



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Rapport 2012:17

Konsekvenser och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader

Sammanfattning och kommentarer från
ett seminarium om svart bostadsmarknad



Konsekvenser och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader

Sammanfattning och kommentarer från ett
seminarium om svart bostadsmarknad.

Titel: Konsekvenser och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader

Rapport: 2012:17

Utgivare: Boverket oktober 2012

Upplaga: 1

Antal ex: 80

Tryck: Boverket internt

ISBN tryck: 978-91-87131-53-0

ISBN pdf: 978-91-87131-54-7

Sökord: Bostadsmarknaden, bostäder, bostadsbrist, svart bostadsmarknad, svarta lägenheter, bostadsrätt, hyresrätt, otillåten andrahandsuthyrning, handel, hyreskontrakt, lägenhetsbyten, bedrägerier, konsekvenser, orsaker, omfattning, åtgärder, reflektioner, seminarium, forskning

Dnr: 20121-3456/2012

Publikationen kan beställas från:

Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona

Telefon: 0455-35 30 50

Fax: 0455-819 27

E-post: publikationsservice@boverket.se

Webbplats: www.boverket.se

Rapporten finns som pdf på Boverkets webbplats.

Rapporten kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Boverket 2012

Förord

Denna rapport utgör en dokumentation av Seminaret ”Svart bostadsmarknad” som Boverket arrangerade den 26 mars 2012. Rapporten är samtidigt svar på det återrapporteringskrav¹ som myndigheten har enligt regleringsbrevet för 2012. Dokumentationen har sammanställts av Sven Bergenstråhle på Bo-Analys. Gunnar Blomé, doktor i fastighetsekonomi vid Malmö högskola, har bidragit med en kortare text om ett forskningsprojekt om svart bostadsmarknad som han och Emma Holmqvist på Institutet för Bostads- och urbanforskning startat upp och som presenterades vid det aktuella seminariet.

Texten har delvis bearbetats av Rebecka Mogren och Micael Nilsson på Boverket.

Karlskrona oktober 2012

Martin Storm
Avdelningschef

¹ Boverket har regeringens uppdrag att redovisa konsekvenser av och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader.

Innehåll

Sammanfattning	7
Dokumentation från seminarium om svarta bostadsaffärer	9
Varianter på svarta bostadsaffärer	10
<i>Fingerad andrahandsuthyrning</i>	10
<i>Överhyror i samband med andrahandsuthyrning</i>	10
<i>Handel med hyreskontrakt</i>	11
<i>Blockuthyrning med för höga hyror</i>	11
<i>Bedrägeri</i>	12
Den svarta bostadsmarknadens omfattning	12
<i>Fastighetsägarnas undersökningar</i>	12
<i>Är det viktigt att ha kunskap om omfattningen?</i>	12
<i>Dags för en omfattande undersökning?</i>	13
Är svarta bostadsaffärer ett problem?	13
<i>Svart bostadsmarknad – ett samhällsproblem</i>	13
<i>Vilka grupper drabbas?</i>	13
Orsaker och möjliga åtgärder	14
<i>Minskad bostadsbrist – minskad svarthandel?</i>	14
<i>Kan bostadsförmedlingarna ges ett utökat ansvar?</i>	15
<i>Kan Hyresnämnden ges förutsättningar till bättre insyn?</i>	15
Frågor att arbeta vidare med.....	16
Forskningsprojekt om svart bostadsmarknad	18
Boverkets reflektioner	21
Litteratur	25

Sammanfattning

Boverket har sedan år 2011 regeringens uppdrag att redovisa konsekvenser av och orsaker till dåligt fungerande bostadsmarknader. Om det förekommer en systematisk och varaktig olaglig handel med hyreskontrakt är detta ett tecken på att bostadsmarknaden inte fungerar som den ska. Den 26 mars 2012 arrangerade Boverket ett forskarseminarium på temat ”Svart Bostadsmarknad²”. Forskare sammanfördes med myndighetsrepresentanter, representanter från Stockholms bostadsförmedling och företrädare för olika intresseorganisationer. Boverket önskade få seminariedeltagarnas bild av den svarta bostadsmarknaden samt diskutera var forskningen på området står idag. Syftet var även att få till en framåtsyftande dialog om hur framtida forskning om den svarta bostadsmarknaden skulle kunna gestalta sig.

Seminariet inleddes med en diskussion kring hur svarthandeln med hyresrätter går till och vilka varianter som förekommer i Stockholm. Flera av seminariedeltagarna pekade på att ett av incitamenten är att hyresrättsmarknaden i Stockholms innerstad de facto är en bytesmarknad. Utan en lägenhet att byta med är det svårt att etablera sig och göra bostadskarriär. Flera av deltagarna ansåg att problemet också är kopplat till att det råder bostadsbrist i nästan hela Stockholmsregionen – eftersom det byggs för få bostäder. Hushåll som har en hyreslägenhet i innerstaden har starka incitament att hålla hårt i sina hyreskontrakt, eftersom den enskilde hyresgästen oftast är medveten om att kontraktet har ett ekonomiskt värde, som kan omsättas på den svarta marknaden.

Olaglig handel med hyreskontrakt i samband med lägenhetsbyten är endast en del av den svarta bostadsmarknaden. Den andra är olagligheter som förekommer i samband med andrahandsuthyrning. Dels kan svarta pengar förekomma i samband med att andrahandskontrakt övergår till förstahandskontrakt, dels förekommer det överhyror.

En viktig fråga som togs upp på seminariet var den svarta bostadsmarknadens omfattning. Deltagarnas samlade bild är att det sannolikt förekommer en omfattande olaglig handel med hyreskontrakt, främst i Stockholm, men att dessa affärer sällan leder till åtal och än mindre till fällande domar. De fall som leder till åtal är rena bedrägerier. Boverket har i tidigare rapporter konstaterat att storleken på den svarta bostadsmarknaden är mycket svår att kartlägga. En fråga som man kan ställa sig är varför det behövs mer kunskap om detta. Seminariedeltagarna var oense om vikten av att klarlägga den svarta marknadens omfattning, men överens om att det finns ett behov av att bekämpa denna typ av kriminell verksamhet. Om det stämmer att nästan hälften av alla bostadsbyten i Stockholm sker på ett olagligt sätt, är det inte ett begränsat problem, som enbart drabbar individer, utan ett allvarligt problem som

² Svart bostadsmarknad definieras som olaglig handel med hyreskontrakt, oreglerad andrahandsuthyrning med eller utan överhyror, samt rena bedrägerier.

drabbar hela samhället som sådant. Det är under alla omständigheter allvarligt om breda medborgargrupper inte upplever att samhället förmår stoppa eller begränsa kriminell verksamhet, som svarthandel med hyresrätter och pengar under bordet vid lägenhetsbyten. Dels finns det en risk att den allmänna tilliten till myndigheter, politiken och rättsapparaten påverkas negativt, och dels kan tilliten till andra människor påverkas om många människor upplever att de "tvingas" agera på en olaglig marknad eller upplever att resursstarka personer kan köpa sig förbi bostadsköer.

