



Hyreskontrakt via kommunen

Sekundära bostadsmarknaden 2008

Hyreskontrakt via kommunen

Sekundära bostadsmarknaden 2008

Boverket oktober 2008

Titel: Hyreskontrakt via kommunen

Utgivare: Boverket oktober 2008

PDF: ISBN: 978-91-86045-45-6

Sökord: Sekundära bostadsmarknaden, kommunala boendelösningar, hyresgäster, hemlösa, andrahandskontrakt, bostadsmarknadsenkäten, kartläggning

Diarienummer: 212-4117/2008

Rapporten finns att ladda ner som pdf på www.boverket.se

Rapporten kan på begäran beställas i alternativt format som Daisy, inläst på kassett m.m.

Förord

Boverket har sedan 2007 i uppdrag att kartlägga omfattningen och följa utvecklingen av den så kallade *sekundära bostadsmarknaden*, det vill säga kommunernas boendelösningar för personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Detta görs genom den årliga Bostadsmarknadsenkäten som går ut till landets samtliga kommuner. Denna rapport är en sammanställning av resultaten från Bostadsmarknadsenkäten 2008.

Bevakningen sker i samråd med Socialstyrelsen, som under hösten 2008 kommer att genomföra en fördjupad uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden med utgångspunkt i intervjuer med berörda aktörer i ett urval av kommuner.

Rapporten är sammanställd av Rebecka Mogren, i samarbete med Ulrika Hägred.

Karlskrona oktober 2008



Ulf Troedson
Överdirektör

Innehåll

Sammanfattning	7
Bakgrund och syfte.....	9
Metod och underlag.....	11
<i>Utvidgning av Bostadsmarknadsenkäten.....</i>	<i>11</i>
<i>Uppgiftslämnare.....</i>	<i>12</i>
Resultat	13
<i>”Sekundär bostadsmarknad” i sju av tio kommuner.....</i>	<i>13</i>
<i>Lägenheterna spridda över bostadsbeståndet</i>	<i>16</i>
<i>Eget förstahandskontrakt målsättningen</i>	<i>16</i>
<i>Knapp 1 600 hushåll fick eget kontrakt.....</i>	<i>17</i>
<i>Flertalet samarbetar med allmännyttan</i>	<i>19</i>
Bilaga. Indelningar och bortfall	22
<i>Region och kommuntyp.....</i>	<i>22</i>
<i>Bostadsmarknadsläge.....</i>	<i>22</i>
<i>Hemlöshetsstatistik.....</i>	<i>23</i>
<i>Bortfall</i>	<i>23</i>
Referenser.....	25

Sammanfattning

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät upplåter sju av tio kommuner bostäder med andrahandskontrakt till hemlösa personer, vars boende där är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler. På basis av Bostadsmarknadsenkäten 2008 uppskattar Boverket att det under 2007 fanns över 11 000 lägenheter i riket som hyrdes ut på detta sätt. Knappt 1 100 hushåll, motsvarande var tionde hushåll på den sekundära bostadsmarknaden, fick under 2007 ta över sitt andrahandskontrakt. Knappt 500 hushåll, det vill säga knappt var tjugonde hushåll på den sekundära bostadsmarknaden, flyttade istället vidare till en egen bostad.

En regional uppdelning visar att den här typen av åtgärder är vanlig i samtliga regioner och kommuntyper, men också att merparten av lägenheterna inom den sekundära bostadsmarknaden återfinns i storstadsregionerna och övriga större städer. I förhållande till antalet inrapporterade hemlösa enligt Socialstyrelsen kartläggning 2005 finns det dock flest sådana lägenheter i de mindre kommunerna ute i landet.

En jämförelse utifrån bostadsmarknadsläget i kommunerna visar inte på någon tydlig koppling mellan den här typen av boendeinsatser och en generell brist på bostäder. I förhållande till antalet inrapporterade hemlösa finns det fler sådana lägenheter i kommuner som har balans på bostadsmarknaden eller överskott på bostäder. Detta skulle kunna förklaras av att det där är lättare att få fram lägenheter och att kommuner med bostadsbrist i större utsträckning är hänvisade till andra, mer temporära, insatser.

Materialet visar även att det är en något större andel hushåll utanför storstadsregionerna och övriga större städer samt i kommuner där hemlösheten är mindre utbredd som har slussats ut på den ordinarie bostadsmarknaden. I det sammanhanget är det troligt att omfattningen av problemet påverkar kommunernas möjlighet att hantera detsamma.

För att få en tydligare bild av hur den sekundära bostadsmarknaden fungerar är det även viktigt att ta hänsyn till aspekter som belyser boendesituationen för den enskilde, och därmed även förutsättningarna för att nå målet om integrering på den ordinarie bostadsmarknaden. Via Bostadsmarknadsenkäten tillfrågades kommunerna om det var tänkt att den boende skulle bo kvar i den aktuella lägenheten, huruvida de aktuella lägenheterna var utspridda i det ordinarie bostadsbeståndet eller samlade i särskilda hus/trapphus, samt om kommunerna hade ett regelbundet samarbete med hyresvärdar i syfte att få fram lägenheter till hemlösa.

