

Någonstans att bo



Någonstans att bo

Boverket december 2007

Titel: Någonstans att bo
Utgivare: Boverket december 2007
Upplaga: 1
Antal ex: 300
Tryck: Boverket internt
ISBN: 978-91-85751-71-6
Sökord: bostadssökande, bostadsmarknaden, bostäder,
intervjuundersökningar.
Diarienummer: 212-5403/2007
Foto omslag: Johan Främst/IBL

Publikationen kan beställas från:
Boverket, Publikationsservice, Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 50 eller 35 30 56
Fax: 0455-819 27
E-post: publikationsservice@boverket.se
Webbplats: www.boverket.se

Denna skrift kan på begäran beställas i alternativa format.

© Boverket 2007

Förord

Bostadsmarknaden är komplex och vem som får en bostad är beroende av flera, ofta samspelande, faktorer. Den *lokala bostadsmarknaden* kan sägas utgöra spelplanen. Det handlar om utbud och efterfrågan. På bostadsmarknader med brist på bostäder har stora grupper, även människor med goda förutsättningar, svårigheter att tillfredställa sina bostadsönskemål. Med många presumtiva hyresgäster att välja emellan blir det extra svårt för resurssvaga grupper att hävda sig.

För att genomföra uppdraget att kartlägga vilka grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden har vi intervjuat bostadsföretag, kreditinstitut, mäklare, kommuner, myndigheter och intresseorganisationer.

Vi vill framföra ett stort tack till alla som frikostigt har bidragit med sin tid, kunskap och erfarenhet.

Rapporten är författad av Annette Rydqvist och Lina Martinson vid Boverkets analysenhet.

Karlskrona december 2007



Micaela Schulman

chef för samhällsbyggnadsdivisionen

Innehåll

Sammanfattande diskussion	7
Inledning.....	11
Uppdrag.....	11
Syfte	11
Problembilden	11
Bakgrund	12
Hyresgarantier.....	12
Förvärvsgarantier för förstagångsköpare.....	14
Bostadsbidragens roll.....	14
Bostadsmarknaden idag	14
Metod.....	17
Fastighetsägares och kreditgivares krav	19
Hur söker man en bostad?.....	19
Ekonomiska faktorer	23
Konsumentkreditlagen	23
Nya aktörer på marknaden	24
Boendereförhållanden	24
Diskriminering	25
Känslomässiga grunder	25
Kontakter	26
De som redan bor premieras... ..	26
Bostadsmarknadsläget har betydelse.....	26
Hur ser bostadsföretag och långgivare på hyresgarantier och förslaget om förvärvsgarantier?	27
Vilka krav och kriterier är rimliga?	28
Beskrivning av exempelhushåll	29
Vilka har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden?.....	35
Kan man prata om "grupper" med etableringssvårigheter?	35
Positiva boendereförhållanden kan vara avgörande	35
Nej till hyresskulder	36
Betalningsanmärkningar är belastande	37
Situationen på arbetsmarknaden spelar roll	38
Ekonomiska resurser	39
Ursprungets betydelse	41
Hushållets situation och sammansättning	43
Unga på bostadsmarknaden	43
Äldre	47
På väg ut ur fångelset	47
Omfattning	48
Förändringen över tid	52
Hur ser framtiden ut?	52
Referenser.....	55

Sammanfattande diskussion

Hur bostadsmarknadsläget ser ut påverkar möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden. På en bostadsmarknad med brist på bostäder har många, även människor med goda förutsättningar, svårigheter att tillfredsställa sina bostadsönskemål. Det har också betydelse hur bostadsbeståndet är sammansatt, om det finns bostäder med den storlek eller typ som människor efterfrågar.

Vår undersökning visar att det inte är lämpligt att tala om ”grupper” med etableringssvårigheter på bostadsmarknaden, utan att det snarast handlar om individer i särskilda situationer. Alla människor kan hamna i trångmål någon gång i livet. Visserligen är vissa grupper överrepresenterade i många av de situationer som gör det svårare att få en bostad, men vi menar att det inte går att generalisera hela grupper.

Istället för att kvantifiera olika grupper är denna studie inriktad på att kvalitativt beskriva problemet. Vilka är etableringshindren på bostadsmarknaden? För att få kunskap om detta har Boverket, utöver att ta del av andra undersökningar, genomfört intervjuer med bostadsföretag, kreditinstitut, kommuner, myndigheter och intresseorganisationer.

Är unga mer utsatta på bostadsmarknaden än andra?

Ungdomar är en av de grupper som man ofta talar om som särskilt utsatta på bostadsmarknaden. I vår undersökning har vi inte kunnat se några belegg för att ungdomar blir diskriminerade på bostadsmarknaden. Vi har genomgående mött en mycket välvillig attityd gentemot ungdomar hos intervjuade bostadsföretag och banker. De svårigheter ungdomar möter när de vill etablera sig på bostadsmarknaden beror i hög utsträckning på att de är nya på bostadsmarknaden. Många har heller inte hunnit etablera sig på arbetsmarknaden, vilket såväl direkt som indirekt kan försvåra möjligheterna att få en bostad. Vid våra besök hos bostadsföretag har flera också fört fram att det beror på den allmänna bristen på bostäder på orten.

Många hyresvärdar säger nej till bostadssökande med betalningsanmärkningar. För ungdomar som är på väg att etablera sig på bostadsmarknaden kan därför en betalningsanmärkning få särskilt allvarliga konsekvenser. Ungdomar är inte överrepresenterade när det gäller betalningsanmärkningar, men det oroväckande är att betalningsanmärkningar ökar bland unga. Framför allt gäller detta obetalda mobiltelefonräkningar. Nya och lättillgängliga krediter som sms-lån har gjort det lätt att köpa över sina tillgångar.

Betalningsförmågan är ofta avgörande

Det som framför allt avgör om man får ett hyreskontrakt/bostadslån eller inte är betalningsförmågan. Enligt vårt uppdrag från regeringen är det andra orsaker än bristande betalningsförmåga som vi ska undersöka i denna studie, men den ekonomiska situationen är så central att vi inte kan bortse helt från den. Skulder och framför allt hyresskulder försvårar en etablering på bostadsmarknaden. Även andra betalningsanmärkningar och en allmänt tveksam kredithistorik försvårar.

Krav på hyresgäster

Alla fastighetsägare har krav på den bostadssökande som måste vara uppfyllda för att det ska bli aktuellt med ett kontrakt. På orter med ett överskott av bostäder är fastighetsägare ofta mer generösa i sina krav och kriterier. I några fall varierar kraven också mellan områden i en och samma stad – oftast till följd av att man i vissa områden har problem som bostadsföretaget försöker rätta till med hjälp av uthyrningspolicyn.

Enligt våra undersökningar godtar fastighetsägare i allmänhet de flesta inkomstkällor förutom försörjningsstöd (socialbidrag). Till stor del beror det förmodligen på kunskapsbrist. De som har försörjningsstöd har ofta inte andra problem än en svag ekonomi, men många förknippar försörjningsstöd med problem som ibland kan ge återverkningar på boendet.

En del fastighetsägare har höga inkomstkrav som försvårar en etablering för dem med låga inkomster.

De som tidigare misskött sitt boende har också stora problem att återetablera sig på bostadsmarknaden. Störningar är något av det allvarligaste man kan dra på sig som hyresgäst. Även avsaknad av boendereferenser, kötid, bristande kunskap om Internet och om hur bostadsmarknaden fungerar, språksvårigheter och arbetslöshet kan göra det svårt att få en bostad.

Uthyrningsprinciperna är viktiga

Vilken princip en hyresvärd har för att ge de sökande hyreskontrakt påverkar i hög grad vilka som har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Ett system som grundar sig på kötid ses ofta som rättvist, eftersom det då inte är en persons egenskaper eller de rätta kontakterna som avgör om man får en bostad eller inte. Men ett kösystem försvårar för dem som inte kunnat stå i kö en längre tid på grund av att de inte nått en tillräcklig ålder eller för att de inte bott i Sverige tidigare. Människor kan också hamna i akuta situationer då det inte är möjligt att vänta ett antal år på att komma längst fram i en kö. Finns det ett fungerande system med förturer kan situationen lösas på detta sätt.

Många fastighetsägare gynnar den som redan bor i beståndet och vill byta lägenhet eller behöver ytterligare en bostad, till exempel vid separation, vilket försvårar för dem som vill få sin första bostad.

Det är alltid en fördel att vara aktiv. En aktiv person går inte före i en kö, men söker ofta bostad på flera ställen samtidigt och har därmed fler möjligheter.

Det finns inte några självklara skillnader i vilka krav och kriterier privata respektive allmännyttiga företag ställer på de bostadssökande. I vårt urval är det visserligen fler allmännyttiga än privata företag som godkänner försörjningsstöd som inkomst, men i stort är det ungefär samma inkomstnivåer och ungefär samma typer av bedömningar som görs. Alla företag, utan undantag, tar kreditupplysningar och gör någon typ av individuella bedömningar av den sökandes möjligheter att klara av hyran.

Krav på låntagare

Även kreditgivarna ställer krav på den som ansöker om lån till en bostad. I grunden handlar kraven om att fastighetsägaren eller långgivaren gör en riskbedömning. De vill försäkra sig om att låntagaren har råd att betala hyran och räntan på lånet.

Den som redan är kund hos en bank och vill ta ett bostadslån har ofta fördelar av att vara etablerad kund. Har man skött sina ärenden tidigare görs ingen större utredning av återbetalningsförmågan.

De traditionella bankerna accepterar inte bidrag som grund för att ta lån. De har skyldighet att göra en kreditprövning enligt konsumentkreditlagen och att följa Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter. Kreditgivarna räknar också med en räntenivå som är högre än den som är aktuell för dagen för att säkerställa att kunden klarar en eventuell räntehöjning. Det innebär att det kan bli svårt för den som har små marginaler att låna för att köpa en bostad. Men det är ändå generellt sett lättare att få lån idag än tidigare. Dels är räntorna fortfarande förhållandevis låga, vilket gör att fler har råd att ta lån. Men det finns också fler möjligheter för dem som inte kan få lån hos en vanlig bank. Flera nya aktörer som lånar ut pengar till personer med dålig ekonomisk historik har dykt upp på marknaden.

Det kan vara svårt för den enskilde att beräkna vad kostnaden blir för ett bostadslån. Olika banker har olika krav på kapitalinsats och fördelningen mellan botten- och topplån ser också olika ut. Detta tillsammans med att banker har olika ränta gör jämförbarheten mellan banker komplicerad.

Diskriminering är ofta svår att komma åt

Diskriminering på bostadsmarknaden är mycket svårt att bevisa. Men att det förekommer visas i många undersökningar. Några av våra intervju-personer har antytt att invandrare ibland granskas hårdare än svenskar även om det inte borde vara så. Men det är inte bara diskriminering som försvårar för den grupp vi kallar ”invandrare”. Alla kösystem innebär att nykomlingar får vänta på sin tur. Det här drabbar alla som är nya på bostadsmarknaden såväl nyanlända invandrare som ungdomar. Många saknar också boenderefrens och har låga inkomster. Men ungdomar har ofta föräldrar som kan ge stöd på olika sätt. De har också datorvana och stor kompetens när det gäller att bevaka lediga lägenheter på Internet. Unga ses ofta som framtidskunder och blir behandlade med välvilja av både bostadsföretag och banker. Invandrare kan däremot uppfattas som svåra på grund av språket och andra kulturella koder.

Svårigheter efter en fängelsevistelse

Personer som ofta glöms bort men som har svårigheter på bostadsmarknaden är de som är på väg ut i samhället efter en fängelsevistelse. Vid våra intervjuer har det framkommit att det behövs mer samverkan mellan kriminalvården, frivårdsmyndigheten och kommunerna. Det är oerhört svårt för en intern att söka en bostad inifrån fängelset.

Hur många har svårt att få en bostad?

Det är mycket svårt att uppskatta hur många människor som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Varken bostadsföretag eller kreditgivare för i allmänhet statistik över hur många som blir nekade ett hyreskontrakt eller lån. Vi kan endast konstatera att många människor befinner sig i situationer som försvårar möjligheterna att skaffa sig en bostad eller förändra sitt nuvarande boende. För närvarande har till exempel drygt en halv miljon människor betalningsanmärkningar registrerade hos kreditupplysningsföretagen.

Inledning

Uppdrag

Regeringen har gett Boverket i uppdrag i regleringsbrevet 2007 att ”...redovisa vilka grupper som, trots att de har de ekonomiska förutsättningarna, har svårt att etablera sig på den reguljära bostadsmarknaden.” I regleringsbrevet exemplifieras dessa svårigheter som problem att få ett eget förstahandskontrakt eller att få lån för att förvärva en bostad. Det är således både hyres- och ägandemarknaden som ska undersökas inom ramen för uppdraget. Vidare ska Boverket redovisa omfattningen av problemet samt analysera orsakerna till detta. Senast den 15 december 2007 ska uppdraget redovisas till regeringen.

Syfte

Syftet med undersökningen är att få mer kunskap om vilka specifika grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden och varför. Detta för att i framtiden kunna ta fram relevanta och träffsäkra åtgärder för att underlätta etableringen på bostadsmarknaden för dessa grupper.

Problembilden

Att vara etablerad på bostadsmarknaden innebär i detta sammanhang att ha ett eget hyreskontrakt med besittningsskydd eller att äga sin bostad (bostadsrätt eller egnahem).

Syftet är att se om vissa grupper missgynnas – oavsett om det är överskott, underskott eller balans på den lokala bostadsmarknaden. Man kan hävda att det största problemet är bristen på bostäder i tillväxtregionerna. Om inte den fanns skulle etableringssvårigheterna vara mindre. Inte desto mindre är det viktigt att sätta fingret på om, och i så fall vilka, individer eller grupper av individer som på grund av vissa egenskaper eller förutsättningar missgynnas.

Svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden kan dels bero på strukturella faktorer som brist på bostäder eller vissa typer av bostäder. Det kan också vara relaterat till den enskilda individen som kanske saknar tillräckliga ekonomiska resurser för att kunna hyra eller köpa en bostad. Det kan även finnas andra individuella problem som försvårar möjligheterna att få tillgång till en bostad, vilket vi kommer in på senare i rapporten.

I områden eller under perioder då det är ont om bostäder kan fastighetsägarna välja och vraka bland presumtiva hyresgäster. Människor med en svag ställning på bostadsmarknaden kommer då lättare i kläm. Det är troligt att fastighetsägare anpassar sina krav och förhållningssätt efter situationen på bostadsmarknaden. En ingång i detta uppdrag är därför att undersöka huruvida fastighetsägarnas respektive kreditinstitutens krav på presumtiva hyresgäster eller låntagare är rimliga.

Ett ytterligare problem är att det kan förekomma diskriminering i tilldelningen av bostäder. Sverige har en diskrimineringslagstiftning som säger att det är förbjudet att diskriminera grupper på grund av till exempel etnicitet eller religiös tillhörighet. Mycket tyder dock på att denna typ av diskriminering är utbredd på bostadsmarknaden.

Den problematik vi diskuterar i denna rapport är hur människor för första gången ska kunna komma in på den svenska bostadsmarknaden och vad som gör att vissa inte kan det. Men det kan också finnas situationer då en person tidigare haft en lägenhet och av någon anledning behöver återetablera sig på bostadsmarknaden. Det kan bero på att personen blivit avhyst på grund av obetalda hyror eller störningar. Det kan också bero på förändrad hushållssammansättning, företrädesvis vid skilsmässa.

Det kan finnas personer som låter bli att söka bostad för att de anser att de inte har någon chans att få tillgång till bostadsmarknaden. Detta är troligen ett problem på de orter där det generellt är svårt att få bostad på grund av att efterfrågan är större än utbudet.

I den här rapporten talar vi bara om förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden – alltså inte om boende i andra hand, inneboende eller liknande.

Bakgrund

Uppdraget är framtaget mot bakgrund av regeringens allmänna politiska inriktning att främja hushållens valfrihet när det gäller bostadsfrågorna.

Två nya initiativ på det bostadspolitiska området är kommunala hyresgarantier och förslaget om förvärvsgarantier för förstagångsköpare.

