

# Etableringshinder för individer och hushåll med svaga förutsättningar

Boverket mars 2013

Titel: Etableringshinder för individer och hushåll med svaga  
förutsättningar  
Dnr: 2102-536/2013

Boverket 2013

# Innehåll

Innehåll .....	3
Inledning .....	5
Hyresvärdars fördelningsprinciper .....	7
Principer för lägenhetsförmedling .....	7
<i>Tre sätt att fördela lägenheter</i> .....	7
Leder förmedlingsprinciperna till minskade möjligheter att komma in på hyresbostadsmarknaden? .....	8
Bostadsförmedling .....	9
Kunskapsluckor .....	9
Hyresvärdars krav och villkor .....	10
Boverkets undersökningar .....	10
<i>Exempel på krav</i> .....	10
<i>Vilka bedömningar görs?</i> .....	11
Andra undersökningar om hyresvärdars krav .....	12
<i>SABOs undersökning om medlemsföretagens krav</i> .....	12
<i>Omfattande undersökning av hyresvärdars krav</i> .....	13
Leder kraven och villkoren till begränsade möjligheter att komma in på hyresbostadsmarknaden? .....	13
<i>Krav på inkomst</i> .....	13
<i>Krav på fläckfritt ekonomiskt förflutet</i> .....	15
<i>Hur tillämpas kraven?</i> .....	15
<i>Har kraven skärpts?</i> .....	16
<i>Höga krav i kombination med andra potentiella etableringshinder</i> .....	16
Hur löser man bostadssituationen för de som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden? .....	17
<i>Den sekundära bostadsmarknaden</i> .....	17
Kunskapsluckor .....	19
Andra etableringshinder .....	20
Avkodning av olika spelregler .....	20
<i>Särskilt svårt för nyanlända flyktingar</i> .....	20
Diskriminering på bostadsmarknaden .....	22
Två studier som visar på diskriminering .....	22
Tillgången på bostäder .....	23
Bostadsmarknadsläget .....	23
Bostadsbeståndets sammansättning .....	23
Den demografiska utvecklingen .....	24
Bostadspolitiska stöd .....	26
Bostadsbidrag .....	26
<i>Räkneexempel</i> .....	27
<i>Kunskapsluckor</i> .....	29
Kommunala hyresgarantier .....	29
<i>Hjälp för personer med betalningsanmärkningar och låg inkomst</i> .....	30
Sammanfattande analys och diskussion .....	31
När blir inkomsten ett etableringshinder? .....	32
Utvecklad analys .....	33
<i>Möjligheterna att röra sig på bostadsmarknaden</i> .....	33

<i>Hur slår eventuella hyreshöjningar?.....</i>	<i>33</i>
<i>Etablering på äganderättsmarknaden .....</i>	<i>34</i>
<b>Bilaga: Räkneexempel .....</b>	<b>35</b>
<i>Jämställdhetsproblemet som inte uppmärksammas.....</i>	<i>36</i>
<b>Referenser .....</b>	<b>37</b>

# Inledning

Detta är en sammanställning av Boverksrapporter som utifrån olika utgångspunkter behandlar etableringshinder på bostadsmarknaden. Rapporten fokuserar på sociala grupper som av olika skäl kan ha det svårare än andra att etablera sig på bostadsmarknaden.

## **Vilken eller vilka sociala kategorier står utanför eller riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden?**

Man kan tänka sig att graden av svårigheter rör sig på en social och ekonomisk möjlighetsskala från verklig hemlöshet till låginkomsttagare som riskerar att ”prisas ut” från hyres- och ägarmarknaden. Orsakerna till hemlöshet kan diskuteras ur olika perspektiv. Historiskt har det alltid funnits ett socialt segment som av olika skäl har haft svårt att hävda sig på bostadsmarknaden. Här är inte platsen att diskutera hemlöshetsutmaningen och boendelösningar som kombinerar boendet med vård- eller stödinsatser. Boverket följer utvecklingen på den sekundära bostadsmarknaden. I den andra änden av möjlighetsskalan finner vi sociala grupper som har eller riskerar att få det svårt att hävda sig i konkurrensen på bostadsmarknaden. Det kan röra sig om arbetssökande, lågavlönade yrkesgrupper inom service- och omsorgssektorn, ungdomar, studenter och nyanlända invandrare som har beviljats uppehållstillstånd.

Två kategorier bostadssökande förefaller vara mer utsatta än andra; de som står i begrepp att skaffa sig den första bostaden (nyinträde på bostadsmarknaden) och de som av olika skäl har hamnat utanför bostadsmarknaden (återinträde på bostadsmarknaden). För att unga vuxna som flyttar hemifrån för första gången och invandrare som flyttat till Sverige ska ha en reell chans att etablera sig på bostadsmarknaden, behöver deras behov mötas av ett utbud av lediga lägenheter och rimliga krav. Det är med andra ord viktigt att en egen bostad inte upplevs som ouppnåeligt. Den andra kategorin utgörs av personer som av olika skäl behöver återetablera sig på hyresmarknaden. Det kan röra sig om personer som har blivit vräkta på grund av obetalda hyresskulder eller på grund av störning, eller som av sociala eller ekonomiska orsaker har skuldsatt sig när de har lämnat ägarmarknaden. För människor som har hamnat utanför bostadsmarknaden är hyresmarknaden oftast den enda vägen tillbaka.

## **Svårt att ge en samlad bild över läget**

Olika orsaker kan begränsa människors möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. Det kan bero på fastighetsägarnas formella och informella bedömningsgrunder, en allmän brist på bostäder, prissättningen av olika bostäder, bankernas villighet att låna ut pengar och hur skatter eller bidragssystem påverkar boendekostnaderna.

Etableringshinder eller (om man så vill) den reella möjligheten för en individ med låga inkomster, osäker arbetsmarknadssituation, nyanländ till Sverige osv. att tillgodose sitt bostadsbehov på hyres- och ägarmarknadens villkor, är mycket svårt att kvantifiera. Problemets omfattning i termer av hur många individer som på olika sätt utestängs

från bostadsmarknaden låter sig inte enkelt sammanfattas statistiskt. Kunskapsbristen beror framför allt på att den som nekas lån för att köpa en bostad inte hamnar i något register. Inte heller för hyresvärdarna statistik över hur många som nekas hyreskontrakt.

### **Fokus på hyresmarknaden**

Den snäva tidsramen gör att vi endast kan skissa på konturerna av en analys av möjliga hinder för etablering på bostadsmarknaden. Resultatet av ansatsen är preliminär, men den kan ligga till grund för mer principiella diskussioner med policyimplikationer.

Utgångsläget är att människor kan möta hinder på bostadsmarknaden, men om svårigheterna inte i huvudsak beror på medicinska, sociala eller psykiska orsaker hos individen själv, bör likvärdiga villkor gälla. Den enskildes ställning på arbetsmarknaden, betalningsförmåga, kreditvärdighet och sociala situation i övrigt har betydelse. Men hinder kan även hänga samman med de villkor som mäklare, hyresvärdar och kreditinstitut ställer på den bostadssökande. Faktorer som den enskilde inte själv råder över, och som till stor del bestäms av sociala attityder, formella krav och rådande förmedlingsprinciper.

Fokus för den här kunskapsöversikten ligger på fastighetsägares förmedlingsprinciper, krav och villkor på hyresmarknaden. Hyresmarknaden utgör den vanligaste vägen in på bostadsmarknaden. Hyresmarknaden är också viktig för individer som flyttar till en ny ort eller som flyttar till Sverige från något annat land. För de hushåll som har sämst ekonomiska och sociala förutsättningar är oftast hyresrätten det enda alternativet. Att vara etablerad på hyresmarknaden innebär i detta sammanhang att ha ett eget hyreskontrakt med besittningsskydd.

Etablering på bostadsmarknaden innefattar förstås även äganderättsmarknaden, vilket riktar ljuset mot de krav som ställs av kreditgivare liksom övriga villkor på bolånemarknaden. Detta studerar vi emellertid inte närmare här. En ägd bostad är vanligtvis ett led i ”bostadskarriären” och följer oftast efter att man har etablerat sig på hyresbostadsmarknaden. I viss utsträckning är problematiken dock likartad; betalningsförmågan är i fokus vid såväl uthyrning som utlåning och kraven på de sökande är i stor utsträckning desamma.

# Hyresvärdars fördelningsprinciper

## Principer för lägenhetsförmedling

Fastighetsägare och bostadsföretag har stor frihet att själva avgöra hur de hanterar uthyrningsverksamheten. Det betyder att:

- Det inte finns något enhetligt system för att söka bostad i Sverige.
- Hyresvärdar kan i princip ge lediga lägenheter till vem de vill utan att detta behöver motiveras (så länge fördelningen inte bryter mot diskrimineringslagstiftningen).
- Internet och teknikutvecklingen har påverkat uthyrningsverksamheten. Tillgång till internet är närmast ett måste för den som söker en hyreslägenhet.

### Tre sätt att fördela lägenheter

Det finns tre huvudsakliga principer för hur hyresvärdar fördelar lägenheter; *kötid*, *först till kvarn* respektive *matchning*. Vid fördelning efter kötid fördelas lägenheterna efter hur lång tid den sökande har varit registrerad i bostadsföretaget. Förtur är ett sätt att hantera de individer eller grupper som har ett akut behov av bostad<sup>1</sup>. Fördelning efter principen ”först till kvarn” innebär att den sökande som först anmäler intresse för en lägenhet får den. Matchning innebär att bostadsföretaget

---

<sup>1</sup> 125 kommuner uppger i Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2012-2013 att det finns någon form av förturssystem. Hälften av kommunerna anger att de vanligaste orsakerna till förtur är flyktningmottagande eller att hushållet har fått arbete i kommunen, men har för långt för att pendla. Den tredje vanligaste orsaken till förtur är rörelsehinder (46 procent). 36 kommuner har uppgett att det kan finnas andra skäl till förtur. Här anger 25 kommuner sociala skäl, medan 13 kommuner svarar medicinska orsaker. Däremot ger familjeförhållande, ekonomiska skäl respektive trångboddhet inte förtur i lika många kommuner. Endast i nio kommuner anges familjeskäl, och då främst kvinnofrid.

har som ambition att styra sammansättningen av hyresgäster i vissa områden.