Sex av tio kommuner uppgav att avsikten var att den boende skulle bo kvar i den aktuella lägenheten, medan var tionde svarade att detta i de flesta fall inte var möjligt. Sju av tio kommuner uppgav att lägenheterna var utspridda i det ordinarie beståndet, medan endast tre procent svarade att de alltid var samlade. Sju av tio kommuner uppgav att de hade utvecklat ett regelbundet samarbete med hyresvärdar.

Eftersom det var första gången som frågorna ställdes finns det inga tidigare resultat att relatera svaren till. Det är först efter några år med kontinuerliga undersökningar som vi kan se hur omfattningen av och inriktningen på den sekundära bostadsmarknaden förändras.

Bakgrund och syfte

Boverket och Socialstyrelsen fick i sina respektive regleringsbrev för år 2007 i uppdrag att gemensamt ta fram ett förslag till hur utbredningen och utvecklingen av den så kallade sekundära bostadsmarknaden i Sverige bättre kan följas. Det som åsyftas är kommunernas utbud av boendelösningar för personer som inte själva kan skaffa sig en bostad, eftersom de av olika anledningar inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden. Det rör sig om boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt, där boendet är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler.¹ Behovet av uppdaterad och återkommande kunskap om utvecklingen inom detta område uppmärksammas i regeringens strategi för att motverka hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden, och svarar närmast mot mål 3 i denna strategi: "Inträde på den ordinarie bostadsmarknaden ska underlättas för kvinnor respektive män som befinner sig i boendetrappor, träningslägenheter eller andra former av boenden som tillhandahålls av socialtjänsten eller andra aktörer." Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshetens omfattning och karaktär² visar att många av de personer som är hemlösa befinner sig inom den så kallade sekundära bostadsmarknaden.

I rapporten "Hur utvecklas den sekundära bostadsmarknaden. Förslag till uppföljning av kommunernas boendelösningar för hemlösa personer." föreslog Boverket och Socialstyrelsen att kontinuerliga kartläggningar av utvecklingen på den sekundära bostadsmarknaden skulle genomföras inom ramen för Boverkets bostadsmarknadsenkät; ett årligt undersökningsinstrument som riktar sig till landets samtliga kommuner.

¹ I definitionen av den sekundära bostadsmarknaden inbegrips här inte LSS-boenden, äldreboenden eller särskilt boende enligt SoL för funktionshindrade personer. Inte heller förurer till bostäder där den boende direkt får ett förstahandskontrakt ingår i definitionen av den sekundära bostadsmarknaden. Definitionen omfattar inte heller boendelösningar *utan hyresavtal*, avsedda för tillfällig övernattnings eller förhållandevis kortvarigt boende, exempelvis härbärgen eller akutboenden, eftersom sådana är kortsiktiga boendelösningar som inte alls är att jämföra med ett normalt boende, vilket kan sägas eftersträvas inom den "sekundära bostadsmarknaden". Vidare räknas organiserat boende för asylsökande inte in.

² Socialstyrelsen (2006): "Hemlöshet i Sverige 2005 – omfattning och karaktär"

Bostadsmarknadsenkäten 2008 kompletterades således med frågor som belyser i vilken utsträckning kommunerna tillhandahåller lägenheter med andrahandskontrakt, som hyrs ut på speciella villkor.

Denna rapport presenterar resultaten, som visar nuvarande omfattning totalt sett i riket och i olika typer av kommuner. Först efter ett par år blir det möjligt att analysera utvecklingen på riksnivå och på olika typer av kommunala bostadsmarknader. Rapporten är tänkt att vara ett av flera bidrag till ett bättre kunskapsunderlag om utvecklingen på området.

Metod och underlag

Utvidgning av Bostadsmarknadsenkäten

Boverket har i samråd med Socialstyrelsen utvecklat Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät och tagit fram enkätfrågor som har inriktats på att 1) identifiera kommuner som överhuvudtaget arbetar med boendelösningar som faller inom den sekundära bostadsmarknaden, 2) kvantifiera förekomsten i antal bostäder räknat, och 3) klassificera bostäderna utifrån variabler som kan bidra till att värdera resultaten. Exempel på det senare är hos vilken typ av fastighetsägare bostäderna finns, om det är fråga om integrerat boende eller kategoriboende samt om avsikten är att hushållet ska bo kvar i den aktuella bostaden eller flytta vidare.

Resultatet presenteras här som en totalundersökning för riket, men även utifrån kommunindelningar baserade på relevant bakgrundsstatistik. Kommunerna har delats in utifrån *region och kommuntyp* i enlighet med den indelning som Boverket brukar använda för att belysa skillnader mellan olika regioner och kommuntyper i analyser av bostadsmarknaden. Storstadsregionerna är redovisade var för sig, högskoleorterna är uppdelade i två grupper efter invånarantal, med en gräns vid 75 000 invånare. Övriga kommuner bildar två grupper avgränsade efter kommunens storlek, med en gräns vid 25 000 invånare.

