



Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?

Hur fördelar fastighetsägare
lägenheter?

Boverket januari 2009

Titel: Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?

Utgivare: Boverket januari 2009

Upplaga: 1

Antal ex: 135

Tryck: Boverket internt

ISBN: 978-91-86045-63-0

Sökord: Hyresvärdar, fördelningsprinciper, krav, villkor, turordningsregler, lägenheter, hyresrätter, Motala, Sollefteå, Ängelholm, Stockholm

Diarienummer: 212-1242/2008

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

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.

©Boverket 2009

Förord

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att undersöka hur fastighetsägare fördelar sina lägenheter. Undersökningen omfattar tre orter i Sverige, med olika bostadsmarknadsläge. Syftet med rapporten är att ge en bild av de krav och villkor som hyresvärdar ställer på den som söker en bostad. Det är viktigt att klarlägga vilka hinder som många bostadssökande möter på hyresmarknaden och om det finns någon grupp som har svårare än andra att uppfylla bostadsföretagens krav och bli godkända som hyresgäster.

I uppdraget ingår också att redogöra för kunskapsläget när det gäller diskriminering av bostadssökande.

För att genomföra uppdraget har vi intervjuat bostadsföretag och tjänstemän i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommuner. Vi har också genomfört en statistisk undersökning som baserar sig på statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling. Kunskapsöversikten om diskriminering bygger på tidigare forskning och publicerade rapporter.

Vi vill framföra ett stort tack till samtliga som har bidragit med tid, kunskap och erfarenhet till denna rapport.

Rapporten är skriven av Annette Rydqvist (projektansvarig), Micael Nilsson, Christina Enqvist och Johanna Andersson.

Karlskrona januari 2009

Janna Valik
generaldirektör

Innehåll

Förord.....	3
Innehåll.....	5
Sammanfattning	7
Uppdraget.....	7
Bostadsföretagen avgör själva kraven.....	7
Krav som fastighetsägare ställer.....	8
Olika sätt att fördela lägenheter	9
Vilka grupper har svårare än andra att etablera sig på hyresmarknaden?.....	10
Vad händer när en person inte blir godkänd?.....	12
Förmedling via Stockholms Stads Bostadsförmedling.....	13
Diskriminering på bostadsmarknaden.....	14
Inledning och läsanvisningar	17
Uppdraget.....	17
Tre utvalda kommuner	17
Metod	17
Metoddiskussion.....	18
DEL 1	
Fastighetsägarnas fördelnings-principer i teori och praktik	21
Tidigare utredningar och undersökningar	21
Vilka krav kommer fram i tidigare undersökningar?.....	22
Vilka fördelningsprinciper kommer fram i tidigare undersökningar? ..	23
För- och nackdelar med olika turordningsprinciper.....	25
Fördelning via en offentlig bostadsförmedling	26
Hyreskontrakt via kommunen.....	26
Rapport om bostadslöshet bland flyktingar	28
Beskrivning av kommunerna	31
Motala kommun.....	31
Sollefteå kommun.....	32
Ängelholms kommun.....	34
Jämförelse mellan kommunerna	35
Vad möter en bostadssökande på Internet?.....	41
Saknar bostadsförmedling	41
Fördelningsprocessen och de formella kraven framgår sällan tydligt	41
Tre sätt att fördela lägenheter	42
Företagens fördelningsprinciper	47
Fördelningsprinciper som framgår i intervjuerna.....	47
Beskrivning av de vanligaste turordningsprocesserna.....	48
Företagens krav och villkor.....	53
Krav som framkommer i intervjuerna	53
Vilka har svårare än andra att uppfylla fastighetsägarnas krav? ..	57
Vilka grupper har svårare än andra att etablera sig på hyresmarknaden?.....	57
Hyreskontrakt via kommunen.....	59

DEL 2

Förmedling via Stockholms Stads Bostadsförmedling	63
Metod och avgränsning.....	63
Beskrivning av Stockholms län	63
Förmedling via Stockholms Stads Bostadsförmedling.....	64
Grundläggande krav vid förmedling av lägenheter	66
Särskilda krav vid förmedling av lägenheter	67
Förmedlade lägenheter och sökande de senaste åren	68
Förmedlade lägenheter under september 2008.....	71

DEL 3

Diskriminering.....	77
Många diskrimineringsanmälningar inom bostadssektorn.....	77
Vad är diskriminering?	77
Olika teoretiska utgångspunkter.....	78
Forskning kring diskriminering på bostadsmarknaden.....	79
Referenser.....	89
Litteratur	89
Intervjuer	91
Internet	91
Bilaga 1.....	93
Figurer över befolknings-, näringslivs- och bostadsstrukturen	93
Bilaga 2.....	99
Definition av hemlöshet.....	99

Sammanfattning

Uppdraget

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att undersöka fastighetsägares fördelningsprinciper. Uppdraget består av två delar:

- Boverket ska undersöka hur fördelningen av hyresbostäder sker på tre orter med olika bostadsmarknadsläge.
- Boverket ska redogöra för kunskapsläget när det gäller diskriminering av hyresbostadssökande. Denna del ska redovisa resultat från relevanta rapporter, studier, utredningar och forskning inom området.

Rapporten består av tre delar:

- Intervjustudie i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommuner.
- Statistisk undersökning av fördelningen av lägenheter via Stockholms Stads Bostadsförmedling.
- Litteraturstudie som sammanfattar tidigare forskning om fördelningsprinciper och diskriminering.

Syftet med rapporten är att få kunskap om hur ett urval fastighetsägare på dessa orter fördelar lediga lägenheter samt vilka krav och villkor som dessa hyresvärdar ställer på den som söker en bostad. De intervjuade bostadsföretagen och kommuntjänstemännen har också blivit tillfrågade om de kan identifiera någon grupp, som har särskilt svårt att uppfylla fastighetsägarnas krav och etablera sig på bostadsmarknaden.

För att kunna ställa resultaten i relation till förhållandena på en större ort och undersöka om fastighetsägarnas krav skiljer sig när bostäderna förmedlas genom en bostadsförmedling, istället för av varje fastighetsägare för sig, har vi även studerat förmedlingen av lägenheter genom Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Vi redogör också för tidigare forskning och utredningar inom området diskriminering på bostadsmarknaden.

Begränsningar

Det insamlade materialet säger ingenting om hur väl fastighetsägarna lever upp till sina redovisade fördelningsprinciper eller tillämpar sina regler i praktiken. En sådan undersökning kräver ett helt annat tillvägagångssätt, än vad som har varit möjligt att genomföra i denna studie. Det insamlade materialet säger heller ingenting om hur bostadssökande upplever de krav som fastighetsägarna ställer för att hyra ut lägenheter.

Bostadsföretagen avgör själva kraven

Det finns inte något enhetligt system för att söka bostad i Sverige. Bostadsföretagen avgör själva vilka krav och villkor de vill ställa på blivande hyresgäster. Det finns heller inte några allmänna bestämmelser om vilka krav som är rimliga att ställa på den som söker en bostad.

Bostadsföretagen får ge en ledig lägenhet till vem de vill, så länge de inte bryter mot diskrimineringslagstiftningen.

Krav som fastighetsägare ställer

Vid vår undersökning i tre utvalda kommuner framkom följande formella krav på blivande hyresgäster:

Kreditupplysning är rutin

Ett bostadsföretags primära intresse är att få in hyran för sina lägenheter. Betalningsförmågan är därför ett avgörande kriterium för att kunna teckna ett hyreskontrakt. Därför undersöker hyresvärdarna som regel kundernas kreditvärdighet.

Nej till hyresskulder

Samtliga bostadsföretag som ingår i undersökningen säger nej till sökande med oreglerade hyresskulder.

Enskild prövning av betalningsanmärkningar

Om en sökande med betalningsanmärkningar blir godkänd som hyresgäst, är beroende av betalningsanmärkningarnas antal och karaktär, samt hur nära de ligger i tiden. Genomgående ser man allvarligast på betalningsanmärkningar som är relaterade till boendet.

Fast anställning inget krav

Inte något av de aktuella bostadsföretagen kräver att den sökande skulle ha fast anställning. Det kravet kan man inte ställa idag, uppgav en av informanterna.

Inkomst i proportion till hyran

En majoritet av bostadsföretagen uppger att den sökandes inkomst ska vara rimlig i förhållande till hyran. Men man har inte några fastställda nivåer eller inkomstgränser. Ett bostadsföretag uppgav att man har som tumregel att hyran inte ska uppgå till mycket mer än en tredjedel av inkomsten. Ytterligare ett företag använder sig av Konsumentverkets beräkningar av skäliga levnadskostnader för att bedöma om inkomsten är tillräcklig för att klara hyran.

Majoriteten accepterar försörjningsstöd

Fyra av de sju bostadsföretagen uppger att de accepterar försörjningsstöd som inkomst. Övriga bostadsföretag kan acceptera det undantagsvis eller under vissa förutsättningar. Samtliga bostadsföretag nämner att det i vissa situationer finns möjlighet att komplettera med borgen. Det handlar främst om när inkomsten bedöms vara låg eller osäker eller när det finns betalningsanmärkningar av allvarligare slag. Oftast handlar det om ungdomar vars föräldrar ställer upp som borgenärer.

Störningar är allvarliga

Den som tidigare misskött sitt boende har ofta stora problem att återetablera sig på bostadsmarknaden. Hyresvärdarna ser allvarligt på

störningar, eftersom det får återverkningar även på övriga hyresgäster. I värsta fall kan det leda till att övriga hyresgäster väljer att flytta.

Kraven är relativt lika

Undersökningen har genomförts på tre orter med sinsemellan olika bostadsmarknadsläge, brist, balans och överskott. De är belägna i olika delar av Sverige och den historiska framväxten har sett olika ut. Befolkningsutvecklingen på de tre orterna har följt olika mönster under de senaste femtio åren. Trots det finns det stora likheter i bostadsföretagens förhållningssätt och de krav och villkor de ställer på blivande hyresgäster. De krav och villkor som företagen i denna undersökning ställer på sina blivande hyresgäster verkar vara relativt generella.

Vid en jämförelse med tidigare undersökningar förefaller tillämpningen av villkoren och reglerna variera något med storleken på orten. I Boverkets undersökning *Någonstans att bo* (2007) intervjuades bostadsföretag i Stockholm, Göteborg, Uppsala och Ängelholm. Majoriteten av bostadsföretagen som ingick i den undersökningen hade tydligare, men också striktare krav. Tydligheten innebär att de är lättare att överblicka för den sökande, men strikta regler kan också innebära att fler hamnar utanför.

En tänkbar förklaring till detta skulle kunna vara en högre grad av personkännedom på en mindre ort, vilket kan vara till både för- och nackdel för den sökande. Ibland kan det förmodligen leda till att en person som formellt sett inte uppfyller kraven blir godkänd som hyresgäst på grund av att förtroendekapitalet är stort. Å andra sidan ökar sannolikheten för att tidigare misslyckanden är allmänt kända på en liten ort, vilket kan innebära att den blivande hyresgästen nekas kontrakt.

Olika sätt att fördela lägenheter

Vad möter en bostadssökande?

Inte någon av de undersökta kommunerna har en offentlig bostadsförmedling. I samtliga fall är det bostadsföretagen själva som fördelar sina lägenheter. Två kommuner har bostadsinformation på sina hemsidor. Den består bland annat av listor på hyresvärdar med namn och kontaktuppgifter.

Vi har undersökt vad som möter en bostadssökande på de intervjuade bostadsföretagens hemsidor. Fördelningsprocessen och de formella kraven framgår sällan tydligt av hemsidorna. Bristen på information kan begränsa vissa grupperns förutsättningar att hitta och efterfråga lediga lägenheter. När inte fördelningsprocessen och de formella kraven är tydliga, uppstår möjligheten att uppleva sig diskriminerad. Det är då inte heller möjligt att varken bevisa eller motbevisa detta.

Tidigare undersökningar har lyft fram att bristande språkkunskaper och lokalkännedom försvårar sökprocessen, liksom avsaknad av tillgång till dator med Internet.

Direktkontakt eller skriftlig anmälan

Det är bostadsföretagen som ensamma bestämmer hur de organiserar kommunikationen med de bostadssökande. De intervjuade bostadsföretagen fördelar lediga lägenheter enligt två grundläggande principer. Förenklat inleds kontakterna antingen genom att kunden registrerar sig som sökande med hjälp av en skriftlig anmälan, som ofta finns tillgänglig på bostadsföretagets hemsida, eller genom direktkontakt. Båda varianterna förekommer i undersökningen, men den dominerande principen är skriftlig registrering.

Aktiv eller passiv

Sett till de bostadssökandes möjligheter att påverka valet av bostad framkommer två olika förhållningssätt i undersökningen. I det ena fallet förväntas den bostadssökande vara passiv och vänta på sin tur, i det andra fallet förväntas han eller hon vara aktiv och visa sitt intresse för lediga objekt. Det är vanligare att den sökande ska vara aktiv än passiv.

Olika fördelningsprinciper

Bostadsföretag använder olika metoder för att skilja flera bostadssökande åt:

- Kötid
- Först till kvarn
- Matchning

I vår undersökning förekommer samliga fördelningsprinciper. Det framgår också att dessa kan kombineras. De flesta företag fördelar dock efter någon form av kötidsprincip. Dock handlar det oftare om en kombination med intresseanmälningar än en rak kö. Även principen med först till kvarn förekommer relativt ofta, medan matchning förekommer mer sällan.

De skillnader som blir tydliga i vår undersökning handlar snarare om ifall det är kommunala eller privata bostadsbolag, än om det är brist, balans eller överskott på bostäder i kommunen. De kommunala bostadsbolagen i de undersökta kommunerna använder sig av ett internetbaserat kösystem som kombineras med intresseanmälningar.

Vilka grupper har svårare än andra att etablera sig på hyresmarknaden?

En av de frågor vi ville ha besvarade i vår undersökning var om bostadsföretagen eller tjänstemännen i kommunerna kunde identifiera någon grupp som har svårare än andra att uppfylla bostadsföretagens krav och bli godkända som hyresgäster.

En bild som förekommer är att om det bara finns tillräckligt med lägenheter, så försvinner alla problem på bostadsmarknaden. Den här bilden motsades av våra intervjuer. En tjänsteman i en kommun framförde att det inte är brist på bostäder i kommunen, men däremot finns det brist på bostäder där människorna hon möter i sitt arbete får bo.

Missbruk leder ofta till svårigheter

En grupp som bostadsföretagen spontant nämner som har stora svårigheter att få ett hyreskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden är personer med ett känt missbruk. Orsaken till eventuella svårigheter är inte enbart ekonomisk. Det handlar också om att personen i fråga inte ska vara störande för sina grannar. Närmare hälften av bostadsföretagen i undersökningen säger kategoriskt nej till personer med kända drogproblem och hänvisar till att det är av hänsyn till övriga hyresgäster.

Psykisk sjukdom kan försvåra

Personer med en psykisk sjukdom eller en kombination av psykisk sjukdom och missbruk, är också en grupp som kan ha svårigheter på bostadsmarknaden. Här nämner flera informanter att det finns personer som är för friska för att få en plats i ett gruppboende, men som periodvis är för sjuka för att klara av situationen i ett eget boende.

Svårigheter efter en fängelsevistelse

Personer som skrivs ut från fängelser eller vårdinrättningar och saknar inkomst, kan också ha svårare än andra att etablera sig på bostadsmarknaden.

Skulder försvårar

Skulder och betalningsanmärkningar försvårar en etablering på bostadsmarknaden. Har man dessutom en hyresskuld är det ofta omöjligt att få ett eget hyreskontrakt. Vid en av intervjuerna framkom det att skulder ofta uppkommer i samband med konkurser och skilsmässor. Synen på betalningsanmärkningar är mer varierande och här finns det oftare utrymme för förklaringar.

Små ekonomiska resurser begränsar

Flera bostadsföretag tar upp att personer med små ekonomiska resurser kan ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Ibland bedömer bostadsföretagen att den sökandes ekonomi helt enkelt inte räcker till för det aktuella boendet. Flera bostadsföretag nämnde att de brukar försöka erbjuda ett billigare, ofta mindre alternativ, men det är inte alltid det är möjligt och den sökande är kanske inte intresserad av detta.

Ett vanligt krav från fastighetsägarnas sida är att hyran ska stå i proportion till inkomsten. Det innebär att personer med begränsad ekonomi, det vill säga låga och eller oregelbundna inkomster kan ha svårt att tillfredsställa sina bostadsönskemål. Vid intervjuerna nämndes särskilt ensamförsörjare och ungdomar.

Flyktingar och grupper med annan etnisk bakgrund

Flera bostadsföretag tar upp att utlandssvenskar gärna grupperar sig, men att vi i Sverige inte har samma förståelse när andra landsmän vill bo nära varandra. De intervjuade bostadsföretagen upplever inte att det i allmänhet är svårare för personer med en annan bakgrund att få en bostad i deras bestånd. Ett av bostadsföretagen uppgav att det inte är något problem med flyktingars etablering när de först kommer till kommunen. Detta beror på att kommunen då garanterar hyresinbetalningarna och det utgår introduktionsersättning. Det är efter två år när denna upphör som

det kan uppstå svårigheter, främst på grund av svårigheterna att etablera sig på arbetsmarknaden.

Vad händer när en person inte blir godkänd?

Det är inte alla människor som uppfyller fastighetsägarnas krav. I praktiken innebär det att dessa personer stängs ute från den ordinarie bostadsmarknaden. En lösning som är vanligt förekommande är hyreskontrakt via kommunen. Det innebär att kommunen hyr en lägenhet av ett bostadsföretag och att den sedan hyr ut lägenheten i andra hand till sökande, som av olika skäl nekas förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden.

Det här förekommer i alla tre kommunerna som vi har undersökt. Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008 upplåter sju av tio kommuner bostäder med andrahandskontrakt till hemlösa personer. Boverket uppskattar att det under 2007 fanns över 11 000 lägenheter i riket som hyrdes ut på detta sätt.

Svårigheter att få ett förstahandskontrakt

Kontrakten är i allmänhet förenade med inskränkningar i besittningsrätten. Hur de är utformade varierar från kommun till kommun. I vår undersökning varierade de alltifrån utflyttning inom 24 timmar till upp till en månad.

Tanken är att hyresgästen om allt faller väl ut, så småningom ska ges möjlighet att själv ta över kontraktet. En synpunkt som tjänstemän i kommunerna fört fram är att det händer att hyresgäster som har haft andrahandskontrakt genom kommunen under lång tid och har skött sig utan anmärkningar, trots det inte får överta hyreskontraktet. Tidpunkten för övertagande av kontraktet skjuts hela tiden framåt i tiden. Enligt våra informanter är det också kommunen, inte bostadsföretagen, som tar initiativ till att skriva över kontrakten på den enskilde hyresgästen. Kritiken gäller dock inte samtliga hyresvärdar. Enligt våra informanter är det stora skillnader mellan olika bostadsföretag, vad gäller inställningen till att överlåta hyreskontrakt på den aktuella andrahandshyresgästen.

Missbruksproblem är vanliga

I en av de undersökta kommunerna har närmare hälften av de som har hyreskontrakt via kommunen missbruksproblem. För knappt en fjärdedel av hyresgästerna handlar det om psykiska problem, ibland kan det hamna om båda problematikerna. Ytterligare en fjärdedel har ekonomiska problem, som exempelvis skulder. Drygt tio procent har uppträtt störande i tidigare boende. Ibland kan det handla om att man har djur som man inte förmår ta hand om eller som uppträder hotfullt. Den här bilden överensstämde i stort med vad som kom fram i de övriga två kommunerna i undersökningen.

När alla dörrar är stängda

Det händer att hyresvärdarna inte vill ta emot personer som har svårt att få ett eget kontrakt och det gäller även om kommunen står för hyreskontraktet. I förlängningen kan det leda till långvarig hemlöshet. Ibland är ett akutboende enda lösningen, något som ses som en

nödlösning eftersom det inte är ett boende i vanlig bemärkelse. Enligt Diskrimineringsombudsmannen (DO) gäller denna problematik inte bara missbrukare utan även personer som tillhör etniska minoriteter.

I en kommande rapport om bostadslöshet bland flyktingar belyser forskarna Pieter Bevelander och Mirjam Hagström att allt fler personer som inte har några sociala problem, utan endast har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, vänder sig till socialtjänsten för att få hjälp. En sådan grupp är flyktingar som har bott inneboende i avvaktan på beslut om uppehållstillstånd. Av deras rapport framgår att asylsökande som fått uppehållstillstånd, men inte lyckats skaffa sig en egen bostad, bemöts olika i berörda kommuner. Det händer att personer som inte har sociala problem, placeras i temporära bostadslösningar som vandrarhem och hotell.

En särskild problematik finns i samband med att barnfamiljer inte får bostad. Det här har tagits upp i den statliga utredningen *Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn* (SOU 2005:88).

Förekommer det diskriminering?

Vi har inte kunnat se några tendenser till diskriminering vid våra besök. Det innebär dock inte att det inte kan förekomma. För att undersöka om det förekommer diskriminering vid fördelningen av bostäder, behövs det en helt annan typ av undersökning, som inte har varit möjlig att genomföra inom ramen för det här uppdraget. Mer om olika metoder för att undersöka förekomsten av diskriminering finns i del 3 av rapporten.

Förmedling via Stockholms Stads Bostadsförmedling

I september 2008 förmedlade Stockholms Stads Bostadsförmedling totalt 520 lägenheter. För majoriteten av de förmedlade bostäderna hade fastighetsägarna förutom de grundläggande kraven även ställt upp särskilda krav, som den sökande måste uppfylla. Nästan 75 procent, eller 383 stycken, av alla fastighetsägare hade sådana krav. Det vanligast förekommande särskilda kravet, var att sökandens inkomst skulle överstiga en viss lägsta nivå. Till skillnad mot vad som gäller för bostadsförmedlingens krav, godtas inte ekonomiskt bistånd (socialbidrag) som inkomst hos de fastighetsägare som ställde särskilda krav på de bostadssökande.

För de förmedlade lägenheterna där fastighetsägarna hade ställt upp särskilda krav:

- var kötiden mellan tre och elva år med ett genomsnitt på cirka sex år
- var den genomsnittliga bostadsytan 62 kvadratmeter
- varierade hyran mellan 1 010 kronor och 1 672 kronor per kvadratmeter och år
- fanns såväl bland privata som allmännyttiga ägare
- fanns i såväl attraktiva innerstadsområden som i miljonprogramsområden långt ifrån stadskärnan

Hur förhåller sig kraven via Stockholms Stads Bostadsförmedling till de tre kommunerna?

I undersökningen av bostadsförmedlingen i Stockholm, förefaller de generella kraven överensstämma i stort med vad som kommer fram i undersökningen av de tre utvalda kommunerna. Men samtidigt visar en närmare granskning att närmare 75 procent av de förmedlade lägenheterna var förenade med särskilda krav som avvek från de generella krav som kom fram i undersökningen av de tre kommunerna.

Särskilda krav hos både kommunala och privata företag

Det bör framhållas att det är fastighetsägarna som ställer dessa krav, bostadsförmedlingen står endast för förmedlingen av bostäderna. Även när fördelningen sker via en bostadsförmedling, verkar det finnas relativt stora möjligheter för fastighetsägarna att sålla bland hyresgästerna. Bostadsföretagen har också rätt att själva välja vilka lägenheter de vill lämna till bostadsförmedlingen.

Diskriminering på bostadsmarknaden

Särbehandling av grupper eller individer

Förenklat kan begreppet *diskriminering* definieras som särbehandling av individer eller grupper. Begreppet kan ha flera betydelser. Med direkt diskriminering avses fall då en person eller grupp missgynnats på grund av att denne eller dessa särbehandlas, med direkt negativa konsekvenser som påföljd. Indirekt diskriminering definieras som att någon person eller en grupp av personer missgynnas på grund av rådande praxis, formella regler eller kriterier som förefaller vara neutrala men som kan komma att missgynna personer med viss etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, kön, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller ålder.

Ett annat begrepp som förekommer är begreppet strukturell diskriminering. Strukturell diskriminering är ett politiskt begrepp med udden riktad mot de regler, normer, rutiner, förhållningssätt och beteenden i institutioner och andra samhällsstrukturer som hindrar etniska och religiösa minoriteter att uppnå lika rättigheter och möjligheter som majoriteten av befolkningen har. Diskrimineringen är en handling som både kan ske öppet och i det fördolda.

Synliggöra skillnader i bemötande och behandling

Ett sätt att analysera förekomsten av diskriminering på bostadsmarknaden är metoden praktikprovning (situation testing). Förenklat innebär detta att personer med till exempel olika etnisk tillhörighet var för sig men på samma sätt utger sig för att efterfråga lägenhet. Genom en analys av resultatet kan skillnader i behandling och bemötande synliggöras både i enskilda fall och generellt. I Sverige har metoden använts sparsamt men är desto vanligare i internationell forskning.

Det finns några få studier om bostadsmarknaden där man använt sig av metoden. En studie genomfördes av Hyresgästföreningen 2006. En annan av forskarna Mats Hammarstedt och Ali Ahmed 2007.