De flesta större bostadsföretag har strikta regler för att hantera kunderna så rättvist som möjligt. I regel rör det sig om någon slags kötidprincip. Boverkets rapport *Nyttan med allmännyttan* visade t.ex. att mer än 80 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen huvudsakligen fördelade sina lägenheter efter kötid. Mindre hyresvärdar kan använda först till kvarn eller social matchning för att skilja flera sökande åt. Ofta förekommer det en kombination av kötid och någon annan av metoderna. Hos en del hyresvärdar ska den bostadsökande passivt invänta ett erbjudande. Hos andra förväntas man vara aktiv och anmäla intresse när lediga objekt läggs ut på hemsidan. Hos många hyresvärdar måste de sökande förnya sitt intresse en gång om året, för att inte riskera att hamna sist i kön. Många fastighetsägare tillämpar dessutom någon form av internt poängsystem. Den som redan bor i fastighetsägarens bestånd kan få förtur när en lägenhet blir ledig. För den som är ny på hyresbostadsmarknaden handlar utmaningen om att hitta hyresvärdar som har lediga lägenheter samt bli införstådd med hur ledigförklarade lägenheter fördelas mellan hyresvärdarnas kunder. Frågan är om lägenhetsförmedlingens praxis i sig kan begränsa möjligheterna att ta sig in på hyresmarknaden?

## Leder förmedlingsprinciperna till minskade möjligheter att komma in på hyresbostadsmarknaden?

Från tid till annan har det diskuterats vilket system som skulle vara det bästa och mest rättvisa. Teoretiskt borde chanserna att få en lägenhet, oavsett social bakgrund, vara störst hos hyresvärdar som använder kötid för att fördela lediga lägenheter, och omvänt är chanserna väsentligt mindre när fördelningen bygger på social matchning. En strikt fördelning efter kötid kan dock försvåra för ungdomar, nyanlända flyktingar och övriga nyinflyttade till kommunen, liksom personer i akuta situationer (som skilsmässa) att etablera sig på bostadsmarknaden. Ett fungerande system med förturer kan därför vara en lösning i situationer när människor akut måste få tak över huvudet.

Principen först till kvarn ställer höga krav på aktivitet och kan även medföra att prioriteringar mellan de olika sökandena kan ske på otydliga grunder. Praktikprovningar som har genomförts visar t.ex. på ett tydligt mönster av diskriminering vad gäller den sökandes etniska bakgrund<sup>2</sup>.

Vid matchning kan personliga värderingar ge utslag vid tilldelningen av lägenheter, vilket är tveksamt ur diskrimineringssynpunkt. Social matchning i syfte att få en allsidig hushållssammansättning i ett bostadsområde skulle kunna försvåra för individer och hushåll med svaga förutsättningar att etablera sig, helt enkelt för att de alltför mycket liknar de som redan bor i området.

---

<sup>2</sup> Se avsnitt om diskriminering på bostadsmarknaden på sidan 22



Längre fram i rapporten återfinns en diskussion om trösklar i samband med bostadssökande.

## Bostadsförmedling

Lägenhetsförmedling via en offentlig bostadsförmedling kan antas ske med större tydlighet och mer öppenhet jämfört med enskilda bostadsföretag. En fördel med det är att det skulle kunna minska risken för diskriminering. I övrigt finns argument som talar såväl för som emot att kommunala bostadsförmedlingar skulle öka chanserna för grupper som riskerar att annars inte komma in på hyresmarknaden. Det beror på hur förmedlingsverksamheten är organiserad ute i kommunerna. Det saknas forskning på området kommunal bostadsförmedling, vilket innebär att det i nuläget inte går att ta ställning till bostadsförmedlingars fördelar och nackdelar.

Enligt Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2012-2013 finns det en kommunal bostadsförmedling i tio kommuner. Lika många kommuner har en privat bostadsförmedling.

## Kunskapsluckor

Kunskapen om fastighetsägarnas fördelningsprinciper är knapphändig. Rapporter från Boverket som behandlar ämnet är bland annat *Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration* (2005), *Någonstans att bo* (2007), *Hyreskontrakt via kommunen* (2008), *Nyttan med allmännyttan: Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar* (2008), *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* (2009) och *Sociala hyreskontrakt via kommunen* (2011).

En intressant frågeställning att försöka belysa närmare är om principerna som styr lägenhetsförmedlingen begränsar möjligheterna att ta sig in på hyresmarknaden? Och vilka som i sådant fall riskerar att drabbas.

# Hyresvärdars krav och villkor

## Boverkets undersökningar

Nästa utmaning för den som är på väg att etablera sig på hyresmarknaden är att klara av hyresvärdarnas krav på blivande hyresgäster.

Fastighetsägare och bostadsföretag avgör själva vilka krav och villkor de vill ställa på blivande hyresgäster. Det finns inte några allmänna bestämmelser om vilka krav som är rimliga att ställa på den som söker en bostad på hyresmarknaden. Bedömningsgrunder som praktiseras på hyresmarknaden avgör därför i praktiken vem som har möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. Om möjligheterna att etablera sig på hyresbostadsmarknaden är ojämnt fördelade mellan olika sociala grupper, är det här de största hindren finns.

### Exempel på krav

Boverket har i rapporterna *Välkommen till bostadsmarknaden!* *Någonstans att bo* och *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* beskrivit vilka krav som kan ställas på presumtiva hyresgäster. Det rör sig inte om några totalundersökningar, utan om intervjuer med relevanta aktörer. En slutsats är att förutsättningarna på den lokala bostadsmarknaden (storlek och bostadsmarknadsläge) troligen påverkar vilka krav som ställs, men att det ändå finns stora likheter i hyresvärdarnas förhållningssätt och de krav och villkor som ställs på blivande hyresgäster. Nedan listas olika krav som kan ställas. Därefter redogörs kortfattat för om dessa kriterier minskar möjligheterna för låginkomsttagare, unga vuxna etc. från att etablera sig på hyresmarknaden.

Exempel på krav som kan ställas för hyresrätt<sup>3</sup>:

- Inga hyresskulder eller andra betalningsanmärkningar accepteras
- Fast eller varaktig anställning (arbetsgivarintyg krävs)
- Försörjningsstöd accepteras inte

---

<sup>3</sup> Välkommen till bostadsmarknaden! Boverket (2005)

- Vid betalningsanmärkningar krävs borgenär
- Inkomsten ska vara tre gånger årshyran
- Inkomsten ska vara fyra gånger årshyran
- Tillräcklig inkomst för att kunna betala hyran (intyg krävs)
- Regelbunden inkomst i form av förvärvsarbete eller A-kassa
- Krav på hushållsstorleken
- Krav på max antal barn i hushållet
- Tidigare skötsamhet
- Hyresgästen måste vara minst 18 år

### **Vilka bedömningar görs?**

Prövningen av en blivande hyresgäst kan analytiskt delas upp i två steg. Först bedöms om den sökande har tillräckligt mycket kvar att leva på efter att hyran är betald. Det är här olika typer av inkomstkrav kommer in. Om inkomsten bedöms vara tillräckligt hög relativt hyresutgiften görs sedan en riskbedömning utifrån hyresgästens ekonomiska situation i övrigt. Hyresvärden vill minimera risken att hyresgästen inte klarar av att betala hyran långsiktigt. Det är här inkomsternas varaktighet, tidigare skulder eller betalningsanmärkningar blir avgörande.

Olika fastighetsägare lägger olika stor tyngd vid olika bakgrundsfaktorer när de gör sina riskbedömningar. Nedan följer några exempel på bedömningar som görs vid lägenhetsuthyrning.

#### *Kreditupplysning är rutin*

Boverkets undersökningar tyder på att hyresvärdar rutinmässigt undersöker de blivande hyresgästernas kreditvärdighet.

#### *Inkomsten prövas*

Flertalet av de hyresvärdar som har intervjuats av Boverket har uppgett att den sökandes inkomst ska vara rimlig i förhållande till hyran. Det är dock inte säkert att man tillämpar fastställda nivåer eller inkomstgränser.

#### *Inställningen till försörjningsstöd varierar*

Hur hyresvärdarna ser på försörjningsstöd varierar. Vissa hyresvärdar accepterar inte alls försörjningsstöd och andra accepterar det endast undantagsvis eller under vissa förutsättningar. Borgensman eller annan garanti kan vara ett åtföljande krav.

#### *Osäker inkomst OK under vissa förutsättningar*

Det är inte ovanligt att hyresvärdar har krav på varaktighet, t.ex. att den sökande kan påvisa en inkomst 6 månader framåt i tiden. Däremot menade hyresvärdar som Boverket har talat med att det med dagens arbetsmarknadssituation inte går att kräva fast anställning. Det finns dock andra undersökningar som visar på att fast anställning fortfarande är ett vanligt förekommande krav<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Statens Bostadskreditnämnd konstaterade i sin utvärdering av bland annat hyresgarantier att anställningsformen försvårade etablering på bostadsmarknaden. Idag är visstidsanställning eller projektanställning allt vanligare men fortfarande finns krav på

### *Hyresskulder accepteras inte*

Boverkets kontakter med hyresvärdar visar även att hyresskulder inte accepteras. Sökande med reglerade skulder kan accepteras, men ofta ställs då krav på viss karenstid.

### *Betalningsanmärkningar belastar*

Hur hyresvärdar ser på betalningsanmärkningar varierar. Här finns det uppenbarligen ett utrymme för enskilda prövningar, exempelvis utifrån betalningsanmärkningarnas antal, karaktär och ålder. Genomgående ser man allvarligast på betalningsanmärkningar som är relaterade till boendet. Även i sådana här fall kan hyresvärden ställa krav på borgenär.