Från Bostadsmarknadsenkäten 2008 har hämtats uppgift om *bostadsmarknadsläget* på kommunnivå, det vill säga om den lokala bostadsmarknaden präglas av bostadsbrist, i stort sett balans eller överskott på bostäder.

Från Socialstyrelsen kommer statistik över *hemlöshetens omfattning* på kommunnivå, baserat på den nationella kartläggning som Socialstyrelsen genomförde år 2005. Socialstyrelsens definition av hemlösheten utgick från fyra situationer där: 1) personer är hänvisade till akutboende, härbärge, jourboende eller är uteliggare, 2) personer befinner sig på kriminalvårdsanstalt/behandlingsenhet eller stödboende och kommer att skrivas ut inom tre månader utan något ordnat boende inför utskrivning/utflyttning, 3) personer befinner sig på behandlingsenhet eller stödboende utan någon planerad utskrivning inom tre månader och utan någon bostad ordnad vid eventuell framtida utskrivning/utflyttning, samt 4) personer bor tillfälligt och kontraktslöst hos familj/släkt/vänner/bekanta

eller har tillfälliga inneboende- eller andrahandskontrakt³. Personer som bor i ”den sekundära bostadsmarknadens” särskilda boendelösningar kan återfinnas både i situation 2, 3 och 4. Men det går inte att ur Socialstyrelsens kartläggning utläsa hur många personer det rör sig om.

Socialstyrelsen utgår i sin hemlöshetskartläggning från individer, medan Boverkets Bostadsmarknadsenkät tar sin utgångspunkt i hushåll och lägenheter. Vi menar dock att materialen i grova drag är jämförbara; enligt Socialstyrelsens kartläggning är de flesta hemlösa ensamhushåll.

Från SCB kommer slutligen uppgifter om kommunernas *invånarantal*. Indelningarna beskrivs närmare i bilagan.

Uppföljande intervjuer med ett urval av kommuner kommer att genomföras av Socialstyrelsen som en fördjupning av resultaten av enkätundersökningen.

Uppgiftslämnare

Boverkets bostadsmarknadsenkät består av ett antal blanketter som belyser olika aspekter av bostadsmarknaden. Svarefrekvensen för den blankett som har införlivats för att belysa omfattningen och inriktningen på den sekundära bostadsmarknaden är hög – 281 av landets 290 kommuner har svarat på de aktuella frågorna. I Bostadsmarknadsenkäten finns möjligheten för kommunerna att låta olika personer svara för uppgifterna i de olika blanketterna. Frågorna som rör den sekundära bostadsmarknaden ingår i den blankett som belyser kommunernas förmedling och anvisning av bostäder.

I var femte kommun har frågorna besvarats av Socialtjänstförvaltningen eller motsvarande. Ungefär lika vanligt är det att en samhällsbyggnadsförvaltning har tagit hand om det, vilket möjligen skulle kunna tyda på att man i dessa kommuner ser hemlöshet mer som en övergripande bostadsförsörjningsfråga än som ett socialt problem. I var tionde kommun har någon på Tekniska kontoret eller motsvarande besvarat frågorna, vilket kanske återspeglar en viss tonvikt på hanteringen av hyreskontrakten. Men i mer än var femte kommun är uppgiftslämnaren en representant för ett kommunalt bostadsbolag. Det förefaller alltså som om många av kommunerna lutar sig starkt mot sina allmännyttiga bostadsföretag i dessa frågor.

Tabell 1.
Fördelning över uppgiftslämnare

	Antal kommuner	Andel (%) av kommunerna
Socialtjänstförvaltning	55	20
Samhällsbyggnadsförvaltning	52	19
Tekniskt kontor	28	10
Kommunledningsförvaltning	40	14
Annan förvaltning	12	4
Kommunalt bostadsbolag	60	21
Uppgift saknas	35	12

³ Och har på grund av denna situation sökt hjälp eller varit i kontakt med den uppgiftslämnande myndigheten eller organisationen under mätperioden.

Resultat

”Sekundär bostadsmarknad” i sju av tio kommuner

Undersökningen visar att det är relativt vanligt förekommande att kommunen tecknar hyresavtal med fastighetsägare och hyr ut lägenheter i andra hand till personer som inte anses kunna stå för ett kontrakt själv. På frågan om det förekommer att kommunen hyr lägenheter, som sedan hyrs ut i andra hand till hemlösa personer, vars boende där är förenat med tillsyn och/eller särskilda villkor eller regler svarar sju av tio kommuner jakande.

Över 11 000 lägenheter på sekundär bostadsmarknad

Enligt Bostadsmarknadsenkäten 2008 fanns knappt 10 800 bostäder runt om i landet som kommuner hyrde ut i andra hand under särskilda villkor. Boverket håller det för troligt att det finns ytterligare ett par hundra sådana lägenheter eftersom tio av kommunerna som har uppgett att de använder sig av en sådan boendelösning inte har angett hur många lägenheter det rör sig om, och ytterligare nio kommuner inte har svarat på frågan överhuvudtaget.