Hyresgästföreningen lät en bostadssökande med svensklingande namn och en person med utländsklingande namn kontakta ett stort antal privata och kommunala bostadsbolag per telefon. Den analys av studien som Hyresgästföreningen presenterade i början av år 2007 visade på ett tydligt mönster av diskriminering.

Även Hammarstedt och Ahmeds studie visar att den etniska bakgrunden är en avgörande faktor vid val av hyresgäster. I denna undersökning fann forskarna att personer med typiskt arabiskt eller muslimskt namn diskrimineras då de söker hyreslägenhet i Sverige. Studien omfattade hela Sverige och gick till så att tre fiktiva personer, en med namnet Erik Johansson, en med namnet Maria Andersson och en med namnet Mohammed Rashid anmälde sig som sökande till lediga hyresrättslägenheter. Lägenheterna var utannonserades av både privatpersoner och bostadsbolag på webbplatsen Blocket.se. Svarsfrekvensen och utfallet för de tre testpersonerna tolkade forskarna som att privata bostadsbolag tenderar att föredra etniskt svenska kvinnor och män före en sökande man med ett arabiskt/muslimskt klingande namn.

Otydlighet och begränsad insyn ger utrymme för godtycke

I en rapport som diskrimineringsombudsmannen mot etnisk diskriminering tagit fram 2008 menar myndigheten att de utyrningskriterier och fördelningsprinciper som existerar på bostadsmarknaden är exempel på diskriminerande strukturer. Utformningen av fördelningsprinciperna, den otydlighet och begränsade insyn som kännetecknar utyrning av hyreslägenheter bidrar, menar DO, till problemet med diskriminering. Kraven och turordningsreglerna för att få hyra lägenhet ger utrymme för godtyckliga bedömningar. Därmed riskerar majoritetsbefolkningens fördomar att påverka olika etniska gruppers möjligheter att välja bostad.

Mer forskning krävs

Boverket konstaterar att flera undersökningar visar på att det förekommer diskriminering på den svenska bostadsmarknaden. Men dessa studier är få till antalet och ingen av dem ger en heltäckande bild.

Slutsatsen är att det behövs ytterligare forskning och metodutveckling inom området, innan det går att dra några säkra slutsatser kring omfattningen av diskriminering på bostadsmarknaden.

Inledning och läsanvisningar

I kapitlet presenteras rapportens uppdrag. Vi beskriver metoden och diskuterar den samt presenterar grunderna för urvalet av kommuner.

Uppdraget

Regeringen har i ett regeringsbeslut gett Boverket i uppdrag att undersöka fastighetsägares fördelningsprinciper. Uppdraget består av två delar:

- Den första består av en undersökning av hur fördelningen av hyresbostäder sker på tre olika orter. Enligt uppdraget ska orterna representera olika typer av bostadsmarknader, alltså både brist, balans och överskott på bostäder. I uppdraget ingår det både att redovisa hur allmännyttiga och privata fastighetsägare förmedlar bostäder och såväl förekommande formella krav, som krav på fast anställning eller dylikt, samt hur dessa tillämpas.
- Den andra består av att Boverket ska redogöra för kunskapsläget när det gäller diskriminering av hyresbostadssökande. Denna del ska redovisa resultat från relevanta rapporter, studier, utredningar och forskning inom området.

Tre utvalda kommuner

De tre kommunerna som vi har valt är Motala, Sollefteå och Ängelholm. Motala anger i Boverkets bostadsmarknadsenkät år 2008 att kommunen har balans på bostadsmarknaden. Motsvarande svar är överskott från Sollefteå och brist från Ängelholm. Motala kommun har drygt 42 000 och Ängelholm har närmare 39 000 invånare. Sollefteå kommun är ungefär hälften så stor med knappt 21 000 invånare.

Vid valet av kommuner, eftersträvade vi dessutom en viss geografisk spridning och de valda kommunerna ligger därför i olika delar av landet.

Metod

Rapporten är indelad i tre delar. Dessa presenteras nedan.

Intervjustudie i tre kommuner

Den första delen av rapporten är en fallstudie över tre kommuner och har genomförts genom en intervjuundersökning med representanter, ofta VD och/eller person som arbetar med uthyrning, från såväl allmännyttiga som privata bostadsbolag. Intervjuerna har fokuserat på hur företagen fördelar lediga lägenheter och vilka krav de har på bostadssökande.

För att inte enbart få fastighetsägarnas perspektiv på förhållandena på bostadsmarknaden, har vi intervjuat integrationssamordnare, skuldsanerare, socialsekreterare och boendesamordnare, som är verksamma i de aktuella kommunerna. Dessa tjänstemän kommer i sitt dagliga arbete i kontakt med människor som har problem att uppfylla fastighetsägarnas krav.

Det har genomförts mellan tre och sex intervjuer i varje kommun. I samtliga har ett allmännyttigt och minst ett privat bostadsföretag intervjuats. Antalet intervjuer med tjänstemän inom kommunernas socialtjänst har varierat något, vilket bland annat beror på att någon intervju har genomförts med flera personer samtidigt, medan andra endast har utförts med en person.

Intervjuerna har genomförts under november 2008, på plats i respektive kommun. Vid alla intervjuer har vi använt ett frågeformulär. Det har inte följts rakt av, utan har mer använts som ett stöd för att täcka in intervjuernas ämnesområden. Frågorna har många gånger varit öppna till sin karaktär och ofta har intervjupersonerna fått stort utrymme att utveckla sina svar. Intervjuerna har kommit med följdfrågor där det har behövts.

Statistisk undersökning av förmedlingen via Stockholms Stads Bostadsförmedling

Den andra delen av rapporten är en undersökning av fastighetsägarnas krav i samband med förmedling av bostäder via Stockholms stads Bostadsförmedling. Vi har velat undersöka om fastighetsägarnas krav skiljer sig när bostäderna förmedlas via en bostadsförmedling istället för av varje fastighetsägare. Arbetet är en deskriptiv redogörelse och omfattar de lägenheter som förmedlades via bostadsförmedlingen under september 2008.

Litteraturstudie om diskriminering

Den tredje delen av rapporten är en litteraturstudie om diskriminering på bostadsmarknaden. Den innehåller en sammanställning av resultat från relevanta rapporter, studier, utredningar och forskning inom området.

Metoddiskussion

Fallstudier syftar till att ge djupgående empiriska kunskaper. Ett ”fall” kännetecknas av en enda eller några få undersökningenheter, som undersöks ”på djupet”. Syftet är att få mer detaljerade kunskaper än vad som är fallet vid exempelvis en aggregerad statistisk analys eller insamling med hjälp av surveyundersökningar. En kritik som ofta riktas mot fallstudier handlar om bristande trovärdighet. Det finns forskare och utredare som menar att fallstudier inte uppfyller deras krav på att få fram mätbara resultat och att fallstudier därför inte utgör en god källa till

En surveyundersökning syftar till att skaffa fram information om ett representativt urval av hela populationen. Utifrån det urvalet kan man sedan presentera resultaten som representativa för populationen i sin helhet

kunskap.¹ Då syftet i denna rapport är att få djupgående insikter om de fördelningsprinciper som fastighetsägare tillämpar har emellertid fallstudien som metod ett stort värde. Det beror på att fallstudien, till skillnad från exempelvis statistisk analys, kommer närmare ”verkligheten”, samt fokuserar på att upptäcka snarare än att bevisa.

Begränsningar

Intervjuer är en metod för att söka kvalitativ kunskap. Informanterna vill berätta om sin vardag och sina erfarenheter medan utredaren har ett delvis annat mål. Det finns också en risk att människor väljer att berätta vad de tror att utfrågaren är ute efter att få svar på. De personer som har blivit intervjuade ses som representanter för olika yrkesgrupper. De har med hjälp av ett antal enkla frågor givits möjlighet att reflektera över situationen på den lokala bostadsmarknaden. Målet är att få fram belysande berättelser, som kan antas utgöra en större grupps kollektiva uppfattningar om rådande fördelningsprinciper. Det är viktigt att tänka på att de intervjuade redogör för *sin* uppfattning utifrån *sitt* yrkesperspektiv och att svaren inte kan generaliseras för mycket. Trots det, är det möjligt att resonera kring svaren och relatera dem till tidigare forskning.

Bostadsföretagens information på hemsidorna

Intervjuundersökningen har också kompletterats med en studie av informationen på bostadsbolagens hemsidor. Detta har vi gjort för att undersöka vad av fördelningsprocessen och de formella kraven som framgår och är tydliga för en bostadssökande utan att den sökande tar ytterligare kontakt med företagen, via exempelvis telefonsamtal eller besök på kontor.

Tillämpningen av fördelningsprinciperna i praktiken

Det insamlade materialet säger ingenting om hur väl fastighetsägarna lever upp till sina redovisade fördelningsprinciper eller tillämpar sina regler i praktiken. En sådan undersökning kräver emellertid ett helt annat tillvägagångssätt, än vad som har varit möjligt att genomföra i denna studie. Det insamlade materialet säger heller ingenting om hur bostadssökande upplever de krav som fastighetsägarna ställer för att hyra ut lägenheter.

¹ Flyvbjerg (1991) och Andersson, Joakim (2008).

DEL 1

Fastighetsägarnas fördelningsprinciper i teori och praktik

Kapitlet är en genomgång av tidigare forskning som handlar om fastighetsägares fördelningsprinciper och de krav som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster.

Tidigare utredningar och undersökningar

Knapp kunskap om fastighetsägarnas fördelningsprinciper

Kunskapen om fastighetsägarnas fördelningsprinciper är knapphändig. De rapporter som finns fokuserar framför allt på kommunala bostadsföretag eller kommunala bostadsförmedlingar. Den främsta kunskapskällan utgörs av fallstudier inom ramen för den statliga Boutredningen som tillsattes 2005 och rapporter från Boverket.

Två av Boutredningens delstudier som behandlar ämnet är *Ungdomarna och allmännyttan – en kartläggning av kommunernas ägardirektiv och bostadsföretagens regler för tilldelning och uthyrning av lägenheter* (2007), och *Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder: ur ett dubbelt användarperspektiv* (2007). Huvudbetänkandet heter *Renovering av bostadsmarknad efterlyses! : om ungas möjligheter till en egen bostad* (SOU 2007:14).

Rapporter från Boverket som behandlar ämnet är bland annat *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration* (2005); *Någonstans att bo* (2007), *Hyreskontrakt via kommunen - Sekundära bostadsmarknaden 2008* (2008) och *Nyttan med Allmännyttan: Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar* (2008). Andra rapporter är exempelvis Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementets skrift, *Rättvisa och jämlika villkor på bostadsmarknaden* (Ds 2006:9) och institutionen för Bygg- och fastighetsekonomi vid KTH:s delstudie, *Vilken information kan potentiella kunder finna på bostadsförmedlingarnas hemsidor?*

Även utredningar som behandlar bostadssociala frågor eller diskriminering har i viss utsträckning belyst villkoren för lägenhetsuthyrning. Exempel på detta är *Lika inför värden? En bok om*

diskrimineringsfrågor i bostadsföretag (2007) som är skriven av författaren Helena Holmberg på uppdrag av SABO. Ett annat exempel är Diskrimineringsombudsmannens rapport, *Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden – En rapport från DO:s särskilda arbete under åren 2006–2008 kring diskriminering på bostadsmarknaden (2008)*.

Vilka krav kommer fram i tidigare undersökningar?

I det här avsnittet behandlar vi de formella kraven som fastighetsägare ställer på bostadssökande för att överhuvudtaget få hyra en bostad. Hyresvärdarna har rätt att ställa vilka krav de vill, bara kraven gäller lika för alla. Det innebär att kraven för att bli godkänd som hyresgäst kan se olika ut. Krav som återkommer i flera rapporter är:

- Hyresgästen ska vara myndig
- Krav på viss inkomst
- Krav på varaktig inkomst
- Försörjningsstöd godkänns inte alltid som inkomst
- Kreditupplysning är rutin
- Inga hyresskulder
- Enskild prövning av betalningsanmärkningar
- Tidigare skötsamhet/ goda boendereferenser

Låt oss konstatera att ett bostadsföretags primära intresse är att få in hyran. Den som söker en bostad måste kunna visa att hon eller han kan betala hyran. Betalningsförmågan är därför ett avgörande kriterium för att kunna teckna ett hyreskontrakt. Hyresvärdarna undersöker som regel kundernas kreditvärdighet. Förutom krav på lämplig inkomstkälla förekommer det att hyresvärdarna också ställer krav på nivå och förutsägbarhet i inkomsten. Det senare kravet innebär att fastighetsägare kan fastställa en nedre inkomstgräns vid olika hyresnivåer. Det råder alltså ingen tvekan om att betalningsförmågan är ett avgörande kriterium för att kunna teckna ett hyreskontrakt. Skulder, och då framförallt hyresskulder, försvårar för individen att hyra en lägenhet, det råder det knappast något tvivel om.

Kraven verkar i stort sett vara likvärdiga mellan kommunala och privata bostadsföretag.

Kraven varierar med bostadsläget

I rapporten *Någonstans att bo* från Boverket lyftes sambandet mellan bostadsmarknadsläget och fastighetsägarnas krav och villkor fram. 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. Enligt rapporten kan detta bero på att vissa bostadsområden stämplas som problemområden. Bostadsföretaget kan då försöka rätta till problemen med hjälp av sin uthyringspolicy. På bostadsmarknader med brist på bostäder har stora grupper, även människor med goda förutsättningar, svårigheter att tillfredsställa sina bostadsönskemål. Det har också betydelse hur bostadsbeståndet är

sammansatt, om det finns tillräckligt med bostäder av den storlek eller typ som människor efterfrågar. Oavsett om det råder brist eller överskott på lediga lägenheter, anses betalningsanmärkningar och en allmänt tveksam kredithistorik vara en försvårande omständighet. Dock leder inte detta med automatik till att sökande nekas hyreskontrakt, utan flera bostadsföretag uppgav att de tar hänsyn till anmärkningarnas antal och omfattning.

Kritik mot höga krav

Boutredningen riktade stark kritik mot både de privata och allmännyttiga bostadsföretagens formella krav på skälig inkomst. Utredaren konstaterade att de krav och villkor som förekom på bostadsmarknaden ställde till problem för till exempel personer med projekt- eller timanställning. Sålunda, konstaterade utredningen, kan orimligt höga boendekalkyler medföra att de med de lägsta inkomsterna utestängs från den reguljära bostadsmarknaden. I fallet med ungdomarna, menade Boutredningen att problemet snarare var att bostadsbolagen hade svårt att göra riskbedömningar, än att ungdomarna själva hade för låg inkomst. För de personer, som inte bedöms ha ekonomiska förutsättningar att klara av hyran, återstår osäkra boendeförhållanden på andrahandsmarknaden.

Vilka fördelningsprinciper kommer fram i tidigare undersökningar?

Olika sätt att fördela lägenheter

Det finns inte något enhetligt system för att söka bostad i Sverige. Det innebär att de principer som hyresvärdar använder för att fördela lägenheter, kan se olika ut. Det är upp till varje bostadsföretag att tillämpa de regler de tycker är mest lämpliga, så länge de inte diskriminerar någon. Fördelningsprinciper som återkommer i flera rapporter är:

- Fördelning efter kötid. Vid fördelning efter kötid, fördelas lägenheterna efter hur lång tid den sökande har varit registrerad i bostadsföretaget
- Först till kvarn. Den sökande som först anmäler intresse för en lägenhet får den
- Matchning. Företaget har som ambition att styra sammansättningen av hyresgäster i vissa områden. Vissa lägenheter anses exempelvis lämpliga för familjer med barn och andra för äldre personer eller studenter

Det förekommer att ett företag använder flera fördelningsprinciper.

Fördelning efter kötid

I synnerhet bland kommunala bostadsföretag verkar fördelning efter kötid vara den mest förekommande fördelningsprincipen. I ett kort avsnitt i rapporten *Nyttan med allmännyttan* (2008) berörs turordningsreglerna. Källmaterialet i studien utgörs av en enkät som Boverket skickade ut till de kommunala bostadsbolagen i början av 2008. Enkätundersökningen

visar att mer än 80 procent av de kommunala bostadsföretagen huvudsakligen fördelar sina lägenheter efter kötid. Många av dessa företag ställer dock krav på aktivitet från den sökandes sida för att få något erbjudande om lägenhet. Det förekommer även att bostadsföretaget inom ramen för kötidssystemet förbehåller sig rätten att försöka styra sammansättningen av hyresgäster i vissa bostadsområden. Sju procent av företagen fördelar lägenheterna delvis efter kötid och delvis ”rakt över disk”. Sammanlagt tio procent fördelar huvudsakligen ”rakt över disk”, utan hänsyn till kötid, eller genom ”matchning”, det vill säga försöker hitta rätt sökande till rätt bostad och låter kötid spela mindre roll.

Poängsystem

Vissa företag tillämpar en form av poängsystem. Det kan se olika ut, men ofta kan exempelvis befintliga hyresgäster få tillgodoräkna sig extra poäng jämfört med dem som inte bor i beståndet. Exempelvis kan bostadssökande få 1 poäng per dag i företagets kö, medan befintliga hyresgäster kan få 1,5 poäng. Genom att ha bott länge i bostadsbolagets lägenheter eller genom att vara aktiv kan den lägenhetsökande ”meritera” sig till en bättre position, och på så sätt snabbare komma i fråga när en lägenhet blir ledig.

Först till kvarn

Först till kvarn innebär att den som först anmäler intresse för en lägenhet får den. Det här sättet att fördela lägenheter förekommer ofta parallellt med någon form av fördelning efter kötid. Det innebär att vissa lägenheter fördelas efter kötid, medan ett antal utvalda lägenheter fördelas enligt först till kvarn-principen.

Matchning

Följande citat, som är hämtat från ett bostadsföretags hemsida, illustrerar vad matchning innebär:

”Rätt kund till rätt bostad är grundtanken när vi hyr ut våra bostäder. Det innebär att vi, med hänsyn till företagets och befintliga kunders bästa, fäster stor vikt vid valet av ny kund. Vi vill ha lugna och trygga områden. Det skapar vi genom att ha en bra balans av olika människor i våra hus. I en fastighet där det finns få barn kan en barnfamilj vara rätt kund, men är situationen omvänd kan bostaden lämpa sig bättre för en familj utan barn.”

Som framgår av citatet ovan är syftet med matchning att uppnå socialt blandade bostadsområden eller trappuppgångar.

Värt att notera är att vart tionde bostadsföretag i Boverkets enkät till kommunala bostadsföretag i samband med rapporten *Nyttan med allmännyttan* (2008), har ambitionen att styra sammansättningen av hyresgäster i vissa områden. Det kan till exempel innebära att hyresvärden ställer krav på förvärvsinkomst eller motsvarande för att få bostad i ett område där förvärvsfrekvensen är låg eller, att en viss hushållstyp prioriteras i vissa fastigheter. Det bör framhållas att sådana förfaranden kan vara tveksamma ur diskrimineringssynpunkt. Det kan handla om att fastighetsägaren nekar vissa personer en bostad där han eller hon vill bo för att personen i fråga inte anses passa in just där.

För- och nackdelar med olika turordningsprinciper

Fördelningsprinciperna påverkar i hög grad möjligheterna att hyra lägenhet. Från tid till annan har det diskuterats vilket system som skulle vara det bästa och mest rättvisa. I dag gäller att så länge bostadsbolagen inte bryter mot diskrimineringslagstiftningen, har de rätt att ge en ledig lägenhet till vem som helst som har visat intresse. Boverket menar att individer är olika och har olika förutsättningar vilket talar för att det är bra om det finns olika system – under förutsättning att inte samma personer missgynnas av de olika systemen. Enligt Boverkets undersökning 2007 finns det heller inte några självklara skillnader mellan privata respektive allmännyttiga företags fördelningsprinciper. Både Bostadsnämningen och Boverket har hävdat att det vore önskvärt att fastighetsägare mer öppet redovisar vilka krav och turordningsregler som styr fördelningen, så att alla bostadssökande kan se vad som gäller.

För- och nackdelar med kötid som fördelningsprincip

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. Fördelning av lägenheter baserat på kötid innebär att fastighetsägare kan motivera varje beslut om lägenhetstilldelning utan att anklagas för diskriminering i handläggningen. I praktiken kan det emellertid vara svårt att tillämpa en strikt fördelning efter kötid. Det beror på att det kan uppkomma situationer då människor akut måste få tak över huvudet och därför måste få förtur i bostadskön. Människor kan med andra ord hamna i akuta situationer och därigenom inte ha möjlighet att vänta ett antal år på att komma längst fram i kön.

Finns det ett fungerande system med förturer kan situationen lösa sig, i annat fall blir det problem. Kommunens ansvar för att människor (och i synnerhet barnfamiljer) har någonstans att bo kan, enligt Holmberg, medföra att bostadsföretagen beviljar en mängd förturer. Detta kan leda till att turordningsreglerna delvis sätts ur spel. Det har också pekats på att det är ett problem att nytillkomna personer, utan undantag, hamnar sist i bostadskön. Hos många fastighetsägare gynnas den som redan bor i beståndet och vill byta lägenhet eller behöver en ytterligare bostad (vid exempelvis separation), vilket försvårar för dem som står i kön för att få sin första bostad.

Många hyresvärdar upplever också att det finns nackdelar med ett strikt tillämpat kösystem. Eftersom människors bostadsbehov förändras över tid är det inte självklart att lägenhetserbjudandet alltid överensstämmer med den sökandens faktiska behov vid tillfället. Därför försöker många bostadsföretag effektivisera fördelningen genom att kombinera kötiden med ytterligare fördelningsprinciper. Många bostadsbolag kombinerar kötid med så kallade ”intresseanmälningar”. Förenklat innebär detta att man anmäler intresse för enskilda objekt. I annat fall kommer sökanden inte ifråga. Det här kräver att den sökande är aktiv.

För- och nackdelar med först till kvarn som fördelningsprincip

För den snabba och aktiva sökanden är det en fördel med först till kvarn-principen. En fördel för företaget är att fördelningen blir snabb och flexibel. Denna fördelningsprincip är till fördel för den som av olika anledningar behöver och också får en lägenhet med kort varsel.

Den här fördelningsprincipen till nackdel för den som, till exempel på grund av arbetets karaktär, inte har möjlighet att ständigt bevaka utbudet av lägenheter. Den sökande kan ofta inte bedöma konkurrenssituationen. Hur många personer utöver henne eller honom har också råkat ringa samma dag? Denna fördelningsprincip kan med andra ord medföra att prioriteringar mellan de olika sökandena kan ske på otydliga grunder.

För- och nackdelar med matchning som fördelningsprincip

Även om syftet är att skapa välfungerande och blandade områden, kan personliga värderingar hos personal i företagen, ge utslag vid tilldelning av lägenheter. Matchning som fördelningsprincip är därför tveksam ur diskrimineringsynpunkt. En annan nackdel är att fördelningen av lägenheter sker efter företagets intresse och inte utifrån de sökandes önskemål.

Svårt och krångligt att söka lägenhet

Tidigare undersökningar visar att det är en fördel att vara aktiv. En aktiv person går inte före i eventuella köer, men finns på flera ställen samtidigt och vidgar därigenom sina möjligheter. Tidigare har det framkommit att det råder brist på samlad information kring vilka regler och villkor som olika bostadsbolag ställer på blivande hyresgäster. Det gör det svårt och krångligt att söka lägenhet. Ett annat exempel på hinder som Boutredningen lyfter fram, är bristen på lokal kännedom, samt att bristande tillgång till dator med internetuppkoppling i stort sett omöjliggör ett effektivt sökande efter bostad. Även bristande språkkunskaper kan vara ett hinder.

Fördelning via en offentlig bostadsförmedling

Lägenhetsförmedling genom en offentlig bostadsförmedling antas ske med större tydlighet och mer öppenhet jämfört med enskilda bostadsföretag. Detta förespråkas av bland annat Hyresgästföreningen. Deras uppfattning är att offentliga bostadsförmedlingar minskar diskrimineringen på bostadsmarknaden. Dessa förmedlingar kan å sin sida förmedla lägenheter utifrån ovanstående fördelningsprinciper.

Hyreskontrakt via kommunen

När det gäller uthyrning i andra hand förekommer två typer av ”marknader”. Dels den marknad då privatpersoner med besittningsskydd tillfälligt hyr ut hela eller delar av sin bostad till andra privatpersoner. Detta ligger dock utanför ramen för denna rapport. Dels förekommer det att kommuner hyr lägenheter av bostadsbolagen, vilka i sin tur hyrs ut till människor som har svårt att få ett eget hyreskontrakt. Den så kallade sekundära bostadsmarknaden innebär med andra ord att kommuner

”förmedlar” lägenheter till personer som av olika skäl inte blir godkända som hyresgäster på den ordinarie bostadsmarknaden.

I rapporten *Hyreskontrakt via kommunen: Sekundära bostadsmarknaden* (2008) definierade Boverket begreppet *sekundär bostadsmarknad* på följande sätt: Det rör sig alltså om boendelösningar med någon form av hyresavtal, vanligtvis andrahandskontrakt, där boendet är förenat med tillsyn/eller särskilda villkor eller regler. Begreppet sekundär bostadsmarknad täcker således in de fall när socialtjänsten hyr förstahandskontrakt av bostadsföretag och därefter hyr ut bostaden i andra hand till klienter.