Hyresgarantier

Regeringen införde den 1 augusti 2007¹ ett statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. En kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Syftet med en kommunal hyresgaranti är att ge stöd till hushåll som har ekonomisk förmåga att klara kostnaderna för ett eget boende men som trots

¹ Förordning (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier, Lag (1993:406) om kommunalt stöd till boendet

detta har svårighet att etablera sig på bostadsmarknaden och få en hyresrätt med besittningsskydd. Det kan till exempel röra sig om ungdomar som saknar fast anställning eller har någon betalningsanmärkning. Men hyresgarantin är även tänkt att omfatta andra grupper, med ekonomisk förmåga, som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Ett exempel är personer som idag hyr en bostad i andra hand genom kommunens försorg som med hjälp av hyresgarantier skulle kunna få ett eget förstahandskontrakt. Det är också möjligt att använda kommunala hyresgarantier vid separationer, om den ene parten saknar kontrakt och uppfyller kraven i övrigt. Den kommunala hyresgarantin blir en extra säkerhet för hyresvärden och kan därför bidra till att den som söker får ett eget hyreskontrakt på en bostad. Hyresgarantin är ett stöd till hyresgästen och det spelar ingen roll vem som äger fastigheten. Det statliga bidraget utgår inte för hyresgarantier som kommunen lämnar utifrån skyldigheter enligt socialtjänstlagen.

Kommuner som väljer att ställa ut kommunala hyresgarantier har möjlighet att få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Det statliga bidraget administreras av Statens bostadskreditnämnd, BKN. Bidrag enligt förordningen kan lämnas för tid från och med den 1 juli 2007. I dagsläget är det 114 kommuner som har anmält att de är intresserade av att ställa ut kommunala hyresgarantier.

Hyresgarantins omfattning

Hyresgarantin omfattar minst sex månaders hyra och är giltig under minst två år. Varje kommun kan sen välja om de vill utöka garantin ytterligare. Varje kommun har även rätt att välja hur de vill utforma det borgensåtagande som en hyresgaranti innebär. Hyresgarantin innebär inte att den som är hyresgäst kan låta bli att betala hyran. Om hyresgarantin måste utnyttjas har kommunen rätt att i efterhand kräva tillbaka skulden, så kallad regressrätt. Med andra ord kvarstår den enskilde hyresgästens betalningsansvar. Det är upp till varje kommun att besluta om hur hyresgarantin ska kunna nyttjas samt vilka återbetalningsskyldigheter som ska gälla.

Varje kommun har möjlighet att välja omfattning av hyresgarantin där minimikravet är enbart hyresbelopp.

Behovsprövning

För att det statliga bidraget ska ges för den kommunala hyresgarantin krävs att kommunen har gjort en behovsprövning och bedömer att hushållet inte får hyra en bostad utan garantin och att hushållet har ekonomiska förutsättningar att klara sitt boende. Behovsprövningen bör omfatta en bedömning av hushållets betalningsförmåga och bör grundas på skriftliga uppgifter. Det är också lämpligt att göra en budget för hushållet för att kunna bedöma om det finns utrymme att betala hyran. Vid bedömningen av den ekonomiska förmågan är det lämpligt att använda sig av konsumentverkets riktlinjer som grund.

Förvärvsgarantier för förstagångsköpare

Regeringen har föreslagit en ny garantiform som ska underlätta för den som vill äga sin bostad. De så kallade förvärvsgarantierna² ska göra att det blir billigare och lättare för den som första gången köper en bostad.

Målgruppen är personer som har långsiktig betalningsförmåga men som ändå inte godkänns av långgivarna på grund av enskilda riskindikatorer. Det kan till exempel röra sig om personer som har en mindre andel sparade medel, projektanställningar eller någon annan osäker anställningsform.

Garantin fungerar som en försäkring för långgivaren där staten, genom Statens bostadskreditnämnd, BKN, garanterar räntebetalning på lånet och föreslås börja gälla för lån som beviljas från och med den 1 januari 2008.

Bostadsbidragens roll

För människor med begränsade ekonomiska resurser kan bostadsbidrag vara avgörande för om man kan förbättra sin bostadssituation.

Boverket publicerade i december 2006 en rapport om effekterna av 1997 års regelförändringar av bostadsbidraget³. Konsekvenserna av reglerna för bostadsbidrag tas också upp i Boverkets rapport om trångboddhet *Var finns rum för våra barn?*⁴. Med dagens utformning av reglerna för bostadsbidrag är det svårt för trångbodda familjer med låga inkomster att förändra sin situation. Bostadsbeståndets fördelning på lägenhetsstorlekar med få stora lägenheter i flerfamiljshus medför att stora barnfamiljer i hög utsträckning är hänvisade till egnahem för att inte bo trångbott.

Reglerna för bostadsbidrag är idag mer förmånliga för hyresgäster än för de som äger sin bostad. Vid beräkningen av bidragets storlek beaktas inte bostadskostnader som avser ytor över en viss gräns. Denna regel har fått till följd att boende i egnahem i princip inte är berättigade till bostadsbidrag. Ytan i egnahem är oftast större än i lägenheter. Ett sätt att underlätta för hushåll med låga inkomster att äga sin bostad är därför att göra förändringar i utformningen av bidragssystemen.

Ytterligare en konsekvens av de nuvarande reglerna för bostadsbidrag är att de med dagens utformning lätt kan bli en skuldfälla. Jagvillhabostad.nu har lyft svårigheterna att beräkna sin inkomst ett år framåt. Inkomsten ska uppskattas i början på året och i dagsläget är det inte möjligt att rapportera in förändringar av inkomsten under året. I stället kommer det återbetalningskrav året därpå vilket kan stjälpa ekonomin för såväl unga som barnfamiljer.

Bostadsmarknaden idag

Bostadsmarknaden i Sverige idag är inte entydig. I storstads- och tillväxtregionerna är det brist på bostäder, medan det i många andra delar av landet finns ett överskott på bostäder.

² Statliga kreditgarantier för att underlätta etablering i bostadsrätter och egnahem för förstagångsköpare, promemoria 2007-05-31

³ Boverket (2006), *Bostadsbidrag, ett rättvist bostadsstöd för barnen?*

⁴ Boverket (2006), *Var finns rum för våra barn? – en rapport om trångboddhet i Sverige.*

Rapportens syfte är att se om vissa grupper missgynnas – oavsett om det är överskott, underskott eller balans på den lokala bostadsmarknaden. Situationen på den lokala bostadsmarknaden är så betydelsefull för den enskilda individens förutsättningar att etablera sig på bostadsmarknaden att den inte går att bortse ifrån. En person i en viss situation och med vissa förutsättningar kan stöta på betydande svårigheter att etablera sig i en kommun med brist på bostäder. Samma person kanske inte möter några som helst svårigheter i en kommun med överskott på bostäder.

Vi kommer här att beskriva situationen på bostadsmarknaden 2007 för att ge en bakgrund och en bild av den spelplan som människor har att verka på idag. Den grundar sig i huvudsak på den bostadsmarknadsenkät⁵ som Boverket varje år skickar ut till landets kommuner.

Kraftig folkökning i storstäderna

Bostadsmarknaden 2007 präglas av en tillväxtekonomi med stigande inkomster och fortsatt hög befolkningstillväxt i storstadsregionerna. År 2006 hade vi den största folkökningen sedan början av 1900-talet. Ökningen beror till stor del på ökad invandring. Inflyttningen från utlandet var 2006 större än någonsin tidigare.

Folkökningen är inte jämnt spridd över landet utan framför allt koncentrerad till storstadsregionerna där det finns få lediga hyresrätter samtidigt som priserna på bostadsrätter och egnahem har stigit kraftigt. Trots att vi ser ett ökat byggande i dessa regioner kan det bli svårt för kommunerna att hantera den ökande befolkningen. De nyproducerade bostäderna tillgodoser en viss del av inflyttningen, men det finns också ett behov av bostäder till hushåll med lägre inkomster.

Brist på bostäder i fyra av tio kommuner

I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2007 bedömer cirka 40 procent av kommunerna att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan. Allt färre kommuner har överskott på bostäder och det är allt fler kommuner som verkar ha kommit tillrätta med sina problem med tomma bostäder. Cirka 20 procent av kommunerna rapporterar att de har överskott på bostäder. Över hundra kommuner, eller 36 procent, uppger att de har balans på bostadsmarknaden.

Fler unga på bostadsmarknaden

De unga ska ut på bostadsmarknaden och etablera sig i ett eget boende. De drabbas därför hårt av bostadsbristen. I bostadsmarknadsenkäten uppgav 128 kommuner av totalt 290 att de har brist på bostäder för unga. Cirka hälften av dessa kommuner är belägna utanför storstäderna och högskoleorterna.

Ungdomarna kommer att öka kraftigt i antal de närmaste åren. Denna grupp flyttar i stor utsträckning till storstäder och högskoleorter för studier eller arbete och är i behov av mindre och billiga lägenheter.

⁵ Boverket (2007): *Bostadsmarknaden år 2007-2008*

Ökad invandring

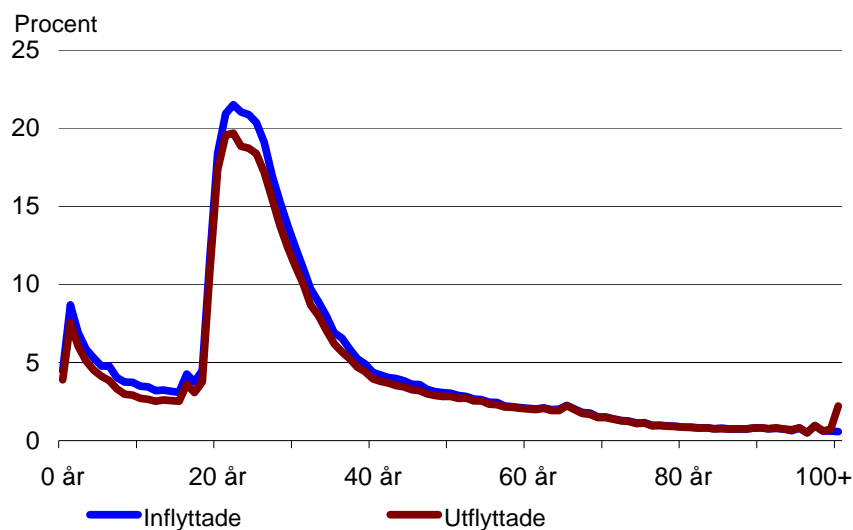
Allt fler människor söker asyl och får uppehållstillstånd i Sverige. Detta innebär en stor press på kommunerna att skaffa fram bostäder till flyktinghushållen. Ett ökande antal kommuner anger att de har brist på sådana bostäder. Det är framför allt stora lägenheter som kommunerna har brist på, men även andra typer av bostäder saknas för att tillgodose behoven. Framst storstadsregionerna och de större högskoleorterna har en stor andel kommuner som uppger att de har brist på bostäder till flyktinghushåll.

Flyttströmmarna

I ett bostadsförsörjningsperspektiv är det synnerligen viktigt att studera flyttrörelserna eftersom dessa på ett direkt sätt påverkar efterfrågan på bostäder.

Vilka är det då som flyttar? I första hand är det unga människor som står för de långväga flyttningarna. Flyttningsrörelserna är som mest intensiva i tjugooårsåldern. Som mest är det 20 procent i en årskull som rör sig över kommungränsen. Senare i livet är det vanligare att byta bostad inom en ort eller region.

Flyttningar över kommungräns efter ålder 2006



Källa: SCB

Vart flyttar man i olika åldrar?

Ungdomar i åldern 19 till 24 år lämnar i hög utsträckning de mindre kommunerna och flyttar framför allt i riktning mot de större högskoleorterna. Efter avslutade studier i åldrarna 25 till 30 år går flyttlassen från högskoleorterna till storstadsregionerna där framst Storstockholm har stora flyttningsöverskott. Den här utvecklingen har förstärkts de senaste åren.

Om det här mönstret håller i sig de närmaste åren kommer ökningen av ungdomsgruppen att sätta ytterligare press på bostadsmarknaden i de större högskoleorterna och i storstadsregionerna. Det innebär att konkurrensen om de lediga lägenheterna i de här regionerna med all sannolikhet kommer att hårdna de närmaste åren.

Metod

För att få fram material till denna rapport har vi, förutom studier av tidigare rapporteringar på området, genomfört egna intervjuer. Vi har talat med representanter från privata och allmännyttiga bostadsföretag i olika typer av kommuner för att få kunskap om vilka krav och kriterier som ställs för att få en hyresrättslägenhet. Vi har också haft kontakt med SABO, HSB och Boplats Göteborg.

För att få inblick i situationen på bostadsrätts- och egnahemsmarknaden har vi talat med banktjänstemän med erfarenhet av processen kring ansökningar om bostadslån och riskfaktorer som försvårar möjligheterna att få lån. Vi har även haft kontakt med Mäklarsamfundet och en mäklare med erfarenhet av kunder som haft svårigheter att få lån för att köpa bostad.

Vi har tagit fram ett antal exempelhushåll med olika karaktäristika. På fyra orter i Sverige som vi besökt – Stockholm, Göteborg, Uppsala och Ängelholm – har vi bland annat diskuterat möjligheterna för dessa hushåll att skaffa sig en bostad. Sammanlagt besökte vi åtta bostadsföretag och fem bankkontor, vilket var mycket givande för det fortsatta arbetet.

Vi har även haft kontakter med andra myndigheter, kommuner och intresseorganisationer som exempelvis Konsumentverket, Kriminalvården, Kronofogdemyndigheten, Upplysningscentralen, HSB och jagvillhabostad.nu.

Fastighetsägares och kreditgivares krav

Olika fastighetsägare har olika krav och kriterier för vem som kan få hyra bostad i deras bestånd. Även bankerna kan ha lite olika syn på vad som ligger till grund för bifall eller avslag på bostadslån. Här ska vi titta på vilka faktorer som kan påverka fastighetsägares och kreditgivares beslut.

Hur söker man en bostad?

Hur man söker en bostad skiljer sig åt mellan olika kommuner. En avgörande skillnad är om det finns en bostadsförmedling i kommunen. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2007⁶ fanns det en kommunal bostadsförmedling⁷ i tre procent av landets kommuner. 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 förmedlar sina lägenheter, de privata bostadsföretagen finns inte med.

När det inte finns en bostadsförmedling i kommunen finns det ofta länkar till det kommunala bostadsbolaget och ibland också till privata fastighetsägare och mäklare på kommunen hemsida.

I vissa fall sköter det kommunala bostadsbolaget förmedling av övriga aktörers lägenheter. I praktiken är det dock ofta så att de privata bostadsföretagen endast hör av sig när de har överskott på lägenheter.

Det här innebär att det ofta är upp till den bostadssökande att själv ta kontakt med olika hyresvärdar.

⁶ Boverket (2007): *Bostadsmarknaden år 2007-2008*

⁷ En bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten. Definitionen bygger på förarbetena till bostadsförsörjningslagen.

Service gentemot de bostadssökande

Förutom att kommunerna förmedlar bostäder via en bostadsförmedling kan de även ge annan service om den lokala bostadsmarknaden. I Boverkets bostadsmarknadsenkät 2007 uppgav kommunerna följande:

- Drygt hälften av kommunerna uppgav att det går att få information/rådgivning om vilka möjligheter som finns för att få tag i en bostad i olika delar av kommunen och vart man ska vända sig.
- Drygt hälften lägger ut information om bostadsmarknaden på kommunens webbplats.
- Närmare hälften säger att det går att få en lista med lokala fastighetsägare med telefonnummer från kommunen.
- Närmare var tionde kommun ger ingen service om den lokala bostadsmarknaden.

För att få en bostad krävs det generellt sett att den bostadssökande har en förmåga att själv vara aktiv och har tillgång och kunskap om Internet, eftersom en stor del av bostadsförmedlingen sker via denna kanal. För personer som behöver ringa till eller besöka bostadsförmedlingens eller hyresvärdens kontor varje gång de ska bevaka eventuellt lediga lägenheter blir det betydligt mer besvärligt. Det innebär problem för exempelvis äldre personer, för personer som har funktionshinder av något slag eller för personer som har svårt att förstå och göra sig förstådda på svenska.