I Bostadsmarknadsenkäten 2002 ställdes en snarlik fråga till landets kommuner. Den undersökningen visade att det i januari 2002 fanns drygt 13 000 bostäder som hyrdes ut genom socialtjänstens försorg i olika boendeformer som i stort sett motsvarar den sekundära bostadsmarknaden. Baserat på vad kommunerna svarade då bedömer Boverket bortfallet ovan till cirka 500 lägenheter, vilket alltså innebär att det skulle finnas närmare 11 300 lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden. Men det är svårt att dra några slutsatser av att det skiljer så pass många lägenheter mellan de två genomförda undersökningarna, inte minst med tanke på att definitionerna inte är helt överensstämmande. Först om ett par år kan vi se hur den sekundära bostadsmarknaden förändras.

Såväl utspritt som koncentrerat

Vid Socialstyrelsens kartläggning av hemlöshetens omfattning 2005 inrapporterades kännedom om hemlösa personer från hela 85 procent av

landets kommuner. Samtidigt återfanns drygt 40 procent av landets hemlösa i någon av de tre storstadskommunerna.

Den sekundära bostadsmarknaden tycks, liksom hemlösheten i sig, vara såväl utspridd som koncentrerad. Enligt Bostadsmarknadsenkäten förekommer den här typen av boendeinsatser i samtliga regioner och kommuntyper, men är vanligare i högskolekommuner och övriga större kommuner, liksom bland kommunerna i Storgöteborg.

I relation till antal invånare finns det flest sådana lägenheter i större städer och andra kommuner i storstadsregionerna, vilket återspeglar att det finns många hemlösa personer där.

Men vi hittar inga tydliga samband eller tendenser om vi sätter våra uppgifter i relation till antalet inrapporterade hemlösa enligt Socialstyrelsens kartläggning 2005. I förhållande till omfattningen av problemet tycks man ha mest insatser i de mindre kommunerna ute i landet.

Tabell 2.

Omfattningen av den sekundära bostadsmarknaden efter region och kommuntyp

Region och kommuntyp	Andel (%) kommuner med sekundär bostadsmarknad	Antal lägenheter på sekundär bostadsmarknad per 1000 inv.	Antal lägenheter på sekundär bostadsmarknad per hemlös
Storstockholm	72	1,8	0,5
Storgöteborg	92	1,3	0,4
Stormalmö	75	1,8	0,8
Högskoleort stor	100	1,8	0,9
Högskoleort liten	89	0,8	0,6
Övriga större kommuner	86	1,1	1,0
Övriga mindre kommuner	63	0,9	1,2

En sekundär bostadsmarknad finns i samtliga kommuner med fler än 100 000 invånare. Tre av fyra lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden 2007 fanns i storstadsregionerna och övriga större städer och mer än var fjärde i någon av de tre storstadskommunerna. Endast en procent återfanns i kommuner med mindre än 10 000 invånare.

Ingen tydlig koppling mellan åtgärder och bostadsbrist

I forskningen framhålls ofta hemlöshet som ett individuellt såväl som ett strukturellt problem. Det senare hänger bland annat samman med hur bostadsmarknaden fungerar. I Bostadsmarknadsenkäten 2008 uppgav 47 procent av kommunerna att det förelåg brist på bostäder i deras kommun. I Bostadsmarknadsenkäten 2007 uppgav endast hälften av kommunerna att de i stort kunde tillgodose behovet av bostäder för hemlösa. Närmare var fjärde kommun ansåg att detta hade blivit svårare på senare år.

Vår bakgrundsstatistik visar att det finns betydligt fler hemlösa per 10 000 invånare i kommuner som har brist på bostäder (23,4), jämfört med kommuner som har rapporterat att de har överskott (8,4) eller balans (12,7) på bostadsmarknaden. Men vårt material visar inte på någon tydlig koppling mellan den här typen av åtgärder mot hemlöshet och en generell brist på bostäder. Det är i princip lika vanligt förekommande med kommunal andrahandsuthyrning i kommuner med överskott eller balans på

bostadsmarknaden. Antalet andrahandsuthyrda lägenheter per invånare är något högre i kommuner som har brist på bostäder, men sätts antalet lägenheter i relation till antalet inrapporterade hemlösa är förhållandet det motsatta. Detta återspeglar förmodligen att det är lättare att få fram lägenheter i kommuner med överskott eller balans på bostadsmarknaden. Där det är bostadsbrist kan ju kommunen tvingas välja mer temporära insatser istället.