Framväxt ur hårdare krav

Orsakerna bakom framväxten av en sekundär bostadsmarknad kan förläggas till 1990-talet. Samtidigt som kraven på den reguljära bostadsmarknaden hårdnade och avreglerades under 1990-talet etablerades den sekundära bostadsmarknaden. Förenklat kan syftet med att låta kommunernas socialtjänster förmedla bostäder vara att motverka hemlöshet. Men den sekundära bostadsmarknaden har utökats med klienter som har behov av boende för att de inte har kunnat få det via den reguljära bostadsmarknaden. I Boverkets kartläggning 2008 framgår det att det inte finns något tydligt samband mellan den här typen av boendeinsatser och en generell brist på bostäder. Det finns fler kommunkontrakt i kommuner där det finns lediga lägenheter än i kommuner med brist på bostäder. I kommuner med bostadsbrist är det svårare för kommunen att få tag på denna typ av bostäder.

Boverkets undersökning visar att det år 2007 fanns en sekundär bostadsmarknad i sju av tio kommuner av landets kommuner. Undersökningen visar också 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. Uppskattningsvis finns det över 11 000 lägenheter där kommunen står för förstahandskontraktet. Under 2007 övergick, enligt Boverket, drygt var tionde sådan lägenhet till att hyras ut med förstahandskontrakt utan villkor.

Särskilda villkor och regler på den sekundära bostadsmarknaden

Socialstyrelsens undersökning, *Tillfälliga lösningar för permanenta behov? Uppföljning av den Sekundära bostadsmarknaden – kommunernas boendelösningar för hemlösa personer* (2008) innehåller en provkarta över de särskilda villkor som ställs på individer som hyr i andra hand av kommunen.

- Inget besittningskydd
- Inte tillåtet att ha någon inneboende i lägenheten
- Inte tillåtet att ha husdjur
- Krav på att hyresgästen tecknar hemförsäkring
- Socialtjänsten har ”egen” nyckel och kan gå in vid behov

Rapport om bostadslöshet bland flyktingar

Många kommuner tar emot asylsökande som själva har valt att bosätta sig i kommunen, så kallat eget boende (EBO). Kommunen är dock inte skyldig att hjälpa till med att ordna bostad åt asylsökande som har haft eget boende. I en kommande rapport om bostadslöshet bland flyktingar, belyses en aspekt av etableringshinder på bostadsmarknaden som är kopplat till socialtjänstens uppdrag. Forskarna Pieter Bevelander och Mirjam Hagström har undersökt bostadssituationen i några utvalda kommuner. Det framgår av rapporten att allt fler personer som inte har några sociala problem, utan endast har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden, vänder sig till socialtjänsten för att få hjälp. En sådan grupp är flyktingar som i avvaktan på beslut om uppehållstillstånd bott inneboende i kommunen.

Olika bemötande i olika kommuner

Flyktingar som själva väljer att skaffa bostad har formellt sett ingen rätt att få hjälp av kommunen med att skaffa bostad. Av rapporten framgår att asylsökande som fått uppehållstillstånd, men inte lyckats skaffa sig en egen bostad, bemöts olika i berörda kommuner. Flyktingar som söker hjälp hänvisas i flertalet kommuner till kommunernas socialtjänster. Som sista instans i det sociala skyddsnetet måste socialtjänsten hantera dessa människors begäran om hjälp. Men i flera fall, säger sig socialtjänsterna sakna möjligheter att hjälpa bostadslösa flyktingar. Socialtjänstens uppgift är att hjälpa individer med deras bakomliggande problem. Det räcker inte med att vara bostadslös för att få ett kommunkontrakt, säger en tjänsteman. Personer som saknar bostad kan inte alltid komma ifråga, eftersom det krävs att den bostadslöse dessutom har ett socialt problem utöver själva bostadslösheten. Den som inte har "legitima" problem hänvisas till den ordinarie bostadsmarknaden. Till exempel framgår att den sekundära bostadsmarknaden inte kan användas för att avhjälpa problemen. Ett citat ur rapporten kan belysa detta:

"Det händer att vi skriver kommunkontrakt eller ger en barnfamilj en jourlägenhet. Ibland måste vi placera folk på vandrarhem idag. [...] Det är inte meningen att människor ska få kommunkontrakt för att de inte har bostad och gå förbi kön på så sätt utan alla ska stå i kön. Kommunkontrakt är till för de människor som inte kan få bostad på grund av skulder eller störningar till exempel."

Som framgår av den citerade tjänstemannens beskrivning, händer det att den sekundära bostadsmarknaden utnyttjas för att hjälpa bostadslösa utan andra sociala problem. I dessa fall handlar det som regel om nyanlända barnfamiljer. Men eftersom flertalet flyktingar inte har några sociala problem, faller dessa vanligtvis utanför socialtjänsternas kompetensområde.

I vissa kommuner har informanterna berättat att socialtjänsten blir inkopplad direkt om integrationsenheten möter någon som inte har bostad. Det gäller exempelvis Botkyrka, Malmö och Stockholm. I dessa kommuner vittnas om en ansträngd situation på socialtjänsten. Undantag görs för barnfamiljer vilka socialtjänsten i många kommuner placerar på vandrarhem, hotell eller i andra mer temporära bostadslösningar

Skillnader mellan undersökningarna

I föreliggande rapport lyfts inte denna problematik fram. I Sollefteå och Motala ansvarar kommunens integrationssamordnare för nyanlända flyktingars bostadsbehov. I Bevelander och Hagströms rapport pekar många tjänstemän ut bostadsbrist som det grundläggande problemet. I denna rapport är det snarare ett annat problem, som anses leda till hemlöshet, som tjänstemännen inom respektive kommuns socialtjänster lyfter fram. Det är att de har svårt att hitta bostäder åt personer med missbruksproblem; som ”straffat ut sig” på bostadsmarknaden. I detta fall har personerna en bakomliggande problematik, men socialtjänsten är beroende av bostadsbolagens villighet att ställa lägenheter till förfogande. En tjänsteman säger följande med anledning av detta:

”... vi har haft en sökande som har varit bostadslös under många år/.../ Det är en person som gjort sig ökad i hela kommunen. Han får inte ens hyra en campingstuga. Det går inte, det funkar inte. Han har ju farit väldigt illa, det måste man säga. Och det är fler än han också som har varit långvarigt bostadslösa. Vi vet inte hur vi ska hjälpa dem och det är det vi har påtalat. Det måste finnas alternativ så att inte vi får det i knäet. Man sitter ju med det i knäet. Det är ingen som tar emot dem.”

Som framgår av citatet råder det ingen tvekan om att dessa personer har rätt att få hjälp av socialtjänsten. Enligt tjänstemannen hamnar vissa personer i en ond cirkel:

”De flyttar in hos kompisar som de har och som har hyreskontrakt. På grund av att de kommer dit så tappar dessa sitt kontrakt; så blir de [också] bostadslösa. Det går ju bara runt runt ... det är jätteolyckligt att inte alla kan erbjudas ett boende.”

En annan tjänsteman, i en annan kommun, antyder att den enda lösningen för att en missbrukare ska få tak över huvudet, ibland är att vända sig till mindre seriösa fastighetsägare. I dessa fall kan det handla om att missbrukaren ifråga får flytta in i en mycket nedsliten lägenhet. Tjänstemannen säger att sådana lösningar undviks in i det längsta, men att oseriösa fastighetsägare i vissa fall är den enda utvägen för att avhjälpa ett akut bostadsproblem.

Beskrivning av kommunerna

Kapitlet presenterar kortfattat de tre kommuner som ingår i fallstudien. Det börjar med att varje kommun redovisas var för sig genom en beskrivning av det geografiska läget, befolknings-, näringslivs- och bostadsstrukturen. Därefter följer en jämförelse av kommunerna. Vi har inte beaktat skillnader inom kommunerna, utan har fokuserat på uppgifter som gäller för hela kommunen. I Bilaga 1 presenteras de tabeller som ligger till grund för beskrivningarna.

Motala kommun

Geografiskt läge

Motala kommun ligger i västra Östergötland vid Göta kanals utlopp i sjön Vättern och tillhör Östergötlands län. Kommunen omfattar nästan 990 kvadratkilometer och det bor därmed knappt 43 personer per kvadratkilometer.

Befolkning

År 2007 är kommunens invånarantal knappt 42 100 varav majoriteten bor i centralorten Motala. Under 2007 ökade befolkningen med ungefär 100 personer. I det långa perspektivet, 1955–2007, har befolkningen ökat med ungefär 2 000 invånare, medan den har minskat med cirka 600 personer sedan 1997. Åldersfördelningen följer till stor del åldersfördelningen för hela landet. Jämfört med riksgenomsnittet finns det dock lägre andelar bland personer i yngre förvärvsarbetsålder och större andelar äldre. Andelen med utländsk bakgrund är lägre än genomsnittet för riket. Såväl medel- som medianinkomsten är lägre i kommunen än i hela landet.

Näringsliv

Motala kommun ingår i Östergötlands FA-region och i delregionen Motala. Kommunen ingår i regionfamiljen *större regioncentra*. Det är en kommun som är och har varit präglad av stora industriföretag som exempelvis Electrolux. Kommunen har en större ut- än inpendling. I oktober 2008 var arbetslösheten i Motala kommun något högre än för hela landet.

Från Motala är det knappt 5 mil till Linköping och drygt 9 mil till Norrköping. Det är ungefär 10 mil till Örebro och omkring 12 mil till Jönköping.

Östergötlands FA-region består av fyra delregioner; Linköping, Norrköping, Mjölby och Motala.

Nutek, verket för näringslivsutveckling, har delat i landet i 72 FA-regioner. FA-region står för funktionell analysregion och är en funktionell arbetsmarknadsregion, inom vilken människor kan bo och arbeta utan att behöva göra alltför tidsödande resor.

Nutek delar också in riket i regionfamiljer. Regionfamiljerna bygger på Nuteks indelning i FA-regioner. Regionfamiljerna består av regioner med likartade utvecklingsförutsättningar. Det underlättar jämförelser mellan regionerna. De delas in i regionfamiljer utifrån faktorerna befolkningsstorlek, utbildningsnivå, andelen företagare och tillgänglighet till arbetstillfällen, som har betydelse för utveckling och tillväxt.

Regionfamiljerna består av *storstadsregioner, större regioncentra, mindre regioncentral, småregioner–privat sysselsättning och småregioner–offentlig sysselsättning.*

Från Sollefteå är det drygt 9 mil till Örnsköldsvik och nästan 12 mil till Sundsvall. Det är drygt 16 mil till Östersund och lite mer än 20 mil till Umeå.

Bostadsmarknad

Andelen hyresrätter och egnahem är högre i kommunen än för hela landet medan andelen bostadsrätter är lägre. Allmännyttan är stor i Motala. Andelen privata hyresrätter är dock något lägre än i riket och de övriga kommunerna. Det går fem invånare per varje hyresrätt.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för år 2008 angav Motala kommun att man har balans på bostadsmarknaden. Kommunen har angivit samma svar de senaste fem åren, vilket tyder på att bostadsmarknadsläget är stabilt. Enligt svaret för 2008 är det balans i såväl centralorten som övriga kommundelar. Medelpriset för ett permanent småhus år 2007 är 1,1 miljoner kronor. Det har fördubblats sedan 1997. Den 8 december 2008 fanns det 136 lediga bostäder eller 2,3 procent i det kommunala bostadsbolagets bestånd.

Hur bedömde våra intervjupersoner i Motala bostadsmarknadsläget?

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät är det balans på bostadsmarknaden i Motala. Såväl intervjuade bostadsföretag som kommunala tjänstemän instämde i denna bedömning. Enligt våra informanter går det i allmänhet att få en lägenhet relativt snabbt om man inte har väldigt specifika krav:

”Det är inte ovanligt med väldigt specifika krav, man vill bo i det området, i det huset, på den våningen, i det där väderstrecket, och då går det naturligtvis inte att få det på en gång. Men om man säger att man vill bo i en trerummare i västra eller östra staden, så ordnar vi det.”

Bostadsstiftelsen Platen som är den största aktören på bostadsmarknaden i Motala, har som målsättning att det alltid ska finnas ett visst antal lägenheter lediga för omedelbar uthyrning. De ska vara spridda geografiskt och fördelade på olika lägenhetsstorlekar. De privata bostadsföretag vi talade med hade inte några vakanser i dagsläget, men inte heller någon direkt kö av sökande.

Även om det inte är någon brist på bostäder i kommunen kan det ibland på grund av olika omständigheter vara svårt att få en bostad. Det handlar då ofta om personer som av en eller annan anledning nekas eget hyreskontrakt. Ofta rör det sig om hyresskulder eller missbruk som tidigare medfört störningar. Ibland löser man situationen genom att socialtjänsten står för kontraktet och hyr ut bostaden i andra hand.

Enligt en av de intervjuade kommundienstämännerna är det i huvudsak fördelningen på lägenhetsstorlekar som kan vara bekymmersam. Det finns en brist på små och riktigt stora lägenheter. Ettor, fyror och femmor kan det vara svårt att hitta. Däremot är det inte ett problem att få fram lägenheter om två eller tre rum och kök.

Sollefteå kommun

Geografiskt läge

Sollefteå kommun ligger i nordvästra Ångermanland och tillhör Västernorrlands län. Till ytan är kommunen 5 430 kvadratkilometer och

ungefär dubbel så stor som Blekinge. Den är glest befolkad, eftersom det bor knappt fyra personer per kvadratkilometer.

Befolkning

Kommunen har nästan 20 700 invånare och ungefär hälften av befolkningen bor i tätorten Sollefteå. Befolkningen har nästan halverats sedan 1955 och den har minskat varje år sedan 1980. Sedan år 1990 har befolkningen minskat med omkring 17 procent. Sollefteå kommun har en lägre andel barn och vuxna upp till 45 års ålder och en högre andel personer över 45 år än genomsnittet för riket. Speciellt har kommunen låga andelar i yngre förvärvsarbetande ålder och större andelar äldre jämfört med riket. Medelåldern är mer än 4,5 år högre än siffran för hela landet. Även andelen med utländsk bakgrund är mycket lägre än genomsnittssiffran för riket. Såväl medel- som medianinkomsten är lägre än genomsnittet för riket.

Näringsliv

Enligt Nuteks indelning utgör Sollefteå kommun också Sollefteå FA-region och ingår i regionfamiljen *småkommuner–offentlig sysselsättning*. Enligt Kommunfakta 2005 från SCB, är den helt dominerande näringsgrenen vård och omsorg. Fler än 30 procent av kommunens arbetstillfällen återfinns i den branschen. Sollefteå har i oktober 2008 en relativt hög arbetslöshet, den är länets högsta och högre än riksnittet.

FA-regionen Sollefteå består bara av en kommun och saknar därför delregioner.

Bostadsmarknad

Sollefteå kommun har en högre andel egnahem och en lägre andel såväl hyresrätter som bostadsrätter jämfört med riket som helhet. Allmännyttan är liten i Sollefteå. De privata hyresrätterna utgör ungefär dubbelt så stor andel som de allmännyttiga bostäderna. Det går fyra invånare per varje hyresrätt.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för år 2008 angav kommunen att man har överskott på bostäder. Det är samma svar som har angivits de senaste fem åren, vilket tyder på att bostadsmarknadsläget är stabilt. Enligt svaret år 2008, är det överskott både i centralorten och i övriga kommundelar.

Medelpriset för ett permanent småhus år 2007 är 365 000 kronor. På tjugo år har medelpriset ökat med 100 000 kronor. Den 8 december 2008 fanns det 7,8 procent eller 87 lediga bostäder i det kommunala bolaget. Sollefteå kommun uppgav i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008 att man har överskott på bostäder. Kommunen har haft avtal med BKN, Statens bostadskreditnämnd, och rev ett par hundra allmännyttiga lägenheter under början av 2000-talet. Sollefteå angav att det förekom uthyrningssvårigheter i 2004 och 2005 års bostadsmarknadsenkät, men har inte gjort det i senare enkäter.

Hur bedömde våra intervjupersoner i Sollefteå bostadsmarknadsläget?

Sollefteå kommun uppgav i Boverkets bostadsmarknadsenkät 2008 att man har överskott på bostadsmarknaden i kommunen. Vid våra intervjuer framkom det en mer varierad bild. Sammanfattningsvis fick vi intrycket av att det finns ett överskott av bostäder på de mindre orterna utanför

centralorten, medan det fanns en mer splittrad syn på situationen i centrala Sollefteå.

Enligt det kommunala bostadsföretaget, Solatum AB, finns det gott om lediga lägenheter idag. Det privata bostadsföretag vi intervjuade uppger att de tre senaste åren har varit mycket bra ur bolagets synvinkel. På grund av ändrade skatteregler sålde många äldre personer sina fastigheter 2007. Dessutom finns det en inflyttning från landsbygden av äldre som inte orkar bo ensligt längre. Det har kommit en högskolelinje till Sollefteå som fört med sig viss inflyttning av ungdomar till kommunen. Det kommunala bostadsbolaget har rivit en central fastighet inne i Sollefteå, vilket har minskat utbudet av lägenheter.

Enligt de kommuntjänstemän vi intervjuade beror situationen på bostadsmarknaden på vem man talar om, eftersom det finns olika grupper av människor som behöver en bostad. För människor med olika former av problem, är det ibland inte möjligt att få en bostad på egen hand. I centrala Sollefteå har det också varit relativt svårt att få fram lägenheter till flyktingar under många år. Eventuellt kommer man att tvingas placera flyktingar på orter som ligger sju–åtta mil ifrån centralorten. Det är problematiskt eftersom kollektivtrafiken är bristfällig till och från dessa orter och flyktingarna behöver komma in till Sollefteå dagligen för att delta i introduktionsprogrammet.

Ängelholms kommun

Geografiskt läge

Ängelholms kommun ligger i nordvästra Skåne och tillhör Skåne län. Kommunen omfattar omkring 420 kvadratkilometer och det bor drygt 92 personer per kvadratkilometer.

Befolkning

Kommunen har nästan 38 750 invånare. Majoriteten av dessa bor i centralorten. Under 2007 ökade befolkningen med knappt 70 personer. Befolkningen har nästan fördubblats sedan 1955 och ökat med ungefär 2 000 invånare under den senaste tioårsperioden. Befolkningens åldersfördelning följer i stort den för riket. Andelen i yngre förvärvsarbetsande ålder är något lägre och andelarna i de övre åldersgrupperna är något högre och det här gäller i synnerhet i åldrarna över 65 år. Andelen utrikes födda är betydligt lägre i kommunen än i riket. Medelinkomsten är något högre och medianinkomsten något lägre i kommunen jämfört med riket.

Näringsliv

Ängelholm ligger i Malmös FA-region och tillhör regionfamiljen *storstadsregioner*. Arbetstillfällena inom kommunen finns i hög grad inom handel och kommunikation samt vård och omsorg. Kommunen har en större utpendling än inpendling. Andelen arbetslösa är något lägre än för hela landet.

Från Ängelholm är det tre mil till Helsingborg och drygt fyra mil till Halmstad. Det är knappt åtta mil till Lund och nästan nio mil till Malmö.

Malmö FA-region omfattar tre delregioner; Malmö, Ystad och Helsingborg. Ängelholm tillhör delregionen Helsingborg.

Bostadsmarknad

Andelen hyresrätter är ungefär densamma i Ängelholms kommun som andelen för hela landet, medan andelen egna hem är högre och andelen bostadsrätter är lägre. Allmännyttan har ungefär en lika stor marknadsandel i Ängelholms kommun som i övriga landet. De privata hyresrätterna utgör en större andel än de allmännyttiga bostäderna. Det går fyra invånare per hyresrätt.

I Boverkets bostadsmarknadsenkät för år 2008 angav Ängelholms kommun att det är brist på bostäder. Kommunen har angivit samma svar de senaste fem åren, vilket tyder på att bostadsmarknadsläget är stabilt. I centralorten bedömer man att det är brist medan svaret är balans i övriga kommundelar. Det är hyresbostäder av alla storlekar som kommunen anger att det är brist på. Medelpriset för ett permanent småhus år 2007 är drygt 1,9 miljoner kronor. Detta har fördubblats sedan 2001. Den 8 december 2008 fanns det elva lediga bostäder i det allmännyttiga bostadsbolaget, Ängelholmshems bestånd. Det motsvarar 0,5 procent. Till största del fanns de i centralorten. Kommunfullmäktige har inte antagit riktlinjer för bostadsförsörjningen.

Hur bedömde våra intervjupersoner i Ängelholm bostadsmarknadsläget?

Ängelholms kommun har uppgett att det är brist på bostäder i kommunen och denna bedömning kom fram vid samtliga intervjuer i kommunen.

Det kommunala bostadsföretaget Ängelholmshem har ett bestånd på cirka 2 500 lägenheter och cirka 1 500 personer anmälda i sin kö. År 2007 färdigställde Ängelholmshem 107 lägenheter, men enligt bostadsföretaget reducerade det inte kön, eftersom de flesta inte har tillräcklig inkomst för att kunna efterfråga en nyproducerad lägenhet.

Enligt kommunens socialtjänst föreligger det en generell brist på bostäder i kommunen. Omflyttningen av hyresgäster hos de stora bostadsföretagen har endast uppgått till tio procent det senaste året, vilket är en mycket låg siffra. Det har blivit allt svårare för socialtjänsten att få fram lägenheter i tillräckligt antal.

Jämförelse mellan kommunerna

De tre utvalda kommunerna ser olika ut när det gäller geografiskt lägre, demografi, näringsliv och bostadsmarknad. Motala kommun ligger i västra Östergötland och tillhör Östergötlands län. Sollefteå kommun ligger i nordvästra Ångermanland och ingår i Västernorrlands län. Ängelholms kommun ligger i nordvästra Skåne och tillhör Skåne län.

Både Motala och Sollefteå har länge haft en socialdemokratisk majoritet i kommunfullmäktige.² Däremot byttes den politiska majoriteten i Motala i och med valet 2006 och kommunen är numera borgerligt styrd. Däremot har Ängelholm haft borgligt styre under lång tid.

Flyttnetto är antalet inflyttningar minus antalet utflyttningar. Positivt flyttnetto eller flyttningsöverskott innebär att fler flyttade in än ut ur kommunen. Negativt flyttnetto eller flyttningsunderskott betyder att utflyttningen är större än inflyttningen.

² www.regionfakta.com

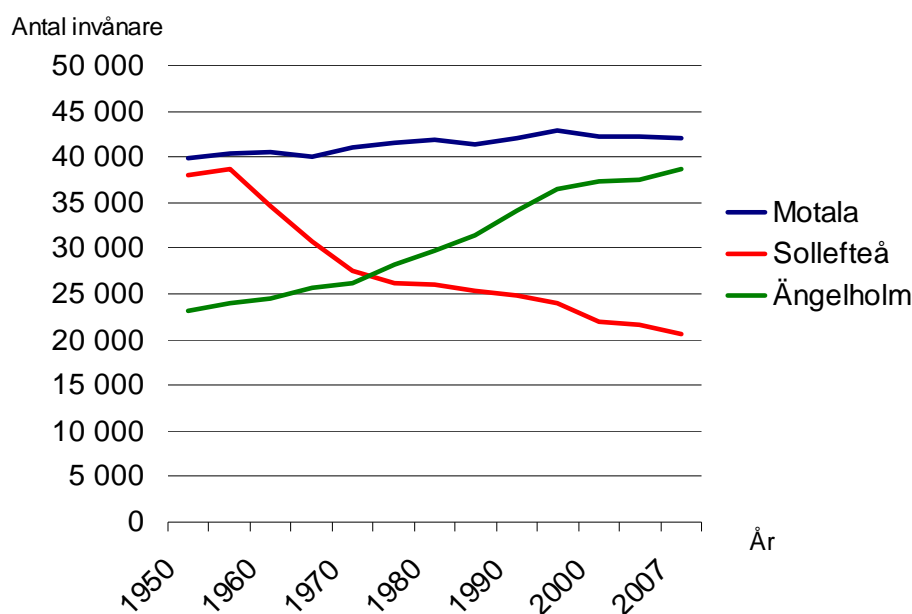
Befolkning

Befolkningen ökade under år 2007 i Motala och Ängelholm men minskade i Sollefteå. I Ängelholm berodde det både på ett flytt- och födelseöverskott. Motala hade däremot ett positivt flyttnetto men ett negativt födelsenetto. Sollefteå kommun hade ett flytt- och födelseunderskott. En stor del av flyttnettet beror på att inflyttningen från utlandet är större än utflyttningen från Sverige. Det gäller särskilt i Sollefteå, där befolkningen skulle minska mer utan invandringen.

Diagrammet nedan beskriver befolkningsutvecklingen i de tre kommunerna mellan 1950 och 2007.

Diagram 1. Befolkningsutveckling i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommun jämfört med riket 1950–2007

Födelsenetto är antalet föda minus antalet döda. Positivt födelseöverskott eller födelseöverskott betyder att antalet personer som föddes är fler än antalet som avled. Negativt födelsenetto eller födelseunderskott betyder att antalet avlidna är fler än antalet födda.