### *Störningar är värst*

Den som tidigare har misskött sitt boende har ofta stora problem att återetablera sig på bostadsmarknaden. Hyresvärdar ser allvarligt på störningar, eftersom det får återverkningar även på andra hyresgäster.

### *Brist på referenser försvårar*

Boverkets undersökningar tyder på att det är vanligt med krav på goda boendereferenser.

### *Utrymme för individuella bedömningar*

Boverkets kontakter med hyresvärdar tyder på att det finns utrymme för individuella hänsyn. Flera fastighetsägare vittnar om att man kan göra undantag från de kriterier som redogörs för ovan. Ett exempel är unga vuxna som utifrån hyresvärdarnas kravspecifikationer borde ha särskilt svårt att etablera sig på hyresmarknaden. Boverkets intervjuer med hyresvärdar talar dock för att attityderna gentemot unga hyresgäster generellt sett är positiva. Flera företag vittnar om att ungdomar ses som framtidskunder, och att man därför kan tänka sig att lätta på kraven.

## Andra undersökningar om hyresvärdars krav

### **SABOs undersökning om medlemsföretagens krav**

I samband med Boutredningen<sup>5</sup> genomförde SABO en enkätstudie om hur de allmännyttiga medlemsföretagen agerar i olika situationer. Svarefrekvensen var över 80 procent. Av svaren framgick att över 90 procent av företagen hade tillräcklig inkomst som krav för att man ska få en bostad, men att kriterierna för vad som räknas som inkomst var olika. Cirka 75 procent godtog försörjningsstöd som inkomstkälla. 80 procent hade inte krav på fast anställning eller krav på att anställningen skulle vara av särskild längd. Över 90 procent hade krav på att den sökande inte skulle ha några hyresskulder. Cirka 60 procent krävde att man inte hade några betalningsanmärkningar. Ett annat vanligt krav var att den sökande

---

tillsvidareanställning när du ska söka bostad. (Utvärdering av kommunala hyresgarantier och förvärvsgarantier, Statens Bostadskreditnämnd (2010))

<sup>5</sup>SOU 2007:14. Slutbetänkande: Renovering av bostadsmarknaden efterlyses! Om ungas möjligheter till en egen bostad. (2007)

ska vara myndig, vilket dock kunde frångås om föräldrarna stod som garant.

### **Omfattande undersökning av hyresvärdars krav**

År 2012 genomförde Hem och Hyra en omfattande enkätundersökning där samtliga allmännyttiga bostadsföretag och de fem största privata hyresvärdarna i varje län tillfrågades om vilka uthyrningsregler de tillämpar. Totalt svarade 339 bostadsföretag; 96 procent av de kommunala och 71 procent av de privata. Enkätsvaren visade på följande:

- 96 % tar kreditupplysning
- 86 % godkänner inte aktuella hyresskulder.
- 77 % har ett visst mått på hur stor inkomst du ska ha, ofta tre gånger hyran.
- 72 % kräver goda referenser, vanligast från tidigare hyresvärd.
- 30 % accepterar inte försörjningsstöd som inkomst
- 27 % accepterar inte betalningsanmärkningar
- 23 % godkänner inte tidigare skulder.
- 14 % kräver fast anställning
- 5 % accepterar inte a-kassa som inkomst.

Av svaren framgår även att en stor del av bostadsföretagen ställer krav på extra säkerhet ifall de ser någon sorts riskfaktor hos den sökande. Utöver de 30 procent som säger blankt nej till personer med försörjningsstöd svarar 28 procent att de godkänner försörjningsstöd ibland, ifall den sökande till exempel har borgensman eller annan typ av garanti för att hyran kommer in.<sup>6</sup>

## **Leder kraven och villkoren till begränsade möjligheter att komma in på hyresbostadsmarknaden?**

Det är inte lämpligt att generalisera svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden till hela grupper. Det handlar snarare om individer i särskilda situationer. Detta kan gälla personer med missbruk eller psykisk sjukdom, eller personer som nyligen har avslutat en fängelsevistelse eller vistelse vid vårdinrättning. Vi utgår ifrån de individer vars etableringssvårigheter inte i huvudsak beror på medicinska, sociala eller psykiska orsaker hos individen själv. De mest centrala krav som ställs i samband med lägenhetsuthyrning, och som kan utgöra etableringshinder, är därför främst de som rör inkomst och betalningsförmåga.

### **Krav på inkomst**

Hyresvärdarnas krav på viss inkomst är sannolikt ett betydande etableringshinder. Betalningsförmågan är den mest centrala frågan vid

---

<sup>6</sup> <http://www.hemhyra.se/artikel/uthyrningskrav-2012/harda-krav-stoppar-hundratusentals-svenskar-13416>

tecknandet av ett hyreskontrakt. Olika hyresvärdar gör olika bedömning av vad blivande hyresgäster ska ha kvar att leva på när hyran är betald. Det kan handla om en allmän rimlighetsbedömning eller en bedömning baserad på ett i förväg fastställt mått. Hem och Hyras undersökning tyder på att åtta av tio hyresvärdar tillämpar det senare. Det finns krav på att inkomsten ska vara tre eller fyra gånger hyrans storlek och det finns krav som utgår ifrån Konsumentverkets beräkningar över skäliga levnadskostnader. Schablonmässiga krav kan förhindra hushåll att göra sina egna prioriteringar, t.ex. att leva snålt (eventuellt bara under en kortare period om inkomsterna kan förväntas öka framöver) för att få möjlighet att bo på ett visst sätt. Det är stora individuella skillnader vad gäller olika individers/hushålls ekonomiska prioriteringar och sociala behov.

Möjligheterna att få ett hyreskontrakt påverkas även av vilken typ av inkomst den sökande har. Många hyresvärdar accepterar inte inkomst från tillfälliga anställningar eller försörjningsstöd. Potentiellt kan detta drabba en mängd individer; under 2012 hade en kvarts miljon svenskar försörjningsstöd och mer än 560 000 hade tillfälliga anställningar.

Inom ramen för denna kunskapsöversikt finns det begränsat utrymme för djupare analys. Det är därför svårt att uttala sig om vilka möjligheter individer och hushåll inom olika inkomstskikt har att matcha kraven. Ett kort räkneexempel kan dock illustrera hur olika bedömningar kan påverka utfallet för den bostadssökande.

Vi utgår från en person i åldern 18-29 år, som efterfrågar en genomsnittlig enrumslägenhet. I ett första scenario efterfrågas en hyreslägenhet i beståndet och i ett kompletterande scenario efterfrågas en nyproducerad hyreslägenhet. Den genomsnittliga årshyran för 1 rum och kök var år 2011 knappt 42 000 kronor. I nyproduktion var motsvarande årshyra 69 000 kronor. Enligt SCB:s inkomstfördelningsundersökning var den genomsnittliga förvärvsinkomsten för åldersgruppen 172 000 kronor år 2011. Inkluderas transfereringar har en genomsnittlig individ i åldersgruppen en årsinkomst på 209 000 kronor. Efter skatt och andra negativa transfereringar var den disponibla årsinkomsten 167 500 kronor. Enligt Konsumentverkets beräkningar över skäliga levnadskostnader bör en person<sup>7</sup> i åldern 18-29 år avsätta knappt 63 000 kronor årligen för skäliga omkostnader. Tillsammans med den genomsnittliga hyreskostnaden i beståndet uppgår hushållets omkostnader därmed till knappt 105 000 kronor. Vid hyra av en nyproducerad lägenhet blir motsvarande kostnader 132 000 kronor. En genomsnittlig individ i den aktuella åldersgruppen har således inga problem att klara av den aktuella hyreskostnaden enligt Konsumentverkets beräkningar.

Ställs krav på en inkomst som är tre gånger hyran hamnar vi för den genomsnittliga 1:an i beståndet på 127 000 kronor i årsinkomst. Den nyproducerade 1:an skulle kräva en årsinkomst på 207 000 kronor. Ställs krav på en inkomst som är fyra gånger hyran hamnar vi på en årsinkomst på 169 000 kronor för enrumslägenheten i beståndet och motsvarande 276 000 kronor för en nyproducerad enrumslägenhet. Vårt

---

<sup>7</sup> Konsumentverket har olika beräkningar för respektive kön och vi valde här en kvinna. Vi utgår också ifrån att hon bor i en mellanstor stad.

genomsnittliga hushåll skulle klara inkomstkraven i beståndet, men ha svårare att efterfråga den nyproducerade lägenheten.

Den statistik som är tillgänglig på SCB:s hemsida redovisar medelvärden för olika hushållstyper. För att närmare ringa in de hushåll som får problem att leva upp till olika typer av inkomstkrav skulle man behöva titta närmare på andra inkomstsegment; exempelvis de hushåll som har en inkomst under 60 procent av medianinkomsten för riket.

### **Krav på fläckfritt ekonomiskt förflutet**

Utöver inkomstkraven kan kraven på ett fläckfritt ekonomiskt förflutet utgöra ett etableringshinder för många; över en halv miljon svenskar har betalningsanmärkningar.

Det kan finnas många orsaker till varför man får en betalningsanmärkning. Också de potentiella fällorna kan vara flera. Antalet betalningsanmärkningar bland unga ökar och år 2011 hade 40 000 ungdomar mellan 18 och 27 år skulder hos kronofogden. En orsak är de nya och lättillgängliga krediterna (sms-lån m.m.). Över 130 000 personer har fått betalningsanmärkning på grund av att de inte klarar att betala sina studieskulder. En månad efter att räkningen skulle vara betald kan du ha en betalningsanmärkning och din skuld vara hos Kronofogden<sup>8</sup>. Handläggningstider i samband med utbetalning av olika ersättningar kan också medföra att man hamnar i betalningssvårigheter.