Tabell 3.
Omfattningen av den sekundära bostadsmarknaden efter bostadsmarknadsläge

Bostadsmarknadsläge	Andel(%) kommuner med sekundär bostadsmarknad	Antal lägenheter på sekundär bostadsmarknad per 1000 inv.	Antal lägenheter på sekundär bostadsmarknad per hemlös
Brist	75	1,5	0,6
Balans	70	1,3	0,9
Överskott	67	0,8	1,0

Olika tolkningar av begreppet hemlös

Tabell 4 visar på ett positivt samband mellan den här typen av boendeinsatser och andelen hemlösa i kommunen. Som väntat är detta vanligare bland kommuner med många hemlösa personer och antalet sådana boendelösningar per 1000 invånare ökar också med problemets omfattning. Men om man ser till antalet lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden i förhållande till antalet personer som inrapporterats som hemlösa är det snarast motsatt samband som råder, något som framgick redan av de regionala jämförelserna ovan.

Anmärkningsvärt är att det bland kommuner med en låg andel hemlösa finns många kommuner som har fler lägenheter som hyrs ut i andra hand med särskilda villkor än vad det finns hemlösa personer enligt Socialstyrelsens statistik. Detta skulle kunna bero på att inte alla personer som befinner sig i dessa boendelösningar har inrapporterats som hemlösa av kommunerna, något som i sin tur visar på en problematik kopplat till hemlöshetsbegreppet och olika tolkningar av detsamma.⁴

Det finns även andra tänkbara felkällor. Man kan t.ex. tänka sig att det i vissa fall sker en överrapportering av antalet lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden, t.ex. till följd av svårigheter att särskilja dessa lägenheter från andra typer av kommunala kontrakt, exempelvis lägenheter avsedda för asylsökande.

⁴ I Socialstyrelsens rapport om den nationella hemlöshetskartläggningen från 2005 påtalas att resultaten från undersökningen är att betrakta som minimisiffror, beroende på ett flertal faktorer. En sådan faktor är en känd underrapportering av personer i "situation 3", det vill säga personer som vistas på institution, behandlingshem eller som befinner sig i någon form av stödboende. Socialstyrelsen menar att en anledning till underrapporteringen kan vara att personer i situation 3 traditionellt sett inte har räknats som hemlösa och att uppgiftslämnarna därför inte alltid har uppfattat att dessa personer skulle ingå i kartläggningen – trots klara instruktioner om detta. Underrapportering kan ha skett även gällande personer i de övriga angivna situationerna. Se Socialstyrelsen 2006.

Tabell 4.
Omfattningen av den sekundära bostadsmarknaden efter andelen hemlösa per 10 000 invånare

Hemlösa per 10 000 inv. i kommunen	Andel (%) kommuner med sekundär bostadsmarknad	Antal lägenheter på sekundär bostadsmarknad per 1 000 inv.	Antal lägenheter på sekundär bostadsmarknad per hemlös
färre än 5	68	1,0	4,1
5 till 14	73	1,1	1,1
15 till 24	74	1,6	0,9
25 eller fler	83	1,7	0,4

Lägenheterna spridda över bostadsbeståndet

En viktig aspekt i sammanhanget är på vilket sätt det är tänkt att de hemlösa personerna ska integreras på den ordinarie bostadsmarknaden. Så kallat kategoriboende, när bostäderna ligger samlade i ett hus eller trapphus, kan innebära ett tydligt utpekande av dem som bor där. Med ett integrerat boende, med bostäder spridda inom det ordinarie beståndet, torde möjligheterna att undvika stigmatisering av dessa hushåll vara större.⁵

Som framgår av tabell 5 är det vanligast att de lägenheter som hyrs ut är utspridda i bostadsbeståndet – över 70 procent av de kommuner som har uppgett att de använder sig av denna form av boendelösning svarar att de arbetar enligt en sådan modell. Det är endast tre procent av kommunerna som har svarat att lägenheterna alltid ligger samlade i särskilda hus eller trapphus, men var fjärde kommun anger att båda formerna förekommer. Det senare är framförallt vanligt i större städer, liksom i kommuner med fler än 25 hemlösa per 10 000 invånare.

Tabell 5.
Ligger dessa lägenheter samlade i särskilda hus eller trapphus, eller är de utspridda i bostadsbeståndet?

	Andel (%)
De är samlade i särskilda hus/trapphus	3
De ligger utspridda i bostadsbeståndet	73
Båda formerna förekommer	24

Eget förstahandskontrakt målsättningen

En central variabel att undersöka är flödet, det vill säga i vilken mån de som fått bostad inom den sekundära bostadsmarknaden så småningom får ett eget förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Kritik har riktats mot de särskilda boendelösningarna för att de ofta tenderar att bli mer långvariga än avsett och att de i förlängningen fungerar som en belastning för individen istället för en väg in på den reguljära bostadsmarknaden.⁶

Som framgår av tabell 6, är avsikten i sex av tio kommuner med sekundär bostadsmarknad att den boende så småningom ska ta över hyres-

⁵ Socialstyrelsen, Boverket (2007); "Hur utvecklas den sekundära bostadsmarknaden?"