Källa: SCB

En tydlig trend är att Ängelholms kommun har vuxit befolkningsmässigt sedan 1950 medan Sollefteå kommun har minskat i samma tidsperspektiv. Motala kommuns storlek har varit relativt oförändrad under perioden.

Alla kommunerna har en högre andel äldre och lägre andel personer i yngre förvärvsarbetande ålder. Framförallt avviker befolkningsstrukturen i Sollefteå från den i Motala och Ängelholm. Andelen äldre i befolkningen är högre och andelen yngre är lägre. Medelåldern är därför också högre i Sollefteå än i de övriga kommunerna. I alla tre kommunerna är andelen av befolkningen som har utländsk bakgrund lägre än riksgenomsnittet, andelen är lägst i Sollefteå. Utbildningsnivån är generellt högst i Ängelholm och lägst i Motala. Inkomstnivån är högre i Ängelholm än i de övriga kommunerna.

Jämställdhet innebär att: kvinnor och män har lika rättigheter, skyldigheter och möjligheter att

- ha ett arbete som ger ekonomiskt oberoende
- vårda barn och hem
- delta i politiska, fackliga och andra aktiviteter i samhället.

Källa: SCB

Personer som har sökt asyl i Sverige och väntar på beslut får välja om de vill bo hos släkt och vänner, det vill säga i eget boende (EBO) eller i boende anordnat av Migrationsverket, det vill säga i anläggningsboende (ABO).

Kvotflykting är en person som har fått uppehållstillstånd före resan till Sverige, inom den flyktingkvot som regeringen har fastställt.

I samband med Bostadsmarknadsenkäten använder Boverket en kommungruppsindelning som består av kategorierna *Storstockholm, Storgöteborg, Stormalmö, Stora högskoleorter, Små högskoleorter små, Övriga kommuner med fler än 25 000 invånare och Övriga kommuner med färre än 25 000 invånare.*

Motala och Ängelholm ingår i gruppen, *Övriga kommuner med fler än 25 000 invånare.* Sollefteå ingår i gruppen *Övriga kommuner med färre än 25 000 invånare.*

Jämställdhet

SCB har gjort en sammanställning på jämställdhetsområdet, där samtliga kommuner i landet rankas utifrån jämställdhetssynpunkt. Högst placering av de tre undersökta kommunerna har Sollefteå och sämst har Motala. Se Bilaga 1 för mer information.

När befolkningsstatistiken delas upp på kön, framgår det att det är fler kvinnor än män som har eftergymnasial utbildning. Allra högst är andelen kvinnor med eftergymnasial utbildning i Ängelholm. Andelen förvärvsarbetande kvinnor och män är lika i Sollefteå. I de övriga kommunerna är andelen förvärvsarbetande män fler än kvinnor.

Medelinkomsten är högre för män än kvinnor i samtliga kommuner, men skillnaden mellan könen är störst i Ängelholm. Där är medelinkomsten för män mer än 80 000 kronor högre än för kvinnor. Däremot är medelinkomsten relativt jämställd i Sollefteå.

Flyktingmottagande

Samtliga kommuner har avtal med Migrationsverket om att ta emot flyktingar. Under år 2007 tog Ängelholm emot ungefär hälften så många flyktingar per 1 000 invånare som Motala och Sollefteå. Många av flyktingarna som Sollefteå tar emot är så kallade kvotflyktingar. Majoriteten av flyktingarna i Motala har bott i Migrationsverkets anläggningsboende och är anhörigflyktingar medan motsvarande i Ängelholm är anhörigflyktingar.³ Motala och Sollefteå har haft ett mer kontinuerligt mottagande av flyktingar än Ängelholm som inte tog emot några flyktingar under slutet av 1990- och början av 2000-talet. Samtliga kommuner har avtal med Migrationsverket om mottagande under 2008 och 2009.

Näringsliv

Kommunerna finns i olika typer av regiongrupper, vilket säger något om situationen på arbetsmarknaden. Ängelholm ingår med sitt geografiska läge i Malmös FA-region och ligger inom pendlingsavstånd till större städer som Helsingborg, Lund, Malmö och Köpenhamn. Motala ingår i gruppen större regioncentra och ligger inom pendlingsavstånd till bland annat Linköpings kommun. Sollefteå kommun tillhör regionfamiljen *småregioner med offentlig sysselsättning*. Dessutom utgör kommunen en egen FA-region, vilket vittnar om att det geografiska läget och att nuvarande kommunikationer gör det svårt att arbetspendla till större städer. Alla kommunerna har en större ut- än inpendling totalt sett. Sollefteå kommun har dock en större in- än utpendling av kvinnor.

Det finns ett sjukhus i alla kommunerna och därmed finns många av kommunernas arbetstillfällen inom vård och omsorg. Det gäller speciellt i Sollefteå, där andelen sysselsatta inom detta område är ungefär dubbelt så stor som i hela landet. Tillverkningsindustrin är dominerande i Motala. Det finns en större andel sysselsatta inom utbildningsområdet i Sollefteå än i de övriga kommunerna. Arbetslösheten är högst i Sollefteå, följt av Motala och Ängelholm.

³ Observera dock att i Ängelholm rör det sig om ett fåtal personer.

Bostadsmarknad

I alla tre kommunerna finns det en större andel egna hem respektive en mindre andel bostadsrätter, jämfört med genomsnittssiffrorna för hela landet. Andelen hyresrätter är högre i Motala, lägre i Sollefteå och ungefär lika stor i Ängelholm som i hela landet. Allmännyttan är förhållandevis stor i Motala och liten i Sollefteå. Däremot är andelen privata hyresrätter betydligt större i Sollefteå än i Motala. Även i Ängelholm finns det fler privata än kommunala hyresrätter.

Kommunerna anger olika bostadsmarknadsalternativ i Boverkets bostadsmarknadsenkät. Motala har uppgett att de har balans på bostadsmarknaden, Sollefteå överskott och Ängelholm brist på bostäder. I alla kommunerna har svaret varit detsamma i minst fem år, vilket tyder på att bostadsmarknadsläget är stabilt. I början av 2000-talet revs något hundratal allmännyttiga lägenheter i Sollefteå.

Priserna på villor är högst i Ängelholm följt av Motala och Sollefteå och prisutvecklingen har även följt denna ordning med starkast utveckling i Ängelholm. Störst andel outhyrda kommunala lägenheter finns i Sollefteå, följt av Motala och Ängelholm.

Värdet för Tobins Q är högst i Ängelholm och lägst i Sollefteå. Det är därmed inte märkligt att Ängelholm är den av de tre kommunerna som i Boverkets bostadsmarknadsenkät bedömer att det kommer att byggas flest bostäder de närmaste två åren. Sollefteå är den kommun som förväntar sig lägst byggande av bostäder.

Befolkning, näringsliv och bostadsmarknad i siffror

I tabellen har vi sammanställt uppgifter om befolkning, näringsliv och bostadsmarknad. Av tabellen framgår att uppgifterna om bostadsmarknadsläget stämmer väl överens med vad man förväntar sig utifrån befolkningsutveckling, priserna på småhus, vakansgrad och Tobins Q.

Antalet lediga hyresrätter är förutom priser på egna och bostadsrätter, en indikator på situationen på bostadsmarknaden. Genom SCB:s statistik (på hemsidan) är det inte möjligt att få information om antal lediga hyresrätter på kommunnivå. Det finns inte heller statistik som rör pris på bostadsrätter på kommunnivå på SCB:s hemsida.

Tobins Q är en investeringsteori som innebär att marknadsvärdet för småhus i en kommun divideras med produktionskostnaden i samma område. Ett tal över 1, visar att det kan vara lönsamt att bygga i den kommunen. Det finns dock stora skillnader inom kommuner. Trots att en kommun uppvisar ett lågt Tobins Q-värde, kan det vara lönsamt att bygga där, eftersom de värden som redovisas är ett genomsnitt för en kommun och ger därmed en generell bild av intresset för investeringar på bostadsmarknaden i området.

Tabell 1. Övergripande uppgifter om befolkning, näringsliv och bostadsmarknad, år 2007 om inget annat anges.

	Motala	Sollefteå	Ängelholm
Befolkning			
Folkmängd	40 060	20 679	38 749
Folkökning	101	-169	67
Medelålder	42,1	45,6	42,7
Utländsk bakgrund	13	6	10
Näringsliv			
Regionfamilj	Större regioncentra	Småregion med offentlig sysselsättning	Storstadsregion
Vård och omsorg	20 ⁴	31 ⁵	23 ⁶
Handel och kommunikationer	15	15	23
Tillverkning och utvinning	25	8	9
Utbildning och forskning	20	10	11
Finansiell verksamhet och företagstjänster	8	7	10
Bostadsmarknad			
Bostadsmarknadsläge, hela kommunen	Balans	Överskott	Brist
Pris på permanenta småhus, kronor	1 140 000	350 000	1 952 000
Vakansgrad, kommunala lägenheter, andel	7,8	2,3	0,5
Tobins Q	0,82	0,29	1,17

Källa: SCB, SCB/kommunfakta, BME, Nutek

⁴ Uppgifter från år 2006.

⁵ Uppgifter från år 2003.

⁶ Uppgifter från år 2005.

Vad möter en bostadssökande på Internet?

Kapitlet beskriver vad en bostadssökande möter på de intervjuade bostadsföretagens hemsidor. Det handlar om information om hur företaget fördelar lediga bostäder, men också om de krav som bolagen ställer på bostadssökande.

Saknar bostadsförmedling

Kommunal bostadsförmedling är en bostadsförmedling som har inrättats av kommunen och där kommunen beslutar om mål och riktlinjer för verksamheten.

Boutredningen konstaterar i rapport 3, *Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder – ur ett dubbelt användarperspektiv*, att servicen till bostadssökande varierar i kommunerna. Detta visar även denna rapport. Inte någon av de tre undersökta kommunerna har en kommunal bostadsförmedling. I november 2008 har Motala och Sollefteå bostadsinformation på sina hemsidor. Den består bland annat av listor på hyresvärdar med namn och kontaktuppgifter samt länkar till exempelvis Hemnet.se. Under samma månad har Ängelholms kommun däremot inte någon information om bostäder på sin hemsida.⁷

Fördelningsprocessen och de formella kraven framgår sällan tydligt

Hemnet är en hemsida där bostäder som är till försäljning genom fastighetsmäklare finns listade.

Företagens fördelningsprinciper och formella krav, framgår sällan på bolagens hemsidor. De formella krav som företagen ställer på blivande hyresgäster framkommer bara tydligt på en av de sju företagens hemsidor. Det är också påtagligt att företagens fördelningsprinciper och hur det går till att söka bostad, sällan beskrivs uttryckligt. Istället är många hemsidor uppbyggda kring att den sökande antas förstå processen. Den information som finns, är ofta i anslutning till att registreringen fylls i. Upplysningar som saknas är bland annat om det finns förturer eller inte,

⁷ Gäller med undantag av frågor som rör nybyggnation i form av tomter och bygglov med mera.

samt vilken plats den sökande har i kön till de lägenheter där personen har anmält intresse. Information om att en bostadssökande spärras från vidare intresseanmälningar om den tackar nej flera gånger samt om och hur ofta anmälan måste uppdateras, är information som finns hos något företag, men inte hos alla.

Tre sätt att fördela lägenheter

Vid en genomgång på de sju bostadsbolagens hemsidor, är det möjligt att konstatera att det huvudsakligen finns tre sätt att söka bostad på:

- Internetbaserat system med intresseanmälan, kö och först till kvarn
- Internetbaserat system med först till kvarn och matchning
- Ej internetbaserat system med kö och matchning

Internetbaserat system med intresseanmälan, kö och först till kvarn

Det ena systemet går ut på att alla lediga lägenheter publiceras på Internet och att sökande sedan anmäler intresse för de bostäder som man är intresserad av. Detta används av samtliga kommunala bostadsbolag i undersökningen.

Den sökande kan antingen få upp alla lediga bostäder eller avgränsa sökningen till de lägenheter som det kan finnas ett intresse av. Det är ofta möjligt att avgränsa sökningen genom att ange till exempel önskad storlek, våning, område och hyra. Adress, område, antal rum, storlek och hyra är de faktorer som vanligen visas i listan. Bilden nedan visar vad den sökande får upp när han/hon söker efter lediga lägenheter.

Exempel på vad den sökande kan få upp när han/hon söker efter lediga lägenheter.

	Adress ▾	Område	Rum ▾	Storlek ▾	Hyra ▾	
Detaljer	Socketbruksgatan 10 C	Centrum	4	100	9781	Anmäl intresse
Detaljer	Stråtgatan 5	Kulltorp	3	86	6311	Anmäl intresse
Detaljer	Allmogegatan 43	Kulltorp	2	63	4638	Anmäl intresse
Detaljer	Grisslestigen 13	Nyhem	4	104	7300	Anmäl intresse
Detaljer	Åsbogatan 27C	Villan	1	38	3156	Anmäl intresse
Detaljer	Åsbogatan 38 F	Villan	4	92	6402	Anmäl intresse

Källa: Ängelholmshem, www.angelholmshem.se, 2008-12-08


Om den sökande klickar på en lägenhet, framkommer mer information, som exempelvis våningsplan, hiss, balkong, om el- och vatten ingår i hyran, tillträdesdatum och senaste datum för att anmäla intresse. Majoriteten av företagen publicerar här en bild över planlösningen. Ibland finns det även en bild på bostadshuset samt en karta där fastigheten relateras till omgivningen.

Bilden nedan visar vad den sökande får upp i nästa steg, när han/hon har klickat på något av objekten som kom fram i den första sökningen.

Exempel på vad den sökande kan få upp i nästa steg, när han/hon har klickat på något av objekten som kom fram i den första sökningen.

Produktinformation

<information

Lägenhet 2 rum och kök		Område Edsele		
Adress 	Våning	Hyra, kr	Yta, m2	
Byvägen 12 B 88041 EDSELE	1	2418	42	
edig fr.o.m 2008-12-16	Sista anmälningsdag 2008-12-17	Marknadsplats Direkt		
Övrigt: Kabeltv , Kallhyra, uppvärmning ingår ej , Markplan/1:a bostadsplan , Radhus/Småhus , Uteplats				

Inträsseanmälan

Källa: Solatum, www.solatum.se, 2008-12-05

Den sökande kan titta på de lediga lägenheterna utan att vara registrerad. För att söka en lägenhet måste personen däremot göra en inträsseanmälan och för detta krävs det att man är registrerad på hemsidan. En inträsseanmälan gör en sökande genom att trycka på knappen ”inträsseanmälan”⁸, på den lägenhet som man är intresserad av och sedan loggar man in. När en person har gjort detta, kommer det ofta upp en bekräftande bild som ser ut så här:

Bekräftande bild efter inträsseanmälan

Lägenheter som jag bokar

Lgh.nr	Adress	Rum	Boyta	Våning	Hyra	
1-501-0140	Lustigkullevägen 32 A	3	76,5 m ²	03	4 141 kr	Detaljer

Urval av bokningar pågår, eventuellt erbjudande sänds via brev inom en vecka.

[Avboka](#)

Källa: Platen, www.platen.se, 20081205

En lägenhet är bokningsbar under ett visst antal dagar och det har ingen betydelse när under denna tid som den sökande bokar objektet. När bokningstiden är slut skickas erbjudande om visning till dem som står först i turordningen till lägenheten. Det är tiden för registreringen som avgör placeringen i kön och man får en poäng per dag i kön. Den som tackar ja, har längst kötid samt uppfyller kraven, blir erbjuden bostaden. Det finns dock vissa lägenheter som inte förmedlas enligt kötidordning utan där det är den person som först anmäler intresse som får erbjudande

⁸ Kallas ibland något liknande som ”boka” eller ”anmäl intresse”.

om lägenheten. Bilden nedan visar hur det kan se ut när en person får erbjudande om en bostad.

Erbjudande om bostad

Område	Adress	Yta	Hyra	Ledig fr.o.m	Marknadsplats	Sista anm. dag	
Två rum och kök Sollefteå Valläckersgatan 4-13	 Valläckersgatan 4 A, 3	62	4384	2009-02-01	Direkt	2008-12-22	<input type="button" value="Ej Svar"/> <input type="button" value="Erbjudande"/>

Källa: Solatum, www.solatum.se, 2008-12-05

När en sökande har fått en bostad, blir han/hon avregistrerad från kön. I något företag kan den sökande få ett e-postmeddelande när en bostad som uppfyller önskemålen blir ledig.

Internetbaserat system med först till kvarn och matchning

Två privata företag lägger ut de lediga lägenheterna på hemsidan och den sökande anmäler intresse till varje lägenhet genom att fylla i kontaktuppgifter och ett meddelande. Ett av de två företagen använder också en generell intresseanmälan. Förutom att det inte finns något poängsystem, påminner metoden om sättet att söka bland de kommunala bostadsbolagen.

Inte internetbaserat system med kö och matchning

Två privata företag lägger inte ut lediga lägenheter på Internet. Den bostadssökande fyller i en intresseanmälan/blankett med personuppgifter och uppgifter om vad man söker. Bostadsföretaget gör en jämförelse med de sökande när de har fått in ett nytt objekt och tar kontakt när ett lämpligt objekt blir ledigt.

Likhet om uppgifter i intresseanmälan/registrering

Den information som företagen begär när den sökande fyller i en intresseanmälan eller registrerar sig för att ha möjligt att söka bostäder, är relativt lika för samtliga bolag. Vanligen ska den sökande fylla i:

- namn
- adress
- telefonnummer
- e-postadress
- personnummer
- hushållets årsinkomst
- arbetsgivare/inkomstkälla
- telefon till arbetsgivare
- nuvarande boendeform
- namn och telefonnummer till en hyresvärd eller bostadsrättsförening.

På något registreringsformulär ska dessutom yrke, antal personer som ska bo i lägenheten, samt antal barn och deras ålder redovisas. Önskat område, storlek, maxhyra och särskilda önskemål (balkong, hiss eller

marklägenhet) ska också anges.⁹ Även uppgifter för en eventuell medsökande ska uppges. Vidare väljer man om kontakten med företaget ska ske via brev eller e-post.

Konsekvenser av bristande information

Bristen på information och de olika systemens uppbyggnad, gör att vissa gruppers förutsättningar att hitta och efterfråga lediga lägenheter begränsas, vilket bland annat Boutredningen har tagit upp tidigare. I sin undersökning konstaterar de att viktiga hinder är avsaknad av lokal kännedom samt bristande tillgång till dator med Internet. Det kan vara svårt att förstå hur fördelningen av lediga lägenheter går till, eftersom informationen ofta inte framgår tydligt. När inte fördelningsprocessen och de formella kraven är tydliga, uppstår möjligheten att uppleva sig diskriminerad. Det är då inte heller möjligt att varken bevisa eller motbevisa detta. Klara regler om vilka egenskaper som värderas i valet av hyresgäst, kan därför utgöra en försäkran mot diskriminering. Det är även viktigt att känna till fördelningsprocessen och de krav som värden ställer, för att ha möjlighet att bedöma de egna möjligheterna och också styra sitt sökande efter detta. För de sökande är det därför en brist att denna information inte framgår tydligare på företagets hemsidor.¹⁰

⁹ Detta är obligatoriskt hos de bolag som använder sig av principen att den sökande fyller i en intresseanmälan och att företaget sedan hör av sig.

¹⁰ Boutredningen (2007).

Företagens fördelningsprinciper

Kapitlet redovisar de svar som har framgått i intervjuerna och som handlar om hur företagen fördelar lediga bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden. Avsnittet utgår från svaren i intervjuerna och har, förutom en jämförelse med den information som finns på hemsidorna, inte kontrollerats på något sätt.

Fördelningsprinciper som framgår i intervjuerna

Fördelningsprinciper som kräver aktivitet och registrering

Fem av sju företag har en princip som bygger på att den sökande ska vara aktiv själv. I nästan alla, sex av sju företag, ska den sökande registrera sig hos företaget.

Tre fördelningsprinciper

Tidigare undersökningar har konstaterat att det i huvudsak förekommer tre fördelningsprinciper:

- fördelning efter kötid
- först till kvarn
- matchning

Dessa fördelningsprinciper förekommer även i de undersökta bostadsföretagen i Motala, Sollefteå och Ängelholm. De sju undersökta företagen använder ofta fler än en princip och de kan kombineras på olika sätt. En grundförutsättning för samtliga sätt att fördela lägenheter är dock att den sökande uppfyller de krav som företagen har ställt upp. Exempelvis spelar det inte någon roll om en person har stått längst i en bostadskö, om han/hon inte uppfyller de grundläggande kraven. Någon form av kötidssystem är den vanligaste fördelningsprincipen.

Schematisk bild över företagens fördelningsprincip enligt intervjuerna, uppdelat på om företaget är kommunalt (K) eller privat (P)

	K	K	K	P	P	P	P
Registrering	X	X	X	X		X	X
Aktiv sökande	X	X	X	X	X		
Fördelning efter:							
- kötid	X	X	X				X
- först till kvarn	X	X		X	X		
- matchning				(X)	(X)	(X)	(X)
Lägenheter offentliggörs	X	X	X	X	X		
Sökande anmäler intresse på enskilda objekt	X	X	X	X	X		
Företaget kontakter när man har fått in lämpligt objekt						X	X

Källa: Boverket

Beskrivning av de vanligaste turordningsprocesserna

Internetbaserat system där den sökande är registrerad och aktiv, kö och först till kvarn

Det vanligaste systemet är ett internetbaserat kösystem där den sökande är aktiv. Ett företag berättar om principen:

”När vi får in en uppsagd lägenhet idag, så publicerar vi den och offentliggör den över Internet och via en telefonsvarare, om man nu inte har tillgång till nätet, sen får alla dem som står i vår kö och som är intresserade av just den lediga lägenheten, anmäla sitt intresse. Den här lägenheten ligger publicerad en vecka och när veckan har gått så tar vi bort den, och av dem som har anmält sitt intresse plockar vi ut de fem som har stått i kön längst, för att titta på lägenheten”.

Samtliga kommunala bolag använder sig av den här metoden för att fördela lägenheter. Två företag fördelar lägenheter efter kötid med undantag av vissa objekt som märks med ”direkt”. Det är då den som anmäler sig först och inte den som har stått längst i kö, som blir erbjuden lägenheten.

Icke internetbaserat där den sökande är passiv och inte är registrerad, kö och matchning

Ett annat fördelningssystem handlar om att den bostadssökande fyller i en blankett om vad den söker för typ av bostad. Ett företag säger följande på frågan vad som händer när en sökande har fyllt i blanketten:

”Då går den alltså direkt in i vårt system och faller in i datumordning, sedan kan man sortera och söka där på storlek och maxhyra och önskemål”.

När bostadsbolaget får in en bostad som motsvarar de önskemål och krav den sökande har på bostaden, hör de av sig.

På frågan om ett annat företag med detta tillvägagångssätt brukar ha möjlighet att erbjuda något direkt, svarar de:

”Javisst, för det mesta kan man säga. Det beror på vad man har för önskemål, det kan ju vara antal trappor, läge och så, så att det kanske inte passar precis när de fyller i blanketten men det kan ju komma in någonting, så de kan ju få stå och vänta ett tag så klart om det är. När det dyker upp något så ringer vi härifrån och erbjuder igen men tackar man nej för ofta så slutar vi, så är det ju.”

Lägenheter läggs inte ut på Internet och de sökande behöver inte vara aktiva när själva blanketten är ifylld. Fördelningssystemet förekommer endast i två privata bostadsbolag.

Internetbaserat system där den sökande är aktiv (både registrering och inte registrering förekommer), kö och matchning

I ett företag kan den sökande dels fylla i en intresseanmälan och dels söka specifikt på de lägenheter som är lediga på Internet. Det säger:

”Det är färskvara idag, intresseanmälningarna. Något kösystem direkt, det finns inte idag. Det är om någon skulle anmäla sig till någon speciell lägenhet och säger att ”jag vill ha den när den blir ledig”, men för övrigt har vi inte någon direkt kö, vi lägger ut våra lägenheter på Internet”.

Ett annat företag lägger ut lägenheterna på Internet och den sökande anmäler intresse till varje specifik lägenhet. På frågan om man kan säga att sättet att fördela lägenheter är lite ”först till kvarn”, svarar företaget:

”Jajamän, vara aktiv. ”Varför ska vi inte hyra ut till dig?” Om jag tycker att du är en bra individ, du har varit aktiv. Du söker lägenhet och är aktiv hos oss. Ska vi sitta och hålla på lägenheten för att det kanske kommer en som vi hellre vill ha lite senare? Det känns inte riktigt bra. Det är bättre vi hyr ut, så kanske det kommer någon och säger ”Oj, jag hann inte med. Nej, man måste vara aktiv”.

Hos detta företag kan den sökande inte registrera sig och det finns därmed inte någon kö. Dessa företag finns i kommuner där de sökande per varje lägenhet är relativt få. Därmed är konkurrensen om lediga lägenheter inte så stor.

Måna om att ny hyresgäst ska passa in i trapphuset

I intervjuerna blir det tydligt att bostadsföretagen vill att en ny hyresgäst ska vara skötsam. Inte bara för den egna lägenhetens skull utan också med tanke på grannarna. Företagen är måna om att den nya hyresgästen inte ska störa grannarna, så att dessa i förlängningen väljer att flytta. Ett sätt att fördela lägenheter, är att bostadsföretagen försöker matcha ”rätt” sökande mot ”rätt” bostad, för att på det viset få hus och områden där samtliga boenden trivs.