Troligen är hyresvärdarna överlag mer noggranna med kreditprövning och andra kontroller innan hyreskontrakt skrivs, jämfört med bakåt i tiden. Flera enkätundersökningar stödjer den slutsatsen. Före Internets genombrott publicerades uppgifter om betalningsanmärkningar i regelbundet utkommande tidskrifter eller kataloger. Den digitala revolutionen underlättar kreditprövningar, samtidigt som kraven har skärpts på den som ligger efter med betalningar. Det går fortare att få en betalningsanmärkning på samma gång som fastighetsägare snabbt kan inhämta kreditupplysning via internet. Därför är det inte förvånande att bostadssökande idag nekas hyreskontrakt på grund av en gammal betalningsanmärkning.

### **Hur tillämpas kraven?**

En central fråga är hur strikt hyresvärdarna tillämpar kraven. Boverkets intervjuer tyder på att det varierar mycket från ett bostadsföretag till ett annat. Vissa hyresvärdar har en väldigt strikt policy och hos andra är utrymmet för individuella bedömningar förhållandevis stort. Hyresvärdar som tillhör den senare kategorin uppger t.ex. att inkomstgränserna inte är fixerade och att de accepterar personer med skulder och betalningsanmärkningar om det bara finns en godtagbar förklaring. Det går inte att dra några slutsatser utifrån om bostadsföretaget är allmännyttigt eller privat. Däremot tycks storleken, såväl på företaget som på den lokala bostadsmarknaden, ha betydelse. Större företag tenderar att ha striktare regler än mindre, och på mindre orter, där graden av personkännedom är hög, tycks det individuella förhandlingsutrymmet vara större. Det vi lyfter fram här är att hyresvärdar som använder

---

<sup>8</sup> Patrik Attemark, VD för kredit- och affärsinformationsföretaget Soliditet

schablonmässiga principer för att bestämma hur mycket blivande hyresgäster ska ha kvar att leva på efter att hyran är betald, kan vara ett tecken på att individer som har låga inkomster riskerar att stängas ute från hyresmarknaden. Här finns också en potentiell konflikt mellan högre flexibilitet å ena sidan och ökad öppenhet och tydlighet å andra sidan. En struktur där subjektiva bedömningar blir utslagsgivande kan öka risken för diskriminering.<sup>9</sup>

### **Har kraven skärpts?**

Att det ställs krav på den som söker en bostad är inte konstigt i sig. Det är naturligt att bostadsbranschen, liksom andra branscher, ställer ekonomiska krav och gör riskbedömningar på bostadssökande och låntagare. Men ju högre inkomstkraven är, desto svårare blir det för hushåll med låga inkomster att ha lika möjligheter att etablera sig på bostadsmarknaden. Det saknas heltäckande och regelbundna undersökningar av hyresvärdarnas krav och villkor, och med tanke på den bredd som hyresvärdar representerar är det rimligt att anta att det är stor spridning bland hur olika hyresvärdar resonerar. I den allmänna debatten hävdas det dock att kraven har hårdnat och även andra myndigheters bedömningar<sup>10</sup> tyder på att kraven på hyresgäster i allmänhet har blivit hårdare. Boverkets tidigare undersökningar tyder även på att krav tenderar att hårdna när bostadsmarknadsläget är ansträngt<sup>11</sup>. En viktig fråga är alltså huruvida kraven har blivit så högt ställda att effekten blir att individer och hushåll sorteras bort, trots att de i praktiken skulle ha råd med bostaden?

### **Höga krav i kombination med andra potentiella etableringshinder**

Är kraven på blivande hyresgäster höga samtidigt som hyresvärdar tillämpar en fördelningsprincip som social matchning, skulle konsekvensen kunna bli att vissa ekonomiskt svaga hushåll överhuvudtaget får svårt att etablera sig; dels i områden där de har råd att bosätta sig, på grund av att hyresvärden där har ambitioner att styra befolkningssammansättningen, och dels i andra typer av områden, på grund av att hyresnivån/inkomstkraven där är för höga. Enligt Boverkets enkät till de allmännyttiga bostadsföretagen 2008 hade ungefär vart tionde bostadsföretag ambitionen att styra sammansättningen av hyresgäster i vissa områden<sup>12</sup>.

---

<sup>9</sup> 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

<sup>10</sup> Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär, Socialstyrelsen (2011)

<sup>11</sup> Krav kan även anpassas efter det mer lokala bostadsmarknadsläget, vilket innebär att krav i vissa geografiska områden kan vara högre eller lägre ställda än krav i andra geografiska områden inom samma stad, oberoende av hur hög hyran är.

<sup>12</sup> Nyttan med allmännyttan. Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar, Boverket (2008)



## Hur löser man bostadssituationen för de som inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden?

I Boverksrapporten *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* konstateras att det finns en föreställning om att om det bara finns tillräckligt med lägenheter, så försvinner alla problem på bostadsmarknaden. De intervjuer som låg till grund för nämnda rapport motsade emellertid detta. En intervjuad kommuntjänsteman uttryckte det så här; ”Det är inte brist på lägenheter i kommunen, men däremot är det brist på bostäder där människorna jag möter i mitt arbete får bo.” Detta förhållande speglas även i Boverkets rapporter om den sekundära bostadsmarknaden – det är inte mindre vanligt med kommunala kontrakt i kommuner som har rapporterat att det finns ett överskott på bostäder.

### Den sekundära bostadsmarknaden

Den sekundära bostadsmarknaden omfattar de bostäder som kommunen hyr av bostadsföretag för att sedan hyra ut i andra hand till sökande som av olika skäl nekas förstahandskontrakt på den ordinarie bostadsmarknaden. Kontrakten är i allmänhet förenade med inskränkningar i besittningsrätten. Boverket följer, i samarbete med Socialstyrelsen, utvecklingen på den sekundära bostadsmarknaden. Den sekundära bostadsmarknaden växer; 2011 använde sig närmare åtta av tio kommuner av kommunala kontrakt för att lösa boendesituationen för de som inte blev godkända på den ordinarie bostadsmarknaden och totalt sett uppskattade Boverket att det fanns fler än 13 000 kommunala kontrakt som var behäftade med särskilda villkor<sup>13</sup>. Enligt den senaste bostadsmarknadsenkäten var det närmare 15 000. Förutom att det har blivit mer vanligt förekommande och att antalet kommunala kontrakt blir fler, är det mycket som talar för att den här typen av boendelösningar ofta blir mer långvariga än vad som varit den ursprungliga intentionen. Bostadsföretagen ser det som en trygghet att socialtjänsten står för kontraktet, eftersom hyran med säkerhet betalas in och det ofta ingår en viss tillsyn.<sup>14</sup> En annan fråga är vilka som erbjuds ett kommunalt kontrakt. Det finns undersökningar som tyder på 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.<sup>15</sup> En av slutsatserna vad gäller nyanlända flyktingars etablering i Boverksrapporten *Regionala analyser 2012* är att hyresvärdar ställer höga krav när det gäller inkomst och anställning och att kommunerna vanligtvis löser detta genom att kommunen äger kontraktet och sedan hyr ut lägenheten i andra hand till den nyanlände.

<sup>13</sup> Sociala hyreskontrakt via kommunen, Boverket (2011)

<sup>14</sup> Hur fördelar fastighetsägare lägenheter? Boverket (2007)

<sup>15</sup> Bevelander och Hagström, Flyktingars boende och hemlöshet – en kartläggning.

Forskarrapport för Boverket (2009). Se även intervju med Michael Anefur, hemlöshetssamordnare, i Hem och Hyra. <http://www.hemhyra.se/artikel/skane/expert-pa-hemloshet-kritiserar-harda-uthyrningskrav-14884>

Av Boverkets rapport *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* framgår att det finns individer för vilka bostadsmarknaden tycks vara helt stängd. Det kan vara så att den utbredda personkännedomen på en mindre ort är till personens nackdel, t.ex. om denne tidigare har uppträtt mycket störande eller till och med våldsamt. ”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.” Ibland kan akutboenden vara den enda lösningen. En intervjuperson beskriver hur en sista utväg för kommunen ibland är att vända sig till omvitnat oseriösa fastighetsägare.

#### *Svårare för utsatta att få bostad i kommunerna*

I en undersökning som genomfördes av Hem och Hyra år 2011 intervjuades socialchefer i 231 kommuner. Tre av fyra angav att det har blivit svårare för flera grupper att få egen bostad under 2000-talet. 96 procent av dem säger att det drabbar personer med betalningsanmärkningar eller skulder. Missbrukare, psykiskt sjuka och socialbidragstagare blir också oftare utestängda, och enligt socialcheferna i undersökningen var den vanligaste orsaken till den hårdare bostadsmarknaden att det kommunala bostadsbolaget ställer hårdare krav.<sup>16</sup>

#### *Hyresvärdars krav förlänger tiden i andrahandsbostad*

Av Socialstyrelsens senaste hemlöshetsrapport: *Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär* framgår att det är en allmän uppfattning bland intervjuade kommunföreträdare att hyresvärdarnas krav på hyresgäster i allmänhet har blivit hårdare. Krav från hyresvärdarna på att hyresgästerna ska ha en fast inkomst och ett minimum av skulder kan många gånger förlänga tiden på den sekundära bostadsmarknaden. Flera av de intervjuade ger uttryck för en önskan om större flexibilitet hos hyresvärdarna, som skulle kunna ge större utrymme för individuella bedömningar av vad familjerna kan tänkas klara av. Endast i några få av kommunerna godtar hyresvärdarna ekonomiskt bistånd som inkomst.

#### *Fyrpartssamarbete om goda samarbeten*

SABO, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och SKL har inlett ett fyrpartssamarbete för att ta fram goda exempel på samarbete mellan kommuner och fastighetsägare i frågan om hur vi tar ansvar för personer som har svårt att ta plats på den ordinarie bostadsmarknaden. Under arbetets gång kommer de att träffa kommunföreträdare och fastighetsägare och andra viktiga aktörer som exempelvis Kronofogden och Stadsmissionen. Arbetet omfattar inte äldre människors och unga människors svårigheter att hitta en bostad. Fokus ligger i stället på personer med ekonomiska problem, nyanlända flyktingar, missbrukare och före detta interner. Resultatet av samarbetet räknar man med att kunna presentera under första kvartalet 2013. SABO har gjort en

---

<sup>16</sup> <http://www.hemhyra.se/artikel/hemlos/fler-utestangs-fran-bostader-i-tre-av-fyra-kommuner-7914>

enkätundersökning om boendesociala frågor bland sina medlemsföretag. Resultatet är ännu inte färdiganalyserat.