Vilka krav ställer hyresvärdarna?

Hur fastighetsägare hanterar uthyrningen av lediga bostäder varierar. Det finns idag inte några formella riktlinjer för vilka krav som är rimliga att ställa. Det är upp till respektive hyresvärd att ställa de krav som de anser lämpliga för att bedriva sin verksamhet. Liksom när man söker via en bostadsförmedling krävs det ofta att den sökande själv är aktiv och har tillgång och kunskap om Internet eftersom många bostadsföretag använder sig av Internet som ett hjälpmedel vid uthyrning av lediga bostäder.

Vilka krav har de allmännyttiga bostadsföretagen?

I samband med att Boutredningen⁸ startade fick SABO frågor från utredningen om vilka krav bostadsföretagen ställer på ungdomar. Det ledde till att SABO genomförde en enkätstudie om hur företagen agerar i olika situationer. Enkäten gick ut till samtliga medlemsföretag och svarsfrekvensen blev över 80 procent.

- Kötid är det vanliga sättet som bostadsföretagen fördelar sina lägenheter efter.
- På kommunens webbplats finns information om var man kan söka lägenhet i 95 procent av fallen.
- Över 90 procent har tillräcklig inkomst som krav för att man ska få en bostad. Men kriterierna för vad som räknas som inkomst är olika.
- Cirka 75 procent godtar socialbidrag som inkomstkälla.

⁸ SOU 2007:14, Huvudbetänkandet från boutredningen: *Renovering av bostadsmarknad efterlyses*

- 80 procent har inte krav på fast anställning eller kräver särskild längd på anställningen.
- Över 90 procent har inga hyresskulder som krav.
- Cirka 60 procent kräver att man inte har betalningsanmärkningar.
- Myndig är ett vanligt krav, men ofta kan föräldrarna annars stå som garant.

Enligt SABO är företagen generellt välvilligt inställda även om den bostadssökande inte har en anställning eller har betalningsanmärkningar, men hyresskulder är ofta belastande.

Vilka krav kom fram vid våra besök?

Boverket besökte i september 2007 åtta bostadsföretag på fyra olika orter i Sverige, Stockholm, Göteborg, Uppsala och Ängelholm. Fyra var allmännyttiga bostadsföretag och fyra privata. Bostadsföretagen varierade i storlek från som minst 400 till som mest 75 000 bostäder. Frågorna var desamma vid samtliga besök. Eftersom besöken var begränsade i omfattning och urvalet inte var slumpmässigt är det inte möjligt att generalisera och dra alltför långtgående slutsatser. Men det ger en bild av vilka krav som kan möta den som vill etablera sig på bostadsmarknaden.

Här följer en kortfattad sammanställning av vilka krav och kriterier som kommit fram vid våra besök:

Registrerad	Samtliga bostadsföretag hade som krav att den blivande hyresgästen skulle vara registrerad som bostadssökande hos företaget.
Egen aktivitet	Samtliga bostadsföretag med ett undantag krävde någon form av aktivitet från den bostadssökandes sida.
Kötid	Sju av åtta bostadsföretag förmedlade lägenheter efter kötid.
Bostadsförmedling	Hälften av bostadsföretagen lämnade bostäder till en bostadsförmedling.
Förtur för egna hyresgäster	Sex av åtta bostadsföretag hade någon form av förtur för egna hyresgäster.
Krav på viss inkomst	Sex av åtta bostadsföretag hade krav på viss inkomst, till exempel tre gånger årshyran.

Krav på varaktig inkomst	Fem av åtta bostadsföretag hade krav på viss varaktighet, till exempel att kunna påvisa inkomst sex månader framåt i tiden.
Försörjningsstöd (socialbidrag)	Fyra av åtta bostadsföretag godkände försörjningsstöd som inkomst, varav två med undantag för vissa områden.
Kreditupplysning	Samtliga bostadsföretag tog rutinemässigt kreditupplysning på blivande hyresgäster.
Betalningsanmärkningar	Två bostadsföretag sade blankt nej till blivande hyresgäster med betalningsanmärkningar. Övriga kunde acceptera betalningsanmärkningar som var ringa till antal och omfattning alternativt gjorde bedömningar från fall till fall. Ett av bostadsföretagen accepterade betalningsanmärkningar under förutsättning att de inte var relaterade till boendet.
Hyresskulder	Samtliga bostadsföretag sade nej till bostadssökande med hyresskulder. Vissa bostadsföretag accepterade den blivande hyresgästen om skulden var reglerad. Andra krävde någon form av "karens", allt ifrån ett till fem år.
Goda boenderefereanser	Samtliga bostadsföretag krävde goda boenderefereanser. För ett av bostadsföretagen gällde detta bara i vissa områden.
Kommunala kontrakt	Sju av åtta bostadsföretag lämnade lägenheter till kommunen, ofta socialtjänsten, som står för kontraktet och sedan hyr ut i andra hand till sina klienter.

I de följande avsnitten gör vi en djupare analys av de krav som kommit fram vid våra besök och övriga intervjuer.

Ekonomiska faktorer

Alla fastighetsägare och naturligtvis även kreditgivare har ekonomiska krav på de bostadssökande. Vilka kraven är skiljer sig dock åt. I många fall ligger Konsumentverkets riktlinjer om vad som är rimligt för ett hushåll att ha kvar i plånboken efter det att boendet är betalt till grund för de krav som ställs. Konsumentverkets riktlinjer bygger på hur mycket det kostar att leva för personer i olika åldrar.

De bostadsföretag vi intervjuat har ofta krav på att inkomsten ska vara 2 till 3 gånger hyran, men det finns också företag som inte har några krav alls på nivåer utan där det räcker att den sökande kan uppvisa inkomst. Vissa företag har dessutom betydligt högre krav än vad Konsumentverkets rekommendationer anger.

Trots att bankerna ofta har Konsumentverket som utgångspunkt när de beviljar eller avslår låneansökningar gör man individuella prövningar och tittar på historiken för kunden i övrigt. Bolånekalkylen beräknas med ett par procentenheters högre ränta än dagens nivå, eftersom hushållet måste kunna klara av en räntehöjning. Detta sammantaget med Konsumentverkets riktlinjer för en god levnadsstandard gör att de ekonomiska kraven ofta är höga.

Bankerna kräver ofta en kontantinsats för att godkänna ett lån. Alternativet är att hushållet får ta ett topplån med högre ränta och högre återbetalningskrav. Detta gör det tufft, särskilt för unga eftersom de inte haft så stora chanser att spara ihop den summa som krävs och topplånet svider extra mycket i plånboken.

Konsumentkreditlagen

Konsumentkreditlagen (1992:830) reglerar kreditgivarnas verksamhet, till exempel när en privatperson lånar pengar av en bank för att köpa en bostad. Konsumentverkets allmänna råd om konsumentkrediter gäller tillämpningen av bestämmelserna om god kreditgivningssed, kreditprövning, marknadsföring och information, kreditavtalet och kontantinsats. Kreditgivarna bör även följa bestämmelserna i Finansinspektionens allmänna råd om krediter i konsumentförhållanden (FFFS 2005:3).

Konsumentkreditlagen är tvingande och ger ett grundskydd för konsumenten.

God kreditgivningssed – kreditprövning

Enligt 5a § konsumentkreditlagen ska en kreditgivare göra en kreditprövning innan kredit beviljas. Avsikten är att betona kreditgivarens ansvar för att medverka till att privatpersoner inte skuldsätter sig för mycket i förhållande till sina inkomster och utgifter. Kreditprövningen bör syfta till att uppskatta den kreditsökandes framtida betalningsförmåga och grundas på skriftligt underlag eller andra tillförlitliga uppgifter.

Bedömning av kreditansökan

Den kreditsökandes ekonomiska förutsättningar att fullgöra kreditavtalet kan normalt bedömas mot bakgrund av inkomster, tillgångar, utgifter och skuldförhållanden (inklusive ställda säkerheter).

Om den kreditsökande ingår i ett hushåll med flera personer bör i lämplig utsträckning hela hushållets ekonomi beaktas.

Nya aktörer på marknaden

På senare år har det tillkommit flera banker som erbjuder lån till kunder som blivit nekade lån hos de traditionella kreditinstituten. Räntan är högre än den som de traditionella kreditinstituten erbjuder, vilket beror på den högre risk företaget tar. Enligt företrädare för en av dessa banker har man tre huvudgrupper av kunder, det är framför allt personer som har:

- betalningsanmärkningar, obetalda skulder eller trasslig kredithistorik
- oregelbunden inkomst, till exempel ungdomar, konsulter, egenföretagare
- saknar kredithistorik, till exempel personer som är nyanlända i landet.

Företaget uppger att man gör individuella bedömningar från fall till fall. Det är inte lika kostnadseffektivt som att använda den strikta mall som vanliga banker använder och det kompenserar man sig för genom högre ränta och uppläggningsavgift.

En målgrupp är personer med obetalda skulder hos Kronofogdemyndigheten och dyra räntor på lån från exempelvis kreditkortsinköp. Genom bolån hos denna bank kan de utnyttja övertillvärdet på sin fastighet för att betala sina skulder. Det rör sig med andra ord om en form av skuldsanering. Enligt företrädare för banken har många kunder sina lån i den mindre banken ett par år tills man har visat att man klarar att sköta sina lån och har blivit av med sina betalningsanmärkningar. Därefter är det vanligt att gå över till en traditionell bank med lägre räntor.

Boendereferenser

Hur boendet har fungerat tidigare är en aspekt som hyresvärdar ofta kollar upp innan man skriver kontrakt med en sökande. Skötsamhet är viktigt, inte minst för att övriga hyresgäster ska trivas och må bra i sitt boende. Avhysning på grund av störningar är därför något som försvårar ett återinträde på bostadsmarknaden. Om det finns störningar registrerade trots att det inte lett till avhysning är det också problematiskt för den sökande.

Vissa har inga boendereferenser att visa upp. Det kan handla om unga som inte haft någon tidigare bostad eller nyligen invandrade personer. Detta hanterar bostadsföretagen oftast genom att ha generösa regler och genom att lita på att det kommer att fungera. De kontrollerar naturligtvis det som går att följa upp i varje enskilt ärende och tar referenser från andra, till exempel arbetsgivare. Har man inga referenser alls är det mer problematiskt.

Boendereferenser är inte lika viktigt för bankerna som för bostadsföretagen. Bankerna tar olika slags referenser i särskilda fall, till exempel från arbetsplats eller tidigare hyresvärd, om det av någon anledning finns misstanke om problem. För bankerna handlar det mer om att garantera den ekonomiska skötsamheten.

Diskriminering

Diskrimineringslagarna förbjuder all osaklig särbehandling av bostadsökande och boende som har att göra med kön, etnisk och religiös tillhörighet, funktionshinder eller sexuell läggning. Diskriminering kan vara både direkt och indirekt. Det innebär att det inte är tillåtet att ställa krav som framstår som neutrala, men som i praktiken ställer den bostadsökande med viss etnisk tillhörighet i ett sämre läge.

Även om de flesta fastighetsägare och kreditgivare inte själva ser att de agerar diskriminerande, visar undersökningar på området att det förekommer olika behandling av personer på grund av ursprunget. I vissa fall är det tydligt att man föredrar personer med svenskt ursprung medan det i andra fall kan vara oavsiktligt. Hyresgästföreningens rapport *Diskrimineringsbarometern* visar att det kan handla om nyansskillnader i bemötandet av de bostadsökande även om inte de med utländsk härkomst blir direkt avvisade. Det kan också vara skillnader i vad som erbjuds samt vilka råd och hänvisningar som uttrycks.

Vissa fastighetsägare menar att det är rimligt att inte låta hyreskontrakt gå till ett invandrarhushåll på grund av att det redan är så hög koncentration i det området där bostaden är lokaliserad. Det är många gånger av välvilja och kan ses som ett försök att bryta den etniska segregationen. Men ändå är det en form av diskriminering eftersom det handlar om olika behandling. Det kan vara tänkvärt att vända på resonemanget. Hur ofta avvisar man en svensk på grund av att det redan finns för många svenskar i området och att det inte representerar kommunens totala befolkningsammansättning?

Ombudsmannen mot etnisk diskriminering, DO, bedriver under perioden 1 maj 2006 till 31 december 2007 ett särskilt arbete inriktat på bostadsområdet, som går under benämningen Bostadsprojektet.

Känslomässiga grunder

De flesta större bostadsföretag har strikta regler att rätta sig efter för att undvika gränsdragningsproblem och hantera de bostadsökande så rättvist som möjligt. Kötid tillämpas exempelvis av detta skäl. Att det sedan förekommer undantag från detta kan ibland förklaras rationellt, ibland inte.

Ett av de intervjuade privata bostadsföretagen fördelar lägenheter efter kötid i de flesta fall, men sticker inte under stol med att det förekommer att "hjärtat får bestämma" om de tycker särskilt synd om någon sökande.

En representant från ett allmännyttigt bostadsföretag hoppas att magkänslan inte avgör, men menar att det nog förekommer då och då. "Det gäller att vara professionell utan att vara okänslig."

För att få lån på banken måste kunden ha återbetalningsförmåga – det är ett krav som man inte kan bortse från även om man ömmar för kundens svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Men i den individuella bedömningen verkar det ändå finnas ett visst mått av magkänsla som hör

ihop med lång erfarenhet och människokännedom. Det är dock viktigt att inte ta så stora risker att det slutar med en skuldfälla – det är negativt både för kunden och för banken.

Kontakter

Något som ligger nära ovanstående punkt är vilka kontakter den sökande har. Hur väl man kan utnyttja kontakter för att få bostad beror förstås på hur nära relation man har och hur strikta regler och kriterier bostadsföretaget har för att fördela bostäderna, vilket varierar mycket.

En personlig kontakt med kreditgivaren eller fastighetsägaren kan många gånger underlätta möjligheten att få lån till bostad. Vid kreditinstitutens riskbedömningar kan det vara positivt om handläggaren vid kreditinstitutet känner till den potentielle låntagaren, eftersom en person med svag ekonomi, men som är känd för att vara skötsam kanske kan få lån trots att kalkylen inte riktigt håller.

Bostadsföretag kan använda sina bostäder som konkurrensfördel för att locka attraktiv arbetskraft till sitt företag. Då kan man i vissa fall gå förbi det ordinarie fördelningssystemet och låta en nyanställd eller anställd som man är rädd om få en bostad trots att de inte har kötid.

De som redan bor premieras

Vissa bostadsföretag premierar de som redan bor – de får alltid första tjing på lediga lägenheter. Detta kan förstås försvåra för dem som ännu inte kommit in på bostadsmarknaden. De som redan bor i företaget kontrolleras inte heller lika hårt som andra sökande då de vill byta lägenhet inom företagets bestånd.

Bostadsmarknadsläget har betydelse

Möjligheten att få en hyresrätt skiljer sig åt beroende på bostadsmarknadsläget och varierar därmed mellan olika orter. Där det är brist på bostäder har de allra flesta sökande svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. I kommuner med ett överskott på hyresrätter är möjligheterna större även för en person med svag ställning på bostadsmarknaden. Vissa av bostadsföretagen på orter med ett överskott av bostäder är villiga att ordna bostad även åt personer med hyresskulder eller störningar – de faktorer som annars verkar vara de absolut största problemen för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden.

Vilka krav bankerna ställer på sina kunder vad gäller kontantinsats och fördelning mellan botten- och topplån kan skilja sig åt mellan olika delar av landet. I Stockholms innerstad där bostadspriserna är höga medger bankerna ett bottenlån upp till 90 procent. Ändå blir summan för kontantinsats mycket hög. I vissa andra delar av landet godkänner bankerna bara bottenlån på 75 procent av köpesumman, men de 25 procent som är kvar kan ändå vara en lägre summa än de tio procent som krävs för bostaden i Stockholm.

Där efterfrågan på bostäder är låg blir priserna naturligtvis lägre, vilket i sig möjliggör för fler att köpa sin bostad och på så sätt ta sig in på bostadsmarknaden.

Hur ser bostadsföretag och långgivare på hyresgarantier och förslaget om förvärvsgarantier?