Ett av de sju företagen säger att de har tagit aktiv ställning till att inte försöka styra sammansättningen av de boende. Det är istället köprincipen som gäller.

”Vi har tagit en aktiv ställning, vi komponerar inga hus”.

I andra företag förekommer det när det gäller mottagning av flyktingar eller personer som får bostad genom kommunen. Det är ofta

socialtjänsten som tar denna hänsyn och inte själva bolagen. En tjänsteman säger:

”Vi har som strategi att vi vill blanda, så vi ger oss aldrig in och begär fler lägenheter än vad som kan vara lämpligt för området. Vi går aldrig in och begär ett större antal lägenheter för att koncentrera, även om det är lättare att få tag i, då tackar vi nej och försöker hitta andra vägar i stället.”

Exemplet ovan gäller bostäder för flyktingar, men denna hänsyn förekommer också när socialtjänsten står för hyreskontraktet i samband med problem med missbruk:

”/.../ är det en klient som försöker komma ifrån ett missbruk, så är det kanske inte så bra att sätta den personen med en massa andra personer som han har missbrukat ihop med. Givetvis tar vi hänsyn, gör alltid bedömningar var det är lämpligt att bo.”

Ett av bostadsföretagen uttalar sig på liknande sätt:

”vi har varit ganska duktiga på att få en spridning totalt. Speciellt om vi tittar på dem som är lite missbrukare och sånt, försöker vi, så att det inte blir i ett helt trapphus utan att det istället blir en i varje trapphus”

Citaten illustrerar att den matchning som förekommer, verkar handla om personer som inte kan få ett kontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är därför viktigt att tänka på att den ordinarie och sekundära bostadsmarknaden är två olika arenor, där bostadsföretagen inte använder samma fördelningsprinciper. Ett tredje företag som förmedlar efter kö säger:

”Vi försöker styra väldigt lite. Känner de trygghet att det finns människor från hemtrakten i det här bostadsområdet, förstår vi att de vill dit. Vi vill försöka undvika från vår sida att försöka styra människor för mycket. Sedan är vi medvetna att blir det för stor koncentration så kan många andra uppleva det som jobbigt”.

Även detta citat visar att den matchning som förekommer verkar gälla vid mottagande av flyktingar och inte omfatta den ordinarie uthyrningen.

Motstridiga uppgifter om blandat boende eller inte

Flera företag pratar om att de eftersträvar ett blandat boende, samt att detta ofta löser sig själv, eftersom det kan finnas olika lägenhetsstorlekar i ett och samma hus. Ungdomar verkar söka sig till de minsta lägenheterna och barnfamiljer till de största. Något företag tar också upp att många barnfamiljer söker sig till marknära lägenheter och att andra åldersgrupper inte gör det. Ett företag svarar på frågan om det är kön som gäller, att:

”inte rakt av, bor det 14 äldre och det är 15 lägenheter kanske man inte sätter in en barnfamilj där på tredje våningen. De vill inte bo där ändå för då är det fel kvarter för dem, så det löser sig nog själv”.

Citatet illustrerar den möjligheten företagen har att tillämpa matchning, trots ett kösystem.

Ytterligare ett företag säger:

”om vi har ett av de här 17 punkthusen, med äldre, försöker vi kanske undvika att ta in de allra yngsta i det huset för då blir det fest, inflyttningsfest, fest på fredag och kanske på lördag, så visst sån hänsyn det tar vi”.

Citatet tydliggör det många företag pratar om i intervjuerna, nämligen att de är måna om hyresgästernas trivsel och att de därmed ska bo kvar.

Ett annat företag har aldrig nekat någon ett hyreskontrakt med motiveringen att det redan bor många i samma ålder i huset. Men vill träffa de blivande hyresgästerna och bilda sig en personlig uppfattning och se hur intresserad den sökande är. Intervjupersonen säger att det har hänt att företaget har nekat den sökande kontrakt och att det kan beskrivas som en magkänsla.

”De äldre vill se ungdomar och barn... det tycker de är jättetrevligt men det vore ju bra om ungdomarna gick och lade sig vid halvåtta... och ungdomarna tycker det är jättetrevligt med de äldre, men de tittar ju jämt bakom gardinen när man kommer hem... sedan ringer de äldre och säger att det är fest.. och så ringer ungdomarna och klagar...de diskar ju halvåtta på söndagsmorgnarna, vägg i vägg”

och fortsätter:

”Men kan vi välja så, på gatan X bor det många äldre, det är hiss där och breda dörrar. Det är klart att vi försöker förorda det, lyckas vi så gör vi det”.

Citaten ovan illustrerar att många företag funderar över hur man kan skapa vad man tycker är väl fungerande hyreshus.

Skillnader mellan kommunala och privata bostadsbolag

De skillnader när det gäller fördelningen av lägenheter som blir tydliga i undersökningen, handlar om ifall det är kommunala eller privata bostadsbolag, snarare än om kommunen där de verkar har brist, balans eller överskott på bostäder. De kommunala bostadsbolagen i de undersökta kommunerna använder sig av ett internetbaserat kösystem. Majoriteten av de intervjuade privata bostadsföretagen har ett system där den sökande fyller i en blankett om vad man söker. Sedan hör företaget av sig när de får in en bostad som motsvarar önskemålen.

De flesta har förturer för befintliga hyresgäster

I intervjuerna visar det sig att det förekommer förturer i en majoritet av företagen. Svaren är ofta vaga med den gemensamma nämnaren att det i samtliga fall handlar om befintliga hyresgäster som har skött sitt boende. I ett företag kan en hyresgäst ta:

”upp en sån förhandling med bolaget. Finns det en sådan lägenhet i området, blir det en typ av förtur, då går den inte ut på nätet utan då byter man”.

Ett annat företag svarar att det kan:

”vara tant Elsa som inte kan gå i trappor längre, då går hon före alla andra, självklart”.

Ytterligare ett bolag säger:

”De har naturligtvis förtur om de är så att de har bott här en längre tid. Men om det är så att de vill byta från en trea till en annan likadan trea, så säger vi nej, för det är alltid en kostnad med ett byte. Men är det så att de ska byta upp sig från en trea till en fyra eller byta ner sig från en trea till en tvåa, så är det inga problem”.

Citaten ovan illustrerar hur bolagen resonerar om förturer från befintliga hyresgäster. Ett företag säger att det inte förekommer några förturer överhuvudtaget. Överlag saknas information om eventuella förturer på hemsidorna.

Företagens krav och villkor

I kapitlet presenterar vi resultatet i intervjuerna som rör de krav fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster.

Krav som framkommer i intervjuerna

Kreditupplysning är rutin

När ett bostadsföretag ska hyra ut en lägenhet är det framförallt den tilltänkta hyresgästens betalningsförmåga som är av intresse. Samtliga intervjuade bostadsföretag tar rutinmässigt kreditupplysning på blivande hyresgäster.

Ser allvarligt på hyresskulder

Samtliga bostadsföretag som ingår i undersökningen säger nej till sökande med hyresskulder. Ett av de sju bostadsföretagen motiverade beslutet med att det visar vad man prioriterar. Två av bostadsföretagen uppgav att den bostadssökande är välkommen som hyresgäst så snart skulden är reglerad. Ytterligare ett uppgav att sökanden är välkommen tillbaka efter ett par år om han eller hon har skött sig och fått ordning på sitt liv.

Enskild prövning av betalningsanmärkningar

Vid intervjuerna framkom det att inte något av bostadsföretagen säger kategoriskt nej till bostadssökande med betalningsanmärkningar. Hos samtliga intervjuade bostadsföretag finns det ett förhandlingsutrymme, om än olika stort och ofta gör man en enskild prövning. Det beror på vad betalningsanmärkningarna handlar om, hur nära i tiden de ligger, hur många de är och om det rör sig om stora belopp. Genomgående ser företagen allvarligast på betalningsanmärkningar som är relaterade till boendet.

Ett par bostadsföretag menade att betalningsanmärkningar tyder på en obenägenhet att sköta sina betalningsförhållanden, även om betalningsanmärkningarna är små. Ett av bostadsföretagen uttryckte det på följande sätt:

”Man kan ha stora skulder, men de kan komma från ett enstaka tillfälle, till exempel i samband med en skilsmässa eller man kan ha gått i konkurs med en enskild firma eller fått gå ifrån ett hus. Men om man i övrigt inte har några anmärkningar bedömer vi det lindrigare än om man ständigt och återkommande får betalningsanmärkningar på småskulder, typ telefoner, det man kallar ”trötta betalare”, när man inte orkar sköta det här med räkningar, det bedömer vi hårdare. Vi har ingen beloppsgräns, utan det är snarare så att vi försöker bedöma betalningsanmärkningarnas karaktär. Vi resonerar på det sättet att alla kan hamna i knipa en gång beroende på saker som ibland står utanför ens egen kontroll. Men som sagt, återkommande och mindre betalningsanmärkningar bedömer vi som värre och det gör det svårare att få en bostad hos oss.”

Inga krav på fast anställning

Inte något av de aktuella bostadsföretagen kräver att den bostadssökande har fast anställning. Flera bostadsföretag tar upp att det inte går att ställa det kravet idag.

”I dagens läge kan man inte kräva att de har fast jobb, men att de har någon form av planering för sin inkomst framöver”

Bostadsföretagen godkänner genomgående A-kassa, studiemedel, pensioner och sjukersättningar som inkomst. Men ett bostadsföretag tar upp att handläggningssprocessen runt dessa ersättningar är en vanlig orsak till att hyresgäster får problem att klara hyresinbetalningarna i tid.

Inkomst i relation till hyran

När det gäller nivån på inkomsten uppger fyra av sju bostadsföretag att inkomsten sätts i relation till hyran. De har däremot inte några fastställda regler eller gränser vad gäller inkomstnivån. Ett av bostadsföretagen har som tumregel att hyran inte ska uppgå till mycket mer än en tredjedel av inkomsten. Ett bostadsföretag använder sig av Konsumentverkets beräkningar av skäliga levnadskostnader för att bedöma om inkomsten är tillräcklig för att klara hyran. Ett par av bostadsföretagen nämnde att om inkomsten är för låg i förhållande till hyran, brukar man förklara för den sökande att kalkylen inte går ihop och försöka erbjuda billigare alternativ.

Ett av bostadsföretagen uppgav att det är stora skillnader mellan hur hög inkomst olika personer behöver för att klara hyran.

”En del klarar sig på lite och ingenting, för en del räcker det aldrig till.”

Citatet illustrerar varför företagen inte alltid upplever det som meningsfullt att använda sig av fasta inkomstgränser.

Majoriteten godtar försörjningsstöd som inkomst

Fyra av bostadsföretagen uppger att de accepterar försörjningsstöd (som tidigare benämndes socialbidrag) som inkomst. De tre övriga bostadsföretagen kunde acceptera det undantagsvis eller under vissa förutsättningar. Ett av bostadsföretagen uppgav att man tar ställning i varje enskilt fall. Ytterligare ett bostadsföretag uppgav att man kan göra det om det rör sig om ungdomar. I annat fall vill man hellre att kommunen står för kontraktet, eftersom man då har garantier för att hyrorna kommer in. Ett tredje bostadsföretag uppgav att det har hänt att

man har accepterat hyresgäster med försörjningsstöd som huvudsaklig inkomstkälla några gånger, men det är inte en allmän policy.

Ett par bostadsföretag har nämnt att människor som blivit nekade lägenheter tidigare ofta är mycket tacksamma om de får en bostad och generellt prioriterar de hyran framför annat.

Komplettera med borgen

Samtliga bostadsföretag nämner att det i vissa situationer finns möjlighet att komplettera med borgen. Det handlar främst om när inkomsten bedöms vara låg eller osäker eller när det finns betalningsanmärkningar av allvarigare slag. Ofta handlar det om ungdomar, vars föräldrar ställer upp som borgenärer.

Sänkta krav kan också innebära problem

En av våra informanter tar upp vad som händer när kraven på blivande hyresgäster sänks. När bostadsföretaget på grund av uthyrningssvårigheter accepterar hyresgäster som de under andra förhållanden skulle neka ökar också hyresförlusterna:

”Hur vanligt är det att någon blir nekad ett hyreskontrakt?”

–Ja, det inträffar ju, och om det inte är det jag har sagt tidigare, att man har någon personlig skuld, då händer det ibland att vi bedömer att ekonomin inte räcker till för det här boendet. Då kanske vi erbjuder något som ska vara mindre, men det vill man inte ha. Det är egentligen ganska få som går härifrån alldeles med ett blankt nej, för det kan vi inte säga, vi måste uttömma möjligheterna först. Då är det ofta så att det är ekonomin eller något sådant som sätter stopp. Hyresförluster, det är någonting som ökar när vakanserna ökar. De som arbetar med uthyrningen försöker hela tiden att få in nya hyresgäster, då blir det ju så man töjer på gränsen, tröskeln sänks, ja, ett tag får vi de som är sämre och sämre på att betala och då ökar hyresförlusterna istället.”

Störningar

Den som tidigare har misskött sitt boende har ofta stora problem att återetablera sig på bostadsmarknaden. Hyresvärdarna ser allvarligt på störningar eftersom det får återverkningar även på övriga hyresgäster. Ett av bostadsföretagen nämnde att det har hänt att hyresgäster som bott hos dem under lång tid, har flyttat på grund av störningar från andra hyresgäster.

Hur uppfattar kommunerna fastighetsägarnas krav?

Företrädarna för socialtjänsten som deltog i undersökningen, upplevde i stort kraven som fastighetsägarna ställer på blivande hyresgäster som rimliga. En kommunal tjänsteman uppgav att i synnerhet mindre fastighetsägare kan overse med betalningsanmärkningar, om de får en förklaring till varför betalningsanmärkningen har uppkommit:

”...det kan vara sjukskrivningar, skilsmässor...det kan ju vara bra folk för det, som betalar sin hyra i vanliga fall.”

En synpunkt som har kommit fram är att det händer att hyresgäster som har haft andrahandskontrakt genom kommunen under lång tid och har skött sig utan anmärkningar trots det inte får överta hyreskontraktet.

Olika kommuner men liknande krav

Undersökningen har genomförts på tre orter med sinsemellan olika bostadsmarknadsläge, brist, balans och överskott. De är belägna i olika delar av Sverige och den historiska framväxten har sett mycket olika ut. Befolkningsutvecklingen på de tre orterna har följt olika mönster under de senaste femtio åren. Trots detta finns det stora likheter i bostadsföretagens förhållningssätt och de krav och villkor de ställer på blivande hyresgäster.

Genomgående verkar det finnas ett visst förhandlingsutrymme. Inkomstgränserna är inte fixerade. Ofta nämner man att bara det finns en godtagbar förklaring, så kan man acceptera personer med skulder eller betalningsanmärkningar.

Speglar kraven bostadsmarknadsläget?

I Boverkets undersökning *Någonstans att bo* (2007) hade de intervjuade bostadsföretagen ofta tydligare regler, men de var också striktare. Sex av åtta företag i den undersökningen hade krav på viss inkomst. Hälften av bostadsföretagen accepterade inte försörjningsstöd som inkomst och två företag sade blankt nej till sökande med betalningsanmärkningar. Tydligheten innebär att kraven är lättare att överblicka för den sökande, men det kan också innebära att fler hamnar utanför.

Förmodligen inverkar storleken på orten där bostadsföretagen verkar på utformningen av de krav och villkor som företagen ställer på sina blivande hyresgäster. De presumtiva hyresgästerna är färre, vilket kan innebära att det inte är möjligt att sälla på samma sätt som på större orter. Det är inte möjligt att ha så höga inkomstkrav att många faller utanför. Det finns också ofta en högre grad av personkännedom vilket kan vara både till för- och nackdel för den sökande. Ibland kan det förmodligen leda till att en person som formellt sett inte uppfyller kraven blir godkänd som hyresgäst på grund av att förtroendekapitalet är stort. Å andra sidan ökar sannolikheten för att tidigare misslyckanden är allmänt kända på en liten ort, vilket kan innebära att den blivande hyresgästen nekas kontrakt.

Vilka har svårare än andra att uppfylla fastighetsägarnas krav?

I kapitlet presenterar vi resultatet av intervjuerna som handlar om vilka grupper som kan ha det svårare än andra att etablera sig på hyresmarknaden. Kapitlet omfattar även de insatser kommunerna gör för dem som har svårt att få en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden.

Vilka grupper har svårare än andra att etablera sig på hyresmarknaden?

En av de frågor vi ville ha besvarade i vår undersökning var om bostadsföretagen eller företrädarna för kommunerna kunde identifiera någon grupp som har svårare än andra att uppfylla bostadsföretagens krav och bli godkända som hyresgäster. Egentligen är det inte lämpligt att generalisera svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden till hela grupper. Det handlar snarare om individer i särskilda situationer. Men ibland kan vissa grupper vara överrepresenterade i de situationer som gör det svårare att få en bostad.

En föreställning som förekommer är att om det bara finns tillräckligt med lägenheter, så försvinner alla problem på bostadsmarknaden. Den här bilden motsades av våra intervjuer. En tjänsteman för en kommun framförde att det inte finns brist på bostäder i kommunen, men däremot finns det brist på bostäder där människorna hon möter i sitt arbete får bo.

Missbruk leder ofta till svårigheter

En grupp som bostadsföretagen spontant nämner som har stora svårigheter att få ett hyreskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden är personer med ett känt missbruk. Orsaken till eventuella svårigheter är inte enbart ekonomisk. Det handlar också om att personen i fråga ska vara skötsam och inte vara störande för sina grannar. Närmare hälften av bostadsföretagen i undersökningen säger kategoriskt nej till personer med kända drogproblem och hänvisar till att det är av hänsyn till övriga hyresgäster, det blir en intressekonflikt.

Ett av bostadsföretagen tog upp att man sällan är medvetna om drogproblemen när hyresgästen tillträder:

”Det har varit hyresgäster som har bott hos oss under lång tid som har flyttat på grund av att de inte står ut med omgivningarna. Det är inte vår avsikt att förstöra för dem som har bott hos oss en längre tid och har skött sig. Där är vi väl restriktiva om vi är medvetna om problemen. Men det är väldigt sällan som man vet om det från början.”

Psykisk sjukdom kan försvåra

Personer med en psykisk sjukdom eller en kombination av psykisk sjukdom och missbruk är också en grupp som kan ha svårigheter på bostadsmarknaden. Här nämner flera informanter att det finns personer som är för friska för att få en plats i ett gruppboende, men som periodvis är för sjuka för att klara av situationen i ett eget boende:

”...de faller mellan stolarna, vi har rätt många med den problematiken...”

Svårigheter efter en fängelsevistelse

Personer som skrivs ut från fängelser eller vårdinrättningar och saknar inkomst kan också ha svårare än andra att etablera sig på bostadsmarknaden.

Skulder försvårar

Skulder och betalningsanmärkningar försvårar en etablering på bostadsmarknaden. Har man dessutom en hyresskuld är det ofta omöjligt att få ett eget hyreskontrakt. Vid en av intervjuerna framkom det att skulder uppkommer i samband med konkurser och skilsmässor. Synen på betalningsanmärkningar är mer varierande och här finns det oftare utrymme för förklaringar.

Små ekonomiska resurser begränsar

Flera bostadsföretag tar upp att personer med små ekonomiska resurser kan ha svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Ibland bedömer bostadsföretagen att den sökandes ekonomi helt enkelt inte räcker till för det aktuella boendet. Flera bostadsföretag nämnde att de brukar försöka erbjuda ett billigare, ofta mindre alternativ, men det är inte alltid det är möjligt och den sökande är kanske inte intresserad av detta.

Ett av bostadsföretagen uttryckte det så här:

”Om man är begränsad till ett visst belopp begränsar det urvalet rätt mycket. Det är det som styr möjligheten att hitta någonting.”

Ett vanligt krav från fastighetsägarnas sida är att hyran ska stå i proportion till inkomsten. Det innebär att personer med begränsad ekonomi, det vill säga låga och eller oregelbundna inkomster kan ha svårt att tillfredsställa sina bostadsönskemål. Vid intervjuerna nämndes särskilt ensamförsörjare och ungdomar.

Flyktingar och grupper med annan etnisk bakgrund

Flera bostadsföretag tar upp att utlandssvenskar gärna grupperar sig, men i Sverige har vi inte samma förståelse när landsmän vill bo nära varandra. De intervjuade bostadsföretagen upplever inte att det i allmänhet är

svårare för personer med en annan bakgrund att få en bostad i deras bestånd. Ett av bostadsföretagen uttryckte det på följande sätt:

”Jag hoppas inte att det är så att det finns andra grupper, beroende på att man har en viss egenskap av något slag, som har svårare att få lägenhet hos oss. Men det är samma sak med det som när vi diskuterade det här med segregationen, att jag kan inte svära mig fri, därför att dels egna och dels ens kollegors fördomar är inte alltid så lätt att se för en själv. Och det kan ju finnas saker mer eller mindre... utan att man ser det själv, som särbehandlar olika grupper, det finns säkert. Jag tycker nog ändå att vårt kösystem och vårt sätt att hantera det är så pass genomskinligt att det skulle vara möjligt att uppräcka ganska så snart. Och det har varit vår avsikt att bygga ett så pass genomskinligt system så att det ska vara möjligt att se om det skulle förekomma.”

Ett av bostadsföretagen uppgav att det inte är något problem med flyktingars etablering när de först kommer till kommunen. Det beror på att kommunen då garanterar hyresinbetalningarna och det utgår introduktionsersättning. Det är efter två år när denna upphör som det kan uppstå svårigheter, främst på grund av svårigheterna att etablera sig på arbetsmarknaden.

Hyreskontrakt via kommunen

Vad händer när hyresgästen inte blir godkänd?

Det är inte alla som uppfyller fastighetsägarnas krav. I praktiken innebär det att de är utestängda från den ordinarie bostadsmarknaden. En lösning som är vanligt förekommande är hyreskontrakt via kommunen. Det innebär att kommunen hyr en lägenhet av ett bostadsföretag och sedan hyr ut lägenheten i andra hand till sökande som av olika skäl nekas förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden.

Vilka bor i andrahand via kommunen?

I en av de undersökta kommunerna har närmare hälften av dem som har hyreskontrakt via kommunen problem med missbruk. För knappt en fjärdedel av hyresgästerna handlar det om psykiska problem, ibland kan det handla om båda problematikerna. Ytterligare en fjärdedel har ekonomiska problem, skulder etcetera. Drygt tio procent har uppträtt störande i tidigare boende. Ibland kan det handla om att man har djur som man inte förmår ta hand om eller som uppträder hotfullt.

Tre av de intervjuade bostadsföretagen hyr ut till personer som har missbrukat eller missbrukar under förutsättning att kommunen står för kontraktet. Det kan också vara så att man har kommit ut från fängelset eller någon vårdinrättning och saknar inkomst. Ibland kan det handla om personer med en psykisk sjukdom eller en kombination av psykisk sjukdom och missbruk.

”Ofta går det bra så länge man sköter medicineringen, men brakar det i väg någon gång eller det kommer fel kompisar, de kan ju förstöra ett helt hus och då måste vi flytta ut dem så här.”

Inskränkningar i besittningsrätten

Orsaken till att man kräver att kommunen står för kontraktet är inte enbart ekonomisk. Det handlar också om att personen i fråga sköter sig

I många sammanhang kopplas hemlöshet samman med personer som i praktiken saknar tak över huvudet, såsom uteliggare eller personer som bor på olika typer av härbärgen.

Socialstyrelsen har dock i sina kartläggningar av hemlösheten i Sverige använt en definition som inrymmer en vidare krets av människor. Se Socialstyrelsens definition i bilaga 3.

och inte är störande för sina grannar. Kontrakten är i allmänhet förenade med inskränkningar i besittningsrätten. Hur de är utformade varierar från kommun till kommun, alltifrån utflyttning inom 24 timmar upp till en månad. Ett av bostadsföretagen förklarar det så här:

”Den ventilen måste vi ha om vi ska kunna ta de här åtagandena. För normalt sett ska inte de här få hyra. Det finns ju sådana människor trots allt. Men vi säger att vi tar den här risken under de här förutsättningarna.”

I en bristsituation kan det vara lätt att tro att allt skulle lösa sig om det fanns tillräckligt med lägenheter men det här överensstämmer inte med den bild vi har fått vid våra intervjuer:

”Problemet för mig, som jag möter i socialtjänsten är att alla inte är välkomna hos alla hyresvärdar. Det är ingen lägenhetsbrist utan mer brist på lägenheter där de här personerna får bo.”

Personkännedomen är stor

De orter som ingår i undersökningen är relativt små. Det innebär både fördelar och nackdelar. En av tjänstemännen uttryckte det så här:

”...det är väl nackdelen med en liten stad, många personer är kända både till utseende och namn. Även ute i bostadsområdena...det finns vissa personer som alla vet vilka det är. Det kanske inte är så lätt att börja om när alla vet, man har en viss stämpel på sig.”