Seminarier gav Boverket värdefull kunskap om den svarta bostadsmarknaden i dess olika former. Boverket ser dock svårigheter med att på egen hand bygga upp ytterligare kunskap på området och menar att en eventuell kartläggning av den svarta bostadsmarknaden bör betraktas som en forskningsuppgift. Boverket inser att nya metoder behöver utvecklas för att forskningen ska kunna ge en tydligare bild av den svarta bostadsmarknaden. Ett par olika metoder diskuterades vid seminariet och Boverket följer utvecklingen med stort intresse.

Dokumentation från seminarium om svarta bostadsaffärer

På seminariet behandlades en rad olika frågor:

- Vad menas med svarta lägenhetsaffärer och en svart bostadsmarknad?
- Vilka olika varianter och former finns?
- Vilken omfattning har den svarta bostadsmarknaden?
- Är det viktigt att få en uppskattning av omfattningen?
- Är den svarta bostadsmarknaden ett problem och i så fall på vilket sätt?
- Vad är orsakerna till den svarta bostadsmarknaden?
- Vilka grupper är aktiva på den svarta bostadsmarknaden?
- Vad kan och bör göras för att avskaffa eller åtminstone minska den svarta bostadsmarknadens omfattning?
- Vad skulle man behöva veta mera om för att kunna utforma effektiva åtgärder mot den svarta bostadsmarknaden?

Deltog gjorde:

Bengt Öhman, Hyresgästföreningen Region Stockholm

Birgitta Wadkvist, Boverket

Carina Knapp Svedberger, SABO

Christina Johannesson, Boverket

Gunnar Blomé, Malmö Högskola – per telefon

Hans Lind, KTH

Jan Olsson, Polisen

Mari Tastare, Boverket

Mats Bothén, Stockholms bostadsförmedling

Micael Nilsson, Boverket

Pål Sjöberg, Boverket
Stefan Svensson, Socialdepartementet
Stella Papatiriou, Jagvillhabostad.nu
Sven Bergensträhle, Bo-analys
Tore Ljungkvist, Fastighetsägarna Stockholm

Varianter på svarta bostadsaffärer

Begreppet svart bostadsmarknad definieras här som olaglig handel med hyreskontrakt, oreglerad andrahandsuthyrning med eller utan överhyror, samt rena bedrägerier. Nedan beskrivs den svarta bostadsmarknaden utifrån den kunskap som seminariedeltagarna bidrog med.

Fingerad andrahandsuthyrning

Bulvanuthyrning

Vid bulvanuthyrning har en fastighetsägare fiktiva förstahandshyresgäster som hyr ut sina lägenheter i andra hand. De som hyr i andra hand saknar besittningsskydd och får kanske även betala dyrt för möblemang. På grund av bostadsbristen avstår man vanligen från att klaga. Detta upplägg kan även användas i fall då en fastighetsägare önskar att en ”kvalificerad majoritet” av hyresgästerna ska rösta för ombildning till bostadsrätt. Man känner även till fall då värdar har betalat för att hyresgäster ska lämna sina bostäder, just för att underlätta en ombildning.

”Inneboende”

Det här är fall då en lägenhet hyrs ut i andra hand samtidigt som man till fastighetsägaren/ bostadsrättsföreningen uppger att personen/personerna är inneboende. ”Beviset” är att ett rum uppges vara låst och inte kan användas av de ”inneboende”.

Överhyror i samband med andrahandsuthyrning

Om en hyreslägenhet har förhandlingsordning med Hyresgästföreningen får den hyra som tas ut inte överstiga den avtalade. Men för lägenheter som saknar förhandlingsordning, liksom för bostadsrätter är hyressättningen i princip fri. Enligt hyreslagen råder avtalsfrihet på hyresmarknaden, det vill säga förhandlande parter kan komma överens om i stort sett vilken hyra som helst. Dock finns det möjlighet för hyresgäster, såväl de som hyr i första som i andra hand, att få hyrans skälighet prövad av hyresnämnd. Om en andrahandshyresgäst betalar för hög andrahandshyra kan denne ansöka i Hyresnämnden om att få hyran prövad. Hyresnämnden kan då bestämma att förstahandshyresgästen/bostadsrättshavaren/egnehemsägaren ska betala tillbaka vad han eller hon har tagit emot utöver den skäligen hyran. Det är då den faktiska hyran som förstahandshyresgästen betalar. Är det en bostadsrätt eller ett eget hem är den skäligen hyran den i jämförbara av Hyresgästföreningen förhandlade hyreslägenheter eller sådana där

Hyresnämnden fattat beslut om hyran. Man kan dock bara få tillbaka pengarna för hyror man betalat det senaste året. Om man redan har flyttat från lägenheten måste ansökan om återbetalningen ha kommit in till Hyresnämnden inom tre månader från det att man lämnade lägenheten. Detsamma gäller ersättning/hyra för möblemang, som också kan prövas av Hyresnämnden. Riktlinjen är att man får ta ut 10 – 15 procent extra för möblemanget. Men procenten kan troligen påverkas av kvaliteten på inventarierna i lägenheten. Det är inget lagbrott att ta ut för höga hyror. Man kan säga att det finns en gråzon här.

Handel med hyreskontrakt

Byte av hyresrätt mot annan upplåtelseform, då hyresrätten ges ett värde i pengar

Detta sades vara praktiskt taget omöjligt i Stockholm idag, eftersom det inte godkänns av Hyresnämnden. Men hur det ser ut i andra delar av landet sagnades det uppgift om.