Kommunala hyresgarantier

Vid våra intervjuer med bostadsföretag ställde vi frågan om de anser att kommunala hyresgarantier är ett bra sätt att underlätta för människor att ta sig in på bostadsmarknaden. Hälften av de bostadsföretag vi har varit i kontakt med var positivt inställda till kommunala hyresgarantier och hälften ansåg att förslaget inte skulle göra någon skillnad. Vi kunde inte notera någon skillnad i inställningen mellan allmännyttiga och privata företag.

De bostadsföretag som var positivt inställda ansåg att de kommunala hyresgarantierna skulle utgöra ett gott stöd för de hyresgäster man är tveksam till och som ligger på gränsen för att bli godkända. Garantierna skulle underlätta för den som inte har en egen borgenär. Det är positivt med garantier oavsett om de kommer från föräldrar eller från kommunen.

Några bostadsföretag uppgav att det är bristen på bostäder som är problemet och då hjälper inga garantier. Ett par bostadsföretag har regler för uthyrningen som innebär att hyresgarantierna inte är till hjälp för bostadssökande. Många bostadsföretag har kötid som urvalsmetod och hyresgarantierna är inte till hjälp för dem som har kort kötid och därför har svårt att etablera sig. Däremot kan hyresgarantierna hjälpa dem som har betalningsanmärkningar eller saknar boenderefereanser.

Ett av bostadsföretagen uppgav att hyran ytterst sällan är ett problem. Det är störningar som är det största problemet och då hjälper inte pengar.

En annan åsikt som kom fram var att bostadsföretaget redan får garantier från kommunen för vissa hyresgäster. Den nya kommunala garantin skulle därför inte göra någon skillnad. Ytterligare ett bostadsföretag som vi har haft kontakt med ser mycket positivt på förslaget som man anser skulle fylla ett stort behov, men den egna kommunen är negativt inställd.

Förvärvsgarantier för förstagångsköpare

Även förslaget om förvärvsgarantier för förstagångsköpare⁹ möter blandade reaktioner. Några av våra exempelhushåll skulle eventuellt kunna bli hjälpta med förvärvsgarantier. En åsikt som förts fram är att det kan vara bra med kreditgarantier vid omvandlingar av hyresrätter till bostadsrätter, i synnerhet i områden som inte är så välbeställda, men två års garanti är för kort.

Om syftet med förslaget är att fler ska ha möjlighet att ta lån finns också en risk att fler hamnar i skuldfällor genom att ta lån över sina tillgångar. Det är en svår balansgång.

⁹ Statliga kreditgarantier för att underlätta etablering i bostadsrätter och egnahem för förstagångsköpare, promemoria 2007-05-31

En intresseorganisation anser att bankerna själva borde anpassa sin utlåning till hur samhället ser ut idag. De flesta människor betalar trots allt sina lån.

Jagvillhabostad.nu är positiva till såväl hyres- som förvärvsgarantier, eftersom de lyfter problemen. De stimulerar till diskussion, debatt och utvärdering och det är viktigt nog.

Vilka krav och kriterier är rimliga?

Vilka krav och kriterier som ställs är ofta avgörande för människors möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Det är oerhört viktigt att de är tydliga, så att det inte blir gränsdragningsproblem. Dessutom måste den sökande kunna få en motivering om den blir nekad en ansökan hos företag, bank eller bostadsrättsförening. Stockholms bostadsförmedling är ett exempel på ett system där det inte finns utrymme för godtyckliga bedömningar. Problemet med det systemet är istället att de som har kort kötid har svårt att etablera sig.

Konsumentverkets riktlinjer¹⁰ om hur mycket ett hushåll behöver ha kvar i plånboken efter det att boendet är betalt ligger till grund för hur många av bostadsföretagen sätter sina ekonomiska krav samt för hur bankerna gör sina lånekalkyler. Dessa riktlinjer är välvilliga och tänkta som en hjälp för att klara av de kostnader som uppstår i vardagslivet. Det är dock viktigt att individuella bedömningar görs där man också tar hänsyn till hushållens egna prioriteringar som kan se mycket olika ut. Dessutom har vissa hushåll en mycket större betalningsvilja än vad riktlinjerna tillåter. Ett par av våra intervjupersoner har påpekat hur fel dessa riktlinjer kan slå. Det kan till exempel vara så att en person inte kommer in på förstahandshyresmarknaden för att inkomsten inte är tillräckligt hög. Effekten blir att personen i stället får söka sig till andrahandsmarknaden där priserna för boendet är mycket högre. Ett sätt att tänka kring detta för banker kan vara att undersöka vad hushållet betalar för det boende i hyresrätt de har idag. Om de klarar den kostnaden – varför skulle de inte klara motsvarande kostnad för bostadsrätt? Förklaringen är att det behövs en marginal för eventuella räntehöjningar och förändringar i inkomst.

Det är viktigt att diskutera vilka kriterier som kan vara rimliga:

- Hur mycket kan man begära att ett hushåll ska ha kvar i plånboken efter att boendet är betalt?
- Vad klarar ett hushåll för kostnad?
- Vad är betalningsviljan för boendet?

¹⁰ Konsumentverket (2007): *Skäliga levnadskostnader*, Rapport 2007:11

Beskrivning av exempelhushåll

För att åskådliggöra hur situationen kan te sig på bostadsmarknaden har vi utarbetat ett antal typfall. Dessa typfall är hushåll med olika karaktäristika och de är alla ute efter bostäder anpassade efter deras specifika behov. Vi har också angett vad de maximalt kan tänka sig att betala för en bostad per månad. Exempelhushållen har vi använt i intervjuer och diskussioner med aktörer på bostadsmarknaden, till exempel fastighetsägare och kreditinstitut för att undersöka respektive exempelhushålls chanser att få tillgång till en lämplig bostad.

Här följer en presentation av sju typexempel och en kort sammanfattning av hur fastighetsägare och kreditinstitut har bedömt de olika hushållens möjligheter att få en bostad i deras bestånd respektive lån hos det aktuella kreditinstitutet. Vi redovisar traditionella kreditinstitut och den långivare som är specialiserad på att ge bolån till personer som har svårigheter att få lån i en vanlig bank var för sig, eftersom resultaten ibland skiljer sig åt.

I diskussionerna med bostadsföretagen har vi utgått ifrån att hushållen söker en hyresrätt. Vid intervjuerna med kreditinstitut har vi utgått ifrån att det i stället handlar om köp av en bostadsrätt eller ett småhus. Hyreskostnaden motsvaras då av den totala boendekostnaden per månad för en bostadsrätt eller ett småhus.

Exempelhushåll 1: Ung studerande man

Kön: Man

Ålder: 20 år

Sysselsättning: Studerande

Inkomst: Studielån, sommarjobb – cirka 8 000 kronor/månad

Övrigt: Flyttar hemifrån för första gången

Söker: 1 rum och kök (dock ej studentlägenhet)

Maxkostnad/månad: 3 500 kronor

Fastighetsägare:

Samtliga fastighetsägare har gett klartecken till att hyra ut en bostad till den unge mannen i exempel 1. Drygt hälften av fastighetsägarna skulle kräva borgen på grund av att inkomsten är låg och/eller att den unge mannen är studerande och därmed saknar fast inkomst. Tre av fyra tillfrågade

allmännyttiga bostadsföretag skulle ge den unge mannen ett förstahandskontrakt utan borgen. Det omvända förhållandet gäller de privata fastighetsägarna där tre av fyra kräver borgen.

Kreditinstitut:

Samtliga kreditinstitut skulle bevilja ett lån till den här unge mannen under förutsättning att det finns en medlåntagare (vanligtvis en förälder). Bankerna föredrar medlåntagare framför borgen eftersom det är ett tydligare åtagande. Medlåntagaren kan då också göra avdrag för räntorna i deklarationen.

Vid intervjuerna framkom att det här är en framtidskund vilket gör att man är förhållandevis generös i sin bedömning. Om den här unge mannen är nästan färdig med sin utbildning och har goda utsikter att få ett arbete skulle man kanske rucka på något av sina krav.

Exempelhushåll 2: Nyskild tvåbarnsfar

Kön: Man

Ålder: 45 år

Sysselsättning: Säljare

Inkomst: varierar, men i genomsnitt 22 000 kronor/månad

Övrigt: Nyskild, 2 barn. Betalningsanmärkningar: Radiotjänst och obetalda p-böter.

Söker: 3 rum och kök

Maxkostnad/månad: 5 500 kronor

Fastighetsägare:

Samtliga fastighetsägare var fundersamma inför betalningsanmärkningarna i det här exemplet. Här skiljer sig dock synen mellan de olika bostadsföretagen. Det finns ett spann från att acceptera alla betalningsanmärkningar som inte är relaterade till boendet till ett blankt nej. Tre av bostadsföretagen uppgav att de skulle hyra ut till mannen i det här exemplet om betalningsanmärkningarna var begränsade till belopp och antal, som gräns nämnde ett av bostadsföretagen 2 000 kronor. En av fastighetsägarna accepterade en betalningsanmärkning, men inte flera. En annan fastighetsägare framhöll tidsaspekten, om betalningsanmärkningarna låg nära i tiden krävde man borgen. En fastighetsägare sade klart nej, företaget accepterar inte under några förhållanden betalningsanmärkningar.

Kreditinstitut:

Här kräver de intervjuade bankerna en djupare granskning. Samtliga banker vill veta hur många betalningsanmärkningar det rör sig om innan man beviljar ett lån. En till två betalningsanmärkningar kan man eventuellt bortse ifrån men inte flera. Här framhåller flera banker det personliga mötets betydelse för att kunna bilda sig en uppfattning om kunden. Här behöver man göra en kalkyl, inkomsten är inte så hög och mannen har barn att försörja. I kalkylen räknar man med en ränta som ligger ett par procent över den nuvarande räntenivån för att det ska finnas en marginal.

Exempelhushåll 3: Somalisk barnfamilj

Barnfamilj (5 barn)

Sysselsättning: Mannen: t-banevakt, kvinnan: städerska deltid

Inkomst: 20 000 + 12 000 = 32 000 kronor/månad

Övrigt: Flyktingfamilj från Somalia

Söker: minst 5 rum och kök

Maxkostnad/månad: 9 000 kronor

Fastighetsägare:

Samtliga bostadsföretag gav klartecken för familjen i det här exemplet. Till skillnad från kreditinstituten var det inte något av bostadsföretagen som hade synpunkter på familjens inkomstnivå. Hälften av de tillfrågade fastighetsägarna uppgav dock att de har få stora lägenheter. I centrala Stockholm kommer dessutom de stora lägenheterna sällan tillbaka till fastighetsägaren, de används ofta vid byten mellan hyresgäster. En fastighetsägare påtalade att familjen förmodligen inte har så lång kötid, men att bostadsförmedlingen i Stockholm ger förtur till flyktingfamiljer vilket skulle kunna lösa deras situation. En annan tog upp att det i det här fallet förmodligen är svårt att kolla boendereferenser. Möjligen skulle det kunna finnas en handläggare på kommunen att tala med (arbetsgivarna)?

Kreditinstitut:

Enligt bankernas kalkyler finns det inte något utrymme för ett lån i den här familjens budget. Det är vanligt att använda sig av Konsumentverkets riktlinjer och enligt dessa behöver familjen disponera cirka 2 500 kronor per barn och 6 000 kronor per vuxen, eller sammanlagt 24 500 kronor, när boendekostnaderna är betalda. Även här räknar man med en ränta ett par procent över dagens nivå för att hushållet ska ha en marginal.

Exempelhushåll 4: Medelålders kvinna med missbruksbakgrund

Kön: Kvinna

Ålder: 50 år

Sysselsättning: Vårdbiträde

Inkomst: 18 000 kronor/månad

Övrigt: Ensamstående. Hyresskulder på grund av tidigare missbruk, avsaknad av borgensman.

Söker: 2 rum och kök

Maxkostnad/månad: 4 000 kronor

Fastighetsägare:

Med hänvisning till hyresskulden sade samtliga bostadsföretag nej till att ge kvinnan i det här exemplet ett förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Hos ett av bostadsföretagen skulle hon kunna få ett kontrakt så snart hyresskulden är reglerad. Andra kräver att det ska ha gått en tidsperiod på mellan ett till fem år innan det kan bli aktuellt med ett nytt hyreskontrakt. Vissa bostadsföretag har nämnt att det skulle kunna bli aktuellt med en försökslägenhet då kommunen står för kontraktet eller går i borgen. Ett av de privata bostadsföretagen skulle kunna erbjuda korttidskontrakt utan kommunens medverkan.

Vad gäller det tidigare missbruket skulle ett av bostadsföretagen kräva ett intyg på att missbruket inte är pågående. Ett annat bostadsföretag uppgav att missbruk inte är ett hinder om det inte ger upphov till störningar.

Kreditinstitut:

Hyresskulder i det här exemplet gör att samtliga kreditinstitut skulle neka den här kvinnan lån. Möjligen skulle det kunna bli aktuellt när skulderna är betalda och betalningsanmärkningarna försvunnit, vilket tar tre år. En av bankerna nämnde att om banken skulle bestämma sig för att hjälpa en person med den här bakgrunden, är det viktigt att städa samtliga skulder och göra en ordentlig plan, så att kronofogden inte tar allt som blir över. Man skulle då också kräva borgensman.

Exempelhushåll 5: Ungt par som väntar barn

Ålder: Mannen: 30 år, kvinnan: 28 år

Sysselsättning: Mannen: statlig projektanställning., kvinnan: lärarvikarie

Inkomst: 24 000 + 28 000 = 52 000 kronor/månad

Övrigt:

Söker: Lån till småhus

Maxkostnad: 2 miljoner kronor

Fastighetsägare:

Samtliga bostadsföretag har varit positivt inställda till den här familjen och skulle gärna bevilja dem ett hyreskontrakt. Bostadsföretagen har inte sett de tillfälliga anställningarna som ett problem. Flera har nämnt att "lärarvikarier behövs alltid" och "statliga projektanställningar brukar vara långsiktiga". Ett par fastighetsägare har dock sagt ja med förbehållet att paret måste kunna visa på att de har en inkomst sex månader framåt i tiden.

Kreditinstitut:

Här är samtliga av de intervjuade bankerna positiva. De ser inte de tillfälliga anställningarna som ett problem eftersom det finns gott om lärarjobb och statliga projektanställningar ofta är långvariga. Paret har också förhållandevis goda inkomster vilket innebär att betalningsförmågan är god.

Exempelhushåll 6: Arbetslös man, tidigare avhyst

Kön: Man

Ålder: 40 år

Sysselsättning: Arbetslös

Inkomst: Socialbidrag

Övrigt: Dubbeldiagnos (tidigare missbruk samt psykisk sjukdom), tidigare avhyst, bor nu i försökslägenhet

Söker: Liten lägenhet (1-2 rum och kök)

Maxkostnad/månad: 3 000 kronor

Fastighetsägare:

Inget bostadsföretag är villigt att utan förbehåll ge den här mannen ett eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Skälen bostadsföretagen uppger är den tidigare avhysningen och/eller att mannen saknar

inkomst. Ett av bostadsföretagen skulle bevilja mannen en lägenhet under förutsättning att socialförvaltningen godkänner hyran och om avhysningen beror på en hyresskuld kräver man att det har gått ett år, är det på grund av störning måste två år ha passerat. De skulle också kontrollera att han har skött boendet i försöklägenheten innan de beviljar honom en lägenhet. Flertalet av de tillfrågade bostadsföretagen skulle kunna tänka sig hyra ut en lägenhet till det här hushållet under förutsättning att kommunen står för kontraktet. Ofta finns då möjligheten att kontraktet övergår till den aktuella hyresgästen efter en viss tid, ofta 18 eller 24 månader, under förutsättning att hyresgästen sköter sig. Ett av de privata bostadsföretagen skulle kunna tänka sig att ge mannen ett kontrakt med en borgenär eller god man som garanterar hyran. Eventuellt skulle man också kräva en deponering av hyran, vanligtvis tre månader. Samtidigt uppgav bostadsföretaget att de har få lägenheter med så låg hyra.