Vid intervjuerna framkom att vissa personer som är allmänt kända i kommunen inte kan ordna egna kontrakt:

”Det spelar ingen roll vem de vänder sig till, bara hyresvärderna ser dem komma så är det ett nej. De behöver inte ens öppna munnen, det är nej. Då är det upp till oss, då får vi ju leta. Det blir ett otroligt jobb.”

Det händer att hyresvärdarna inte vill ta emot dem, även om kommunen står för hyreskontraktet och eventuell skadegörelse. I förlängningen kan det leda till långvarig hemlöshet. Det kan drabba eventuella anhöriga. Det förekommer också att de flyttar in hos kompisar som har hyreskontrakt. Men som på grund av att den hemlöse kommer dit, tappar sitt kontrakt och i sin tur blir utan bostad. Ibland är ett akutboende enda lösningen, något som ses som en nödlösning eftersom det inte är ett boende i vanlig bemärkelse:

”En del personer är verkligen helt körda överallt och då är det vårt akutboende vi får använda oss av. Det är en jättetråkig lösning för där kan man inte bo, utan bara gå dit och sova på kvällen, bli insläppt av Securitas på kvällen vid nio och bli utsläppt på morgonen. De låser på morgonen och då har man ingenstans att vara över dagen.”

Vid en förfrågan om hur kraven har förändrats över tid fick vi följande svar från en intervjuad kommuntjänsteman:

”Det blir ju allt svårare att få ett kontrakt, även för oss, trots att vi garanterar hyran. Vi har ju ett antal personer i kommunen som inte har en chans att erhålla en bostad. Det är inte någon hyresvärd som tar emot dem. Det spelar liksom ingen roll om vi skulle lägga in en depositionsavgift, de tar inte emot dem i alla fall.”

Tanken är ofta att hyresgästen ska ta över kontraktet

Tanken är att hyresgästen, om allt faller väl ut, så småningom ska ges möjlighet att själv ta över kontraktet. En synpunkt som tjänstemän inom socialtjänsten fört fram är att det händer att hyresgäster som har haft andrahandskontrakt genom kommunen under lång tid och har skött sig utan anmärkningar, trots det inte får överta hyreskontraktet. Tidpunkten för övertagande av kontraktet skjuts hela tiden framåt i tiden. Kritiken gäller dock inte samtliga hyresvärdar. Enligt våra informanter är det stora skillnader mellan olika bostadsföretag, vad gäller inställningen till att överlåta hyreskontraktet på den aktuella andrahandshyresgästen.

Det framkommer att det är kommunen och inte bostadsföretaget som brukar ta initiativ till att kontraktet skrivs över på den enskilde hyresgästen. Bostadsföretagen ser det som en trygghet att socialtjänsten står för kontraktet, eftersom hyran med säkerhet betalas in och det ofta ingår en viss tillsyn.

DEL 2 Förmedling via Stockholms Stads Bostadsförmedling

Kapitlet handlar om förmedlingen av lägenheter genom Stockholms Stads Bostadsförmedling. Vidare beskrivs de krav som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster i samband med förmedlingen.

Metod och avgränsning

Idag finns det ett fåtal bostadsförmedlingar i Sverige. Stockholms Stads Bostadsförmedling är en av dessa. Dessutom omfattar bostadsmarknaden i Stockholm många människor, eftersom ungefär 20 procent av landets befolkning bor i Stockholmsregionen. Dessa två anledningar gör det intressant att närmare analysera fastighetsägarnas fördelningsprinciper i Stockholms län.

Arbetet består av två delar:

- en beskrivning av hur antalet förmedlade lägenheter och hur antalet personer i kön har utvecklats de senaste åren.
- en undersökning och deskriptiv analys av de förmedlade lägenheterna under september 2008. Boverket har från Stockholms Stads Bostadsförmedling fått ta del av uppgifter om samtliga lägenheter som förmedlades under en viss tid. I underlaget finns bland annat uppgifter om vilka krav de enskilda fastighetsägarna kan ha på den bostadssökande. Boverket har därefter bearbetat delar av materialet. Tyngdpunkten läggs på de förmedlade lägenheterna, där fastighetsägarna hade ställt upp särskilda krav på de bostadssökande.

Beskrivning av Stockholms län

De 26 kommuner som utgör Stockholms län är belägna i östra Svealand mellan Upplands och Södermanlands län. Hela Stockholms län ingår i SCB:s storstadsindelning Storstockholm. Länet är 6 519 kvadratkilometer och det bor 299 personer per kvadratkilometer landyta.

Den 31 december 2007 uppgick Sveriges folkmängd till cirka 9 183 000 personer. Av dessa bodde drygt 20 procent, eller 1 950 000 i Stockholms län, varav knappt hälften i Stockholms stad. Under 2007 ökade befolkningen med ungefär 31 400 personer. Storstockholm har en relativt ung åldersstruktur jämfört med hela landet. Det finns många barn upp till 10 år samt många i åldersspannet 25–49 år. Det finns också demografiska och socioekonomiska skillnader inom länet. Till exempel handlar det om olikheter i inkomst, familje- och ålderssammansättning, arbetslöshet och etnisk bakgrund. De största delarna av Stockholms län ingår i Stockholms FA-region¹¹. Majoriteten av länet ingår i regionfamiljen *storstadsregioner*.

Bostadsmarknad

Stockholms län består av flera olika typer av bostadsmarknader. Andelen hyresrätter och bostadsrätter är högre i Storstockholm än i hela landet medan andelen egnahem är lägre. Andelen bostadsrätter är högre i Storstockholm än i Storgöteborg och Stormalmö. Det finns dock stora skillnader mellan kommunerna i länet. Det finns exempelvis många hyresrätter i Solna, Sundbyberg och Södertälje medan egnahemmen dominerar i Ekerö, Nykvarn och Österåker. Några kommuner i Storstockholm saknar kommunalt bostadsbolag.

Storstadsregionerna och däribland Storstockholm har stått för en stor del av den samlade nybyggnationen i landet. Befolkningen har ökat mer än de nybyggda bostäderna under många år. Hela 22 av 26 kommuner uppger att det är brist på bostäder i 2008 års bostadsmarknadsenkät. En majoritet av kommunerna har angivit brist de senaste fem åren.

Landets högsta priser på både bostadsrätter och egnahem finns i Stockholms län. Medelpriset för ett permanent småhus år 2007 är exempelvis nästan 3,5 miljoner kronor, men det är viktigt att tänka på att det finns stora skillnader inom regionen. I Storstockholm finns det få lediga hyresrätter.

Förmedling via Stockholms Stads Bostadsförmedling

I Stockholms stad finns det en kommunal bostadsförmedling som heter Stockholms Stads Bostadsförmedling. Den är ett kommunalt bolag som ägs av Stockholms stad. Den förmedlar förstahandskontrakt, enstaka korttidskontrakt men varken andrahandskontrakt eller bostadsbyten. Bostadsförmedlingen förmedlar lediga hyresrätter inom Stockholms stad och stora delar av Stockholmsregionen. Den ansvarar för de kommunala bostadsbolagens externa förmedling i Stockholms stad. Exempelvis lämnar Familjebostäder och Svenska Bostäder två tredjedelar av respektive bolags lediga lägenheter till bostadsförmedlingen. Avtal och delaktighet från de privata hyresvärdarna bygger på förtroende. Förmedlingen har ett avtal med Fastighetsägarna i Stockholm som rekommenderar de privata hyresvärdarna att lämna hälften av sina lediga lägenheter till förmedlingen.

¹¹ Funktionell analysregion, Nuteks indelning. För mer information, se faktarutan s. 28

Förmedling efter kötid

Bostadsförmedlingen förmedlar huvudsakligen lägenheter efter kötidsordning. Det är möjligt att ställa sig i bostadskön den månad man fyller 18 år. Som bostadssökande inom förmedlingen måste man själv aktivt söka och anmäla intresse för lägenheter. Det är rent tekniskt bara möjligt att anmäla intresse för sådana lägenheter där den sökande uppfyller de formella kraven. Intresseanmälan blir sorterad efter kötid när man anmäler intresse för en lägenhet och det bildas på så vis en kö för varje lägenhet. När anmälningstiden för en lägenhet har gått ut, blir de med längst söktid kallad till visning. Personuppgifter och eventuellt en kreditupplysning på den person som har längst kötid samt har tackat ja, skickas sedan till hyresvärden, som gör den slutgiltiga prövningen om den sökande blir godkänd eller inte.

Bostäder som av olika anledningar kräver snabb eller särskild hantering för att bli uthyrda i tid, förmedlas via Bostadssnabben. Det är då tidpunkten för intresseanmälan och inte kötiden som är avgörande för turordningen.

Kö- och förmedlingsavgifter finansierar förmedlingen. Avgiften för att stå i kö är 275 kronor per person och år och det utgår en avgift på 2 000 kronor för varje förmedlad lägenhet.

Spärr mot intresseanmälan

Bostadsförmedlingen spärrar ett köärende för intresseanmälan av lägenheter när den bostadssökande:

- Samtidigt har tre visningskallelser
- Samtidigt har tre aktuella intresseanmälningar
- Är förste spekulant efter ja-svar på visningskallelse
- Något i köärendet är felaktigt eller uppgifter är ofullständiga
- Inte har blivit godkänd som hyresgäst av fastighetsägaren på grund av oreglerade hyresskulder

Ungdomsbostäder

Om fastighetsägaren begär det, ska lägenheten först förmedlas efter kötid till köande som är födda ett visst år.

Seniorbostäder

Lägenheterna förmedlas efter kötid under förutsättning att köande uppnått den av fastighetsägaren fastställda åldern.

Särskilda villkor för lägenhet

- Vissa lägenheter förmedlas med särskilt angivna villkor. Det kan gälla så kallade *stiftelselägenheter* som uppställer krav på *visst kön* eller *viss högsta inkomst*.
- Lägenheter kan också förmedlas med vissa särskilda krav som *rökfrihet*, eller förbud att ha *husdjur* eller liknande.
- För vissa lägenheter som är *handikappanpassade* kan förmedlingen uppställa krav för att prioritera köande, som har sådant funktionshinder, för vilket lägenheten är anpassad.

- En del av lägenheterna kan avse *korttidskontrakt*, där hyresgästen alltså endast får bo en begränsad period.

Grundläggande krav vid förmedling av lägenheter¹²

Det är fastighetsägaren som beslutar om vilka krav som ställs på en bostadssökande för att denne ska bli godkänd som ny hyresgäst. Det kan gälla typ av inkomst, inkomst av viss storlek, ålder, kön med mera. Hyresvärdens krav kan innebära att köande förbigås i samband med uttag till visningskallelser. I slutändan är det alltid den enskilde fastighetsägarens krav som gäller.

Generella krav för godkännande av hyresgäst

Det ska poängteras att även om bostadsförmedlingen har en så kallad *rak kö*, det vill säga att fördelningen av lägenheter sker efter kötid, måste alltid de enskilda fastighetsägarnas egna krav först uppfyllas. Dessa krav är alltså så grundläggande, att det är först när dessa har uppfyllts, som kötiden blir utslagsgivande. Som utgångspunkt gäller att varje ärende ska prövas individuellt. Då kan man även beakta de särskilda omständigheter som finns i varje enskilt ärende.

Om den köande klarar hyresvärdens krav för godkännande är den grundläggande principen, att den person som har den längsta kötiden också ska få den lägenhet som den köande visat intresse för. I de fall två eller flera köande med samma kötid söker en viss lägenhet ska tidpunkten för intresseanmälan för lägenheten vara avgörande för vem som skall få lägenheten.

Bostadssökande som har för bostadsförmedlingen kända, *oreglerade hyresskulder* ska inte erbjudas lägenhet. Köande som av en fastighetsägare prövats och inte godkänts som ny hyresgäst ska inte erbjudas fastighetsägarens lägenheter utan dennes medgivande.

Ekonomi

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst står i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, studiebidrag, ekonomiskt bistånd (socialbidrag), bostadsbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande.

Om den sökandes sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån kan ansökan godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman lämnas. Vid prövning av om borgensmannen är godtagbar ska det beaktas att inkomster och tillgångar finns, så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi, dels kan betala uteblivna hyror för hyresgästen.

¹² Avsnittet bygger i hög grad på information från Stockholms bostadsförmedlings hemsida. Se Stockholms Stads bostadsförmedlings hemsida: www.bostad.stockholm.se

Särskilda krav vid förmedling av lägenheter

En del fastighetsägare har förutom grundläggande krav även särskilda krav, som måste uppfyllas innan en bostadssökande kan godkännas. Nästan 75 procent, eller 383 stycken, av alla fastighetsägare hade sådana särskilda krav. Flera allmännyttiga bostadsföretag har egna avtal med bostadsförmedlingen om särskilda krav, som den blivande hyresgästen måste uppfylla.

De särskilda kraven rör såväl ekonomi, referenser från tidigare boende som kreditvärdighet. De särskilda reglerna finns i syfte att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst. Som utgångspunkt gäller att varje ärende ska prövas individuellt och att särskilda omständigheter kan beaktas i varje enskilt ärende.

För att främja delar av fastighetsbeståndet i särskilda stadsdelar förekommer det att man ställer högre krav för att godkänna nya hyresgäster, än vad som annars generellt gäller inom företagen. Det förekommer även krav som reglerar hur många som får bo i lägenheten samt att barnfamiljer inte accepteras. Särskilda krav som kan ställas på bostadssökande beskrivs närmare i följande stycken.

Ekonomi

För godkännande krävs det att den sökandes inkomst skall stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå. Den sammanlagda bruttoinkomsten (inkomst före skatt) inklusive bidrag, ska uppgå till mellan tre och fyra gånger hyran för den aktuella lägenheten. Som inkomst räknas inkomst av eget arbete, studiebidrag, bostadsbidrag, underhållsbidrag, A-kassa eller motsvarande.

Ekonomiskt bistånd (socialbidrag) eller motsvarande försörjning likställs i detta sammanhang *inte* med inkomst.

Här skiljer sig alltså de särskilda kraven från de generella kraven. Ekonomiskt bistånd i form av socialbidrag kan inkluderas i den sammanlagda bruttoinkomsten hos bostadsförmedlingens generella krav, men oftast inte i fastighetsägarnas särskilda krav.

Om den sökandes sammanlagda inkomster inte står i proportion till den aktuella hyresnivån, kan den sökande godkännas om borgensförbindelse med godtagbar borgensman lämnas. Vid prövning av om borgensmannen är godtagbar skall beaktas att inkomster och tillgångar finns så att borgensmannen dels klarar sin egen ekonomi och dels kan betala uteblivna hyror för hyresgästen.

Referenser från tidigare boende

Den sökande ska ha haft eget kontrakt, eller av fastighetsägare godkänt andrahandskontrakt, i minst sex månader samt kunna uppvisa goda boendereferenser från detta boende. Undantag på kravet gällande eget boende kan ske för till exempel hemmavarande ungdomar, sammanboende och dylikt dock ej inneboende.

Om den sökande blivit avhyst på grund av hyresskuld kan han eller hon prövas som hyresgäst tidigast ett år efter att det tidigare hyresavtalet har upphört. Den eventuella hyresskuld som finns skall vara betald innan

prövning sker. Om avhysningen avsåg störningar i boendet kan prövning ske tidigast tre år efter det att det tidigare hyresförhållandet har upphört.

Uppsägning av tidigare bostad

Har den sökande ett förstahandskontrakt skall detta sägas upp. Uppsägningen skall kunna styrkas vid kontraktsteckning.

Kreditvärdighet

Om den sökande har betalningsanmärkningar sker en individuell prövning om han/hon trots dessa kan godkännas som hyresgäst. Vid denna prövning beaktas särskilt antalet betalningsanmärkningar samt ålder på dessa. Den sökande får inte ha anmärkningar som är relaterade till tidigare boende.

Förmedlade lägenheter och sökande de senaste åren

Indelning i åtta områden

I detta avsnitt redovisas statistik, som är hämtad från Stockholms stads bostadsförmedling, samt de uppgifter som Boverket har fått ta del av efter kontakt med bostadsförmedlingen. Här presenteras bland annat hur lång tid den sökande har stått i bostadskön, samt uppgifter om de förmedlade bostädernas storlek och hyra samt i vilket område de finns.

Stockholms stads bostadsförmedling indelar Stockholms län i åtta olika områden:

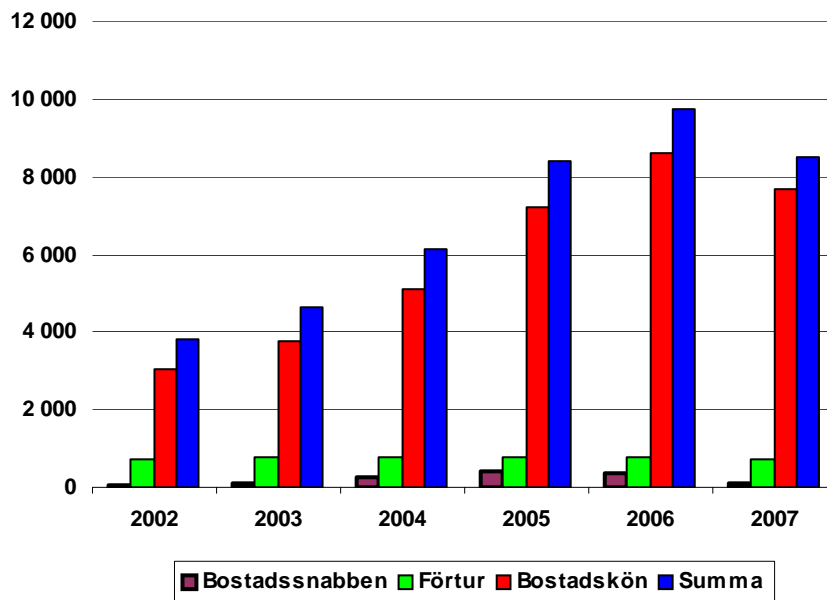
1. Innerstaden
2. Närförort
3. Västra ytterstaden
4. Södra ytterstaden
5. Sydvästra ytterstaden
6. Södra Järva
7. Norra Järva
8. Övriga kommuner

De sju första områdena ingår i Stockholms stad, medan området *Övriga kommuner* är egna kommuner i Stockholms län. I många av kommunerna i den senare kategorin, sköter varje bolag fördelningen av lediga lägenheter. De behandlas därför inte i detta arbete utom i de fall där kommunerna låter Stockholms Stads Bostadsförmedling förmedla bostäder i den egna kommunen.

Förmedlade lägenheter de senaste åren

Från statistik hämtat från Stockholms Stads bostadsförmedling redovisas här utvecklingen av förmedlade lägenheter de senaste åren.

Diagram 1. Antal förmedlade lägenheter i Stockholms Stads Bostadsförmedling, fördelade efter olika kötyper under åren 2002–2007



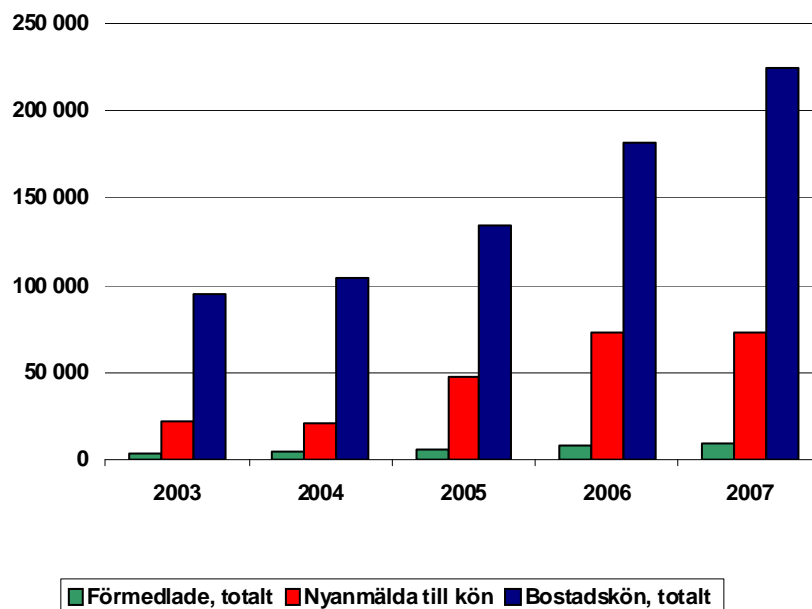
Källa: Boverkets bearbetningar av statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling

Mellan åren 2002 till 2006 ökade det totala antalet förmedlade lägenheter per år från knappt 4 000 till nästan 10 000. Detta är en ökning med cirka 6 000 lägenheter och innebär att förmedlingen av lägenheter mer än fördubblades mellan de jämförda åren. Samtidigt har antalet lägenheter som har förmedlats genom förtur eller via Bostadssnabben legat på en oförändrad nivå. Det innebär att en allt större andel har kommit att förmedlats ur den så kallade *raka kön*, det vill säga den kö som enbart tar hänsyn till kötiden samt de eventuella, särskilda krav som en fastighetsägare kan ställa upp.

Ovanstående diagram visar endast fördelningen av förmedlade bostäder. Det kan därför även vara av intresse att studera hur den ökade förmedlingen av bostäder svarar upp till det ökade intresset av att få en bostad i Stockholm.

I diagrammet nedan, ser vi hur många lägenheter som har förmedlats via bostadsförmedlingen, i förhållande till antalet nytillkomna i kön samt antalet i den totala bostadskön.

Diagram 2. Antal förmedlade lägenheter, antalet nyanmälda till kön och det totala antalet i kö i Stockholms Stads bostadsförmedling . Åren 2003–2007



Källa: Boverkets bearbetningar av statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling

Här ser vi att den totala bostadskön, mellan åren 2003 och 2007, ökade med cirka 130 000 sökande. Det är mer än en fördubbling (eller en ökning med nästan 140 procent). Det förmedlade antalet lägenheter har under samma tid ökat från knappt 4 000 till nästan 10 000, eller med nästan 160 procent. Men, under samma tid ökade antalet nyanmälningar till Bostadskön med mer än 50 000, vilket motsvarar 225 procent.

Trots att bostadsförmedlingen under en femårsperiod alltså har lyckats förmedla nästan 160 procent fler lägenheter, har andelen förmedlade bostäder ur kön minskat. Antalet nyanmälda sökande till bostadsförmedlingen är betydligt högre än antalet förmedlade bostäder.

En del av de förmedlade lägenheterna kommer från nyproduktionen. Detta redovisas i nedanstående tabell.

Tabell 1. Antal förmedlade nyproducerade lägenheter i Stockholms Stads bostadsförmedling, fördelade efter olika områden. Åren 2004–2007

Område	Antal	Procent
Innerstaden	219	6
Närförort	1 340	37
Västra ytterstaden	696	19
Södra ytterstaden	642	18
Sydvästra ytterstaden	266	7
Södra Järva	117	3
Norra Järva	50	1
Övriga kommuner	283	8
Totalt	3 613	100

Källa: Boverkets bearbetningar av statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling

Under åren 2004–2007 kom cirka 3 600 av de bostäder som Stockholms Stads Bostadsförmedling förmedlade från nyproduktionen. En stor del (cirka 1 340 lägenheter) av dessa har förmedlats i *Närförort*. Endast en liten del av det totala antalet förmedlade lägenheter under perioden är nyproducerade lägenheter.

Förmedlade lägenheter under september 2008

I tidigare avsnitt redovisades dels generella krav, dels särskilda krav för godkännande av en hyresgäst. För att analysera hur stor andel av förmedlade lägenheter som kommer från respektive kategori har Boverket tagit del av Stockholms Stads Bostadsförmedlings statistik över förmedlade lägenheter i Stockholm i september 2008. I materialet finns uppgifter om bland annat lägenhetens kötid, storlek, hyra och adress.

I nedanstående tabell redovisas i hur stor del av fallen, som en sökande måste uppfylla särskilda krav bland förmedlade lägenheter i september 2008.

Tabell 2. Förmedlingen av lägenheter, fördelade på generella respektive särskilda krav, i september 2008

Område	Generella krav		Särskilda krav		Totalt	
	Antal	Procent	Antal	Procent	Antal	Procent
Innerstaden	3	5	52	95	55	100
Närförort	14	18	62	82	76	100
Västra ytterstaden	27	32	58	68	85	100
Södra ytterstaden	63	58	45	42	108	100
Sydvästra ytterstaden	27	57	20	43	47	100
Södra Järva	2	6	33	94	35	100
Norra Järva	0		0		0	
Övriga kommuner	1	1	113	99	114	100
Totalt	137	26	383	74	520	100

Källa: Boverkets bearbetningar av statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling

Av tabellen framgår att det under perioden förmedlades totalt 520 lägenheter via Stockholms Stads Bostadsförmedling. Generella krav på sökanden ställdes för 137 förmedlade lägenheter medan särskilda krav ställdes för de övriga 383 förmedlade lägenheterna, 26 respektive 74 procent. I samtliga områden utom i *Södra ytterstaden* respektive *Sydvästra ytterstaden*, övervägde de särskilda kraven på sökande. I *Innerstaden*, *Södra Järva* och i *Övriga kommuner* hade fastighetsägarna ställt upp särskilda krav för nästan samtliga förmedlade bostäder (95, 94 respektive 99 procent).¹³

I samtliga fall, som fastighetsägaren hade särskilda krav på den bostadssökande, var kravet knutet till inkomsten. Sökanden skulle ha en viss, lägsta inkomst och den fick inte bestå av ekonomiskt bistånd (socialbidrag). Ett vanligt krav var också att sökanden inte fick ha betalningsanmärkningar.