Skenbyte

Vid skenbyten sker de facto inget lägenhetsbyte även om hyresvärden ges en bild av att det är så, ofta med hjälp av svartmäklare. Ibland är en annan hyresvärd inblandad, som uppger att det rör sig om ett verkligt lägenhetsbyte. På seminariet återgavs en annons av en ”lägenhetsbytarkonsult”. Det uppgavs att skenbyten är svåra att bevisa, eftersom det är förslagna aktörer som ägnar sig åt detta.

Värdar tar betalt

Det förekommer också att hyresvärdar tar betalt för hyreskontrakt. Om en hyresgäst skulle polisanmäla detta skulle denne inte riskera sitt besittningsskydd. Det är inte olagligt att betala för ett hyreskontrakt men väl att sälja ett. Enligt uppgift har inte något sådant fall anmälts till polisen i Stockholm.

Dold via dyra övertag av inventarier

Att övervärdera inventarier som till exempel möbler, mattor och tavlor, är ett sätt att få ekonomisk ersättning och att dölja pengarna för ett hyreskontrakt.

Blockuthyrning med för höga hyror

Det förekommer att företag/kommuner hyr lägenheter i form av blockuthyrning. Detta kan vara extra lönsamt för en fastighetsägare om man kommer överens om hyror som klart överstiger bruksvärdehyran. Vissa företag som hyr kan vara villiga att betala sådana hyror eftersom det är angeläget att kunna erbjuda bostäder åt redan anställda eller sådana som de vill anställa. Detta behöver inte vara olagligt, men kan möjligen ses som gråzon. Minskar det andras möjligheter (till exempel de som köar på bostadsförmedlingen) att få en bostad?

Bedrägeri

I Boverkets rapport ”Dåligt fungerande bostadsmarknader”³ återges flera exempel på rena bedrägerier. Det är inte ovanligt att bedragare använder sig av lägenhetsannonser där den som ska hyra måste betala hyra i förskott eller lämna deposition. Efter inbetalningen visar det sig att varken bostaden eller uthyrare längre är tillgängliga. En presumtiv hyresgäst måste därför alltid förvissa sig om att bostaden faktiskt existerar.

Den svarta bostadsmarknadens omfattning

I Boverkets rapport ”Dåligt fungerande bostadsmarknader” konstaterades att svarhandeln utbredning är svår mätbar och att det är omöjligt att få fram säkra siffror, inte minst eftersom vi rör oss i ett område med olagligheter. De siffror som förekommer i diskussioner och i debatten måste därför betraktas som högst osäkra. Nedan beskrivs hur frågan om den svarta bostadsmarknadens omfattning debatterades under seminariet.

Fastighetsägarnas undersökningar

Enligt en rapport från Fastighetsägarna Stockholm⁴ får mellan fem och sju procent, eller cirka 4 800, av hyreslägenheterna nya hyresgäster varje år. Siffrorna avser år 2005. Cirka 0,5 procent av dem förmedlas av fastighetsägaren eller bostadsförmedlingen. Fastighetsägarna bedömer att andelen olagliga byten utgör omkring 2 200 av dessa. Fastighetsägarnas undersökning bygger på uppgifter från de stora fastighetsägarna i Stockholm.

I en tidigare rapport från 1999⁵ hade 30 procent av hyreslägenheterna i innerstaden (som då var betydligt fler) skaffats via byten, 31 procent genom kontakter, 19 procent med hjälp av bostadsförmedlingen och 13 procent på andra sätt. Denna undersökning byggde på ett slumpmässigt urval av hyresgäster i Stockholms innerstad, vilka tillfrågades hur de hade fått sin bostad. De båda undersökningarna är inte jämförbara eftersom de redovisar olika fakta från olika år. Den ena studerar den årliga omsättningen och den andra hur de nuvarande hyresgästerna fått sina bostäder. Dessutom har hyresmarknaden krympt kraftigt i Stockholm, i synnerhet i dess innerstad, mellan dessa år (och även efter 2005) genom de omfattande ombildningarna till bostadsrätt.

Är det viktigt att ha kunskap om omfattningen?

Seminariedeltagarna hade olika uppfattning om hur viktigt det är att få fram uppgifter om omfattningen av den svarta bostadsmarknaden. Några menade att det viktiga är att vidta åtgärder. Omfattningen av den svarta

³ Rapport 2011:30

⁴ Fastighetsägarna Stockholm (2006) *Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarhandeln med hyreslägenheter i Stockholm*

⁵ Ljungkvist T (1999) Rapport om olagliga lägenhetsbyten, Stockholms Fastighetsägareförening

bostadsmarknaden är svår att få fram och inte lika intressant. Andra menade att det är viktigt att söka ta reda på omfattningen, för att kunna svara på frågan om det är ett stort eller mer perifert problem – inte minst för att det ska vara möjligt att få politiskt stöd för åtgärder. Det finns under alla förhållanden anledning att mäta omfattningen av en kriminell verksamhet, menade man.

Dags för en omfattande undersökning?

Det skulle vara intressant att göra en ny undersökning där ovan nämnda metoder används samtidigt. Den ena skulle studera flyttningarna, vilket det nya lägenhetsregistret ger ökade möjligheter till. Den andra skulle vara en enkät eller en intervjuundersökning av de som nu bor i hyresrätt i de tre storstäderna. Nu kanske inte enbart i de centrala delarna utan även i förorterna, detta med tanke på de olika aktörer som agerar på den svarta marknaden. Detta skulle i sin tur kombineras med en enkät till ett urval av båda privata och allmännyttiga hyresvärdar (stratifierat efter storlek på innehavet), liksom även styrelser i bostadsrättsföreningar.

Är svarta bostadsaffärer ett problem?

En annan av de frågor som behandlades vid seminariet var huruvida en svart bostadsmarknad är att betrakta som ett problem.

Seminariedeltagarna var överens om att så är fallet eftersom såväl samhälle som individer drabbas.

Svart bostadsmarknad – ett samhällsproblem

På seminariet var man överens om att en stor svart marknad är ett samhällsproblem, eftersom det påverkar tilliten i och till samhället. Det hävdades att acceptans av kriminella handlingar medför ett moraliskt förfall. Om många bostäder förmedlas på den svarta marknaden påverkar det exempelvis Stockholm som tillväxtmotor och attraktiv stad. Flera menade att det viktigaste är att söka åtgärda de bakomliggande orsakerna och kanske då framför allt bostadsbristen. Just detta vägval torde vara av central betydelse.

Vilka grupper drabbas?