Kreditinstitut:

Samtliga banker skulle inte bevilja ett lån till den här mannen eftersom han saknar inkomst och är beroende av socialbidrag för sitt uppehälle. Enligt konsumentkreditlagen får bankerna inte bedriva utlåning under sådana här förhållanden.

I den här situationen är det därför inte möjligt för mannen att komma in på ägarmarknaden.

Exempelhushåll 7: Kvinnlig gästdoktorand

Kön: Kvinna

Ålder: 35 år

Ort: Uppsala

Sysselsättning: Doktorand (gästforskare)

Inkomst: 20 000 kronor/månad

Övrigt: från Rumänien, saknar boendereferenser, avsaknad av borgensman

Söker: 2 rum och kök

Maxkostnad/månad: 4 000 kronor

Fastighetsägare:

Samtliga bostadsföretag är villiga att ge kvinnan i det här exemplet ett hyreskontrakt. Ett par bostadsföretag skulle kräva referenser ifrån institutionen och ytterligare ett par att hon kan visa på inkomst sex månader framåt i tiden respektive att hon stannar i landet ett tag framöver. Ett av bostadsföretagen ser henne som en osäker hyresgäst och skulle därför kräva tre månadshyror i deposition.

Kreditinstitut:

Bankerna ser positivt på möjligheterna att bevilja ett lån till gästforskaren i det här exemplet under förutsättning att de får ett intyg ifrån institutionen som dokumenterar hennes anställning.

En av bankerna framhöll att gästforskare ofta har pengar till en kontantsats, det går också att pantsätta lägenheten.

Hur ser en av de nya aktörerna på marknaden på våra exempelhushåll?

Utöver de traditionella kreditinstituten har vi även intervjuat ett av de nya kreditinstitut som beviljar lån till personer som har svårt att få lån i andra banker.

Kreditinstitutet kräver i samtliga fall en handpenning om 10 procent av köpeskillingen eftersom man bara belånar upp till 90 procent av fastighetens eller bostadsrättens värde.

Även denna långgivare skulle kräva medlåntagare vid ett eventuellt lån till den studerande unge mannen i exempel 1, eftersom han enligt deras kalkyl behöver ha 5 600 kronor kvar när boendet är betalt.

Den nyskilde mannen i exempel 2 har betalningsanmärkningar. Dessa utgör inte något problem för detta kreditinstitut, som skulle bevilja ett lån under förutsättning att inkomsten räcker och mannen kan betala handpenning.

Bedömningen av den somaliska barnfamiljen i exempel 3 skiljer sig inte ifrån de övriga kreditinstituten. Familjens kalkyl medger förmodligen inte ett lån och även här krävs det en kontantinsats.

Kvinnan i exempel 4 har hyresskulder och missbruksbakgrund. Om kvinnan har skulder hos Kronofogden skulle man kräva att de är reglerade. I annat fall skulle ett köp av en fastighet eller bostadsrätt leda till utmätning. Om hyresskulden finns kvar hos bostadsföretaget och man har gjort upp en betalningsplan skulle det vara möjligt att bevilja ett lån. Långgivaren skulle också göra en inkomstkalkyl och undersöka om den skulle rymma ett lån. Det avgörande är om hon har en handpenning.

Det unga paret i exempel 5 skulle förmodligen inte ha några problem med att få lån under förutsättning att de kan betala en handpenning.

Mannen i exempel 6 skulle ha problem med att få ett lån även hos en långgivare som tar högre risker än andra banker. De ser allvarigare på hyresskulder än andra skulder eftersom man anser att boendet är något som ska prioriteras före allt annat. De uppger att de heller inte vill sätta personer i en svårare sits än de redan har. Här skulle man förmodligen inte bevilja ett lån.

Under förutsättning att man får referenser från universitetet och helst också från Rumänien skulle långgivaren bevilja ett lån till gästforskaren i exempel 7. Eftersom hon skulle kunna åka tillbaka till Rumänien och det i så fall skulle ta tid att få till stånd en försäljning av huset eller bostadsrätten skulle man här kräva en kontantinsats på 20 till 25 procent.

Vilka har svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden?

Kan man prata om ”grupper” med etableringssvårigheter?

Det finns ett antal personer som av olika skäl har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Ofta är det, åtminstone delvis, en ekonomisk fråga – de med svag ekonomi har svårare än andra att nå upp till de krav som ställs för att få hyra en bostad eller för att få lån för att kunna köpa en bostad.

I denna studie är uppdraget att se vilka grupper som trots att de har ekonomiska förutsättningar har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det gör att vi inte längre enbart kan utgå från hushållens socioekonomiska resurser, utan måste finna ytterligare variabler som kan minska människors möjligheter att skaffa en bostad.

Våra intervjuer visar att det, snarare än särskilda grupper som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, handlar om individer med särskilda karaktäristika eller som befinner sig i en särskild situation. Det är då inte grupptillhörigheten i sig som är problemet. Men, i vissa fall kan man ändå generalisera och prata om särskilda grupper, men det är då grupper som har en överrepresentation av individer i de ovan nämnda situationerna, ungdomar eller de nyss nämnda ”invandrarna” (även om invandrare är ett komplicerat begrepp för en grupp som i sig är mycket heterogen). Nyskilda män är också en grupp som kommit upp ofta under intervjuerna som en grupp som har det svårt, framför allt för att de har dragit på sig skulder och betalningsanmärkningar i högre grad än andra.

Positiva boendereferenser kan vara avgörande

De som tidigare avhysts från en lägenhet har ofta stora problem att skaffa en ny bostad och återetablera sig på bostadsmarknaden, eftersom avhysningen i sig visar på dåliga boendereferenser. Störningar verkar vara det

som (kanske jämsides med hyresskulder) hyresvärdar ser mest allvarligt på. För vissa företag är avhysning på grund av störningar allvarligare än en avhysning på grund av hyresskulder. Detta för att störningar också påverkar de hyresgäster som bor runt omkring den störande och i vissa fall även påverkar bostadsområdets rykte. Det allmännyttiga företag som har en tidsfrist på ett år för avhysning på grund av hyresskuld, har en tidsfrist på två år för störningar.

Personer som bor i "försökslägenheter" eller liknande som har stöd och hjälp av socialtjänsten och som kämpar för att ta sista steget ut på den ordinarie bostadsmarknaden har ofta problem eftersom de har dåliga referenser. Detta kanske trots att de verkligen vill förändra sin tillvaro och har genomgått skuldsanering. Hyresvärdarna har svårt att "glömma" en trasslig bakgrund (särskilt hyresskulder) och väljer hellre någon som inte haft problem tidigare om den möjligheten finns.

Överhuvudtaget är det svårt för dem som saknar boendereferenser. Det kan handla om före detta fängelsekunder, personer som tillfrisknat efter att ha haft psykisk eller fysisk behandling eller bott på behandlingshem för missbruk. Missbrukare som ser härjade ut kan också vara en grupp som har svårare än andra.

Att kräva boendereferenser kan vara försvårande för dem som inte funnits så länge på bostadsmarknaden och därmed inte sökt bostad eller stått i bostadskö så länge. Särskilt utsatta är i det fallet unga samt nyligen anlända invandrare. Ofta kan både banker och bostadsföretag bortse från det kravet för dessa grupper, men det finns också de som alltid kräver referenser. Ett av de intervjuade allmännyttiga företagen hävdade att det kan vara diskriminerande att kräva boendereferenser eftersom nyanlända invandrare inte har någon rimlig chans att få bostad då detta krävs.

Nej till hyresskulder

Vid våra intervjuer har vi identifierat en form av hierarki, vilka situationer som är mest belastande. Hyresskulder är särskilt belastande när det gäller bostadsmarknaden. Efter störningar är det den situation som hyresvärdar ser mest allvarligt på. Samtliga intervjuade bostadsföretag säger nej till bostadssökande med hyresskulder. Enligt en undersökning som SABO genomfört bland sina medlemsföretag ställer cirka 90 procent av företagen krav på att man inte har hyresskulder.

Regleras skulden kan man visserligen få möjlighet att återigen söka en hyresrätt, men vissa fastighetsägare är hårdare än andra och godtar ingen sådan historik alls eller kräver åtminstone att det ska ha gått ett antal år och att personen ska uppvisa god skötsel i boendet under den tiden. Ett av de allmännyttiga företagen som intervjuats i undersökningen har en tidsfrist på ett år sedan avhysning på grund av hyresskuld (om den regleras) tills man är välkommen att söka bostad inom företaget igen.

Det är också svårt att få lån till bostad på en "vanlig bank" om man haft stora skulder av det slaget.

Hur ser bostadsföretag och kreditgivare på våra exempelhushåll med hyresskulder

Vid våra intervjuer använde vi sju exempelhushåll som en form av diskussionsunderlag. Två av våra exempelhushåll återspeglar problematiken ovan. Exempelhushåll 4, en medelålders kvinna med tidigare missbruk och hyresskulder och exempel 6, en man som tidigare har blivit avhyst, har båda en mycket svår situation på bostadsmarknaden. Eftersom kvinnan i exempel 4 har hyresskulder innebär det att samtliga bostadsföretag nekar henne förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Hyresskulderna innebär också att samtliga kreditinstitut skulle neka kvinnan lån.

Den arbetslöse mannen i exempel 6 har blivit avhyst vilket innebär att bostadsföretagen inte godkänner honom som hyresgäst. Mannen saknar inkomst och är beroende av försörjningsstöd för sitt uppehälle. Samtliga kreditinstitut säger nej till lån på grund av att han saknar inkomst och därmed återbetalningsförmåga.

Betalningsanmärkningar är belastande

Vad vi funnit ut av intervjuer, diskussioner och funderingar är att de som har betalningsanmärkningar av olika slag är en viktig grupp i detta hänseende. De som har betalningsanmärkningar eller tidigare skulder kan ju idag ha en ekonomi som räcker för att klara boendet, men betalningsanmärkningar är belastande och omöjliggör i vissa fall etablering. Hyresskulder är särskilt belastande när det gäller bostadsmarknaden. Enligt en undersökning som SABO genomfört bland sina medlemsföretag ställer cirka 90 procent av företagen krav på att man inte har hyresskulder och cirka 60 procent godtar inte betalningsanmärkningar. Enligt SABO är dock de flesta företag välvilligt inställda och försöker hitta lösningar. Det görs genom att kontrollera bland annat storleken på skulden, hur allvarliga betalningsanmärkningarna är och hur bakgrunden ser ut.

Enligt Konsumentverket finns det en ganska stor grupp som de kallar ”evighetsgäldenärer”. Det är personer som tjänar för bra för att få skuld-sanering, men som har så stora skulder att de aldrig kan bli fria från dem. De kan inte få lån och har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden.

De som redan bor i en lägenhet, men har dragit på sig skulder är i en problematisk situation, även om de inte blivit avhysta. De är låsta till sin nuvarande lägenhet även om den är för stor eller för liten. Det finns ingen som vill ha dem som hyresgäst och det blir därför svårt att byta till något mer lämpligt.

De flesta företag och banker är beredda att göra individuella bedömningar – ringa betalningsanmärkningar kan man alltså ha overseende med, så antalet och anledningarna har stor betydelse. Ett av bostadsföretagen vi pratat med menar att betalningsanmärkningar inte spelar någon roll om de inte är kopplade till boendet. Det är inte bostadsföretagets sak att lägga sig i hur hyresgästerna sköter sin ekonomi så länge de sköter boendet och betalar hyran. De flesta andra intervjuade menar att betalningsanmärkningar visar på en sämre betalningsmoral, vilket inte är något positivt om man ska bli betrodd med en bostad.

Rapporten från Kronofogdemyndigheten, uppgifter från Upplysningscentralen, UC, och våra intervjuer visar att fler och fler unga drar på sig

betalningsanmärkningar. Det gäller framför allt obetalda mobiltelefonräkningar. Dessutom har de nya och lättillgängliga krediterna (sms-lån m.m.) gjort det lättare att köpa över sina tillgångar. Både en av bankerna och ett av bostadsföretagen (allmännyttigt) som vi intervjuat arbetar aktivt med att gå ut i skolorna och informera om vikten av att betala räkningar i tid även som ung, eftersom obetalda räkningar kan ställa till det långt fram i tiden – inte minst när man ska skaffa sig en bostad.

Flera av intervjupersonerna nämner också att nyskilda, och då särskilt män, ofta är i en utsatt situation på grund av betalningsanmärkningar. Det kan hänga ihop med tvister kring separationer och meningsskiljaktigheter kring vem som ska betala räkningarna, vilket resulterar i obetalda räkningar.

Situationen på arbetsmarknaden spelar roll

I dagens samhälle finns det en mängd olika anställningsformer. Det kan, förutom tillsvidareanställningar, vara projektanställningar, vikariat och andra typer av tillfälliga anställningar. Det finns också många som har oregelbunden inkomst, exempelvis vissa kulturarbetare, en del konsulter och kanske också nyföretagare. För dessa kan det vara svårt att påvisa att de kommer att ha inkomst en längre tid framöver, vilket de allra flesta verkar ha som krav (sex månader är det vanligaste kravet). Ändå visar våra intervjuer att man inte är främmande för individuella bedömningar.

Intervjupersonerna är väl medvetna om dagens samhälle och hur olika inkomstförhållandena kan vara för olika personer. Därför försöker man göra sitt bästa för att bedöma var och en individuellt och hitta lösningar trots att det först kanske inte verkar som om personen uppfyller kraven och kriterierna som ställts upp. Men det är nog ändå så att personer med mer ojämna anställnings- och inkomstförhållanden har en lite svårare situation än andra när det gäller att ta sig in på bostadsmarknaden.

En arbetslös person med a-kassa har en svårare situation när man ska skaffa bostad. Det finns bostadsföretag som godkänner a-kassa som inkomst, så hyresmarknaden är inte helt stängd. Däremot kan man inte få lån för att köpa en bostad om inkomsten är a-kassa. Banker godtar inte någon typ av bidrag som inkomst.

Många bostadsföretag godkänner inte försörjningsstöd som inkomst och det är inte någon bank som godtar bidrag som inkomstgrund för bostadslån. Socialbidragstagare får därför ofta hänvisas till kommunens socialtjänst för att få bostad. Flera av företagen lämnar lägenheter till kommunen som ska användas i detta syfte, men de hanterar inte uthyrningen av sådana bostäder själva. Detta handlar om företagets sociala ansvar.

Enligt Boplats Göteborg verkar de privata värdarna vara hårdare medan de kommunala bostadsföretagen oftast godtar alla typer av inkomster så länge de är tillräckliga. SABO har gjort en undersökning bland sina medlemsföretag. Denna säger att cirka 80 procent av medlemsföretagen inte har krav på fast anställning eller särskild längd på anställningen. Cirka 90 procent har tillräcklig inkomst som krav, men det är olika kriterier för vad som räknas som inkomst. Cirka 75 procent godtar försörjningsstöd som inkomstkälla.

Hur ser bostadsföretag och kreditgivare på vårt exempelhushåll med osäkra anställningsförhållanden?

Av våra exempelhushåll är det paret i exempelhushåll 5, som förmodligen skulle klara sig bäst på bostadsmarknaden. Samtliga bostadsföretag och kreditinstitut är positiva till att hyra ut en lägenhet respektive bevilja lån till det här paret. De tillfälliga anställningarna ses inte som ett problem eftersom framtidsutsikterna ser goda ut. Ett par kommentarer har varit att ”statliga projektanställningar är ofta långvariga” och ”lärarvikarier behövs alltid”. Inkomsterna är förhållandevis höga vilket innebär att betalningsförmågan är god. Samtliga bostadsföretag har framfört att arbetsmarknaden inte längre ser ut på samma sätt som tidigare. Tillfälliga anställningar är vanliga och det måste man anpassa sig till.

Ekonomiska resurser

Vårt uppdrag omfattar personer som trots att de har ekonomiska förutsättningar har en svag ställning på arbetsmarknaden. Som vi tidigare nämnt är de ekonomiska förhållandena så betydelsefulla att vi inte kan bortse ifrån dem. Det följande avsnittet bygger på Socialstyrelsens rapport *Social rapport 2006*.

Enligt Socialstyrelsen föll 5,8 procent av Sveriges befolkning under det absoluta fattigdomsstrecket 2003. Enligt samma rapport hade 15,6 procent av hushållen mycket begränsad ekonomi, det vill säga inkomster under 125 procent av det fattigdomsstreck som visar konstantköpkraft.