Det förekom även krav på att sökanden skulle ha en viss ålder, men då gällde det speciella boenden; såsom ungdomsbostäder, seniorboende och hos vissa stiftelser.

Särskilda krav från fastighetsägaren

Bland de fastighetsägare som hade särskilda krav, återfinns såväl privata som allmännyttiga ägare. Boverket har gjort en närmare granskning av de förmedlade bostäder, där fastighetsägarna har haft särskilda krav på de bostadssökande. Resultatet av granskningen presenteras i detta avsnitt. I redovisningarna sker en uppdelning i de olika områden som bostadsförmedlingen har delat in Stockholms län i.

I tabellen nedan, visas hur länge bostadssökande har stått i kö för att få den aktuella bostaden.

¹³ Inga lägenheter förmedlades i Norra Järva under den studerade perioden.

Tabell 3. Kötider för förmedlade lägenheter i Stockholms bostadsförmedling, där fastighetsägaren har ställt särskilda krav. Fördelade efter olika områden

Område	Antal lägenheter	Kötid, år
Innerstaden	52	11
Närförort	62	7
Västra ytterstaden	58	4
Södra ytterstaden	45	5
Sydvästra ytterstaden	20	5
Södra Järva	33	3
Norra Järva	0	-
Övriga kommuner	113	5
Totalt	383	6

Källa: Boverkets bearbetning av statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling

Tabellen ovan visar att den genomsnittliga kötiden för bostäder med särskilda krav, uppgick till cirka sex år. Längsta kötid hade de personer, som fick en bostad i *Innerstaden*, där den genomsnittliga kötiden var cirka elva år. Kortast kötid fanns i *Södra Järva*, där kötiden var nästan tre år.

Skillnaden i längden på kötiderna skulle kunna förklaras med de olika områdenas karaktär. Antalet bostäder i innerstadsområden är oftast begränsat och därför oftast svårare att få tag på, medan *Södra Järva* till stor del är ett så kallat miljonprogramsområde. Trots detta hade *Södra Järva* en genomsnittlig kötid på nästan tre år för sina förmedlade bostäder.

För de andra områdena i Stockholms Stad samt i *Övriga kommuner i Stockholms län*, var kötiderna mellan cirka fyra och sju år. De allra flesta som har stått flera år i bostadskön, har någon annan form av bostad. Många står ändå i bostadskön och anledningen är att man vill bo i ett speciellt område.¹⁴

I tabellen nedan visas storleken på de lägenheter, som förmedlades med särskilda krav, under september 2008.

¹⁴ Se Stockholms Stads bostadsförmedlings hemsida: www.bostad.stockholm.se

Tabell 4. Förmedlade lägenheter i Stockholms bostadsförmedling, där fastighetsägaren har ställt särskilda krav. Antal rum och yta. Fördelade efter olika områden

Område	Antal lägenheter	Rum	Yta
Innerstaden	52	2,3	66
Närförort	62	2,4	62
Västra ytterstaden	58	1,8	52
Södra ytterstaden	45	2,6	66
Sydvästra ytterstaden	20	2,0	56
Södra Järva	33	2,7	72
Norra Järva	0		
Övriga kommuner	113	2,2	63
Totalt	383	2,3	62

Källa: Boverkets bearbetning av statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling

I tabellen ser vi att den genomsnittliga storleken på förmedlade lägenheter med särskilda krav var 2,3 rum respektive 62 kvadratmeter. De största lägenheterna fanns i *Södra Järva*, 72 kvadratmeter, medan de minsta fanns i *Västra ytterstaden*.

I tabellen, nedan visas de genomsnittliga hyrorna samt kostnaderna per kvadratmeter, för de lägenheter som förmedlades med särskilda krav från fastighetsägarna under september 2008.

Tabell 5. Förmedlade lägenheter i Stockholms bostadsförmedling, där fastighetsägaren har ställt särskilda krav. Månadshyra respektive kostnad i kr per kvadrat och år. Fördelade efter olika områden

Område	Antal lägenheter	Månadshyra, kronor/månad	Kronor/kvadratmeter och år
Innerstaden	52	9 265	1 671
Närförort	62	7 649	1 474
Västra ytterstaden	58	4 559	1 098
Södra ytterstaden	45	6 633	1 223
Sydvästra ytterstaden	20	5 061	1 088
Södra Järva	33	5 988	1 010
Norra Järva	0		
Övriga kommuner	113	5 201	1 022
Totalt	383	6 280	1 221

Källa: Boverkets bearbetningar av statistik från Stockholms Stads Bostadsförmedling

De högsta genomsnittliga hyrorna fanns i *Innerstaden*. Där fanns också den högsta kostnaden räknat i kronor per kvadratmeter och år. Lägsta kvadratmeterkostnaderna fanns i *Södra Järva* och i *Övriga kommuner*,

De högre hyrorna i *Innerstaden* kan förklaras med att det var där de flesta nyproducerade bostäderna förmedlades under den undersökta perioden.

DEL 3 Diskriminering

Kapitlet är en kunskapsöversikt över den forskning som finns om diskriminering på bostadsmarknaden.

Många diskrimineringsanmälningar inom bostadssektorn

Forskning kring diskriminering på bostadsmarknaden syftar till att fördjupa kunskapen om dess omfattning och om hur diskriminering går till i praktiken. I sin bok *Lika inför värden?* om diskriminering i bostadsföretag, diskuterar Holmberg en rad företeelser som kan hänföras till begreppet diskriminering.¹⁵ Författaren konstaterar att i jämförelse med andra samhällsområden genererar bostadssektorn många diskrimineringsanmälningar. Under 2005 tog Diskrimineringsombudsmannen emot 54 anmälningar om bostadsdiskriminering, vilket kan jämföras med 60 anmälningar 2006 och 92 anmälningar 2007. Det är det område utanför arbetslivet där DO tar emot flest anmälningar.¹⁶ Som både Holmberg och DO konstaterar rör dessa anmälningar vanligtvis de krav som bostadsföretagen ställer på bostadssökande personer. Den höga anmälningfrekvensen indikerar att de fördelningsprinciper eller krav som bostadsföretagen använder sig av kan leda till att vissa grupper diskrimineras – eller åtminstone uppfattar de att så är fallet.

Vad är diskriminering?

Förenklat kan begreppet ”diskriminering” definieras som särbehandling av individer eller grupper. Som ofta är fallet med abstrakta begrepp är även diskrimineringsbegreppet mångtydigt. Exempelvis talas det ibland om *positiv diskriminering* eller *negativ diskriminering*. I detta fall är det den negativa formen, det vill säga särbehandling på grund av hudfärg,

¹⁵ Holmberg (2007).

¹⁶ Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (2008).

etnicitet, kön, sexuell läggning, trosuppfattning och religion etcetera som innebär nackdelar av något slag som avses. *Strukturell diskriminering* innebär till exempel att regler i ett socialt system får diskriminerande konsekvenser.

Diskriminering är en handling som missgynnar en viss grupp eller enskilda personer som tillhör, eller uppfattas tillhöra en viss social grupp. Begreppet diskriminering ska inte blandas ihop med begreppet ”fördom”. Fördomar är attityder till en viss social grupp, som inte alltid leder till diskriminerande handlingar.

Direkt och indirekt diskriminering

Inom segregationsforskningen skiljer man mellan *direkt* och *indirekt diskriminering*.

- *Direkt diskriminering* används i de fall då en enskild person missgynnas genom att behandlas sämre än någon annans behandling i en jämförbar situation. Missgynnandet ska också ha ett samband med någon av de lagstadgade diskrimineringsgrunderna: etnisk tillhörighet, religionsbekännelse, kön, sexuell läggning, eller funktionshinder.
- *Indirekt diskriminering* är då en person missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse eller ett förfaringsätt som framstår som neutralt. Men som i praktiken utestänger eller missgynnar en grupp människor utifrån de diskrimineringsgrunder som omfattas av lagen om förbud mot diskriminering.

Tydliga regler efterfrågas

För att motverka diskriminering bör, enligt Holmberg, fastighetsägarna tillämpa villkor och turordningsregler som är tydliga och offentliga.¹⁷ Holmberg pekar också på att lägenhetsförmedlingen även har en informell sida. De informella aspekterna innebär att beslut gällande uthyrning kan komma att påverkas av enskilda personers fördomar. Enskilda individers fördomar kan medföra att människor, med vissa sociala karaktäristika, uppfattas som avvikande. Därmed kan dessa människor komma att sorteras bort.

Olika teoretiska utgångspunkter

Det finns olika teoretiska utgångspunkter för att förstå varför diskriminering förekommer bland fastighetsägare. Denna rapport syftar till att ge en överblick över kunskapsläget, vilket utesluter en längre teoretisk begreppsdiskussion. Kort kan nämnas att det ofta är två typer av diskriminering som lyfts fram i studierna.¹⁸

- taste-based discrimination, (eller preferensbaserad diskriminering)
- statistical-based discrimination, (eller erfarenhetsbaserad diskriminering).

¹⁷ Holmberg (2007).

¹⁸ För en fördjupad genomgång av olika synsätt på diskrimineringsmekanismerna se Hammarstedt & Ahmed (2007) och Bråmås (2007) Etnisk diskriminering på bostadsmarknaden. En forskningsöversikt (2007).

Vad man har försökt hålla isär är individuella fördomar gentemot andra människors hudfärg, etnicitet, kön, ålder, trosuppfattningar etcetera, från de kollektiva fördomar som kan existera på gruppnivå. Forskare har sett en poäng i att identifiera diskriminering som bygger på individuella preferenser som utgår från uppfattningen att:

”Jag tycker inte om människor som är si eller så, eller kommer från det eller det landet ”

från kollektiva föreställningar som kommer till uttryck i vardagsspråket som:

”Det vet man väl av erfarenhet hur den eller den gruppen är”.¹⁹

En förklaring till varför etnisk diskriminering förekommer i samhället, trots att det är förbjudet i lag kan vara att strukturer eller formella eller informella riktlinjer samspelar med fördomar mot personer med viss etnisk tillhörighet.²⁰ Internationell forskning tycker också på att män ofta tenderar att vara mer fördomsfulla än kvinnor och därför oftare diskriminerar.²¹

Forskning kring diskriminering på bostadsmarknaden

Inom internationell diskrimineringsforskning har sedan slutet av 1970-talet så kallad *praktik testning* eller *situation testing* använts för att undersöka förekomsten av etnisk diskriminering på bostadsmarknaden. I nedanstående citat sammanfattas den metodologiska utgångspunkten:

”In a paired test, two individuals—one minority and the other white—pose as otherwise identical homeseekers, and visit real estate or rental agents to inquire about the availability of advertised housing units. This methodology provides direct evidence of differences in the treatment minorities and whites experience when they search for housing.”²²

Förenklat innebär denna metod att personer med till exempel olika etnisk tillhörighet, var för sig men på samma sätt, utger sig för att efterfråga något. Genom en analys av resultatet kan skillnader i behandling och bemötande synliggöras. I Sverige har metoden använts i begränsad omfattning av forskare men internationellt är den desto mer använd. USA:s bostadsdepartement, *The Department of Housing and Urban Development (HUD)* har vid tre tillfällen tagit initiativ till nationsövergripande studier baserade på praktik-testning. Den första genomfördes 1977, den andra 1989 och den tredje år 2000. I samtliga undersökningar framkom tydliga indikationer som tolkades som bevis för

¹⁹ Hammarstedt & Ahmed (2007).

²⁰ Ibid.

²¹ Discrimination in Metropolitan Housing Markets: National Results from Phase I of HDS2000 (2002).

²² Ibid.

att det förekom en utbredd etnisk diskriminering på den amerikanska bostadsmarknaden.

Dåvarande Integrationsverket pekade med stöd i återkommande opinionsundersökningar att andelen personer, med utländsk bakgrund som ansåg sig ha blivit diskriminerade när de sökt lägenhet ökad från 25 procent år 1999 till 43 procent år 2005.²³

I betänkandet *Det blågula glashuset – strukturell diskriminering i Sverige* (SOU 2005:56), konstateras att forskning om strukturell diskriminering när det gäller boendet är ett eftersatt forskningsområde, samt att bostadsbolagens agerande bör studeras närmare utifrån ett diskrimineringsperspektiv.

Det är vanligt att diskrimineringsforskare talar om tre olika nivåer av diskriminering:

- individuell,
- institutionell och
- strukturell diskriminering, eller strukturell rasism.

Med *individuell diskriminering* avses fall då en enskild individ inom en organisation eller institution diskriminerar. *Institutionell diskriminering* syftar på regelverk, arbetsformer och rutiner som fungerar diskriminerande, medan *strukturell diskriminering* kan ingå i kulturella normsystem och tankemönster.

Som tidigare nämnts ovan finns det inga bestämmelser som föreskriver vilka krav som är rimliga att ställa på en potentiell hyresgäst. Det är upp till respektive fastighetsägare att bestämma vilka principer de vill använda för att bedriva sin verksamhet. Av tidigare utredningar framgår att fastighetsägarnas krav generellt sett ökar om och när det råder bostadsbrist. En slutsats som kan dras av detta är att ju högre kraven är, desto svårare blir det för olika grupper att ha lika möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden.

När det gäller strukturell diskriminering, det vill säga regelverk, normsystem och tankemönster i samhället som utestänger vissa gruppers möjligheter att välja boende, är frågan om fördelningsprinciper central.

Exempel på undersökningar

Sverige inifrån

Diskrimineringsforskning visar att det inte är alla grupper med utländsk bakgrund som löper risk att bli diskriminerade på bostadsmarknaden. Enligt forskaren Irene Molina är det framför allt personer från ickeuropeiska länder som riskerar bli diskriminerade.²⁴

Inom ramen för den statliga utredningen *Sverige inifrån: Röster om etnisk diskriminering* (SOU 2005:69) vittnar personer med utländsk bakgrund om svårigheterna att få hyra lägenhet om man har ett utländskt namn eller ”fel” ursprung. Samma förhållanden återkom i Stockholm som i Göteborg och Malmö. Många vittnar också att de är beroende av det utbredda andrahandsboendet i storstäderna. Utredaren, Masoud

²³ Integrationsverket (2006).

²⁴ Molina (2001).

Kamali, menar att personer med utländsk bakgrund tilldelas lägenheter i områden där många som har utländsk bakgrund redan bor. Detta förklaras enligt honom av olika diskriminerande mekanismer.²⁵ Kamali menar att finns det en tydlig och accepterad diskriminering mot vissa etniska grupper från bostadsbolagens sida.

Många berättelser i utredningen pekar på att det tycks det vara ett lotteri att över huvud taget få tag på en hyreslägenhet i storstäderna. En vanlig uppfattning bland informanterna var att bostadsbolagen fördelar lägenheter efter eget godtycke. Många ansåg att kriterierna för vem som kan komma ifråga är så vagt utformade, att det lämnas stort utrymme för godtycklig behandling. Om det är ett dolt krav att den sökande exempelvis ska passa in med de andra hyresgästerna förstärks den etniska boendesegregationen. Ett citat ur utredningen kan belysa problemet:

”Jag har jobbat på ett av landets största fastighetsbolag. När man ska hyra ut en lägenhet, och det är Muhammeds eller Zenabs tur, blir det diskussion. Handläggaren går till chefen och säger ’jag tror Zenab är arbetslös, men hennes inkomst går vid gränsen’. Sedan beror det på hur chefen mår, om han eller hon är pigg den dagen, har mycket att göra eller är stressad, kanske säger ’nej fy f-n, låt det vara, vi har så många besvär, inte en till.’²⁶”

Ovanstående citat är ett exempel på så kallad *statistical based discrimination*. Det vill säga, beslut fattas utifrån en föreställning om att personer med viss etnisk bakgrund skapar problem för bostadsbolagen.

Sammantaget menar utredningen att bostadsbolagen i storstäderna sorterar sina hyresgäster. Ett av kriterierna som bostadsbolagen använder, som särskilt lyfts fram som ett problem är matchning för den sökande ska passa in med övriga hyresgäster. Den fördelningsprincipen uppmuntrar inte till mångfald och variation, skriver Kamali.

Hyresvärdarnas inflytande över segregationen

Att bostadsförvaltare strävar efter att ha en lämplig sammansättning av olika etniska grupper i ett och samma bostadsområde är inte ovanligt. I antologin *Den delade staden: segregation och etnicitet i stadsbygden*, med Lena Magnusson som redaktör, har sociologen Margaretha Popoola skrivit ett avsnitt, *Hyresvärdarnas inflytande över segregationen*. Här framgår att vissa hyresvärdar försöker styra hyresgästerna till särskilda områden för att en etnisk balans ska uppstå eller styra hyresgäster till områden som man önskar ska vara ”problemfria”²⁷

Kalla fakta

Hösten 2005 genomförde Tv4:s program Kalla Fakta en så kallad *situation testing* för att undersöka om privata hyresvärdar och kommunala bostadsbolag diskriminerade personer med utländsk bakgrund. Genom att låta tre personer med utländsk brytning och en som talade svenska utan brytning, ringa och söka bostad, konstateras ett tydligt mönster. De samtal där personer med utländsk brytning ringde varade kortare tid, samt

²⁵ Kamali (2005).

²⁶ Ibid, s. 56.

²⁷ Popoola (2001)

bemöttes dessa personer av en kyligt och avståndstagande attityd. Sammanlagt ringdes 110 samtal. I 15 fall bemöttes personerna med utländsk brytning på ett sätt som ombudsmannen mot etnisk diskriminering ansåg var så pass allvarligt, att myndigheten misstänkte brott mot diskrimineringslagen. Till skillnad från personerna med utländsk brytning blev den svenske försökspersonen oftare erbjudanden lägenhet, samt blev han vänligare bemött. Kalla fakta konstaterade att det heller inte fanns någon större skillnad i bemötandet mellan privata och kommunala bolag.

Diskrimineringsbarometern

År 2006 genomförde Hyresgästföreningen en liknande undersökning. Rapporten *Diskrimineringsbarometern: En undersökning om diskriminering på bostadsmarknaden* bygger på samtal till drygt 100 bostadsföretag. Dessa blev uppringda av två bostadssökande, där den ene hade ett svenskklingande namn och den andre ett utländskt klingande namn. Män i åldern 25–31 år utförde testet genom att två av dem inom en timme ringde och sökte lägenhet hos samma bostadsföretag. Den sociala profilen på de två som sökt lägenhet var densamma. Båda pratade bra svenska. Det enda som skiljde dem åt var deras etniska bakgrund. Samtalen bandades och dokumenterades och under en period fanns de även utlagda på Hyresgästföreningens hemsida. I studien ingick 55 allmännyttiga bostadsföretag och 50 privata. Undersökningen avgränsades till kommuner där det inte rådde bostadsbrist. Resultatet av undersökningen överensstämde i stort sett med det resultat som framkom i TV4s undersökning.

Enligt denna studie förekom misstankar om diskriminering i allmännyttiga bostadsbolag i cirka 40 procent av fallen. För de privata fastighetsägarna var motsvarande siffra 34 procent. Siffrorna visar att diskriminering förekom i något högre utsträckning i kontakterna med allmännyttiga bostadsföretag där diskriminering. Men ur vetenskaplig synvinkel är skillnaden liten och urvalet alltför begränsat för att statistiskt säkerhetsställa skillnader mellan kommunala och privata bostadsbolag.

Vi ringer upp dig...

Tommy Berglund har skrivit en magisteruppsats *Vi ringer upp dig...; En undersökning om etnisk diskriminering bland bostadsförmedlare i Sverige* (2007). Den bygger på det empiriska material som Hyresgästföreningen samlade in i sin undersökning. Resultatet av dessa samtal kan sammanfattas i följande punkter:

- Det förekommer etnisk diskriminering i det empiriska materialet, men det går inte att avgöra hur pass vanligt förekommande den är.
- I 14 fall blev personerna med utländsk bakgrund inte erbjudna lägenhet, samtidigt som personerna med svensk bakgrund blev det.
- I ytterligare 25 fall förekom det inslag av diskriminering, eftersom de med svensk bakgrund snabbare fick ett erbjudande om lägenhet.
- Personerna med utländsk bakgrund fick oftare lämna upplysningar som behövs för att utföra en kreditupplysning.

- De med utländsk bakgrund hänvisades oftare till bostadsbolagets hemsida, medan svenskarna oftare uppmanades att ställa sig i bostadskön.
- De med svensk bakgrund uppmanades oftare att höra av sig för att se om det kommit fram några lägenheter.

Slutsatserna som kan dras av denna undersökning är att personer med svensk bakgrund eller svenskklingande namn, genomgående fick ett vänligare bemötande än de med utländsk bakgrund. Berglund menar att det inte är språket i sig som är problemet utan det är brytningen som signalerar ”icke svenskhet”. Dock bör det framhållas att denna undersökning inte ger något svar på vilken typ av diskriminering det rör sig om. Enligt Berglund kan hänvisningen till hemsidan vara ett sätt att hålla oönskade personer borta från bostadsbolagets bestånd. Visserligen innebär registrering via hemsidan att sökprocessen formaliseras, men det behöver inte betyda att risken för att bli diskriminerad minskar. De flesta av de undersökta bostadsbolagen saknade bostadskö. I praktiken kan bostadsbolagen således själva bestämma vem som blir aktuell när lediga lägenheter ska hyras ut.

Sverige inifrån

Att ett utländskt klingande namn eller att tillhör någon annan nationalitet än den svenska innebär svårigheter på bostadsmarknaden lyftes även fram i Kamalis utredning. En ”Mohammed” har helt enkelt svårare att få bostad än ”Stig Andersson”, skriver Kamali. Andra vittnesmål pekar på att det inte spelar någon roll om personer med utländsk bakgrund står i bostadskö. Det avgörande är vilken nationalitet eller etnisk bakgrund sökanden har, säger flera personer. Kommer vederbörande från Somalia får denne aldrig någon lägenhet i storstäderna.²⁸

Discrimination in the housing market

Forskarna Mats Hammarstedt och Ali Ahmed genomförde år 2007 en variant av situation testing. I deras undersökning, *Discrimination in the housing market—a field experiment on the internet* (2007) sökte personer med fiktiva namn lediga hyreslägenheter över hela Sverige. Även denna studien visar att den etniska bakgrunden är en avgörande faktor vid val av hyresgäster. Syftet med denna studie var att undersöka och analysera i vilken utsträckning personer med arabiskt eller muslimskt namn diskriminerades när de sökte lägenhet via Internet. Mellan den 16 februari och 11 mars 2007 sökte tre fiktiva personer, med namnen Erik Johansson, Maria Andersson och Mohammed Rashid 500 hyreslägenheter. Studien avgränsades till utannonserade lägenheter på webbplatsen Blocket.se. Kommunikationen med lägenhetsuthyrarna skedde via e-post. På så sätt eliminerade forskarna det talade språket (utländsk brytning) som en bakgrundsfaktor. Och till skillnad från tidigare ”testning” ingick även privatpersoner i undersökningen. Underlaget för analysen var intresseanmälningar från de tre personerna och det enda som skiljde sig åt i de webbformulär som fylldes i var de sökandes namn och kön.

²⁸ Kamali (2005).

Hammarstedt och Ahmed visar i denna studie på förekomsten av en kraftig diskriminering mot personer med arabiskt/muslimskt namn. Mannen med typiskt arabiskt/muslimskt namn fick väsentligt sämre respons från lägenhetsuthyrarna än personerna med typiskt svenska namn. Personen med namnet Mohammed Rashid blev i färre fall än de andra försökspersonerna uppmanad att inkomma med ytterligare information om sig själv. Dessutom fick han väsentlig färre inbjudningar till visningar av sökta lägenheter. Även personen med ett typiskt svenskt namn fick färre erbjudanden än personen med typiskt kvinnligt namn. Att den kvinnliga personen fick ett mer positivt bemötande än de båda männen, tolkar författarna som att kvinnor med typiskt svenskt namn har lättare att få hyra lägenhet än personer med typiskt manligt svenskt namn. Några resultat som kan lyftas fram är att:

- Personer med arabiskt eller muslimskt namn måste söka fem gånger fler lägenheter än kvinnor med svenskt namn.
- Etnisk diskriminering från bostadsbolag och privatpersoner är kraftig och särskilt utbredd i orter utanför storstadsområdena.
- Försökspersonen ”Maria” fick i 53 procent av fallen antingen komma på visning eller uppmanades inkomma med mera information om sig själv; 19 procent av fallen ledde direkt till visning av lägenheten
- Försökspersonen ”Erik” fick en positiv respons från hyresvärdarna i 41 procent av fallet och blev direkt inbjuden till visning i cirka 10 procent av fallen.
- Försökspersonen ”Mohammed” bemöttes positivt i 18 procent av fallen och blev erbjuden att komma på visning i 4 procent av fallen.

Hammarstedt och Ahmed menar att resultat från studien tyder på att personer med arabiskt eller muslimskt namn som söker lägenhet sorteras bort på grund av majoritetsbefolkningens negativa attityder och fördomar.