Det finns väldigt många olika grupper av hushåll som söker bostad på den svarta marknaden: å ena sidan de med resurser som söker attraktiva hyresrätter, å andra sidan de som inte kan få en hyresrätt den normala vägen – beroende på små/osäkra inkomster och/eller betalningsanmärkningar. De som saknar och efterfrågar en egen bostad, varav flertalet torde vara unga och nya på bostadsmarknaden (inflyttare/invandrare), är de som lättast tvingas in på och drabbas av den svarta marknaden. Trösklarna för att få en bostad har höjts. Det finns också en del fastighetsägare som profiterar på grupper som inte brukar godkännas på den ordinarie hyresmarknaden (på grund av betalningsanmärkningar, oregelbundna och små inkomster eller försörjningsstöd). Fastighetsägarna kan hyra ut och till och med ta betalt för kontrakt på undermåliga lägenheter där hyran sedan betalas via

försörjningsstöd – en form av gråzon. Ett uppmärksammat exempel på detta problem är Herrgården i Malmö.

En individ som behöver försörjningsstöd kan tvingas sälja sin bostadsrätt, men får då inte ett förstahandskontrakt på en hyresrätt eftersom många hyresvärdar inte hyr ut till personer med försörjningsstöd.

På seminariet restes frågan om förbättrade bostadsbidrag. Skulle sådana kunna bidra till att svaga grupper på bostadsmarknaden fick större chanser att skaffa sig en bostad på den vita marknaden?

Orsaker och möjliga åtgärder

Nedan redogörs för den diskussion som fördes kring de bakomliggande orsakerna till varför vi har en svart bostadsmarknad. I samband med diskussionen framfördes en del förslag till hur man skulle kunna komma tillrätta med problemet.

Minskad bostadsbrist – minskad svarthandel?

En fråga som ställdes i Boverkets rapport⁶, är varför vi har en svart bostadsmarknad. Under seminariet berördes en del frågor som inte utvecklades i Boverkets rapport. Det gällde hyressättningen och rörligheten på bostadsmarknaden, men kanske framförallt bristen på bostäder. Det finns troligen fler arbeten, än vad som redovisas i denna dokumentation, som tar upp tar upp sådana aspekter.

Om bostadsbristen är den grundläggande orsaken till svarta affärer kan ett ökat utbud av bostäder minska dessa. Ett ökat utbud av bostäder kan åstadkommas på flera olika sätt:

- Ökat byggande av bostäder som efterfrågas, kanske främst hyresrätter
- Ökad tillgänglighet till ett större bostadsbestånd genom förbättrade kommunikationer
- Ökad rörlighet och minskad hamstring av bostäder, det vill säga ett mer effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet, bland annat genom en differentierad hyressättning som bygger på hyresgästernas preferenser.
- Skapa incitament för speciellt äldre i stora bostäder – framför allt villor – att flytta till bostäder med bättre tillgänglighet.
- Ökad uthyrning av lägenheter utav boende (andrahand) och av del av bostad (framför allt kanske i villor).

Frågan är hur detta ska åstadkommas. En förändrad hyressättning är en sak för parterna på hyresmarknaden. Den nya hyreslagen innebär att hyrorna i allmännyttiga bostadsföretag inte längre är riktningssgivande för hyrorna i det privata beståndet. Vid tvist om hyran är det den förhandlade

⁶ Boverket (2012) Dåligt fungerande bostadsmarknader

hyran i jämförbara lägenheter som är riktningsgivande oavsett vem fastighetsägaren är.

Ett arbete med en systematisk hyressättning, där man tar hänsyn till lägenheternas storlek, läge, standard, servicenivå och kvaliteten på fastighetsförvaltningen pågår eller är redan genomförd i de flesta större städer i Sverige. Det verkar dock gå långsamt i Stockholms stad. Det finns uppgifter om att omfattningen av köp av hyreskontrakt för bostäder minskat när hyressättningen bygger på hyresgästernas preferenser. Det skulle vara intressant med en studie som belyser denna fråga.

Men att öka utbudet av bostäder som motsvarar olika grupperns behov och betalningsförmåga är en betydligt större fråga, som det inte finns möjlighet att utveckla här och som endast berördes ytligt på seminariet. Sambandet mellan boendekostnader och segregation berördes dock kort.

En idé, som berör studenter, vore att låta studentbostäder hyras ut på kort tid – ett år kanske – och bara gå till dem som börjar studera. Sedan får de klara sig på egen hand på bostadsmarknaden. Förhoppningsvis har de vid det laget bättre kunskaper om sina möjligheter.

Nyligen har det lagts ett förslag⁷ om att bostadsrättshavarna ska få rätt att hyra ut sin bostad, utan att behöva fråga bostadsrättsföreningens styrelse, samt att hyressättningen skulle vara fri vid andrahandsuthyrning av bostads- och äganderätter. Idag krävs tillstånd av bostadsrättsföreningens styrelse (i hyreshus av hyresvärderna) för andrahandsuthyrning. Den fria andrahandsuthyrningen av bostadsrätter skulle då bli lika med den som redan finns i äganderätt. Däremot gäller hyreslagen idag vid all andrahandsuthyrning. Förslaget har kritiserats hårt av bostadsrättsorganisationer och Hyresgästföreningen.

Kan bostadsförmedlingarna ges ett utökat ansvar?

Bostadsförmedlingens roll diskuterades. Erfarenheterna visar att det är viktigt att bostadsförmedlingen är snabb och effektiv och därmed attraktiv ur fastighetsägarnas ögon. Ett förslag var att låta bostadsförmedlingen ta hand om andrahandsuthyrning för att på så sätt skapa större säkerhet för alla tre parter vid uthyrning av hyreslägenheter och bostadsrätter. Även lägenhetsbyten kan vara en fråga för bostadsförmedlingen. Detta har varit uppe till diskussion i bostadsförmedlingen Stockholm vid tre olika tillfällen men avvisades, bland annat av konkurrensskäl. Vad finns det för argument för och emot ett sådant förslag? Kan det kopplas till regeringens ambition att öka uthyrningen i andra hand eller i del av bostad? Bostadsförmedlingen kan kanske fungera som en marknadsplats?

Kan Hyresnämnden ges förutsättningar till bättre insyn?