Vad är fattigdomsstrecket?

Kortfattat bygger det absoluta fattigdomsstreck som Socialstyrelsen använder i sin *Social rapport 2006* på riksnormen för försörjningsstöd. Riksnormen är en obligatorisk lägstanivå för kommunernas ekonomiska bistånd (tidigare socialbidrag). Regeringen fastställer normens nivå varje år utifrån underlag framställt av Konsumentverket i samarbete med Socialstyrelsen.

Eftersom riksnormen inte täcker bostadskostnader adderas belopp för sådana genom att man utgår från schabloner som beaktar hushållets storlek och bostadsort. Dessutom adderas för vuxna personer ett schablonbelopp för lokala resor och för yrkesverksamma ett schablonbelopp som täcker fackföreningsavgift. Fattigdomsstrecket uppdateras med hjälp av konsumentprisindex (exklusive bostadskomponenten) och med nivån för hyror.

Mycket handlar om att ha ett arbete

Socialstyrelsen konstaterar att fattigdom i Sverige handlar om att vara utanför såväl arbetsmarknaden som socialförsäkringssystemen. De som vinner inträde på arbetsmarknaden får också tillgång till socialförsäkringssystemen.

Det är i hög utsträckning unga vuxna och nyligen anlända invandrare som har hög risk att vara fattiga. Unga vuxna löper högre risk att vara fattiga än 1993 års unga. En ökande invandring har medfört att en allt större andel av de fattiga är invandrare. Bland fattiga vuxna 2003 var cirka en tredjedel födda utomlands eller har de en utrikesfödd förälder. Fattigdomsrisken är

höga bland personer födda i länder utanför Europa och bland förhållandevis nyanlända invandrare. Däremot är fattigdomsriskerna inte särskilt höga bland invandrare från Europa och övriga västvärlden och bland invandrare som vistats i Sverige åtminstone ett decennium.

Ensamstående föräldrar och sammanboende föräldrar med fyra eller fler barn har fattigdomsrisiker som är klart högre än för befolkningen i dess helhet.

Ett flertal undersökningar har visat ett klart samband mellan andelen arbetslösa personer utan arbetslöshetsersättning och omfattningen av ekonomiskt bistånd. Detta faktum är särskilt tydligt när det gäller utrikesfödda eftersom en stor andel av nyanlända invandrare inte kommit in på arbetsmarknaden och har därmed inte rätt till arbetslöshetsersättning.

Alla godkänner inte försörjningsstöd

Försörjningsstöd är det behovsprövade ekonomiska bistånd som tidigare benämndes socialbidrag. Långvarigt ekonomiskt bistånd är ett direkt mått på en individs ekonomiska utsatthet. Syftet med ekonomiskt bistånd är att det ska vara ett yttersta skyddsnet för människor i tillfällig ekonomisk kris. För att bli beviljad ekonomiskt bistånd ska individen så gott som helt och hållet ha tömt sina ekonomiska tillgångar, såväl egna som de som finns i det hushåll som individen lever i, och dessutom aktivt ansökt om hjälp med försörjningen.

År 2003 fanns totalt cirka 48 000 barn i familjer som hade långvarigt ekonomiskt bistånd. Långvarigt biståndstagande bland barnfamiljer rör främst barn med utrikesfödda föräldrar.

Det finns personer som under relativt långa perioder är beroende av ekonomiskt bistånd för sin försörjning. Dessa människor lever under mycket knappa omständigheter under lång tid. De flesta med långvarigt ekonomiskt bistånd¹¹ saknar helt löneinkomster. År 2004 fick nästan 88 000 personer över 18 år ekonomiskt bistånd under 10 till 12 månader, vilket motsvarar drygt en procent av befolkningen. Det här innebär att dessa hushåll i praktiken är utestängda från ägarmarknaden och möjligheterna att ett lån ryms i hushållsbudgeten är mycket små. Ägarmarknaden är inte helt förenlig med försörjningsstöd eftersom socialtjänsten ser på tillgångar som kan realiseras. Äger man redan ett boende förekommer det att man kräver försäljning.

Många bostadsföretag godkänner inte heller försörjningsstöd som inkomst när man söker lägenhet. Till stor del handlar det förmodligen om myter och kunskapsbrist. De flesta som har försörjningsstöd har inte andra problem än en svag ekonomi men många förknippar försörjningsstöd med andra problem som ibland kan ge återverkningar på boendet. Ungdomar, ensamstående kvinnor med barn och utrikesfödda är över-representerade bland dem som fick försörjningsstöd. Under 2006 var 43 procent av biståndsmottagarna i åldern 18 till 64 år, arbetslösa utan arbetslöshetsersättning någon gång under året. Störst andel biståndsmottagare utan arbetslöshetsersättning fanns bland 20 till 24-åringar där 63 procent av biståndsmottagarna var arbetslösa utan ersättning.

¹¹ Långvarigt ekonomiskt bistånd definieras här som ekonomiskt bistånd under 10 till 12 månader under ett givet kalenderår.

Det finns stora regionala skillnader, Malmö var den kommun som hade störst andel boståndstagare av befolkningen, tio procent. Strax efter Malmö följde Södertälje och Landskrona med nio respektive åtta procent 2006. Lägst andel hade Lomma, Laxå, Danderyd och Vellinge med mindre än en procent av befolkningen.

Ursprungets betydelse

Huruvida det etniska ursprunget kan anses ha betydelse för om en person kan etablera sig på bostadsmarknaden eller ej verkar det finnas olika uppfattningar om. Många menar att det inte alls har någon betydelse i sig, men att en invandrare som inte bott så länge i Sverige kan ha problem eftersom denne inte har boendereferenser.

Kötid betraktas i allmänhet som ett neutralt och rättvist sätt att fördela bostäder men missgynnar ofta invandrare eftersom man av naturliga skäl inte lyckats få ihop lång kötid om man inte har varit så lång tid i landet.

Enligt Mäklarsamfundet är invandrarna som grupp mer utsatta än andra. Mäklarsamfundet presenterade en rapport i samband med Boutställningen TenstaBo 06. Huvudsyftet med rapporten var att undersöka varför människor inte kommer in på marknaden för ägda bostäder. I rapporten konstaterar man att man väljer bostad efter de möjligheter man har och de hinder man stöter på i samhället. Personer med invandrarbakgrund är överrepresenterade på hyresmarknaden. Men det finns inte belägg för att svenskfödda och invandrade människors värderingar och syn på boendet skiljer sig åt¹². Ett hinder på bostadsmarknaden som Mäklarförbundet tar upp är språkliga och kulturella barriärer.

En fastighetsmäklare kunde nämna ett stort antal tillfällen då familjer med invandrarbakgrund uppfattat att de fått ett lånelöfte muntligen vid samtal med banken men att de senare nekats lån. Ett löfte för den ene kan vara ett samtal med banken och ett löfte för den andre är att boka tid på banken och gå igenom en regelrätt kalkyl och ta med sig uppgifterna på papper. Här kan fastighetsmäklarbranschen tillsammans med bolåneinstituterna göra stora förbättringar genom att bli bättre på att informera på olika språk. (Mäklarsamfundet Bransch (2006) : *Bostadslån? Ja tack!*)

Flera intervjuade personer har tagit upp att det borde finnas skriven information på olika språk, till exempel information om skillnaden mellan hyresrätt och andra upplåtelseformer, räntor och amorteringar. Dessutom borde det finnas mer bankpersonal med språkkunskaper utöver engelska liksom mäklare med olika bakgrund.

Mäklarsamfundet tar också upp att de villkor som idag styr den svenska bolånemarknaden domineras av en norm som alla förväntas passa in i, vilket alltför i dagens samhälle inte gör. Människor lever på olika sätt och gör olika prioriteringar. Det har lämnat utrymme för flera långivare som erbjuder lån till dem som blivit nekad hos en traditionell bank. Genom att anpassa och underlätta utlåningen för dem som inte passar in i den gängse mallen kan fler komma in på ägarmarknaden. Enligt mäklarsamfundet är en av de viktigaste åtgärderna för att fler människor ska kunna äga sin bostad att anpassa bolånereglerna efter dagens verklighet. Många har svårt att få

¹² se Irene Molina (1997) *Stadens rasifiering*

lån till bostad på grund av att de försörjer sig som egenföretagare, har visstidsanställningar eller saknar kreditbakgrund samlas ofta i bostadsområden som till stor del består av människor i samma situation. Det här leder till en form av segregation.

Timbro har i samarbete med Veritas Communication AB tagit fram en rapport om den mångkulturella marknadens köpkraft. En av rapportens slutsatser är att vår kultur påverkar våra värderingar och vårt sätt att kommunicera vilket kräver att företag anpassar sin kommunikation och sina erbjudanden till de mångkulturella behov som finns. Det här behöver återspegla sig även på bostadsmarknaden.

Jagvillhabostad.nu menar att invandrare definitivt är en grupp som har det svårare på bostadsmarknaden än andra grupper. Många har mindre kunskap om var de ska vända sig, och hur man bäst bör ”föra sig”, och uttrycka sig i situationer då man söker lån eller bostad. Fastighetsägaren eller långgivaren får en sämre bild av den sökande än de annars skulle ha haft. Att den som kommer i från ett annat land ofta hamnar i underläge i dessa situationer kan också bero på att hyresvärdar och kreditgivare har lättare att spegla sig i personer med samma bakgrund och referensramar.

Såväl bostadsföretag som socialtjänst har tagit upp att invandrarkvinnor ofta har en svårare situation vid skilsmässor än infödda svenskar. Ibland har man inte samma inblick i den gemensamma ekonomin eller kännedom om sina rättigheter i samband med en skilsmässa. Språksvårigheter och bristande kunskaper om hur samhället och den svenska bostadsmarknaden fungerar kan leda till att man hamnar i en svår situation.

Det är också viktigt att i detta sammanhang belysa diskrimineringen på bostadsmarknaden. Boverket har inte själva gjort någon undersökning, men det finns ett flertal färiska studier som genomförts av både universitet och intresseorganisationer som visar att diskrimineringen på bostadsmarknaden är utbredd. Grupper med ursprung från vissa länder är således en annan kategori som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden där inte de ekonomiska förutsättningarna nödvändigtvis är avgörande.

Hur ser bostadsföretag och kreditgivare på våra exempelhushåll med utländsk bakgrund?

Den somaliska barnfamiljen i exempel 3 fick klartecken från samtliga bostadsföretag. De uppfyllde de inkomstkrav som en del av de intervjuade bostadsföretagen ställer. Men flera fastighetsägare påpekade att de har få stora lägenheter i sitt bestånd och att de sällan kommer tillbaka till fastighetsägarna för förmedling eftersom dessa ofta används vid byten mellan hyresgäster. Brist på kötid skulle kunna vara ett ytterligare problem för denna familj.

Enligt bankernas kalkyler finns det inte utrymme för ett lån i den här familjens budget. Bankerna baserar ofta sina kalkyler på Konsumentverkets riktlinjer och enligt dessa räcker inte familjens inkomster till för ett lån. I kalkylerna räknar man på en ränta ett par procent över dagens nivå för att hushållet ska ha en marginal inför eventuella räntehöjningar vilket ytterligare försvårar möjligheterna att få ett lån.

Gästdoktoranden i exempel 7 klarar sig förhållandevis bra enligt våra intervjuer under förutsättning att hon kan visa intyg som dokumenterar att hon är anställd på institutionen. Samtliga bostadsföretag och banker skulle

godkänna henne som hyresgäst respektive låntagare. Ett par bostadsföretag kräver att hon kan visa på inkomst sex månader framåt i tiden. Ett av bostadsföretagen skulle kräva tre månadshyror i deposition eftersom det skulle mycket svårt att kräva in en eventuell hyresskuld om hon skulle återvända till hemlandet utan att betala hyra under uppsägningstiden.

Hushållets situation och sammansättning

Hushållets sammansättning kan också ha betydelse för hur lätt eller svårt det är att skaffa sig en bostad. De riktigt stora barnfamiljerna kan ha det svårt på bostadsmarknaden. Dels för att de inte blir attraktiva på grund av att slitaget på lägenheten anses öka ju fler som bor i lägenheten, dels på grund av att det generellt finns en brist på stora lägenheter.

Unga på bostadsmarknaden

En av de grupper som det ofta talas om som särskilt utsatta på bostadsmarknaden är unga. De unga ska ut på bostadsmarknaden och etablera sig i ett eget boende. Många unga flyttar till storstäder och högskoleorter där det redan råder brist på bostäder. Ungdomarna kommer att öka kraftigt i antal de närmaste åren. Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer antalet ungdomar i åldern 19 till 24 år att öka med i genomsnitt 20 000 ungdomar per år fram till år 2012.

Vi börjar med att diskutera erfarenheter från tidigare studier av ungdomarnas situation på bostadsmarknaden.

Efterfrågan är större än utbudet

En studie gjord av Bostadskreditnämnden¹³, BKN, beskriver hur förutsättningarna för unga vuxna att etablera sig på bostadsmarknaden har försämrats, särskilt i tillväxtregionerna.

Unga vuxna har traditionellt främst etablerat sig på hyresmarknaden. Men i tillväxtregionerna har möjligheterna att etablera sig i hyresrätt starkt begränsats, eftersom efterfrågan är större än utbudet. Detta har inte kompensats genom en ökad etablering i bostadsrätt eller äganderätt.

Unga har svårt att konkurrera med andra grupper

Övriga vuxna har haft en bättre inkomstutveckling än de unga, vilket gjort konkurrensen om bostäder hård och de unga hamnar i underläge. De små, billiga lägenheterna är dessutom attraktiva även för andra grupper på bostadsmarknaden. Unga har ofta ingen kötid, kontakter eller tidigare bostad med bytesvärde samt begränsad betalningsförmåga, vilket tränger undan dem till förmån för andra grupper.

Även utanför tillväxtregionerna där trycket inte är lika hårt kan det vara problematiskt för vissa unga, enligt BKN. Även om de klarar av att betala en normal hyra finns det en spridning i inkomst och anställningsförhållanden som gör att så länge det finns hushåll med starkare ekonomi som efterfrågar lediga bostäder så finns det en risk att unga betraktas som osäkra kunder och väljs bort.

¹³ Statens Bostadskreditnämnd (2005): *En egen härd*

Möjligheterna att etablera sig i hyresrätt har alltså minskat för unga. Samtidigt har denna grupp små möjligheter att spara ihop till det egenkapital som krävs för att kunna förvärva en bostads- eller äganderätt. BKN resonerar att dessa problem i förlängningen kan leda till att unga inte kan flytta till tillväxtregioner, vilket på sikt kan leda till lägre tillväxt för dessa regioner och för Sverige som helhet.

Formella krav utestänger

Enligt den statliga Boutredningen som kom med sitt slutbetänkande¹⁴ våren 2007 betalar mer än var tredje 21 till 29-åring mer än 40 procent av sin inkomst för boendet. Utredningen menar att aktuella instrument och egenskaper för värdering av betalningsförmåga inte fungerar på gruppen unga.

Boutredningen menar att det enligt ungas egna erfarenheter i stor utsträckning är de formella kraven som ställs av fastighetsägare och kreditinstitut som utestänger dem från att hyra eller köpa lägenheter som de själva anser sig kunna och vilja betala för. Förutom lämplig inkomstkälla ställs krav på nivå och förutsägbarhet i inkomsten vilket skapar problem vid anställningsformer som projekt- och timanställningar. Boutredningen menar att det handlar om svårigheten att göra riskbedömningar för denna grupp snarare än att de inte klarar av den faktiska boendekostnaden på den reguljära bostadsmarknaden.

Boutredningen hävdar också att unga som grupp inte är oattraktiva som låntagare endast utifrån det faktum att det är unga. Snarare ses de som viktiga framtida kunder. Dock har gruppen många av de karaktäristika som uppfattas som riskfyllda:

- lägre inkomster
- kortare och otryggare anställningar
- mindre förmögenheter
- oftare ensamhushåll
- sämre ersättningsnivåer från socialförsäkringssystemet och arbetslöshetsförsäkringen.