Resultatet från utskicken till de privata bostadsbolagen visade att den kvinnliga försöksperioden fick svar på 71 procent av sina förfrågningar, av vilka 8 procent resulterade i ett erbjudande om att se på en lägenhet. Den manliga försökspersonen med svensk namn fick respons på 60 procent av förfrågningarna, med erbjudande om bostadsvisning i 8 procent av fallen. I fallet med den försökspersonen som hade arabiskt/muslimskt namn var svarsfrekvens betydligt lägre. Endast 44 procent svarade och i 2 procent av dessa fick han ett erbjudande om lägenhetsvisning. Forskarna drog slutsatsen att privata fastighetsägare tenderade att föredra etniskt svenska kvinnor och män före en sökande man med ett arabiskt/muslimskt namn.

Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden

En annan faktor som lyfts fram är huruvida bostadsföretagens ekonomiska kriterier leder till indirekt etnisk diskriminering, samt om otydliga villkor och turordningsregler skapar ojämlika förutsättningar vilka begränsar vissa invandrargrupperns möjligheter att hyra lägenhet.

Diskrimineringsombudsmannens (DO) rapport, *Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden – En rapport från DO:s särskilda arbete under åren 2006–2008 kring diskriminering på bostadsmarknaden* (2008) beskriver problemet på följande sätt:

”/.../utformningen av kriterierna är intressanta i sammanhanget eftersom kraven utestänger grupper av individer i samhället från ett bostadsområde, en hyresvärd eller från hela hyresmarknaden /.../”

Beroende på vilka av dessa kriterier som används av hyresvärderna och hur de kombineras är risken att relativt stora grupper i samhället får begränsade möjligheter på hyresmarknaden. Socialstyrelsen har angett uthyrningskriteriernas utformning som en av orsakerna till hemlöshet i Sverige eftersom de kan vara svåra att uppfylla.

Mot bakgrund av den nya diskrimineringslag som trädde i kraft den 1 januari 2009 är det en öppen fråga huruvida en regel som säger att försörjningsstöd (socialbidrag) inte godtas som skälig inkomst, kan tolkas som indirekt diskriminering. Det beror på att människor med invandrarbakgrund sannolikt är överrepresenterade bland de människor som erhåller försörjningsstöd eller har lägre löner än andra grupper.

Det saknas en samlad bild

DO framhåller i sin rapport att det förekommer diskriminering på den svenska bostadsmarknaden, vilket bidrar till att öka den etniska segregationen. I rapporten framhålls också att det saknas en samlad bild av bostadsdiskrimineringen i Sverige. Det empiriska materialet utgörs dels av ett statistiskt underlag om segregationen i Göteborg, Malmö och Sundsvall, dels av vittnesmål som framkommit i samband med tre stycken hearingar om diskriminering på bostadsmarknaden som hölls i Göteborg, Malmö och Sundsvall. Utöver dessa hearingar arrangerade DO ett antal möten och utbildningar riktade mot boende i utsatta bostadsområden. DO har även samverkat med en bred referensgrupp bestående av bostadsbolag, Fastighetsägarna, SABO, Fastighetsmäklarförbundet, Konsumentverket, Hyresgästföreningen, Jagvillhabostad.nu, berörda kommuner, forskare, etniska minoriteter och representanter för regeringen.

De kunskapskällor som ligger till grund för de slutsatser som DO gör i rapporten, utgörs av ovan refererade undersökningar och utredningar, till viss del segregationsforskning, individers och gruppers erfarenheter, anmälningar till DO, samt lyfts några domstolsavgöranden i diskrimineringsärenden fram i rapporten. DO menar att dessa domar är viktiga, eftersom de juridiskt slår fast att det förekommer diskriminering och hur den tar sig uttryck i enskilda fall.

Otydlighet och begränsad insyn skapar utrymme för godtycke

Enligt rapporten har diskrimineringen på bostadsmarknaden sin grund i strukturer som till exempel vilka uthyrningskriterier och fördelningsprinciper som fastighetsägare använder sig av vid lägenhetsuthyrning. DO pekar också på den otydlighet och begränsade insyn som många gånger kännetecknar sökprocessen, skapar ett utrymme för godtyckliga bedömningar och diskriminering. DO menar att det finns fall där fördelningsprinciperna medvetet utformats och används för att utestänga och styra grupper i samhället. Som exempel nämns den matchning som förekommer på bostadsmarknaden. Det vill säga, att

bostadsbolag har strategier för hur bostadsområden ska utvecklas över tid med avseende på hyresgästernas sociala sammansättning.

Do menar att de fördelningsprinciper som bostadsbolagen använder sig av för att välja hyresgäster kan betraktas som en struktur på hyresmarknaden som är viktig ur ett diskrimineringsperspektiv. Någon ny kunskap tillförs inte beträffande fördelningsprinciperna utan rapporten hänvisar till två tidigare undersökningar. Den ena gjordes av Integrationsverket 2003 och den andra av Socialstyrelsen år 2004.²⁹ Dessa visar att bostadsbolagens inkomstkrav med mera drabbar grupper som tenderar att ha lägre inkomster. Socialstyrelsen visar i denna studie att människor som var födda i Mellanöstern och Nordafrika i genomsnitt tjänade cirka 35 procent mindre än vad svenskfödda personer gjorde år 1998. Av detta drar DO slutsatsen att vissa etniska minoriteter riskerar att missgynnas av bostadsbolagens krav och villkor.

Områdeseffekter

Integrationsverket visade i sin studie att så kallade områdeseffekter har en viss påverkan på en persons utgångsläge på arbetsmarknaden. Med områdeseffekter avses inom bostadsforskningen att personer som bor i ett område med hög sysselsättningsgrad, där många har höga utbildnings- och inkomstnivåer, påverkas av omgivningen. På så sätt att personen i fråga själv tenderar att förbättra sina möjligheter på arbetsmarknaden och tvärtom. Det vill säga, den som bor i ett bostadsområde som fått stämpeln farligt, nedslitet, där de andra bor, de som avviker från normen, kan få svårt att få den anställning och inkomst som kan leda till att man uppfyller hyresvärdars sorteringskriterier och kan få en lämplig lägenhet i attraktiva bostadsområden³⁰

DO drar slutsatsen att det existerar diskriminerade strukturer på den svenska bostadsmarknaden. En lösning på problemet presenteras i nedanstående citat:

”För att minska risken minska risken för att individer som tillhör etniska minoriteter missgynnas och diskrimineras måste det skapas en bostadsmarknad som kännetecknas av ett stort mått av öppenhet och tydlighet.”³¹

I citatet pekar DO på att bostadsbolagen i sin verksamhet bör använda sig av tydligare regler och rutiner än vad som är fallet idag. Ökad formalisering anses minska utrymmet för subjektiva och godtyckliga bedömningar. DO riktar också kritik mot matchning som fördelningsprincip. Den strävan som, enligt DO, finns hos bostadsbolag och andra aktörer på bostadsmarknaden att styra olika grupper i samhället till eller från bostadsformer, fastigheter eller bostadsområden bör upphöra.

Övriga rapporter

Andra exempel på rapporter som berör diskriminering på bostadsmarknaden är Boverkets rapporter, *Välkommen till*

²⁹ Integrationsverket (2003) och Socialstyrelsen (2004).

³⁰ Ombudsmannen mot etnisk diskriminering (2008).

³¹ Ibid, s. 45.

*bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration (2005) och Etniska hierarkier i boendet: Lägesrapport om integration (2007) samt Integrationsverkets rapport *Upplevelser av etnisk diskriminering hos utrikes födda personer i Sverige 2005*.*

Förekommer det diskriminering på den svenska bostadsmarknaden?

En slutsats som man dra av denna kunskapsöversikt är att problemet med diskriminering på bostadsmarknaden är lite utrett i Sverige. Internationellt har forskningen kommit längre. I USA har det sedan länge konstaterats problem med direkt diskriminering i samband med lägenhetsuthyrning. Metodutvecklingen har också kommit längre, och detta gäller särskilt praktiktester. De studier som redovisas ovan tyder på att diskriminering förekommer. Men de omfattar ett mindre antal fastighetsägare och är behäftade med en del metodproblem. I till exempel USA utbildas försökspersonerna under en betydligt längre tid, för att på så sätt eliminera faktorer som kan tänkas påverka praktiktestet. Ett annat metodproblem är när urvalet av fastighetsägare bygger på annonssidor på Internet, som används av både privatpersoner och näringsidkare. Denna marknadsplats speglar endast en del av den totala bostadsmarknaden.

Slutsatsen är att det behövs ytterligare forskning och metodutveckling inom området innan några säkra slutsatser kring omfattningen av diskrimineringen på bostadsmarknaden kan dras.

Referenser

Litteratur

- Ahmed, Ali & Hammarstedt Mats.(2007). *Discrimination in the housing market—a field experiment on the internet*. Centre for Labour Market Policy Research: Växjö universitet.
- Andersson, Joakim (2008). *Skilda världar: samtida föreställningar om kulturarvsplatser*. Linköping : Linköpings universitet. ISBN: 978-91-7393-795-5.
- Berglund, Tommy. (2007). ”Vi ringer upp dig...”: *En undersökning om etnisk diskriminering bland bostadsförmedlare i Sverige*. Arbetsrapporter Kulturgeografiska institutionen: Nr.630. Uppsala Universitet. ISSN 0283-62X.
- Bevelander, Pieter & Hagström, Mirjam. (Kommande rapport). *Flyktingars boende och hemlöshet: En kartläggning*. Karlskrona: Boverket.
- Boverket (2005). *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration*. Karlskrona: Boverket. ISBN 978-91-7147-920-1.
- Boverket (2007). *Etniska hierarkier i boendet: lägesrapport om integration*. Karlskrona: Boverket. ISBN 978-91-7147-990-7
- Boverket. (2007). *Någonstans att bo*. Karlskrona: Boverket. ISBN 978-91-85751-71-6.
- Boverket. (2008). *Hyreskontrakt via kommunen - Sekundära bostadsmarknaden 2008*. Karlskrona: Boverket. ISBN 978-91-86045-45-6.
- Boverket. (2008). *Nyttan med allmännyttan - Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar*. Karlskrona: Boverket. ISBN 978-91-86045-13-5.
- Bråmås, Åsa. (2007). *Etnisk diskriminering på bostadsmarknaden: en forskningsöversikt*. Gävle: Institutet för bostads- och urbanforskning, Uppsala universitet.
- Flyvbjerg, Bent (1991). *Rationalitet og magt*. Diss. Aalborg : Universitet. ISBN: 87-500-3011-6.

- Holmberg, Helena. (2007). *Lika inför värden?: en bok om diskrimineringsfrågor i bostadsföretag*. Stockholm: SABO. ISBN 978-91-86161-23-1.
- Integrationsverket. (2003). *Rapport integration 2003*. Norrköping.
- Integrationsverket. (2006). *Upplevelser av etnisk diskriminering hos utrikes födda personer i Sverige 2005: första delrapporten från diskrimineringsundersökningen*. Norrköping.
- Johansson, André. (2007). *Diskrimineringsbarometern: en undersökning om diskriminering på bostadsmarknaden*. Stockholm: Hyresgästföreningen.
- Kamali, Masoud. (2005). *Sverige inifrån: röster om etnisk diskriminering : rapport*. Stockholm: Fritzes. ISBN 91-38-22408-9.
- Molina, Irene. (2001). Den rasifierade staden. Ingår i Lena Magnusson (red), *Den delade staden: segregation och etnicitet i stadsbygden*. Umeå: Boréa. ISBN 91-89140-16-8.
- Ombudsmannen mot etnisk diskriminering.(2008). *Diskriminering på den svenska bostadsmarknaden – En rapport från DO:s särskilda arbete under åren 2006–2008 kring diskriminering på bostadsmarknaden*. DO:s rapportserie 2008:3.
- Popoola, Margareta. (2001). Hyresvärdarnas inflytande över segregationen. Ingår i Lena Magnusson (red), *Den delade staden: segregation och etnicitet i stadsbygden*. Umeå: Boréa. ISBN 91-89140-16-8.
- Socialstyrelsen .(2003). *Lägesrapport. Folkhälsa och sociala förhållanden*. Stockholm: Socialstyrelsen.
- Socialstyrelsen. (2009). *Tillfälliga lösningar för permanenta behov Uppföljning av den sekundära bostadsmarknaden – kommunernas boendelösningar för hemlösa personer*. Stockholm: ISBN 978-91-85999-90-3.
- SOU 2005:56. (2005). *Det blågula glashuset: strukturell diskriminering i Sverige : betänkande*. Stockholm: ISBN 91-38-22376-7.
- SOU 2005:88 (2005). *Vräkning och hemlöshet: drabbar också barn : slutbetänkande*. Stockholm: ISBN: 91-38-22448-8
- SOU 2007:14. (2007). *Effektiv bostadsservice och förmedling av bostäder - ur ett dubbelt användarperspektiv*. Rapport 3 från Boutredningen. Stockholm: ISBN 978-91-38-22706-0. ISSN 0375-250X.
- SOU 2007:14. (2007). *Måste man ha tur? Studier av yngre på bostadsmarknaden i svenska städer*. Rapport 2 från Boutredningen. Stockholm: ISBN 978-91-38-22705-3. ISSN 0375-250X.
- SOU 2007:14. (2007). *Renovering av bostadsmarknad efterlyses!: om ungas möjligheter till en egen bostad : slutbetänkande*. Stockholm: Fritze. ISBN: 978-91-38-22703-9
- The Urban Institute Metropolitan Housing and Communities. (2002). *Discrimination in Metropolitan Housing Markets: National Results from Phase I HDS 2000. Final Report November 2002*. U.S. Department of Housing and Urban Development. UI No. 06977-000-00.

Intervjuer

AB Ängelholmshem, 20081125: Eva Bergenstråhle
Allokton Fastigheter, 20081120: Margit Van Doorn
Bostadsstiftelsen Platen, 20081124: Kennet Söderman
Fastighets AB Radiomasten, 20081120: Joakim Bierfeldt
Melins Förvaltnings AB, 20081125: Ingela Johansson och Richard Pettersson
Motala kommun, 20081120: Christina Ingesson
Motala kommun, 20081120: Britt-Marie Glad och Karl Gramineus
Motala kommun, 20081124: Sead Mulahusic
Norells Fastighetsförvaltning, 20081111: Leif Bystedt, Eva Parhammar
Solatum Hus & Hem AB, 20081111: Arne Eriksson
Sollefteå kommun, 20081111: Monica Carlsson, Bo-Göran Werner
Sollefteå kommun, 20081111: Jan Lundberg
Ängelholms kommun, 20081125: Thomas Kragh, Lise-Lotte Henriksson, Hanna Nilsson, Josephine Hermansson

Internet

www.allokton.se
www.ams.se
www.angelholmshem.se
www.bostad.stockholm.se
www.byggahus.se
www.do.se
www.engelholm.se
www.eniro.se
www.hitta.se
www.melinfovaltning.se
www.migrationsverket.se
www.motala.se
www.norells.se
www.nutek.se
www.platen.se
www.radiomasten.se
www.regionfakta.com
www.scb.se
www.solatum.se
www.sollefteå.se

Bilaga 1

Figurer över befolknings-, näringslivs- och bostadsstrukturen

Befolkning

Tabellen nedan beskriver befolkningsförändringarna i de tre kommunerna under 2007.

Tabell 1. Befolkningsförändringar i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommun år 2007, antal

	Motala	Sollefteå	Ängelholm
Folkmängd	40 060	20 679	38 749
Invånare/kvadratkilometer	43	4	92
Folkökning	101	-169	67
Födelsenetto	-69	-163	16
Flyttnetto	167	-4	55
Flyttnetto gentemot egna länet	54	-39	-81
Flyttnetto gentemot övriga landet	8	-79	61
Flyttnetto gentemot utlandet	105	114	75

Källa: SCB

Tabellen nedan beskriver befolkningsstrukturen i de tre kommunerna genom att redovisa uppgifter som rör kön, ålder, utländsk bakgrund, inkomst och utbildning.

Tabell 2. Befolkningsstruktur i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommun jämfört med riket, andel

	Motala	Sollefteå	Ängelholm	Riket
Kvinnor	50,0	50,4	51,4	50,3
Män	50,0	49,6	48,6	49,7
0–17 år	21	18	21	21
18–44 år	32	28	33	36
45–64 år	27	29	26	26
65 år och äldre	19	25	17	17
Medelålder	42,1	45,6	42,7	41,0
Utländsk bakgrund	13	6	10	17
Utrikes födda	10	5	8	13
Utländska medborgare	4	3	3	6
Högsta utbildning: förgymnasiell nivå, 25–64 år	20	17	15	16
Högsta utbildning: gymnasiell nivå, 25–64 år	55	56	50	47
Högsta utbildning: eftergymnasiell nivå, 25–64 år	25	26	33	36
Medelinkomst, 20–64 år, tusen kronor ³²	226	221	243	242
Medianinkomst, 20–64 år tusen kronor	223	220	228	230

Källa: AMS, SKL och SCB

³² Uppgiften om medel- och medianinkomst gäller för år 2006, www.scb.se

Följande tabell beskriver flyktingmottagandet och strukturen inom den mottagna flyktinggruppen i de tre kommunerna år 2007.

Tabell 3. Kommunalt flyktingmottagande i Motala, Sollefteå och Ängelholm år 2007 uppdelat på flyktingtyp, samt utvecklingen 1996–2004 och den planerade mottagningen för 2008 och 2009, antal

	Motala	Sollefteå	Ängelholm
Kvotflykting	7	61	0
Från förläggning, ABO	54	5	1
Utflyttade från EBO	19	2	1
Direktinresta	6	0	0
Anknytning inom två år	53	6	5
Totalt	139	74	7
Flyktingmottagande/1000 invånare	3,5	3,6	1,8
Totalt 1996–2004	493	276	Ingen uppgift
Överenskommelse med Migrationsverket för 2008	155	90	50
Överenskommelse med Migrationsverket för 2009	124	90	50

Källa: Migrationsverket

Tabell 4. Jämställdheten i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommuner, jämställdhetsindex och rangordning över jämställdhet, år 2005

	Motala	Sollefteå	Ängelholm
Jämställdhetsindex	174,9	125,3	159,9
Andel med eftergymnasial utbildning, 25–64 år	96	107	77
Andel förvärvsarbetande 20-64 år (2004)	221	1	124
Arbetssökande, öppet arbetslösa, 20-64 år	213	271	35
Medelinkomst (sammanräknad förvärvsinkomst, 2004) 20-64 år, tusen kronor	108	29	270
Andel med låga inkomster 25-64 år (2004)	120	45	217
Ojämn könsfördelning på näringsgrenar (2004, procent, beräknad i förväg)	91	171	93
Föräldrapenning, andel använda dagar	167	192	257
Tillfällig föräldrapenning, andel använda dagar (2004)	226	267	267
Ohälsotal, ohälsodagar per person och år, 20-64år	210	40	195
Andel unga vuxna, 25-34 år	105	80	98
Kommunfullmäktigledamöter, könsandel 2002	185	9	174
Kommunstyrelse (exkl ersättare), könsandel, 2003	207	91	279
Egna företagare med minst 2 sysselsatta (2004)	177	150	69

Källa: SCB

Tabell 5. Jämställdheten i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommuner, år 2005

	Motala, kvinnor	Motala, män	Sollefteå, kvinnor	Sollefteå, män	Ängelholm, kvinnor	Ängelholm, män
Andel med eftergymnasial utbildning, 25–64 år	26,9	20,7	28,8	21,6	35,8	28,5
Andel förvärvsarbetande 20-64 år (2004)	71	77,7	76,6	76,5	78,6	81,3
Arbetssökande, öppet arbetslösa, 20-64 år	4,4	5,6	4,7	7,8	4,5	4,7
Medelinkomst (sammanräknad förvärvsinkomst, 2004) 20-6 tusen kronor	184,8	243,3	190,2	229,8	185,8	269,3
Andel med låga inkomster 25-64 år (2004)	16,1	10,1	14,3	11,7	18,1	11,1
Ojämn könsfördelning på näringsgrenar	43,4	43,4	47,7	47,7	43,5	43,5
Föräldrapenning, andel använda dagar	80,9	19,1	81,4	18,6	83,1	16,9
Tillfällig föräldrapenning, andel använda dagar (2004)	65,5	34,5	67,9	32,1	67,9	32,1
Ohälsotal, ohälsodagar per person och år, 20-64år	77,1	46,8	61,3	43,6	51,8	31,8
Andel unga vuxna, 25-34 år	48,7	51,3	49	51	48,8	51,2
Kommunfullmäktigledamöter, könsandel 2002	40,4	59,6	51,1	48,9	41,2	58,8
Kommunstyrelse (exkl ersättareersättare), könsandel, 2003	27,3	72,7	38,5	61,5	15,4	84,6
Egna företagare med minst 2 sysselsatta (2004)	21,6	78,4	22,2	78,8	24,3	75,7

Källa: SCB

Näringsliv

I tabellen nedan presenterar vi uppgifter som rör näringslivet i kommunerna. Det handlar om regiontyp, arbetstillfällena, pendling och arbetslöshet. Observera att siffrorna om dominerade branscher är hämtade från olika år i alla kommunerna.

Tabell 6. Näringslivsstruktur i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommun jämfört med riket, andel

FA-region Regionfamilj	Motala Östergötland Större regioncentra	Sollefteå Sollefteå Småregion med offentlig sysselsättning	Ängelholm Malmö Storstadsregion	Riket
Vård och omsorg	20 ³³	31 ³⁴	23 ³⁵	16 ³⁶
Handel och kommunikationer	15	15	23	18
Tillverkning och utvinning	25	8	9	17
Utbildning och forskning	20	10	11	11
Finansiell verksamhet och företagstjänster	8	7	10	14
Arbetslösa, oktober 2008, 16–64 år ³⁷	3,2	4,5	2,5	2,7
Nettopendling, kvinnor, antal	-501	81	-762	
Nettopendling, män, antal	-1 104	-358	-1 970	

Källa: Nutek, SCB/kommunfakta och AMS

³³ Uppgifter från år 2006.

³⁴ Uppgifter från år 2003.

³⁵ Uppgifter från år 2005.

³⁶ Gäller för år 2006.

³⁷ www.ams.se

Bostadsmarknad

I följande tabell presenterar vi uppgifter som rör bostadsmarknaden. Det handlar bland annat om upplåtelseformernas fördelning, bostadsmarknadsläge, pris på villor och andelen lediga kommunala lägenheter.

Tabell 7. Upplåtelseformernas fördelning i Motala, Sollefteå och Ängelholms kommuner år 2007, antal

	Motala	Sollefteå	Ängelholm	Riket
Lägenheter i småhus	10 522	7 954	10 581	
Lägenheter i flerfamiljs	9 858	4 009	7 636	
Egnahem, andel	43	57	46	38
Bostadsrätt, andel	8	7	11	18
Privat hyresrätt, andel	18	22	24	20
Kommunal hyresrätt, andel	29	10	17	20
Stat/landsting/kommun, andel	1	3	0	3
Antal invånare/ hyresrätt	5	4	4	
Bostadsmarknadsläge, hela kommunen	Balans	Överskott	Brist	
Pris på permanenta småhus, kronor	1 140 000	350 000	1 952 000	
Vakansgrad, kommunala lägenheter, andel	7,8	2,3	0,5	
Sålda kommunala lägenheter 2004–2008	30	130	120	
Tobins Q	0,82	0,29	1,17	
Bedömd påbörjad nyproduktion 2008	80	10	150	
Bedömd påbörjad nyproduktion 2009	100	10	150	

Källa: SCB, BME och www.byggahus.se

Bilaga 2

Definition av hemlöshet

I många sammanhang kopplas hemlöshet samman med personer som i praktiken saknar tak över huvudet, såsom uteliggare eller personer som bor på olika typer av härbärgen. De definitioner av hemlöshet som Socialstyrelsen har använt i sin kartläggning av hemlösheten i Sverige 2005 inrymmer dock en vidare krets av människor.

Fyra situationer definierar de personer som betraktas som hemlösa i 2005 års undersökning:

1. En person är hänvisad till akutboende, härbärke, jourboende eller är uteliggare.
2. En person är intagen eller inskriven på antingen kriminalvårdsanstalt, behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem eller SIS-institution och *planeras att skrivas ut inom tre månader* efter mätperioden, men har inte någon bostad ordnad inför utskrivningen eller utflyttningen.
3. En person är intagen eller inskriven på behandlingsenhet eller stödboende inom socialtjänst, landsting, privat vårdgivare, HVB-hem eller SIS-institution och *planeras inte att skrivas ut inom tre månader* men har inte någon bostad ordnad vid eventuell framtida utskrivning eller utflyttning.
4. En person bor tillfälligt och utan kontrakt hos kompisar, bekanta, familj, släktingar eller har ett tillfälligt (kortare än tre månader efter mätperioden) inneboende- eller andrahandskontrakt och har på grund av denna situation sökt hjälp eller varit i kontakt med den uppgiftslämnande myndigheten eller organisationen under mätperioden³⁸.

Källa: Socialstyrelsen

³⁸ Personer som är asylsökande räknas inte som hemlösa i denna undersökning.

Boverket

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