## Kunskapsluckor

Boverkets undersökningar om hyresvärdars krav och etablering på bostadsmarknaden är stickprov och har några år på nacken. SABOs undersökning omfattar 80 procent av de allmännyttiga bostadsföretagen, men har även den några år på nacken. Hem och Hyras undersökning ger en bred och aktuell bild över de krav som bostadsföretagen tillämpar. En central fråga är hur strikt bostadsföretagen tillämpar kraven. Boverkets intervjuer tyder på att det genomgående verkar finnas ett visst förhandlingsutrymme med möjlighet till individuella prövningar. T.ex. var inställningen till ungdomar generellt sett positiv i fiktiva bedömningsituationer. Detta kan dock vara svårare att påvisa i praktiken. Samtliga undersökningar som beskrivs ovan bygger på hyresvärdarnas uppgifter. En undersökning riktad till de som söker en hyresbostad skulle kunna bredda kunskapen ytterligare.

Boverket har tidigare föreslagit en genomlysning av utformning och tillämpning av krav som ställs för att få tillgång till bostäder i de olika upplåtelseformerna. Det finns i dag inga riktlinjer för vilka krav som är rimliga att ställa.

Det är mycket som talar för att det kan vara värt att titta närmare på om det finns någon nivå på inkomstkrav som är svår att nå även för personer som har inkomst av arbete. Hur slår kraven mot olika inkomstsegment?

Ett sätt att kompensera låginkomsthushållen är bostadsbidrag. Som vår analys på sidan 26 visar fungerar bostadsbidraget som ett ekonomiskt stöd för personer som är ensamstående med barn. Det är dock tveksamt om bostadsbidraget i sin nuvarande utformning kan bidra till att öka möjligheterna för hushåll med låga inkomster att etablera sig på bostadsmarknaden. Därför talar mycket för att bostadsbidragssystemet borde ses över.

# Andra etableringshinder

Utöver hyresvärdarnas fördelningsprinciper och krav kan själva det faktum att man är oetablerad alternativt saknar inblick i hur bostadsmarknaden fungerar försvåra för individer och hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden. Brist på information, bristande lokalkännedom, brist på kontakter och bristande språkkunskaper kan då försvåra sökprocessen och utgöra etableringshinder.

## Avkodning av olika spelregler

Den grundläggande etableringsförutsättningen är självfallet förmågan att ta sig över den första tröskeln: att bli registrerad som intresserad kund, kunna koda av de regler som hyresvärdar tillämpar för att skilja de sökande åt, samt förstå intresseanmälningarnas betydelse. Den praxis som bostadssökande möter idag kan utgöra hinder för den som har svårt att tolka eller förstå den information som presenteras på uthyrarnas webbsidor. Kravet på skriftlig registrering kan i sig utgöra ett hinder för den som har någon form av funktionsnedsättning, har bristande språkkunskaper (enbart information på svenska) eller som inte har tillgång till internet. Effekten blir naturligtvis att ett okänt antal människor inte förstår hur fördelningen av lediga lägenheter går till.

### **Särskilt svårt för nyanlända flyktingar**

Den ökade invandringen av människor med bristfällig skolbakgrund och bristande läs- och skrivkunnetighet innebär sannolikt ett ökande antal individer som stängs ute från hyresmarknaden. Vi vet sedan tidigare studier att många nyanlända flyktingar fortsätter att bo kvar på inneboendemarknaden eller blir kvar i Migrationsverkets anläggningsbostäder, även efter att de beviljats uppehållstillstånd. Utsikten att lyckas etablera sig på hyresmarknaden på lika villkor som majoritetsbefolkningen är ytterst liten – inte minst mot bakgrund av dagens bostadssituation<sup>17</sup>. Det finns dock inga studier som visar om

---

<sup>17</sup> Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning, Boverket 2008

svårigheterna är negativt korrelerad med hyresmarknadens förmedlingspraktiker – men det utesluter inte ett sådant samband.

I Boverkets rapport *Mellan uppehållstillstånd och bostad* framkom att det organ i kommunen som arbetar med flyktingars integration hade mycket små möjligheter att påverka de nyanländas bostadssituation. En nyanländ flykting som tackat nej till Migrationsverkets erbjudande om bostad, ska själv ta ansvar för sitt boende<sup>18</sup>. Även om kommunen tilldelar en nyanländ flykting en hyreslägenhet kan ändå etableringsproblemet kvarstå. Olika hyresvärdar tillämpar olika förmedlingsregler och informationen om hur dessa används är oftast otydlig.

I Boverkets båda rapporter *Någonstans att bo* och *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* har det inte framkommit att nyanlända flyktingar möter hinder. Bostadsföretagen som ingår i undersökningarna uppger att det inte är svårare för personer med utländsk bakgrund att få en bostad i deras bestånd. Det är inte säkert att fastighetsägarna är den bästa källan för att bedöma hur hög den första tröskeln är. De individer som lyckas få en lägenhet på hyresmarknadens villkor har uppenbarligen kodat av spelreglerna. Detta säger dock ingenting om hur många som inte lyckas förstå hur förmedlingssystemen fungerar.

Men får inte personer med bristande läs- och skrivkunnighet eller bristande kunskaper i svenska språket hjälp av kommunen? Boverket har inte några detaljkunskaper om eller hur kommunerna hjälper t.ex. nyanlända flyktingar att etablera sig på bostadsmarknaden. Den sekundära bostadsmarknaden växer samtidigt som det finns undersökningar som tyder på att flyktinghushåll har svårt att etablera sig på hyresbostadsmarknaden om det inte finns någon som ställer ut garanti för hyran. Starka indikationer tyder på att andelen nyanlända flyktingar som kontaktar socialtjänsten med anledning av bostadsproblem ökar i storstadsregionerna. Boverkets analys av EBO-systemet och Socialstyrelsens fördjupade studier tyder på detta. Det kan alltså finnas ett stort mörkertal av personer som inte tar sig över den första tröskeln för att bli registrerad som bostadssökande.

---

<sup>18</sup> Mellan uppehållstillstånd och bostad. En kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation, Boverket 2009

# Diskriminering på bostadsmarknaden

Diskriminering är komplext och svårt att reda ut, och det görs inget försök inom ramen för denna rapport<sup>19</sup>. Hyresvärdars fördelningsprinciper och krav skulle kunna utgöra strukturell diskriminering<sup>20</sup>, vilket är en tankefigur som är lätt att ta till sig men väldigt svår att empiriskt bevisa.

## Två studier som visar på diskriminering

När det gäller förekomsten av diskriminering på bostadsmarknaden finns två genomförda studier, en av Hyresgästföreningen och en av Växjö universitet. Hyresgästföreningens studie presenterades i början av år 2007 och visade ett tydligt mönster av diskriminering. Växjö universitet genomförde samma år en studie av förekomsten av diskriminering på bostadsmarknaden. Analysen visade att den etniska bakgrunden var en avgörande faktor vid val av hyresgäster. Denna studie inriktade sig på arabiskt klingande namn i förhållande till svenskklingande. Femhundra intresseanmälningar skickades ut till privatpersoner och företag som utannonserade lägenheter – underlaget för analysen. Resultatet från utskicken till de privata uthyrningsföretagen var tydliga. Maria fick svar på 71 procent av sina förfrågningar och 8 procent av förfrågningarna resulterade i ett erbjudande om bostadsvisning. Erik fick respons på 60 procent av förfrågningarna och även här ledde 8 procent av förfrågningarna till ett erbjudande om att se på en lägenhet. Muhammeds svarsfrekvens var betydligt lägre, endast 44 procent svarade och 2 procent av förfrågningarna ledde till erbjudande om visning.

---

<sup>19</sup> Läs mer i 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

<sup>20</sup> Till skillnad från den direkta diskrimineringen som handlar om en aktiv och medveten diskriminering utförd av individer och grupper gentemot andra individer och grupper handlar strukturell diskriminering om en inbyggd diskriminering i samhället

# Tillgången på bostäder

## Bostadsmarknadsläget

Situationen på den lokala bostadsmarknaden är betydelsefull för den enskilde individens förutsättningar att etablera sig. På många håll är konkurrensen om bostäderna hård. Inte minst i storstadsregioner och andra tillväxtorter är trycket på bostadsmarknaden stort. I tillväxtregionerna har möjligheterna att etablera sig i hyresrätt starkt begränsats, och med de stigande bostadspriserna blir det svårare att efterfråga en äganderätt. På bostadsmarknader med brist på bostäder har stora grupper, även individer med goda förutsättningar, svårigheter att tillfredsställa sina bostadsönskemål.

Bostadsbyggandet är centralt, men ett ökat bostadsbyggande löser sannolikt inte problemen för de som redan har en svag ställning på bostadsmarknaden samt de som är på väg att etablera sig och som har låga inkomster. Nybyggda bostäder kräver stora ekonomiska resurser och bostadsbyggandet är alltför litet för att flyttkedjorna ska ge tillräckligt med bostäder för att fylla behovet för människor med svaga ekonomiska resurser.<sup>21</sup> I bilaga finns ett exempel som visar på svårigheter för låginkomsttagare att efterfråga nybyggda lägenheter.

## Bostadsbeståndets sammansättning

Det är inte bara bostadsmarknadsläget, utan även bostadsbeståndets sammansättning som påverkar tillgången på bostäder. Det gäller såväl upplåtelseform och storlek som hyresnivå.