Reglerna och normbildningen är relativt konservativa. Finansinspektionen och Konsumentverkets allmänna råd styr in kreditinstituten på att främst förmedla krediter till låntagare som svarar mot normerna av att ha en tillsvidareanställning, en bra kredithistorik och en hushållsekonomi som faller inom de typfall som anges av Konsumentverket.

Konsekvensen av orimligt höga målsättningar gällande boendekalkyler blir att de med de lägsta inkomsterna utestängs från den reguljära bostadsmarknaden och i stället får betala de högsta boendekostnaderna med osäkra boendeförhållanden på andrahandsmarknaden.

Ökade bostadspriser försvårar

Ökade bostadspriser framför allt i storstäderna har gjort att utbudet av bostäder som unga efterfrågar har blivit begränsat. Mot bakgrund av den

¹⁴ SOU 2007:14, Huvudbetänkandet från Boutredningen: *Renovering av bostadsmarknad efterlyses*

snabbt ökande bostadsutlåningen i Sverige ger konkurrensen på bolåne-marknaden tendenser till att medge höjda belåningsgrader. Detta underlättar för de unga, men innebär samtidigt en riskuppsygnad. En snabbare återbetalning av lånet krävs och räntan sätts högre, vilket kan vara problematiskt i början på en bostadskarriär.

De faktorer som enligt Boutredningen i högst grad påverkar om man får lån eller inte är:

- var låntagarens disponibla inkomst kommer ifrån
- om låntagaren har betalningsanmärkning
- kredithistoria
- anställningsform.

Vissa kreditinstitut beviljar lån även till dem som har betalningsanmärkningar – det är annars något som de flesta inte gör. Det finns också de som förstått att anställningsformerna har ändrats – att man måste vara med i utvecklingen på den fronten. Timanställning kan dock vara ett hinder.

Utbildning, nuvarande boendekostnader och levnadskostnader påverkar också, men i vilken grad varierar mycket mellan de bolånegivare som intervjuats i utredningen. Enligt de intervjuade har nuvarande boendeform, ålder, etnicitet, yttre attribut eller kön ingen eller mindre betydelse.

Boutredningen anser att det finns goda skäl att en hyresgaranti i viss mån skulle kunna öka möjligheten för dessa grupper att ses som potentiella hyresgäster. Det är dock viktigt att det inte blir en skuldfälla för en grupp som redan har problem med detta.

Enkät från SABO

I samband med Boutredningen fick SABO frågor om vilka krav bostadsföretagen ställer på ungdomar vilket medförde att SABO genomförde en enkätstudie som gick ut till samtliga medlemsföretag.

Studien visade att det inte finns något belägg för påståendet att unga skulle vara mer diskriminerade än andra på bostadsmarknaden, utom möjligen i de fall kötid används. Eftersom det i sig försvårar för dem som inte stått i kö så länge (ofta krav på att man inte får stå i kö före man fyllt 18 år). I vissa fall sker istället positiv diskriminering för att unga ska komma längre fram i kön.

Kötid är det vanligaste sättet som de allmännyttiga bostadsföretagen fördelar sina lägenheter på. Ibland sker det i kombination med den boendes egna särskilda önskemål.

Betalningsanmärkningar ger stora konsekvenser

Betalningsanmärkningar kan medföra stora konsekvenser för unga människor som är på väg att etablera sig på bostadsmarknaden. Uppgiften om registrering för betalningsanmärkning finns kvar i tre år och kan leda till svårigheter att ingå ekonomiska avtal, till exempel hyra bostad eller låna pengar. Det försvårar alltså inträdet i vuxenlivet. Samtliga bostadsföretag som vi har talat med har som rutin att ta en kreditupplysning på blivande hyresgäster.

Kronofogdemyndigheten har i en rapport redovisat indikatorer för att kunna följa upp ungdomars levnadsvillkor¹⁵. Enligt Kronofogdemyndigheten är gruppen 18 till 25 år överrepresenterade i relation till den totala befolkningen över 18 år när det gäller ansökningar om betalningsföreläggande. Ett utslag om betalningsföreläggande leder till att en betalningsanmärkning noteras i kreditupplysningsföretagens register.

Tvärtemot vad många tror är unga inte överrepresenterade när det gäller betalningsanmärkningar idag. Enligt uppgifter från Upplysningscentralen, UC, är det istället åldersgruppen 35 till 44 år som har flest betalningsanmärkningar. Men det är oroväckande att betalningsanmärkningarna ökar bland unga, framför allt gäller det obetalda mobiltelefonräkningar. Nya och lättillgängliga krediter som sms-lån har gjort det lätt att köpa över sina tillgångar. Det är därför viktigt att informera ungdomar om hur viktigt det är att betala sina räkningar i tid eftersom obetalda räkningar kan ställa till det långt fram i tiden, inte minst när man ska skaffa sig en bostad.

När det gäller ansökningar om avhysningar är nivån för unga ungefär densamma som för den totala befolkningen över 18 år. Men för de faktiskt genomförda avhysningarna är gruppen unga överrepresenterad. Etableringsåldern (då över 75 procent av en årskull är sysselsatt) ligger idag på över 25 år. Alltså har en stor del av den grupp som studerats i Kronofogdemyndighetens studie ännu inte etablerats i vuxenlivet. Detta gör det extra bekymmersamt att gruppen 18 till 25 år är överrepresenterad, eftersom det innebär att många i den gruppen inte skaffat eget boende. Det måste alltså vara en oroväckande stor andel av de med eget boende som blir avhysta.

Både avhysningar och betalningsanmärkningar är vanligare bland män än kvinnor. De största skuldposterna för de unga är telefonskulder (mest mobiltelefoni) samt trafikförsäkringsskulder.

Erfarenheter från våra intervjuer

Våra erfarenheter från intervjuerna med bostadsföretag och banker överensstämmer i stort med Boutredningens resultat. Ungdomar nämns ofta i olika sammanhang som en grupp med särskilda svårigheter att komma ut på bostadsmarknaden. Vissa av våra intervjupersoner menar dock att ungdomar inte är underrepresenterade bland de bostadssökande som får en lägenhet. Om de skulle ha svårare än andra att etablera sig beror det snarare på att de inte har tillräcklig inkomst eller att de söker i särskilt attraktiva områden. Det kan också vara så att de inte fått tillräcklig kötid eftersom de inte har kunnat stå i kö särskilt länge. Ungdomar som jobbat utomlands och kommer hem har svårt att uppvisa referenser. Om de inte nått myndighetsålder kan det vara svårt att få bostad. Många hyresvärdar kräver det för att man ska få skriva kontrakt. Detsamma gäller kreditgivning (men ofta kan föräldrar gå in som garantier.).

En fördel som unga som grupp har är att de ofta har datorvana och stor kompetens när det gäller bevakning av lediga lägenheter på Internet.

Studenter är en grupp som oftast inte har det så gott ställt ekonomiskt, men som våra intervjupersoner ser som viktiga "framtidskunder". Boutredningen visar samma resultat. För denna grupp finns ofta speciallösningar.

¹⁵ Kronofogdemyndigheten (2007): *Indikatorer för uppföljning av ungdomars villkor*

Bankerna ger lån om de har medlåntagare och bostadsföretagen är generösa med de ekonomiska kraven. För särskilda studentlägenheter krävs inte ens någon inkomst.

Ofta krävs borgenär eller medlåntagare

Vid våra intervjuer utgick vi ifrån sju exempelhushåll. Exempel 1 bestod av en ung studerande man på väg att flytta hemifrån för första gången. Den unge mannens huvudsakliga inkomst bestod av studielån.

Såväl bostadsföretag som banker var mycket positivt inställda till den unge mannen i detta exempel. Kreditinstitut hänvisade till att det här rör sig om en framtidkund och flera bostadsföretag nämnde att studerande ungdomar i allmänhet är goda hyresgäster.

Samtliga bostadsföretag bedömde möjligheterna för den unge mannen i exempelhushåll 1 att få en bostad i deras bestånd som mycket goda. Hälften av dem tillfrågade bostadsföretagen (varav merparten var privata bostadsföretag) skulle kräva borgensman. Vanligtvis är det då en förälder som träder in. Här kan det med andra ord bli problem för de ungdomar som saknar borgensman.

Kreditinstituten kräver genomgående medlåntagare för att bevilja lån eftersom inkomsten är låg. Vissa banker räknar inte lånedelen av studiemedlen som inkomst, eftersom det rör sig om ett lån. Det bidrar ytterligare till att kalkylen inte håller.

Äldre

Äldre personer kan också vara utsatta som grupp då de ofta inte har samma möjlighet att hålla sig uppdaterade om bostadsmarknaden. Många har inte tillgång till dator eller har samma datorvana och kunskap om Internet som yngre människor. Äldre betraktas inte alltid som attraktiva hyresgäster, eftersom de kan komma att kräva speciallösningar av olika slag för att ha fullständig tillgänglighet.

På väg ut ur fängelset

En grupp som ofta glöms bort men som definitivt har etableringssvårigheter på bostadsmarknaden är personer som är på väg ut i samhället efter en fängelsevistelse. Enligt Kriminalvården har cirka hälften av de intagna en stadigvarande bostad vid frigivningen och cirka 25 procent har andra stadigvarande lösningar. Det rör sig då ofta om boende hos föräldrar, vilket kan vara ofrivilligt. Siffrorna kommer från enkäter gjorda av Kriminalvården och Frivårdens egna underlag. I Socialstyrelsens nationella kartläggning av hemlöshet i Sverige¹⁶ ingår denna grupp i vad Socialstyrelsen definierat som situation 2¹⁷. I maj 2005 när mätningen genomfördes befann sig nästan 2 000 personer i denna situation.

¹⁶ Socialstyrelsen (2006): *Hemlöshet i Sverige 2005*

¹⁷ Situation 2 definieras i Socialstyrelsens kartläggning som en person som saknar bostad och som inom kort (tre månader) kommer att skrivas ut från någon form av institution eller stödboende.

I fängelset pågår det återrehabilitering och ibland finns det frivårdsplaner, ibland inte. Då händer det att den utskrivne står där utan bostad. Enligt Kriminalvården är det framför allt de med kortare fängelsestraff, som dömts för narkotikabrott, stölder med mera, som har bostadsproblem.

Långtidsdömda kan ofta vara väl etablerade socialt. Det är den kommun där den friskrivne senast var folkbokförd som har det yttersta ansvaret. Vid våra intervjuer har det framkommit att det behövs mer samverkan mellan kriminalvården, frivårdsmyndigheten och kommunen.

Enligt Kriminalvårdens informationsavdelning jobbar Kriminalvården enligt ”normaliseringsprincipen”, anstalten ska fungera så likt det vanliga samhället som möjligt. Det är en del av rehabiliteringen. Det innebär att de intagna själva ska boka sina tider på vårdcentralen, hos tandläkaren etc. Likaså ska de själva ordna med bostad. Vissa har det svårare än andra, kanske har de varit på anstalter länge och ofta och därför saknar referenser.

Det är oerhört svårt för en intern att söka en bostad inifrån fängelset. Ofta måste man kunna agera snabbt via Internet för att få en bostad och det finns inte möjlighet till det inom kriminalvården.

Särskilt svår är situationen när det rör sig om en våldsbenägen person. Då behövs det ett tydligt stöd från samhällets sida för att hyresvärderna ska våga upplåta en lägenhet. Det här rör sig om en liten grupp, men enligt uppgift är det svårare för kommunerna att ordna en bostad åt den som har ett rykte om sig att vara störande än för den som har ekonomiska problem. Ibland löser man situationen med sociala kontrakt.

Enligt Kriminalvården har situationen blivit sämre under en tioårsperiod för denna grupp.

Omfattning

I dagsläget saknar vi kunskap om hur många som har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Kreditgivarna för inte statistik över hur många som blir nekade lån för att köpa en bostad. Inte heller bostadsföretagen kan med säkerhet säga hur många som inte blir godkända som hyresgäster.

Här har vi försökt rita in hur många människor som befinner sig i ett antal situationer som försvårar möjligheterna att få en bostad.

En komplikation är att grupperna överlappar varandra. Det är till exempel fullt möjligt att samtidigt ha betalningsanmärkningar, har försörjningsstöd och vara ung.

Avhysningar

Hyresskulder är särskilt belastande när det gäller bostadsmarknaden. Efter störningar är det den situation som hyresvärdar ser mest allvarligt på. Betalningsanmärkningar ligger kvar i kreditupplysningsföretagens register i tre år. Under den senaste treårsperioden (2004–2006) har cirka 11 000 vräkningar genomförts. Eftersom orsaken oftast är obetald hyra, är det sannolikt att dessa hushåll har svårigheter att återetablera sig på bostadsmarknaden.

Totalt genomfördes 3 298 avhysningar under 2006. Av dessa gällde 440 avhysningar ungdomar i åldersgruppen 18 till 25 år. Antalet faktiskt genomförda avhysningar per 1 000 invånare är större bland ungdomarna än vad som gäller för hela befolkningen med ålder 18 år och däröver. Männenn

har markant större antal genomförda avhysningar, i ungdomsgruppen svarar männen för sex av tio avhysningar.

Det finns också stora regionala skillnader. I Södermanlands län är det tio gånger vanligare att ungdomar vräks, jämfört med i Västerbottens län.

Antalet avhysningar har halverats på tio år. Det är positivt, men fortfarande är det alltid en stor tragedi för den som drabbas.

Kronofogdemyndigheten har ett uppdrag att ta fram bättre statistik för att göra det möjligt att följa upp vilka sociala situationer som leder till mest avhysningar etc. Statistiken ska börja levereras 2008.

Skulder hos Kronofogdemyndigheten

Skulder i Kronofogdemyndighetens indrivningsregister används som underlag för kreditföretagens register över betalningsanmärkningar. Om en privatperson har registrerats för en betalningsanmärkning finns uppgiften kvar i tre år och kan leda till svårigheter att ingå ekonomiska avtal, exempelvis problem med att hyra en bostad, skaffa telefonabonnemang eller låna pengar.

Närmare 6 procent av den vuxna befolkningen eller cirka 416 000 personer hade en skuld registrerad hos Kronofogdemyndigheten 2006. 7 procent av männen och 3,5 procent av kvinnorna över 18 år var registrerade vid denna tidpunkt, vilket innebär att männen är kraftigt överrepresenterade.

Betalningsanmärkningar

Ordet betalningsanmärkning¹⁸ är kreditupplysningsföretagens samlingsnamn på ett stort antal uppgifter som de samlar in från olika håll och sedan använder vid kreditupplysning. Upplysningscentralen UC AB, är Sveriges största kreditupplysningsföretag. Ägare är bland andra Swedbank, Handelsbanken, Nordea och SEB. Informationen från UC används av företag, banker och finansbolag vid kreditbedömningar.

Drygt 540 000 personer, eller 7,6 procent av Sveriges vuxna befolkning, finns registrerad i UC:s databas, de har då fått en eller flera betalningsanmärkningar inom 36 månader. Av de med betalningsanmärkningar är sex av tio män och fyra av tio kvinnor. UC fick in drygt 2 miljoner nya anmärkningar 2006. Totalt har man närmare 6,5 miljoner anmärkningar registrerade i sin databas. I genomsnitt har varje person som är registrerad i UC:s databas 12 betalningsanmärkningar.

Unga har färre betalningsanmärkningar än personer i 35 till 45 årsåldern och skulderna uppgår till lägre belopp än för de äldre. Ofta rör det sig om konsumtionsskulder på små belopp. Men det är allvarligt att de är den enda grupp som ökar just nu. Men det kan få stora konsekvenser för unga som är på väg att etablera sig på bostadsmarknaden och skapa sina egna liv.

I åldern 18 till 24 år har 5,7 procent betalningsanmärkningar. Andelen är högst i åldersgruppen 35 till 44 år, där närmare 9 procent har betalningsanmärkningar. Därefter minskar förekomsten av betalningsanmärkningar med stigande ålder.

¹⁸ För mer information om betalningsanmärkningar se avsnitt Betalningsanmärkningar är belastande.