Hyresnämnden fattar beslut om en hyresvärd inte godkänner ett byte och om en styrelse i en bostadsrättsförening inte godkänner en köpare. På

⁷ SOU 2012:25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt*, Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen.

seminariet hävdades att Hyresnämnden fattar beslut om godkännande av byten som i verkligheten är skenbyten, eftersom den har svårt att bedöma vad som är det ena eller det andra. Skulle det gå att ändra Hyresnämndernas praxis? Vad krävs för det? Det framkom även att Hyresnämnderna upplevs som otillgängliga. Det är inte lätt för en enskild att vända sig till en hyresnämnd. Vet man ens om att den finns?

Frågor att arbeta vidare med

En rad förslag, önskemål och funderingar kom upp under diskussionen. Nedan presenteras de kortfattat.

Kommer ett lägenhetsregister att ge bättre insyn?

Den senaste folk- och bostadsräkningen i Sverige genomfördes år 1990. En ny, registerbaserad folk- och bostadsräkning görs för år 2011. Hittills har 96 procent av alla kunnat folkbokföras på bostaden/lägenheten. En kontrollundersökning görs där 15 000 personer tillfrågas om hur de bor och då bland annat även om de bor i andra hand. Med en folkbokföring på lägenhet blir det kanske lättare att följa flyttrörelser och upptäcka fall då ett stort antal personer är skrivna på samma lilla bostad, vilket i sin tur kanske kan bidra till att lättare upptäcka skenbyten?

En heltäckande och grundlig studie efterfrågas

Det skulle vara intressant med en studie som kartlägger omfattningen av den svarta bostadsmarknaden och de olika former som den tar. Studien skulle undersöka alla möjliga vägar att skaffa sig en lägenhet svart och skulle genomföras med olika metoder: byten, flyttmönster, praktiktester, studier och analyser av olika diskussionsforum på Internet, intervjuer med hyresgäster, fastighetsägare/bostadsföretag samt styrelser i bostadsrättsföreningar.

Vi behöver veta mer om vilka grupper som drabbas

Vid seminariet konstaterades att det är skilda grupper med skilda förutsättningar som dras in på den svarta bostadsmarknaden. Denna fråga skulle behöva belysas mer. Det är nödvändigt att veta vilka som drabbas för att kunna hitta rätt åtgärder.

Kan ett förbättrat bostadsbidrag motverka svarthandel?

Skulle förbättrade bostadsbidrag skapa större möjligheter för ekonomiskt svaga hushåll att efterfråga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden och därmed också motverka en svart bostadsmarknad?

Hur kommer vi åt oseriösa fastighetsvärdar?

Kan hårdare krav på hyresvärdar, återinförande av någon form av förvärvstillstånd och underlättande av tvångsförvaltning bidra till att rensa upp bland fastighetsägare som idag sysslar med svarta och/eller gråa verksamheter? Eller finns det andra metoder?

Kunskapsbrist om rättsläget ett problem

Det finns en betydande kunskapsbrist om vad som egentligen gäller. Om hur hyreslagen ser ut (vad är en bruksvärdehyra?) liksom om rättsläget på området, som att det inte är olagligt att köpa men dock att sälja ett hyreskontrakt. Det finns en hemsida <http://www.omboende.se/> som tagits fram av Boverket och Konsumentverket och som innehåller en hel del information. Det finns också information på de hemsidor som tillhör bostadsmarknadens olika organisationer och bostadsföretag.

Hur ökar vi antalet anmälningar?

Hur man ska kunna synliggöra de svarta affärerna genom att de faktiskt anmäls, diskuterades en del. Det är mycket få fall som hamnar i domstol. Ett skäl kan vara att många inte känner till att det inte är olagligt att köpa ett hyreskontrakt, och att en hyresgäst som köpt sitt kontrakt därför kan anmäla den som sålt detta utan risk att bli åtalad. Men problemen är fler. Ofta är smarta svartmäklare inblandade och de ser till att det inte finns skriftlig bevisning. En hyresgäst som köpt sitt kontrakt med hjälp av ett skenbyte kan bli uppsagd av hyresvärden. Har hyresgästen köpt det direkt av värden kan det kännas svårt att driva frågan eftersom det kan försämra relationen till värden, som hyresgästen kommer att ha under lång tid framåt. Men hyresgästen riskerar inte sitt besittningsskydd. Och det är viktigt att det görs anmälningar. Om inget anmäls finns det inget att ta på. Från polisen framhölls det särskilt hur viktigt det är att det görs anmälningar. Utan anmälningar finns inte de svarta affärerna, så att säga. Hur ska denna problematik hanteras?

Hyresgästernas tveksamhet inför att anmäla menade man kan bero på kunskapsbrist. Hur ska en sådan kunskapsbrist kunna avhjälpas? Kan en förbättrad kunskap om lagar och regler stimulera en ökad anmälan av svarta lägenhetsaffärer? Hur bör en sådan information i så fall utformas och spridas?

På seminariet hävdades att fastighetsägare/bostadsföretag inte vill lägga ner arbete på att undersöka andrahandsuthyrningen, bland annat eftersom det tar tid och kostar pengar, trots att det borde vara i deras intresse att veta vilka som faktiskt bor i deras lägenheter. Men det kan krävas ett kostsamt detektivarbete för att komma åt de smarta upplägg som förekommer.

Är ytterligare kriminalisering rätt väg att gå?

Medhjälp till olagliga lägenhetsaffärer borde kanske kriminaliseras.

Hyresnämnden behöver närma sig bostadskonsumenterna.....

Det hävdades att många enskilda upplever ett stort avstånd till Hyresnämnden och att en del inte ens känner till att det finns en sådan och vad den är till för. Hur ska detta kunna avhjälpas?

... och samtidigt bli bättre på att granska lägenhetsbyten

Hur skulle Hyresnämnder kunna bli noggrannare i sin granskning av de ärenden om lägenhetsbyten som hamnar hos dem? Eller är det

fastighetsägare/bostadsföretag som borde ta fram ett bättre underlag för att komma åt skenbyten?

Bör lagstiftningen kring lägenhetsbyten ses över?

Finns det anledning att ändra lagstiftningen när det gäller rätten att byta bostad? I andra länder förekommer inte lägenhetsbyten på samma sätt som i Sverige.

Bör även köp av hyreskontrakt göras olagliga?

I Boverkets rapport⁸ nämns möjligheten att även göra köp av hyreskontrakt olagliga. På seminariet hävdades att detta förmodligen skulle försvåra möjligheterna att komma åt den svarta bostadsmarknaden. Men frågan skulle kunna belysas ytterligare.