Av Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2012 framgår att bristen på hyresrätter är utbredd; hela 259 kommuner anger att det är brist på hyreslägenheter. Brist på hyreslägenheter finns således även bland kommuner som har balans eller till och med överskott på bostäder. Drygt 50 procent av kommunerna uppger att bristen på hyresrätter är ett betydande problem för att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar. En generell brist på hyreslägenheter kan även försvåra för unga vuxna att

---

<sup>21</sup> Välkommen till bostadsmarknaden! Boverket (2005)

etablera sig på bostadsmarknaden. Som framgår av Boverksrapporten *Ungdomars boende – lägesrapport 2012* väljer ungdomar, oavsett bakgrund, främst hyresrätt när de flyttar hemifrån.

Unga vuxna påverkas särskilt av bristen på mindre lägenheter. 41 procent av kommunerna i Boverkets bostadsmarknadsenkät anger att det är brist på små lägenheter. Brist på mindre lägenheter försvårar även för ensamkommande flyktingar.

Bristen på stora lägenheter försvårar exempelvis för de stora hushåll som är i behov av stora bostäder. Enligt statistiken har hushåll med utländsk bakgrund oftare fler barn än de med svensk bakgrund, vilket gör att de i högre utsträckning blir trångbodda i brist på stora lägenheter. I Bostadsmarknadsenkäten uppger 48 procent av kommunerna att det är brist på stora lägenheter.

Även hyresnivån på de lägenheter som finns att tillgå är avgörande. Brist på lägenheter med en rimlig hyra drabbar också unga och nyanlända flyktingar i stor utsträckning. I Bostadsmarknadsenkäten anger var femte kommun att bristen på lägenheter med rimlig hyresnivå är ett problem när det gäller att tillgodose behovet av bostäder till flyktingar som deltar i kommunens flyktingmottagande. En lika stor andel kommuner uppger att hyresvärdarnas höga krav på inkomst eller anställning är ett problem. Var femte kommun anger att det är brist på bostäder som ungdomar efterfrågar på grund av att lediga mindre lägenheter är för dyra även för ungdomar med förvärvsinkomst.

## Den demografiska utvecklingen

Efterfrågan på bostäder är i hög grad beroende av befolkningsutvecklingen och befolkningssammansättningen. Till följd av de stora barnkullarna runt 1990 har gruppen ungdomar i åldern 19-24 år vuxit betydligt under 2000-talet. Enligt SCB når antalet unga i åldrarna 19-24 år en topp 2013, då det beräknas finnas närmare 800 000 unga kvinnor och män i dessa åldrar. Det är omkring 180 000 fler än bottenåret 2001, då antalet uppgick till drygt 620 000.<sup>22</sup>

Därtill har antalet asylsökande och antalet flyktingar som har fått uppehållstillstånd varit högt de senaste åren, med en fortsatt hög prognos för de närmaste åren. Boverkets bostadsmarknadsenkät visar att kommunerna tog emot över 13 000 flyktingar år 2011. År 2012 rörde det sig om närmare 18 000 personer. Enligt Migrationsverkets prognos<sup>23</sup> behöver sammantaget 48 000 personer kommunplats år 2013.<sup>24</sup>

Detta innebär ett ökat tryck på bostadsmarknaden med allt fler som ska etablera sig. Inom båda dessa grupper finns det också många individer med svaga förutsättningar att etablera sig på bostadsmarknaden. I BME uppger 93 kommuner att flyktingar som har fått uppehållstillstånd och som ska bosätta sig permanent i kommunen har särskilt svårt att få en bostad. Detta är en ökning med 34 kommuner på två år.

---

<sup>22</sup> Sveriges framtida befolkning 2012-2060, Demografiska rapporter 2012:2, SCB (2012)

<sup>23</sup> Verksamhets- och kostnadsprognos 2013-02-04, Migrationsverket (2013)

<sup>24</sup> Cirka 26 000 personer som har fått uppehållstillstånd på grund av skyddsöskäl, 14 000 anhöriga som reser in direkt till kommunerna, 1 900 kvotflyktingar och 5 500 som vid årsskiftet väntade på kommunplats.



Vidare påverkar flyttrörelserna var trycket blir som högst, inflyttningen är störst till storstadsregionerna och de större högskoleorterna.

# Bostadspolitiska stöd

## Bostadsbidrag

Bostadsbidragets syfte är, bland annat, att även barn i familjer med svag ekonomi och hög försörjningsbörda ska kunna få möjlighet att bo i goda och tillräckligt rymliga bostäder. Bostadsbidragets storlek bestäms av antalet barn, bostadskostnaden, bostadens storlek och den bidragsgrundande inkomsten<sup>25</sup> samt numera: även hur inkomsten fördelas mellan samboende föräldrar. Överstiger inkomsten en viss gräns, reduceras bostadsbidraget med 20 procent.

Ensamföräldrar kan ha en bruttoinkomst upp till 9 750 kr per månad, innan bostadsbidraget minskas. Sedan år 1997 påverkas bidraget för sammanboende föräldrar redan om någon av föräldrarnas inkomster överstiger 4 875 kr för vardera maken.

År 2012 höjdes bostadsbidraget. Den lägsta bostadsgränsen sänktes från 2 000 kr till 1 400 kronor, vilket medförde att bostadsbidraget ökade med 300 kr. Den mest betydande ökningen var dock att det s.k. särskilda bidraget höjdes med 350 kr för familjer med ett barn, med 425 kronor för tvåbarnsfamiljerna respektive 600 kronor för familjer med flera barn. Gränserna för bostadsbidraget framgår av nedanstående figur.

---

<sup>25</sup> Om den ena föräldern saknar inkomst medan den andra föräldern ensam tjänar 9 750 kr, kommer bostadsbidraget att minskas med 975 kr per månad.  $(9\,750 - 4\,875) * 20\%$

	Särskilt bidrag *	Bostadsanknuten del, 50 % av bostadskostnaden mellan	Maximalt bostadsbidrag
<b>1 barn</b>	1 300	1 400 - 5 300	<b>3 250</b>
<b>2 barn</b>	1 750	1 400 - 5 900	<b>4 000</b>
<b>3+ barn</b>	2 350	1 400 - 6 600	<b>4 950</b>

\* Särskilt bidrag kan ses som ett inkomstprövat barnbidrag, då det kan ges även till dem som saknar bostad

Av tabellen framgår att det högsta bostadsbidraget, som en familj med t.ex. två barn kan få, är 4 000 kr i månaden. Om familjens månadsinkomst överstiger 9 750 kronor, minskas bidraget med 20 procent av det överstigande beloppet.

#### Räkneexempel

I nedanstående exempel visas två olika barnfamiljer, som har samma grundförutsättning år 2012. Den ena familjen består av en ensamförälder som tjänar 14 000 kr i månaden. Den andra familjen består av två vuxna med lika hög gemensam inkomst, men där vardera maken tjänar 7 000 kr i månaden. Kommunalskatten antas vara 32 procent. Familjerna har två hemmavarande barn - fyra respektive sju år. Hyran motsvarar den övre bostadskostnadsgränsen för två barn, vilken är 5 900 kr. Båda familjerna får barnbidrag. Ensamföräldern får underhållsbidrag för barnen. Levnadskostnaderna utgår från riksnormen för försörjningsstöd, dvs. de kostnader som gäller som miniminivå för de behov som den ska täcka.

	<b>Ensamförälder</b>	<b>Makar</b>	<b>Skillnad</b>
Bruttoinkomst	14 000	14 000	0
- skatt	2 681	1 684	997
Nettoinkomst	11 319	12 316	-997
Barnbidrag	2 250	2 250	0
Underhållsbidrag	2 546	0	2 546
Bostadsbidrag	3 150	3 150	0
S:a transfereringar:	7 946	5 400	2 546
<b>Summa inkomster</b>	<b>19 265</b>	<b>17 716</b>	<b>1 549</b>
Hyra	5 900	5 900	0
Levnadskostnader	8 570	11 100	-2 530
<b>Utgifter</b>	<b>14 470</b>	<b>17 000</b>	<b>-2 530</b>
<b>Netto</b>	<b>4 795</b>	<b>716</b>	<b>4 079</b>

Exemplet ovan visar att ensamföräldern har 4 795 kronor kvar, när boendet och de nödvändiga kostnaderna för familjen är betalda. För familjen med två vuxna är motsvarande belopp ca 700 kronor. Skillnaden förklaras dels av att levnadskostnaderna är högre för en familj med två vuxna, dels av att ensamföräldern får underhållsbidrag.

Om hyran ökade med 1 000 kronor skulle makarna i exemplet ovan inte längre klara den nödvändiga försörjningen, medan ensamföräldern har marginal att klara ytterligare hyreshöjningar. Eftersom familjernas hyror redan motsvarar den högsta bidragsgrundande bostadskostnaden, kompenserar bostadsbidraget inte familjerna för deras ökade kostnader. Den bidragsgrundande bostadskostnaden har varit oförändrad sedan år 1996. Mellan åren 1996 och 2011 ökade hyrorna med ca 35 procent.<sup>26</sup> Det motsvarar en genomsnittlig hyresökning med omkring 2 000 kr per månad. Under samma period ökade bostadsbidragen med mellan 450 och 750 kr, eller ca 18 procent.

Det innebär alltså att de hushåll som har det sämst ställt ekonomiskt får ännu sämre ekonomi. Det medför i sin tur ytterligare svårigheter – för hushåll som ännu inte har etablerat sig på bostadsmarknaden – att efterfråga även bostäder med de allra lägsta bostadskostnaderna. Många hushåll kan även få svårigheter att behålla sin bostad.

<sup>26</sup> SCB, Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2006 (2006) och SCB, Hyror i bostadslägenheter 2011, Statistiska meddelanden – BO 39 SM 1201 (2012).

### **Framtida utmaningar**

Det finns ett stort underhållsbehov i miljonprogramsområdena. Upprustningen beräknas kunna leda till ökade boendekostnader med uppskattningsvis omkring 30 procent enligt Svensk Byggtjänst. Detta innebär att fler får svårigheter att etablera sig på bostadsmarknaden, samtidigt som en stor del av dem som redan bor i beståndet inte kommer att kunna finansiera de ökade kostnaderna. Dagens urholkade bostadsbidrag kommer inte att vara till någon större hjälp.