⁶ Löfstrand, C. (2003): "Boendetrappor och bostadslöshetskarriärer".

kontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler. Det är endast var tionde kommun som svarar att det i de flesta fall inte finns någon möjlighet för andrahandshyresgästen att ta över kontraktet. Men tre av tio kommuner uppger att båda modellerna förekommer.

Tabell 6

Är avsikten att den boende så småningom ska ta över hyreskontraktet och bo kvar utan tillsyn och utan särskilda villkor eller regler?

	Andel (%)
Ja, i de flesta fallen är detta som är avsikten	59
Nej, i de flesta fall finns det ingen möjlighet att ta över kontraktet. Avsikten är i stället att andrahandshyresgästen ska flytta vidare	10
Båda modellerna förekommer	31

Knappt 1 600 hushåll fick eget kontrakt

Under 2007 fick enligt Bostadsmarknadsenkäten närmare 1 100 hushåll ta över sitt andrahandskontrakt. Knappt 500 andrahandshyresgäster flyttade istället vidare till en egen bostad. Sett till antalet lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden, så som det är inrapporterat av kommunerna i Bostadsmarknadsenkäten, innebär det att drygt var tionde sådan lägenhet under 2007 har gått över till att hyras ut med förstahandskontrakt utan villkor. Knappt var tjugonde hushåll på den sekundära bostadsmarknaden har istället flyttat vidare till eget boende. Men det finns kommuner som inte har uppgett något antal här och ett par kommuner har i sina kommentarer påtalat att de saknar uppgifter om detta, särskilt för de andrahandshyresgäster som har flyttat vidare till en annan bostad.

Lättare få eget kontrakt utanför storstadsregionerna

Vårt material tyder på att det är svårare att slussa ut de hemlösa personerna från den sekundära bostadsmarknaden i storstadsregionerna och i övriga större städer än i mindre kommuner ute i landet. En regional uppdelning visar att andelen andrahandshyresgäster som har fått ta över sitt hyreskontrakt, alternativt har flyttat vidare till eget boende, var störst på de mindre högskoleorterna. I storstadsregionerna, där problemen är störst, är det lägst andel hushåll som har slussats vidare till ett förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är troligt att omfattningen av individer med olika typer av problem påverkar kommunernas möjlighet att hantera problemet.

Tabell 7.

Hushåll som fick ta över sitt kontrakt respektive flyttade vidare till eget boende i förhållande till antalet lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden efter region och kommuntyp

Region och kommuntyp	Antal hushåll som fick ta över sitt kontrakt i relation till antalet andra handsuthyrda lägenheter (%)	Antal hushåll som flyttade vidare till eget boende i relation till antalet andrahandsuthyrda lägenheter (%)
Storstockholm	7	1
Storgöteborg	7	2
Stormalmö	10	1
Högskoleort stor	7	5
Högskoleort liten	26	13
Övriga större kommuner	16	9
Övriga mindre kommuner	15	11

Även i relation till antalet inrapporterade hemlösa 2005 är det en större andel hushåll utanför storstadsregionerna och de större städerna som fick ta över sitt hyreskontrakt, alternativt flyttade vidare till ett eget boende. Det verkar vara en ytterst liten andel av alla hemlösa personer i storstadsregionerna och i övriga större städer som får en egen bostad genom den sekundära bostadsmarknaden.

Tabell 8.

Hushåll som fick ta över sitt kontrakt respektive flyttade vidare till eget boende i förhållande till antalet hemlösa 2005 på kommunnivå efter region och kommuntyp

Region och kommuntyp	Antal hushåll som fick ta över sitt hyreskontrakt i relation till antalet hemlösa 2005 (%)	Antal hushåll som flyttade vidare till eget boende i relation till antalet hemlösa 2005(%)
Storstockholm	4	0
Storgöteborg	3	1
Stormalmö	8	1
Högskoleort stor	6	4
Högskoleort liten	16	8
Övriga större kommuner	16	9
Övriga mindre kommuner	18	13

Färre antal hemlösa underlättar utslussning?

Som framgår av tabell 9 tycks det vara något lättare för kommuner med en mindre andel hemlösa att slussa ut andrahandshyresgästerna till eget boende.

Tabell 9.

Hushåll som fick ta över sitt kontrakt respektive flyttade vidare till eget boende i förhållande till antalet lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden efter antalet hemlösa per 10 000 invånare i kommunen

Hemlösa per 10 000 invånare i kommunen	Antal hushåll som fick ta över sitt kontrakt i relation till antalet andrahandsuthyrda lägenheter (%)	Antalet hushåll som flyttade vidare till eget boende i relation till antalet andrahandsuthyrda lägenheter (%)
Färre än 5	12	8
5 till 14	12	7
15 till 24	11	3
25 eller fler	8	3

Flertalet samarbetar med allmännyttan

För att ringa in vilken typ av hyresvärdar som kommunerna vänder sig till för att försöka lösa bostadsfrågan för hemlösa, samt i vilken mån detta sker på en regelbunden basis, tillfrågades kommunerna om det har etablerats ett samarbete mellan dem och aktörer på bostadsmarknaden i detta syfte. Som framgår av tabell 10 uppger sju av tio kommuner att det finns ett regelbundet samarbete med allmännyttan, medan drygt var fjärde kommun svarar att de samarbetar med privata hyresvärdar. Av de kommuner som har angett att de samarbetar med privata hyresvärdar är det endast fem som inte också har angett att de samarbetar med allmännyttan. Med ett undantag rör det sig om kommuner som inte har något kommunalt bostadsbolag. Närmare trettio procent av kommunerna anger att de inte har något regelbundet samarbete, varken med allmännyttan eller med privata hyresvärdar. Majoriteten av dem menar att det inte behövs.