Utred relationen mellan svarthandel och hyressättningsystemet

Sambandet mellan omfattningen av en svart bostadsmarknad och en hyressättning där läget påverkar hyran, borde undersökas närmare.

Vilken roll skulle en bostadsförmedling kunna ha?

Vilka möjligheter och uppgifter skulle en bostadsförmedling kunna ha för att motverka den svarta bostadsmarknaden?

Vad kommer statlig utredning att innebära för bostadsmarknaden?

En utredning⁹ föreslår att andrahandsuthyrningar av bostadsrätter inte längre ska kräva tillstånd av bostadsrättsföreningens styrelse samt att fri hyressättning ska tillåtas vid andrahandsuthyrning av bostads- och äganderätter. Det senare innebär att en andrahandshyresgäst inte kan få hyran prövad. Man kan säga att förslaget gör företeelser som idag är olagliga lagliga. Vilka konsekvenser skulle detta kunna få på bostadsmarknaden?

Forskningsprojekt om svart bostadsmarknad

Under seminariet var Gunnar Blomé, doktor i fastighetsekonomi vid Malmö Högskola, med på telefon. Gunnar Blomé presenterade ett forskningsprojekt – ”Svart bostadsmarknad – om en marknad som inte fungerar” – som han påbörjat tillsammans med Emma Holmqvist på Institutet för Bostads- och urbanforskning. Gunnar Blomé disputerade under år 2011 med en avhandling om lönsamma satsningar i socialt utsatta områden ur ett företagarperspektiv. Inom sin forskning har han bland annat studerat så kallade slumvärdar, oseriösa fastighetsägare, som köper fastigheter för att sedan driva dem i botten.

⁸ Rapport 2011:30 Dåligt fungerande bostadsmarknader

⁹ SOU 2012:25 Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen.

Bakgrund

Förekomsten av svart bostadsmarknad är inget nytt fenomen utan har funnits i alla tider då bostadsmarknaden inte varit i balans. Ett konstaterande är att det finns få internationella såväl som svenska studier och kunskapsläget är högst begränsat (Boverket, 2011). Från början av 1990-talet finns det dock klara indikationer på att fenomenet ökar i storstadsregioner eller på orter med bostadsbrist. En dåligt fungerande bostadsmarknad kännetecknas av en brist på bostäder, brist på rätt sorts bostäder samt dålig rörlighet. Utbudet möter inte efterfrågan.

Förekomsten av svart bostadsmarknad är högst osäker eftersom det saknas empiriska fallstudier som studerat eller beskrivit omfattningen av fenomenet och hur det drabbar olika grupper i samhället.

Den svarta bostadsmarknaden kan definieras som ”otillåten utnyttjande av rätten att hyra ut i andra hand och rätten till byte av lägenhet samt hyresförmedlingsbedrägerier”. Den svenska lagstiftningen är anpassad för att starkt skydda hyresgästernas intressen och bygger generellt på att hyresgästerna ska göra sin röst hörd och påkalla myndigheternas uppmärksamhet men det fungerar uppenbarligen inte i det här fallet. Dessutom saknar bostadsföretagen många gånger möjlighet eller vilja att kontrollera situationen. Ansvarsfrågan är otydlig och olaglig handel med bostäder är ingen prioriterad fråga hos polisen eller bland andra myndigheter.

Det finns uppenbarligen en acceptans under vissa förutsättningar att betala ett högre ”pris” för hyresrätter i vissa lägen. Det finns även indikationer på att den svarta bostadsmarknaden ökar i socialt utsatta bostadsområden där det drabbar socialt svaga grupper (se t.ex. Lind och Blomé 2012). Bostadsmarknaden behöver tydliga spelregler och långsiktiga åtgärder för att fungera effektivt och rättvist. En fungerande bostadsmarknad är inte minst viktig för att kunna garantera tillväxt och samhällsutveckling, och för att motverka sociala problem.

Det finns flera tänkbara förklaringar till varför marknaden inte fungerar, exempelvis:

- Det existerar en bostadsbrist och brist på alternativ (dålig behovsanpassning) samt dålig rörlighet (inlåsnings).
- Det finns en acceptans under vissa förutsättningar att betala ett högre ”pris” på hyresrätter (felaktig prissättning).
- Det finns ”svaga hyresgäster” som inte platsar på den reguljära hyresmarknaden och saknar kunskap eller ställning att ställa krav (ekonomisk ställning, höga inträdeskrav och diskriminering).
- Det saknas generellt kunskap bland befolkningen om att ”handel” med hyresrätt är en brottslig handling.

Problemet med den svarta bostadsmarknaden kan ses som ett resultat av flera faktorer och spänner alltså över flera ämnesområden. Syftet med projektet är att genomföra en översikt över forskningsläget, studera

förekomsten och belysa problematiken samt de bakomliggande mekanismerna. I dagsläget saknas en helhetsbild och empirisk kunskap som på både mikro- och marknivå analyserar den svenska bostadsmarknaden och problem så som till exempel svart bostadsmarknad.

Planerade metoder

För att skapa en överblick över problematiken kommer vi att beskriva andrahandsmarknaden i a-b och c-läge (legal och olovlig) i Malmö med utgångspunkt i en fallstudie. Studien innefattar även intervjuer med kommunala bostadsföretag i Malmö, Göteborg och Stockholm och syftar till att öka förståelsen för vilka mekanismer som ligger bakom samt vilka problem den svarta bostadsmarknaden orsakar.

Förväntade resultat

Utöver att öka förståelsen för förekomsten och hur de olika problemen hänger samman, kommer studien att kunna användas som utgångspunkt för framtida forskning inom området.

Planerad publicering av resultaten

Studien förväntas kunna publiceras i en vetenskaplig tidskrift.

Källor

Blomé, G. Lind, H. (2012) Slumlords in the Swedish welfare state: how is it possible? International Journal of Housing Markets and Analysis, Vol. 5 Iss: 2, pp.196 – 210.

Boverket. (2012) Dåligt fungerande bostadsmarknader. Karlskrona.

Kontakt

Gunnar.blome@mah.se Urbana studier, Malmö Högskola.

emma.holmqvist@ibf.uu.se Institutet för bostads- och urbanforskning.