Om bostadskostnads- och inkomstgränserna återigen började anpassas till hyres- och inkomstutvecklingen i samhället, skulle bostadsbidraget kunna fortsätta att kompensera ekonomiskt svaga hushåll för deras ökade bostadskostnader. Att såsom nu i stället görs - utöka det icke-bostadsanknutna s.k. särskilda bostadsbidraget – är att bygga upp ett inkomstprövat barnbidrag, där ingen hänsyn tas till familjernas bostadskostnader.

### **Kunskapsluckor**

Boverkets utredningar och analyser av bostadsbidraget skulle behöva uppdateras med utvecklingen under de senaste åren.

Nedanstående punkter visar områden, där tillräcklig kunskap saknas.

- Hur mycket skulle bostadsbidragen behöva justeras, för att underlätta för hushåll att etablera sig på bostadsmarknaden?
- Hur skulle bostadsbidraget kunna hjälpa hushåll, i miljonprogramsområden, att kunna bo kvar även efter omfattande upprustningar – med kostnadsökningar på kanske 30-35 procent?
- Hur många hushåll har inkomster under riksnormen för försörjningsstöd (tidigare gränsen för socialbidrag)? Hur påverkar bostadsbidraget deras möjligheter att efterfråga en bostad?
- I vilken mån underlättar bostadsbidragen för hushåll med låg inkomststandard - dvs. med inkomster under 60 procent av medianen i landet - att efterfråga en bostad? Hur ser utvecklingen ut genom åren?
- Hur stor är träffsäkerheten i bostadsbidraget – dvs. hur stor andel av det totala bostadsbidraget går till hushållen med de lägsta inkomsterna?
- Och hur stor andel av hushållen med de lägsta inkomsterna får bostadsbidrag?
- Hur mycket av hushållens boendestandard, räknat som rum per boende, betalas av bostadsbidraget?

## **Kommunala hyresgarantier**

Hyresgarantier är ett borgensåtagande från kommunens sida som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. Det åtföljs av ett bidrag från

Boverket. Sedan stöden infördes den 1 juli 2007 har det till den 30 november 2012 ställts ut hyresgarantier till totalt 833 hushåll/personer<sup>27</sup>.

### **Hjälp för personer med betalningsanmärkningar och låg inkomst**

En utvärdering som har gjorts av Statens Bostadskreditnämnd (BKN), (som numera är en del av Boverket) visar att hyresgarantier är ett välkänt verktyg bland kommunerna, även om det endast är ett fåtal kommuner som använder det. Utvärderingen visar vidare att kommunerna framförallt ser hyresgarantierna som ett komplement till andrahandskontrakt (kommunala kontrakt)<sup>28</sup>. BKN konstaterar även att viljan att informera om hyresgarantier är låg. Eftersom det är ett frivilligt åtagande för kommunen kan heller inte någon generell informationskampanj om möjligheten till hyresgarantier genomföras.

I promemorian som föregick riksdagens beslut lyftes ungdomar och invandrare fram som exempel på grupper för vilka hyresgarantier skulle vara till hjälp. I BKN:s utvärdering beskrivs vilka målgrupper som kommunerna ser för hyresgarantierna. Det är främst unga med låg inkomst och individer/hushåll med betalningsanmärkningar, framförallt barnfamiljer.

Av BKN:s rapport framgår att etableringssvårigheter kan ha flera orsaker även om det är några som oftast lyfts fram. Betalningsanmärkningar är en sådan. Här fyller hyresgarantier ett syfte genom att kommunen kan göra en bedömning av om en betalningsanmärkning verkligen har så stor betydelse för individens betalningsförmåga eller om det var mer av en ”engångshändelse”. Fastighetsägarna lägger inte denna tid utan drar ofta alla betalningsanmärkningar rakt av som en orsak till att inte hyra ut. Bland de garantier som är utfärdade har merparten fått en hyresgaranti just p.g.a. betalningsanmärkningar.

---

<sup>27</sup> För mer statistik, se: <http://www.boverket.se/Bidrag-Stod/Statistik-bidrag-i-siffror/Hyresgarantier/>

<sup>28</sup> Av BKN:s utvärdering av hyresgarantierna framgår att kommunerna idag framförallt arbetar med andrahandskontrakt för att hjälpa personer in på bostadsmarknaden. Detta stöds även av Boverkets bostadsmarknadsenkät för 2012-2013 som visar att 228 kommuner arbetar med andrahandskontrakt. Vad detta innebär beskrivs kortfattat ovan och mer ingående i Boverkets rapporter om den sekundära bostadsmarknaden (Hyreskontrakt via kommunen (2008), Sociala hyreskontrakt via kommunen (2011)),

## Sammanfattande analys och diskussion

Möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden kan vara beroende av flera saker. Två primära perspektiv är *krav* som ställs för att kunna skaffa bostad samt hushållens *ekonomiska förutsättningar*, som inkomst och arbete. Dessa är intimt sammankopplade; kraven är ofta av ekonomisk karaktär (men kan även gälla sådant som tidigare skötsamhet). Andra faktorer som försvårar en etablering kan hänga samman med att man helt enkelt är *oetablerad*, på bostadsmarknaden eller i samhället i stort; att man saknar kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar, har bristande språkkunskaper, brist på referenser, kontakter, kötid med mera. Möjligheten att etablera sig på bostadsmarknaden är förstas även avhängit av *tillgången på bostäder*. Det handlar inte bara om att det råder en generell bostadsbrist utan även om hur *bostadsbeståndet är sammansatt*. Efterfrågan på olika typer av bostäder styrs inte minst av den *demografiska utvecklingen*.

Rapporten visar att de individer och hushåll som är i riskzonen när det gäller möjligheterna att etablera sig på bostadsmarknaden är de som har:

- Svaga ekonomiska förutsättningar
- Bagage i form av hyresskulder, andra skulder, betalningsanmärkningar, störningar etc. Gäller kanske främst återinträde på bostadsmarknaden
- Inte tidigare sökt bostad eller haft ett hyreskontrakt. Brist på kötid, referenser, kontakter, kunskap om hur bostadsmarknaden fungerar, språkkunskaper etc. Gäller främst nyinträde på bostadsmarknaden

## När blir inkomsten ett etableringshinder?

Möjligheterna att hyra eller köpa en bostad är ojämnt fördelade mellan olika sociala grupper. Skillnaderna beror främst på inkomstspridningen. Det stora flertalet invånare har tillräckliga inkomster för att kunna hyra en lägenhet som passar hushållsbehovet. Hög- och medelinkomsttagarnas möjligheter begränsas inte av hyresvärdarnas provningsvillkor. Om det finns hinder som begränsar deras möjligheter, så finns dessa på utbudsidan. Om efterfrågan på hyresrätter inte möts av ett utbud av lediga lägenheter får även de med relativt goda inkomster svårt att hyra en lägenhet.

Ju längre ner individen befinner sig på inkomstnivåskalan desto starkare blir sambanden mellan inkomstens storlek och möjligheten att etablera sig på hyresmarknaden. Oavsett av om inkomsten kommer från lönearbete, eller skattepliktiga transfereringar (sjuk- eller föräldrapenning eller arbetslösersättning) måste den vara stor nog att täcka både boendekostnad och uppehälle. Det finns inte något gränsvärde eller någon regel som enkelt sorterar ut ”riskgrupper” som har etableringssvårigheter, eller kan komma att få det. En grov uppskattning är att det handlar om de som har en disponibel inkomst under 60 procent av medianinkomsten för landet som helhet. Enligt SCB:s inkomstfördelningsundersökning var medianen för disponibel inkomst 215 200 kronor (knappt 18 000/månad) år 2011. 60 procent av det är 129 100 kronor (10 750/månad). Av samtliga personer över 20 år hade cirka 13 procent, eller 936 000 personer en inkomst som låg under 60 procent av medianinkomsten för riket. I gruppen ensamboende utan barn i åldern 20-29 år hade 34 procent, eller cirka 16 500 personer, en inkomst under denna nivå. Motsvarande andel i gruppen ensamboende med barn (i åldern 30-49 år) var 30 procent, eller 61 000 personer. För utrikes födda var motsvarande andel knappt 30 procent, eller 33 000 personer.

Hur stort problemet är, i termer av hur många individer som det kan röra sig om, beror alltså dels på var på inkomstskalan gränsvärdet sätts, dels på hur mycket hyresvärdarna anser att blivande hyresgäster ska ha kvar att leva på när hyran är betald.

Det vi talar om är alltså en delmängd av individer vars reella möjligheter att skaffa sig ett eget hyreskontrakt med besittningsskydd, försvåras av olika faktorer utanför deras kontroll. Här återfinns hushåll som är lågavlönade, arbetssökande, långtidssjukskrivna, studerande och nyanlända flyktingar. Begränsas urvalet till dem som står i begrepp att träda in på bostadsmarknaden är det i huvudsak två sociala grupper som blir synliga – unga vuxna och de som nyligen flyttat till Sverige. Eftersom ungdomar och nyanlända flyktingar inte är homogena grupper kan det vara problematiskt att låta gränsvärdet bestämmas av dessa båda gruppers ekonomiska nivåer. Ungdomars inkomster varierar kraftigt beroende på om de arbetar, studerar eller är arbetssökande. Arbetslösheten är väsentligt högre bland nyanlända flyktingar jämfört med den infödda befolkningen och många är beroende av försörjningsstöd. Om gränsvärdet för när inkomstnivån i sig ska



klassificeras som ett etableringshinder sätts för lågt finns det en risk att andra låginkomstgrupper hamnar utanför analysen.

Om urvalet utökas till individer som visserligen är inne på hyresmarknaden men som inte har en reell möjlighet att välja bostadsstandard, finns det en risk att gränsvärdet för vad som ska klassificeras som etableringshinder sätts för högt. Uppskattningen försvåras också av att olika hyresvärdar gör olika bedömning av vad blivande hyresgäster ska ha kvar att leva på när hyran är betald. Därtill är människors ekonomiska beteende olika. Någon vill prioritera boendet och är beredd att dra in på andra utgifter för att klara av hyran. Någon annan prioriterar andra saker än boendet.