Samtliga bostadsföretag vi har talat med har som rutin att ta en kreditupplysning på blivande hyresgäster. Samma sak gäller vid ansökan om lån hos olika kreditinstitut. Det här innebär att drygt en halv miljon människor kan möta svårigheter om de vill etablera sig på bostadsmarknaden eller förändra sitt nuvarande boende.

Enkät i Västernorrland

Länsstyrelsen i Västernorrland har genomfört en enkätundersökning¹⁹ riktad till länets kommuner om vilka konsekvenser hyresskulder eller andra betalningsanmärkningar kan ha för den enskildes möjligheter att få bostad och i vilken mån barn berörs av problemet. Resultaten redovisades i en rapport som publicerades i september 2001. Socialtjänsten i länet beräknas ha handlagt cirka 692–980 ärenden under år 2000 som rör problem att få bostad på grund av hyresskulder eller andra betalningsanmärkningar.

Om frekvensen är densamma i hela landet skulle detta motsvara cirka 30 000 ärenden per år i hela landet. Uppskattningen handlar då endast om personer eller hushåll som haft kontakt med socialtjänsten.

Det är värt att notera att andelen outhyrda lägenheter hos allmännyttan i länet uppgick till 9,5 procent av beståndet vid tidpunkten för undersökningen. Endast Jämtlands län hade en högre andel outhyrda lägenheter vid denna tid.

Ekonomiskt svaga

Enligt Socialstyrelsen föll 5,8 procent av Sveriges befolkning under det absoluta fattigdomsstrecket 2003. Enligt samma rapport hade 15,6 procent av hushållen mycket begränsad ekonomi, dvs. inkomster under 125 procent av det fattigdomsstreck som visar konstantköpkraft.

Inkomststandardens nivå i förhållande till det absoluta fattigdomsstrecket²⁰, hela befolkningen.

År	Fattiga	Mycket begränsad ekonomi	Mottagare av ekonomiskt bistånd
2003	5,8	15,6	4,7

Källa: Socialstyrelsen, *Social rapport 2006*

Socialstyrelsen konstaterar att fattigdom i Sverige handlar om att vara utanför såväl arbetsmarknaden som socialförsäkringssystemen. De som vinner inträde på arbetsmarknaden får också tillgång till socialförsäkringssystemen.

¹⁹ Länsstyrelsen Västernorrlands län (2001): *Bostadsproblem? Om konsekvenser av hyresskulder och andra betalningsanmärkningar*

²⁰ För en mer ingående definition se Socialstyrelsens rapport, *Social rapport 2006*. En kortfattad förklaring finns under rubriken *Vad är fattigdomsstrecket* på sidan 41

Inkomststandardens nivå i förhållande till det absoluta fattigdomsstreet

År	Fattiga	Mycket begränsad ekonomi	Mottagare av ekonomiskt bistånd
2003	5,8	15,6	4,7

Källa: Socialstyrelsen, *Social rapport 2006*

År 2003 fanns totalt cirka 48 000 barn i familjer som hade långvarigt ekonomiskt bistånd. Långvarigt biståndstagande bland barnfamiljer rör främst barn med utrikesfödda föräldrar.

År 2004 fick nästan 88 000 personer (18 år och äldre) ekonomiskt bistånd under 10 till 12 månader, vilket motsvarar drygt en procent av befolkningen.

Ungdomar, ensamstående kvinnor med barn och utrikes födda är över-representerade bland dem som hade försörjningsstöd. Under 2006 var 43 procent av biståndsmottagarna i åldern 18 till 64 år, arbetslösa utan arbetslöshetsersättning någon gång under året. Störst andel biståndsmottagare utan arbetslöshetsersättning fanns bland 20 till 24-åringar där 63 procent av biståndsmottagarna var arbetslösa utan ersättning.

Det finns stora regionala skillnader, Malmö var den kommun som hade störst andel biståndstagare av befolkningen, tio procent. Strax efter Malmö följde Södertälje och Landskrona med nio respektive åtta procent 2006. Lägst andel hade Lomma, Laxå, Danderyd och Vellinge med mindre än en procent av befolkningen.

Hemlösa

Vissa särskilt utsatta personer på bostadsmarknaden, till exempel personer som blivit vräkta på grund av störande beteende eller som har hyresskulder eller betalningsanmärkningar saknar möjligheter att få en bostad utan någon form av garantier eller utfästelser från kommunens sida. I Boverkets bostadsmarknadsenkät uppgav var femte kommun att de hade behövt fler bostäder att anvisa till personer som inte kan få eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. De flesta kommuner samarbetar med allmännyttan, men endast tre av tio kommuner har något regelbundet samarbetar med privata fastighetsägare i denna fråga.

Socialstyrelsen har gjort en nationell kartläggning av hemlöshetens omfattning och karaktär i Sverige 2005²¹. Socialstyrelsen har i kartläggningen definierat fyra olika situationer. Den första mest akuta situationen är personer som är uteliggare eller hänvisade till akutboende och härbärge. Situation 2 beskriver personer som saknar bostad och inom kort kommer att skrivas ut ifrån någon form av institution eller stödboende. Motsvarande grupp men utan någon planerad utskrivning beskrivs i situation 3. Slutligen räknas också personer som ofrivilligt bor hos familj eller vänner som situation 4. Här krävs det att personen har varit i kontakt med socialtjänsten för att ingå i räkningen.

Fler personer inrapporterades som hemlösa år 2005 än 1999. Totalt inrapporterades omkring 17 800 personer som hemlösa under vecka 17, 2005.

²¹ Socialstyrelsen (2006): *Hemlöshet i Sverige 2005*

Andelen män var tre fjärdedelar medan kvinnor var en fjärdedel. Många av de inrapporterade personerna bodde under mätveckan i institutionsboende eller stödboende. Tolv procent av de hemlösa personerna bodde den aktuella veckan i någon form av akutboende medan drygt fem procent sov ute. Ytterst få hade arbete och löneinkomst, många var beroende av försörjningsstöd. En stor andel var personer med missbruksproblem, 62 procent, respektive psykiska problem, 40 procent.

Under 2006 fick 4 880 hemlösa personer/hushåll bostad genom kommunens försorg, vilket är något fler än tidigare. Det här kan indikera att fler personer än tidigare har behövt hjälp från kommunen för att ordna sitt boende men det kan också vara så att kommunerna har arbetat mer aktivt eller i högre utsträckning har lyckats ordna nya boenden för denna grupp. Var femte person fick bostad hos privata fastighetsägare.

Antalet kommuner som har behov av insatser för hemlösa har ökat under de senaste åren. 88 procent av kommunerna ordnade bostäder åt hemlösa under 2006. I 28 procent av kommunerna fanns det inget behov av insatser, för två år sedan gällde detta var fjärde kommun.

Förändringen över tid

De bostadsföretag vi besökt har alla varit belägna på orter med en expansiv bostadsmarknad. Men bostadsmarknaden är föränderlig och flera av bostadsföretagen har tidvis haft problem med tomma lägenheter. I stort sett samtliga bostadsföretag har fört fram att det generellt sett är svårare att få en bostad idag eftersom utbudet är betydligt mindre än efterfrågan. Ett av bostadsföretagen gav ett exempel:

”om man lägger ut en halvcentral lägenhet två dagar på Internet får man cirka 500 sökande som matchar kraven.”

Konjunkturen spelar roll och avgör till stor del hur bankerna agerar. Konjunkturen varierar mycket över tid.

Flera intervjupersoner har fört fram att man idag måste man ta större individuella hänsyn än tidigare. Personliga bedömningar har fått större utrymme. Förhållandena ser annorlunda ut, till exempel vad gäller anställningsformer och från såväl bostadsföretag som kreditgivares sida går man oftare in och granskar varje enskilt fall.

Ett av bostadsföretagen uppgav att bedömningsförfarandet har ändrats. Tidigare följde man mer strikta regler medan man i dag ser mer till om det här kommer att bli en bra granne med god betalningsvilja.

Hur ser framtiden ut?

Här följer en kort sammanfattning av ett par faktorer som är betydelsefulla för den framtida utvecklingen på bostadsmarknaden.

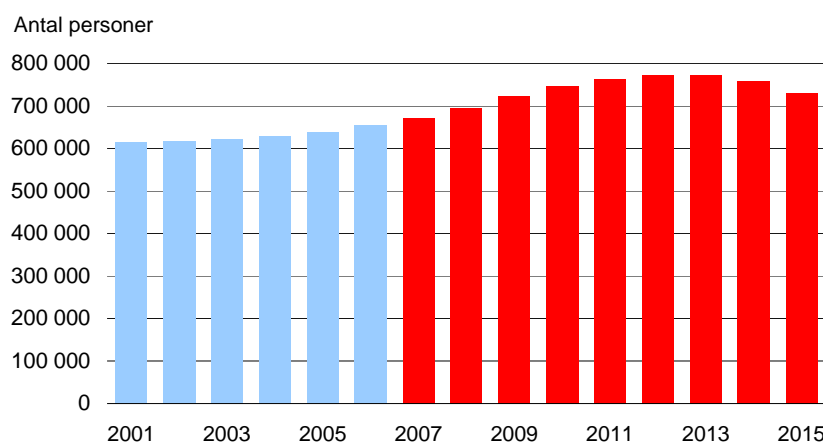
Demografiska förändringar

Efterfrågan på bostäder är i hög grad beroende av befolkningsutvecklingen och befolkningssammansättningen. Under de närmaste åren kommer antalet ungdomar som kommer ut på bostadsmarknaden att öka mycket kraftigt.

Det är ett resultat av ”babyboomen” runt 1990 då det föddes runt 120 000 barn per år. Det här innebär att gruppen ungdomar i åldern 19 till 24 år kommer att växa med i genomsnitt 20 000 ungdomar per år fram till år 2012. Ungdomsgruppen kommer därefter att minska relativt snabbt efter 2012 som en följd av de låga födelsetalen i mitten och slutet av 1990-talet.

Enligt SCB:s befolkningsprognos kommer antalet ungdomar i åldrarna 19 till 24 år att vara närmare 120 000 fler år 2012 i förhållande till år 2006. Det här kommer sannolikt att öka efterfrågan framför allt på mindre bostäder de närmaste åren.

Befolkningsutveckling för ungdomar (19 till 24 år) 2001–2006 samt prognos 2007–2015



Källa: SCB

Om tidigare mönster för hur ungdomar flyttar håller i sig kommer ökningen av ungdomsgruppen att sätta ytterligare press på bostadsmarknaden i de större högskoleorterna och i storstadsregionerna. Det innebär att konkurrensen om de lediga lägenheterna i de här regionerna med all sannolikhet kommer att hårdna de närmaste åren.

Ökad invandring

Antalet asylsökande och antalet flyktingar som har fått uppehållstillstånd har ökat dramatiskt de senaste åren. Enligt Integrationsverkets prognoser kommer antalet personer som söker och får uppehållstillstånd att fortsätta vara högt de närmaste åren. Den ökande flyktingströmmen innebär ett ökat tryck på bostadsmarknaden. Det gäller framför allt små lägenheter till ensamstående och stora lägenheter till de större flyktinghushållen.

Referenser

Skriftligt material

- BKN (2005): *En egen härd.*
- Boverket (2006): *Bostadsbidrag, ett rättvist bostadsstöd för barnen?*
- Boverket (2006): *Var finns rum för våra barn? En rapport om trångboddhet i Sverige*
- Boverket (2007): *Bostadsmarknaden år 2007-2008*
- Boverket (2005): *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration*
- Hyresgästföreningen (2007): *Diskrimineringsbarometern*
- Länsstyrelsen i Västernorrlands län(2001): *Bostadsproblem? Om konsekvenser av hyresskulder och andra betalningsanmärkningar*
- Mäklarsamfundet (2006): *Bostadslån? Ja tack*
- Konsumentverket (2007): *Skäliga levnadskostnader*, Rapport 2007:11
- Kronofogdemyndigheten (2007): *Indikatorer för ungdomars villkor*
- Regeringskansliet, Finansdepartementet, promemoria (2007-05-31): *Statliga kreditgarantier för att underlätta etablering i bostadsrätter och egnahem för förstagångs köpare*
- Regeringskansliet, Miljödepartementet, promemoria (2006-06-06): *Bidrag till kommunala hyresgarantier för enskilda hushålls etablering på bostadsmarknaden*
- SABO (2007): *Lika inför värden? En bok om diskrimineringsfrågor*
- Socialstyrelsen (2006): *Social rapport 2006*
- Socialstyrelsen (2006): *Hemlöshet i Sverige 2005*
- SOU 2007:14, Huvudbetänkandet från Boutredningen: *Renovering av bostadsmarknaden efterlyses*
- SOU 2007:14, Rapport 4: *Unga vuxna på bolånemarknaden*
- Timbro & Veritas Communication AB, Anja Fridholm (2006): *Den mångkulturella marknaden 2006*

Intervjuer

- AB Ängelholmshem, 2007-09-19: Eva Bergenstråhle
- AP Fastigheter, Uppsala, 2007-09-11: Tomas Pettersson och Thomas Bergström
- Backahill AB, Ängelholm, 2007-09-19: Jerry Persson och Maria Roswall
- BlueStep Bostadslån, Stockholm, 2007-11-23: Rolf Stub
- Boplats Göteborg, 2007-04-20: Maria Meyer-Martins m.fl.
- Einar Mattsson AB, Stockholm, 2007-09-17: Bengt Olsson
- Faxeholmen AB, Söderhamn, 2007-09-21 (tfn): Helena Nyman
- Förvaltnings AB Framtiden, Göteborg, 2007-09-18: Terje Johansson
- Handelsbanken, Götgatsbacken Stockholm, 2007-09-12: Annika Lindhoff
- Handelsbanken, Ängelholm, 2007-09-19: Bengt Nilsson
- HSB riksförbundet, 2007-09-20 (tfn): Sofie Kjellin
- Jagvillhabostad.nu, 2007-09-13: Tobias Olsson
- Kalmar kommun, socialtjänsten, 2007-08-28 (tfn): Lena Svensson

Konsumentverket, 2007-05-29 (tfn): Wilhelm Nordenanker
Kronofodemyndigheten, 2007-06-01(tfn): Mikael Necke
Maria Magnusson, mäklare, 2007-09-20 (tfn)
MKB Fastighets AB, 2007-04-18 (tfn): Eva Wiberg-Sunzel
Mäklarsamfundet, 2007-09-12: Claudia Wörmann
Olofströmshus AB, 2007-09-20 (tfn): Magnus Lindahl
Rinkeby stadsdelsnämnd, skadereglerare, 2007-05-29 (tfn): Per Sigander
SABO, 2007-05-24 (tfn): Birgitta Frejd
Statens Bostadskreditnämnd, BKN: Susann Bard
Svenska Bostäder, Stockholm, 2007-09-12: Amra Barlov
Swedbank, Göteborg, 2007-09-18: Siv Larsson och Sven Ros
Swedbank, Kista-Rinkeby, 2007-09-25 (tfn): Anders Fröjd
Swedbank, Uppsala, 2007-09-11: Camilla Berglund
Upplysningscentralen, 2007-05-10 (tfn): Åke Dahlqvist
Uppsalahem, 2007-09-11: Annelie Jöud Gustavsson
Veritas Communication AB, 2007-10-01: Bijan Fahimi
Wallenstam, Göteborg, 2007-09-18: Ulrika Leissner och Susan Hernerfors

Hur bostadsmarknadsläget ser ut påverkar möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden. På en bostadsmarknad med brist på bostäder har många, även människor med goda förutsättningar, svårigheter att tillfredställa sina bostadsönskemål.

Vår undersökning visar att det inte är lämpligt att tala om "grupper" med etableringssvårigheter på bostadsmarknaden, utan att det snarare handlar om individer i särskilda situationer. Alla människor kan hamna i trångmål någon gång i livet.

Istället för att kvantifiera olika grupper är denna studie inriktad på att kvalitativt beskriva problemet. Vilka är etableringshindren på bostadsmarknaden? För att få kunskap om detta har vi, utöver att ta del av andra undersökningar, genomfört intervjuer med bostadsföretag, kreditinstitut, kommuner, myndigheter och intresseorganisationer.

Boverket

Box 534, 371 23 Karlskrona
Tel: 0455-35 30 00. Fax: 0455-35 31 00
www.boverket.se