Boverkets reflektioner

Många människor, som bor eller har sökt bostad, har kommit i kontakt med den svarta bostadsmarknaden. Forskaren Gunnar Blomé anser att förekomsten av en svart bostadsmarknad inte är ett nytt påfund, utan har funnits i alla tider då bostadsmarknaden inte har varit i balans.¹⁰ Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, har hävdat att den svarta marknad som vi idag talar om troligen uppstod i Stockholm i slutet av 1990-talet. Då etablerades en omfattande svart marknad för hyreskontrakt, med en vedertagen prisnivå.¹¹ Eftersom en svart marknad per definition sker i det fördolda är dess omfattning mycket svår att kartlägga.

Boverket har tidigare studerat den svarta bostadsmarknaden.¹² En slutsats som kan dras av Boverkets tidigare undersökningar är att det finns väldigt lite forskning som belyser den svarta bostadsmarknadens omfattning och inriktning. En annan slutsats är att uppkomsten av en svart bostadsmarknad indikerar att bostadsmarknaden inte fungerar som den ska. Framför allt är detta ett problem i Stockholm. Hur det förhåller sig i övriga landet är oklart. Troligen förekommer det handel med hyreskontrakt i andra kommuner, som har brist på hyreslägenheter i kombination med stor efterfrågan på vissa typer av lägenheter. Men eftersom det saknas konkreta studier är omfattningen okänd.

Den här rapporten utgör en dokumentation av seminaret ”Svart bostadsmarknad”, som Boverket arrangerade den 26 mars 2012. Syftet med seminariet var dels att inhämta kunskap om den svarta bostadsmarknaden genom att samla aktörer som utifrån skilda perspektiv har inblick i problematiken och dels att tillsammans med dessa få till stånd en diskussion om hur framtida forskning om den svarta bostadsmarknaden skulle kunna gestalta sig.

¹⁰ Se sidan 21 i denna rapport.

¹¹ Lind H (2000), *Bostadshyrorna och rimligheten - om behovet av en ny hyresreglering*, Agoras skriftserie 2.

¹² Svart bostadsmarknad – ett ökande problem i svenska städer? Opublicerad rapport, 2006. Dåligt fungerande bostadsmarknader. Rapport 2011:30.

Boverket noterar att forskningen lyfter fram marknadsekonomiska förklaringar till den svarta bostadsmarknaden och att två olika förhållanden betonas. Det ena är att svarta (eller grå) bostadsmarknader uppstår när det finns väldigt många personer som vill och har råd att efterfråga lägenheter, samtidigt som hyressättningen är reglerad. När fördelningen av lägenheter inte sker på en fri marknad, där hyran anpassas efter betalningsviljan hos de som konkurrerar om lägenheterna, uppstår en svart marknad. Den andra omständigheten som forskarna betonar, och som också hänger samman med hyressättningen på en reglerad marknad, är hyressplittring. Exempelvis att attraktiva hyreslägenheter i äldre bestånd kan ha en lägre månadshyra än nyare lägenheter i mindre attraktiva områden. Något som i sin tur kan leda till inlåsnings effekter, eftersom hushåll som bor i äldre billigare lägenhet inte gärna byter till en bostad med sämre läge och högre hyra. När de ”billiga”, attraktiva lägenheterna inte kommer ut på bostadsmarknaden eller när kön till en lägenhet i ett attraktivt område kan uppgå till 15 – 20 år, uppstår en svart bostadsmarknad.

Vid seminariet var det dock flera deltagare som tonade ner hyresreglering som förklaringsmodell till varför det har uppstått en svart bostadsmarknad. Utgångspunkten är inte orsaksförklaringar till varför en svart bostadsmarknad uppstår. Istället betonas den allmänna bristen på bostäder som huvudproblemet. Enligt detta sätt att resonera breddas fokus samtidigt som hyressättningssystemets negativa effekter inte ses som det centrala problemet. Den situation som framförallt Stockholm befinner sig i och som gör att det förekommer svarta pengar, olaglig andrahandsuthyrning och överhyror antas kraftigt förvärras av den allmänna bristen på lägenheter. Det är inte bostadsbristen i sig som är orsaken till fenomenet svart bostadsmarknad. Dock påverkar bostadsbristen den svarta bostadsmarknadens omfattning och inriktning. Även om orsakerna till att det uppstår en svarthandel är att hyrorna är satta för lågt, tror man inte att marknadshyror skulle gynna dem som idag inte kommer in på hyresmarknaden. Om huvudproblemet är att utbudet av hyreslägenheter som många grupper har råd med totalt sett är för lågt, spelar det ingen roll hur hyran sätts. Så länge det finns få lägenheter kommer inte situationen att förändras till det bättre för grupper som ungdomar och studenter, låginkomsttagare eller hushåll som flyttar in till Stockholm. De som är kritiska mot den ekonomiska förklaringsmodellen betonar således att en fri hyressättning inte skulle leda till en förbättring för de grupper som idag har mycket svårt att komma in på bostadsmarknaden.

Boverket konstaterar att seminariedeltagarnas olika erfarenheter när det gäller svarta lägenhetsaffärer och fingerad andrahandsuthyrning tillför ny kunskap till den befintliga kunskapsmassan. Några säkra slutsatser kan dock inte dras – vare sig det gäller den svarta marknadens omfattning eller på vilket sätt bostadsbristen, framför allt i Stockholm, påverkar den svarta bostadsmarknadens inriktning. När det gäller kunskapsläget om

den svarta bostadsmarknaden bedömer Boverket att detta är så långt det går att komma i dagsläget.

Enligt Boverket är det en forskningsuppgift att kartlägga omfattningen av den svarta bostadsmarknaden och de olika former som den tar. Svarthandeln med hyreskontrakt kommer att fortsätta existera. Hur stort detta problem är, hur mycket pengar som omsätts varje år, hur många som råkar illa ut, hur många fastighetsägare det finns som ”säljer” hyreskontrakt och i vilken utsträckning den olagliga handeln har bidragit till att gentrificera Stockholms innerstad är en fråga för framtida forskning. Och för att forskningen ska komma vidare behöver nya metoder utvecklas – metoder som kan kombinera byten, flyttmönster, praktiktester, med intervjuer med hyresgäster, fastighetsägare och så vidare.