Tabell 10.

Finns det ett regelbundet samarbete mellan kommunen och hyresvärdar för att få fram bostäder till hushåll som inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden?

	Antal kommuner	Andel av kommunerna (%)
Ja, med allmännyttan	200	71
Ja, med privata hyresvärdar	74	26
Nej, inget regelbundet samarbete, varken med allmännyttan eller med privata hyresvärdar	25	9
Nej, det behövs inget regelbundet samarbete – vi löser ev. problem när de dyker upp	56	20

Genom Boverkets bostadsmarknadsenkät vet vi att det under lång tid har varit så att de allra flesta kommuner använder sina allmännyttiga bostadsföretag för att få fram bostäder till hemlösa, medan betydligt färre har något samarbete med privata hyresvärdar kring detta.

Tabell 11.

Andel kommuner (%) som angett att de samarbetar med allmännyttiga respektive privata hyresvärdar i fråga om hemlösa 2001-2007

År	Samarbete med allmännyttan	Samarbete med privata hyresvärdar
2007	71	26
2006	70	32
2005	77	31
2004	76	28
2003	73	30
2002	73	30
2001	74	26

Regionala skillnader i hur man samarbetar

En regional uppdelning visar på vissa skillnader mellan olika regioner och kommuntyper. Som framgår av tabell 12 är det mindre vanligt att de mindre kommunerna ute i landet har utvecklat ett regelbundet samarbete med någon hyresvärd. Många kommuner anger att det inte behövs. På de större högskoleorterna, som sammanfaller med de större städerna utanför storstadsregionerna, tycks däremot den här typen av samarbete vara väl utbyggt. Regelbundet samarbete är även vanligt på mindre högskoleorter och i övriga större kommuner.

Det är även skillnad mellan hur kommunerna i respektive storstadsregion arbetar – i Storgöteborg är exempelvis andelen kommuner som samarbetar med allmännyttan betydligt större än motsvarande andel i Storstockholm, där det är vanligare med kommuner som inte har något kommunalt bostadsbolag. I Storstockholm samarbetar fyra av tio kommuner med privata värdar, medan endast var fjärde kommun i Stormalmö gör det. Det är förhållandevis många kommuner i Storstockholm och Stormalmö som inte alls har något regelbundet samarbete med någon hyresvärd.

Tabell 12.
Kommunalt samarbete med hyresvärdar efter region och kommuntyp. Svartsfördelning i procent.

Region och kommuntyp	Regelbundet samarbete m allmännyttan	Regelbundet samarbete m privata värdar	Inget regelbundet samarbete	Behövs inget regelbundet samarbete
Storstockholm	68	40	12	8
Storgöteborg	92	31	0	8
Stormalmö	83	25	17	0
Högskoleort stor	100	69	0	0
Högskoleort liten	95	42	0	5
Övriga kommuner stor	93	55	0	7
Övriga kommuner liten	60	13	12	30

Vanligare där det finns fler hemlösa

Inte oväntat tycks kommunernas benägenhet att utveckla ett regelbundet samarbete med bostadsmarknadens aktörer öka med andelen hemlösa i kommunen. Av de 19 kommuner som har mer än 25 hemlösa per 10 000 invånare samarbetar 16 med allmännyttan och knappt hälften med privata hyresvärdar. Tre kommuner har inget regelbundet samarbete.

Tabell 13.
Kommunalt samarbete med hyresvärdar efter andelen hemlösa per 10 000 invånare. Svartsfördelning i procent.

Hemlösa per 10 000 invånare	Regelbundet samarbete m allmännyttan	Regelbundet samarbete m privata värdar	Inget regelbundet samarbete	Behövs inget regelbundet samarbete
Färre än 5	60	13	12	29
5 till 14	74	29	8	17
15 till 24	81	40	5	14
25 el fler	84	47	11	5

Bilaga. Indelningar och bortfall

Region och kommuntyp

Vi har här följt den indelning som Boverket bland annat använder i den årliga bostadsmarknadsenkäten för att belysa skillnader mellan olika regioner och kommuntyper. Landets kommuner har delats in i sju olika kategorier; tre för våra tre storstadsområden, två för högskolekommuner med fler respektive färre än 75 000 invånare, samt två för övriga kommuner med fler respektive färre än 25 000 invånare.