I stort sett gäller detta även den svarta (och grå) andrahandsmarknaden. Exempelvis skulle en analys av den ”vita” andrahandsmarknaden kunna visa hur hyror för riktigt inneboende prövas och på sätt skapa ett referensmaterial som kan användas i preventivt syfte. Ett annat alternativ är den metod som Gunnar Blomé och Emma Holmqvist skisserar; att med fallstudien som metod beskriva andrahandsmarknaden i a-b och c-läge (legal och olovlig), för att på så sätt försöka synliggöra mekanismerna bakom den svarta bostadsmarknaden samt vilka problem svarta pengar och överhyror orsakar för olika grupper i samhället.

Seminariedeltagarnas vittnesmål och erfarenheter talar starkt för att den svarta bostadsmarknaden utgör ett oönskat inslag på en bostadsmarknad som inte fungerar tillfredställande. Inom Boverkets målområde ”fungerande bostadsmarknad” ska myndigheten prioritera utvecklingen på bostadsmarknader runt om i landet och arbeta med problemställningar som rör bostadsmarknadens funktion utifrån ett helhetsperspektiv. Detta täcker även in den svarta bostadsmarknaden.

Litteratur

Andersson B, Lindén A-L *Andrahandsboende ungdomar – Villkor och omfattning* R69:1990. Bygghälsöförskningsrådet

Bengtsson B. (1995) *Bostaden - välfärdsstatens marknadsvara: (Housing - market commodity of the welfare state)*, Uppsala, Uppsala universitet.

Bengtsson B (1998) *Staten och bostadsmarknaden – en politisk-filosofisk betraktelse*, Boinstitutet

Bensköld U (2011) *Regionala analyser av bostadsmarknaden 2011*, Boverket

Blomé, G. Lind, H. (2012) Slumlords in the Swedish welfare state: how is it possible? *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 5 Iss: 2, pp.196 – 210.

Boverket. (2012) *Dåligt fungerande bostadsmarknader*. Karlskrona.

Carson, M. (2001). *From the people's home to the market : paradigm shift to system shift in the Swedish welfare state*. Gävle: Institute for urban and housing studies.

Edgar B, Doherty J, Mina-Coull A (2000) *Support and housing in Europe – Tackling social exclusion in the European Union*, The Policy Press

Edgar B, Doherty J, Meert H (2002) *Access to housing – Homelessness and vulnerability in Europe*, The Policy Press

Esping-Andersen, G. (1990) *The three worlds of welfare capitalism*, Cambridge, Polity.

Fastighetsägarna (2004) *Svarthandel med hyreskontrakt – i samband med byten och andrahandsuthyrning*.

Fastighetsägarna (2005) *God sed för fastighetsägare i bostadshyresförhållanden*

- Fastighetsägarna (2008) *Riktlinjer för lägenhetsbyten*
- Fastighetsägarna (2010) *Ungas attityd till hyresrätten*
- Fastighetsägarna (2010) *Riktlinjer för andrahandsuthyrning*
- Fastighetsägarna Stockholm (2006) *Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandeln med hyreslägenheter i Stockholm.*
- Henriksson J, Lindström L (2005) *Svarthandel med hyreskontrakt, Examensarbete 281*, KTH
- Hyresgästföreningen (2011) *Unga vuxnas boende 2011 – Hur bor de unga vuxna? Hur vill de bo?*
- Johannesson C, m.fl. *Bostadsmarknaden 2011-2012 – Med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2011*, Boverket
- Lind H, Lundström S (2007) *Bostäder på marknadens villkor*, SNS Förlag
- Lindbom A. (2001). *Dismantling Swedish Housing Policy. Governance*, 14, 503-526.
- Lindbom A. (2007). *Obfuscating Retrenchment: Swedish Welfare Policy in the 1990s*. *Journal of Public Policy*, 27, 129-150.
- Ljungkvist T (1999) *Rapport om olagliga lägenhetsbyten*, Stockholms Fastighetsägareförening
- Magnusson, Lena (2000) *Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden. En studie av vakanskedjemodeller*. Forskningsrapport/ Research Report 2000:1. Institutet för bostadsforskning, Uppsala universitet.
- Magnusson, Lena (2003) *"Where do they go? Residential mobility on tight housing markets"*. Paper presenterat vid ENHR Conference Tirana, 26-30 May.
- Rosenthal R. & Foscarinis M. (2006). *Responses to Homelessness: Past Policies, Future Directions, and a Right to Housing*. Right to Housing : Foundation for a New Social Agenda. Philadelphia, PA, USA: Temple University Press.
- SABO
http://www.sabo.se/SiteCollectionDocuments/RiktlinjerAndrahand_13551.pdf
- SABO
http://www.sabo.se/SiteCollectionDocuments/RiktlinjerByte_13552.pdf
- SABO (2010) *Sätt rätt hyra –Handledning i systematisk hyressättning* – utarbetad gemensamt av Hyresgästföreningen och SABO.
- SABO (2010) *Ungas boende i storstäder och högskoleorter – En lägesrapport från några kommunala bostadsföretag.*

SABO (2011) *Ungas syn på boende* – En netnografisk studie av 2,5 miljoner blogginlägg

Siksiö O, Borgegård L-E *Privat hyresrätt i storstad – Att skaffa lägenhet i Stockholms innerstad*. Rapport R 36:1989, Byggforskningsrådet.

Sjöberg P (2011) *Konkurrens på bostadsmarknaden – analys och kartläggning med fokus på hyresrätter*, Boverket

SCB *Ungdomars flytt hemifrån*, Demografiska rapporter 2008:5

SOU 2007:14 Rapport 1: *Om bara någon kunde säga vad jag ska göra för att få en bostad så skulle jag göra det*. Boutredningen – Ungas förutsättningar på bostadsmarknaden

SOU 2007:14 Rapport 2: *Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer*. Boutredningen – Ungas förutsättningar på bostadsmarknaden

SOU 2007:14 Rapport 3: *Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv*. Boutredningen – Ungas förutsättningar på bostadsmarknaden

SOU 2007:14 *Renovering av bostadsmarknad efterlyses! Om ungas möjligheter till en egen bostad*. Huvudbetänkande från boutredningen

SOU 2012: 25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt*, Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen.

Turner B. & Whitehead C. (2002). *Reducing housing subsidy : Swedish housing policy in an international context* Urban Studies, 39, 201 - 217.

Tufvesson H, Ljungkvist T (2001) *Svarthandeln med hyreskontrakt*, Stockholms fastighetsägareförening.



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Besök: Drottninggatan 18
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se