Som framgår av tabell 13 återfinns de flesta kommuner som inte har svarat på enkäten bland de mindre kommunerna ute i landet.

Tabell 14.
Fördelning av kommunerna efter region eller kommuntyp

Region eller kommuntyp	Antal kommuner totalt i landet	Antal kommuner som svarat på enkäten	Antal kommuner med sekundär bost.marknad
Storstockholm	26	25	18
Storgöteborg	13	12	11
Stormalmö	12	12	9
Större högskoleorter	16	16	16
Mindre högskoleorter	19	19	17
Övriga större kommuner	29	29	25
Övriga mindre kommuner	175	168	106
Summa	290	281	202

Bostadsmarknadsläge

Från Boverkets bostadsmarknadsenkät har vi hämtat uppgifter om bostadsmarknadsläget på kommunnivå. Det säger något om de strukturella förutsättningarna på den lokala bostadsmarknaden, liksom om kommunernas möjlighet att få fram boendialternativ via marknaden.

Som framgår av tabell 14 har merparten av de kommuner som inte har svarat på enkäten rapporterat att de har brist på bostäder i sin kommun.

Tabell 15.
Fördelning av kommunerna efter bostadsmarknadsläge

Bostadsmarknadsläge	Antal kommuner i totalt i landet	Antal kommuner som svarat på enkäten	Antal kommuner med sekundär bostadsmarknad
Brist	137	131	98
Balans	113	111	78
Överskott	40	39	26
Summa	290	281	202

Hemlöshetsstatistik

Uppgifter om hemlöshetens omfattning är hämtade från Socialstyrelsens kartläggning år 2005, som bland annat anger antal hemlösa per 10 000 invånare på kommunnivå. För framställningens skull har kommunerna delats in i fyra olika intervall; kommuner med färre än fem hemlösa per 10 000 invånare, kommuner med mellan 5 och 14 respektive 15 och 24 hemlösa per 10 000 invånare, samt kommuner med 25 eller fler hemlösa per 10 000 invånare. Kommunsnittet låg 2005 på 9,8 hemlösa per 10 000 invånare. I de tre storstäderna var i genomsnitt 46 personer hemlösa per 10 000 invånare.

Som framgår av tabell 15 är bortfallet relativt jämnt fördelat över de olika kategorierna.

Tabell 16.
Fördelning av kommunerna efter andelen hemlösa per 10 000 invånare

Hemlösa per 10 000 invånare i kommunen	Antal kommuner i totalt i landet	Antal kommuner som svarat på enkäten	Antal kommuner med sekundär bost.marknad
Färe än 5	104	100	68
5 till 14	123	120	87
15 till 24	44	43	32
25 eller fler	19	18	15
Summa	290	281	202

Bortfall

Nio av landets kommuner har inte svarat på frågorna överhuvudtaget. Det rör sig om en kommun i Storstockholm som inrapporterade ca 150 hemlösa vid Socialstyrelsens kartläggning 2005, en kommun i Storgöteborg som inrapporterade ca 150 hemlösa vid nämnda kartläggning, samt sju av landets mindre kommuner som sammantaget inrapporterade ca 30 hemlösa.

Av de kommuner som har svarat att andrahandsuthyrning förekommer har tio stycken inte uppgett hur många lägenheter som det rör sig om. De aktuella kommunerna hade sammantaget strax över 200 hemlösa vid Socialstyrelsens kartläggning 2005.

Vi har gjort en uppskattning av hur många ytterligare lägenheter som kan finnas på den sekundära bostadsmarknaden genom att gå tillbaka och se vad de 9 +10 kommuner som inte har svarat på denna fråga uppgav när en snarlik fråga ställdes i Bostadsmarknadsenkäten 2002. Baserat på de

uppgifterna bedömer Boverket att det rör sig om ytterligare cirka 500 lägenheter i riket som hyrs ut av kommuner under särskilda villkor.

Tabell 17.

Boverkets bedömning av antalet lägenheter på den sekundära bostadsmarknaden baserat på inkomna svar och en uppskattning av bortfallet

	Antal lägenheter
Inkomna svar	10 786
<i>Boverkets bedömning av bortfallet:</i>	
Kommuner med sekundär bostadsmarknad som ej uppgett antal lägenheter	178
Kommuner som inte alls besvarat denna fråga	306
Totalt	11 270

Referenser

Blid, M (2008) *Ett folkhem för alla? – Kommunala insatser mot hemlöshet*

Boverket (2002) *Bostadsmarknadsenkäten 2002*

Boverket (2007) *Bostadsmarknadsenkäten 2007*

Boverket (2008) *Bostadsmarknadsenkäten 2008*

Löfstrand, C (2003) *Boendetrappor och bostadslöshetskarriärer*

Socialstyrelsen (2006) *Hemlöshet i Sverige 2005. Omfattning och karaktär*

Socialstyrelsen, Boverket (2007) *Hur utvecklas den sekundära bostadsmarknaden?*

SOU (2006:37) *Om välfärdens gränser och det villkorade medborgarskapet*

Boverket

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