Slutsatsen blir att när hyresvärdar tillämpar schablonmässiga kvar-att-leva-på kriterier riskerar individer som skulle kunna klara av att betala hyran – som har en relativt låg inkomst men som vill prioritera boendet – att inte bli godkända som hyresgäster. Det saknas information om hur många bostadssökande som får nej på grund av att de har för låg inkomst i förhållande till hyrans storlek. Genom att höja schablonen för hur mycket hyresgästerna ska ha kvar att leva på kan hyresvärdarna styra hyresgästernas socioekonomiska sammansättning i beståndet. Högre krav på inkomst gynnar framför allt de som är äldre och sammanboende par.

## Utvecklad analys

Vi har i tidigare avsnitt lyft ett antal kunskapsluckor och frågeställningar i anslutning till de diskussioner som har förts. Här är ytterligare några aspekter som vi skulle vilja ha belysta, men som inte har rymts inom ramen för denna kunskapsöversikt:

### **Möjligheterna att röra sig på bostadsmarknaden**

Fokus för denna rapport är etablering på bostadsmarknaden, men en mer heltäckande studie som speglar förutsättningarna för individer och hushåll med svaga förutsättningar borde rimligen också omfatta redan etablerades möjligheter att röra sig på bostadsmarknaden. I vilken mån existerar inlåsnings effekter där hyresnivån, och inte behoven (storlek på bostaden etc.), blir styrande för bosättningen. I bilaga finns ett exempel från Boverkets rapport *Socialt hållbar stadsutveckling* som visar på svårigheterna för många hushåll att komma vidare i någon form av bostadskarriär, även inom hyresbeståndet.

### **Hur slår eventuella hyreshöjningar?**

En aktuell fråga är vilka konsekvenser upprustningen av miljonprogramsbeståndet kan få för hushåll som har låga inkomster. Svensk Byggtjänst beräknar att hyrorna kan komma att höjas med 30 procent till följd av renoveringarna. Detta skulle inte bara påverka möjligheterna för hushåll med låga inkomster att etablera sig på bostadsmarknaden, utan också möjligheterna för de som redan bor i

beståndet att bo kvar efter avslutad renovering. Kommer bostadsbidraget att vara en hjälp?

Hur påverkas hushåll med låga inkomster av utvecklingen på hyresmarknaden i övrigt? Den 1 januari 2011 infördes en ny hyreslagstiftning. Efter två år går det inte att se några betydande effekter på hyresnivåerna, men vi vet inte hur dessa kommer att utvecklas på sikt. Sedan den 1 januari 2011 har också de allmännyttiga bostadsföretagen en ny lagstiftning att förhålla sig till. Vi vet inte heller hur detta kommer att påverka bostadsmarknaden på lite längre sikt.

### **Etablering på äganderättsmarknaden**

Hyresbostadsmarknaden har varit det centrala i den här rapporten, men en mer heltäckande studie om etablering på bostadsmarknaden skulle även omfatta äganderättsmarknaden. Bolånetakets inverkan på främst unga vuxnas etablering på äganderättsmarknaden är en aktuell fråga.

## Bilaga: Räkneexempel

### Inkomstreglers effekter på låginkomsthushåll

Medför hyresvärdarnas krav på inkomster i förhållande till årshyran att låginkomstgrupper stängs ute från hyresmarknaden? Exemplet är hämtat från Rågsved i Stockholm.

De kommunala bostadsbolagen i Stockholm tillämpar en princip som säger att blivande hyresgäster ska ha en årsinkomst motsvarande tre gånger årshyran. Många privata fastighetsägare kräver dock fyra gånger årshyran som lägsta godtagbara hushållsårsinkomst. När en inkomstregel som innebär att den totala årsinkomsten ska uppgå till lägst fyra gånger årshyran tillämpas, kan det i praktiken medföra att många personer som är beroende av försörjningsstöd, sjukpenning, a-kassa eller har mycket låga förvärvsinkomster inte klarar av att ta sig över inkomströskeln. Eftersom personer födda utanför EU/EFTA, ensamstående föräldrar, unga vuxna m.fl. ofta har betydligt svagare ställning på arbetsmarknaden och ofta har betydligt lägre förvärvsinkomster än andra grupper, är det rimligt att anta att högt ställda inkomstkrav begränsar deras möjligheter på hyresmarknaden.

Analysen i Rågsved visar att inkomstkraven i praktiken innebär att hushåll med låga inkomster har ett begränsat urval lägenheter att välja mellan. Cirka 16 procent av de boende i Rågsved fick försörjningsstöd år 2009. Marginaleffekten är 100 procent vilket innebär att varje löneinkomst räknas av från det ekonomiska biståndet. Brytpunkten går vid löneinkomster på ungefär 20 400 kr/månaden före skatt. Om den ena parten i två-personshushåll, där både mannen och kvinnan tidigare haft ekonomiskt bistånd, går från bidrag till ett lönearbete, mister alltså den andre sitt bidrag om inkomsterna överstiger brytpunkten. Slutsatsen blir att det krävs en relativt stor inkomstökning för att hushållet ska ha råd att förbättra sin bostadssituation. För att övergången från bidrag till egenförsörjning ska leda till ökade möjligheter till bostadskarriär behövs det antingen en relativt hög månadsinkomst för en av parterna i hushållet. Alternativt att båda makarna/samborna börjar arbeta.

År 2008 var medelinkomsten i Rågsved för kvinnor 184 000 kr/år och för män 216 200 kr/år. SCB: beräknar att den genomsnittliga disponibla

inkomsten detta år för män uppgick till 168 100 och för kvinnor till 155 800 kr/år. En lägenhet om på 2,5 rum (78 kvm) i Stockholms shems relativt nybyggda hus på Kvistbrogatan 22 kostar år 2009 7 384 kr/månaden. Stockholms shem kräver en lägsta hushållsårsinkomst motsvarande tre gånger årshyran. Det betyder att det krävs en årsinkomst på 265 000 kr/år för att klara inkomstgränsen på tre gånger årshyran. De mindre tvårumslägenheterna i samma fastigheter kostar cirka 6 450 kr/mån. Det betyder att minsta godtagbara hushållsårsinkomst i detta fall varierar mellan 231 000 kr och 265 000 kr. Eftersom många hushåll i Rågsved har låga inkomster innebär den relativt höga hyran i kombination med inkomstkravet, att väldigt många låginkomsthushåll har svårt att efterfråga nybyggda lägenheter även i Stockholms ytterområden.

### **Jämställdhetsproblemet som inte uppmärksammas**

En ensamstående kvinna med ett barn i Rågsved och som har en årsinkomst på 184 000 kr/år kommer med bostadsbidrag och underhållstöd inräknat upp i en sammanlagd hushållsårsinkomst på cirka 217 000 kronor. Även om inkomstgränsen sätts till tre gånger årshyran betyder detta att många av Rågsveds ensamstående kvinnor med barn sannolikt har mycket små möjligheter att byta upp sig till en nybyggd lägenhet eller har möjlighet att hyra lägenheter där det krävs minst fyra gånger årshyran för att bli godkänd som hyresgäst. Än mindre har dessa grupper råd att köpa en bostadsrätt i området.

Detsamma gäller hushåll med bakgrund utanför EU/EFTA, äldre och ensamstående personer med låg inkomst. Dessa grupper har troligen mycket svårt att efterfråga andra bostadsalternativ än hyresrätter i allmännyttans äldre bestånd. Slutsatsen blir att allmännyttan fungerar som en social hyresvärd som hyr ut bostäder till sociala kategorier med låga förvärvsinkomster eller bidrag.

# Referenser

Bevelander Pieter, Hagström Mirjam, Flyktingars boende och hemlöshet – en kartläggning. Rapport för Boverket (2009)

Boverket, Asylsökandes eget boende, EBO – en kartläggning, (2008)

Boverket, Bostadsmarknaden 2012-2013 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012

Boverket, Hur fördelar fastighetsägare lägenheter? (2009)

Boverket, Hyreskontrakt via kommunen, (2008)

Boverket, Mellan uppehållstillstånd och bostad. En kartläggning av nyanlända flyktingars bostadssituation, (2009)

Boverket, Nyttan med allmännyttan: Utvecklingen av de allmännyttiga bostadsföretagens roll och ansvar (2008)

Boverket, Någonstans att bo, (2007)

Boverket, Regionala analyser 2012, (2012)

Boverket, Sociala hyreskontrakt via kommunen, (2011)

Boverket, Socialt hållbar stadsutveckling – en kunskapsöversikt, (2010)

Boverket, Ungdomars boende – lägesrapport 2012 (2012)

Boverket, Välkommen till bostadsmarknaden! En lägesrapport om integration (2005)

Diskrimineringsombudsmannen, 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 (2008)

Migrationsverket, Verksamhets- och kostnadsprognos 2013-02-04 (2013)

SCB, Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2006 (2006)

SCB, Hyror i bostadslägenheter 2011, Statistiska meddelanden – BO 39 SM 1201 (2012)

SCB, Sveriges framtida befolkning 2012-2060, Demografiska rapporter 2012:2 (2012)

Socialstyrelsen, Hemlöshet och utestängning från bostadsmarknaden 2011 – omfattning och karaktär (2011)

SOU 2007:14 Renovering av bostadsmarknaden efterlyses. Om ungas möjligheter till en egen bostad (2007)

Statens Bostadskreditnämnd, Utvärdering av kommunala hyresgarantier och förvärvsgarantier (2010)

***Elektroniska källor:***

<http://www.boverket.se/Bidrag--Stod/Statistik-bidrag-i-siffror/Hyresgarantier/>

<http://www.hemhyra.se/artikel/uthyrningskrav-2012/harda-krav-stoppar-hundratuseentals-svenskar-13416>

<http://www.hemhyra.se/artikel/hemlos/fler-utestangs-fran-bostader-i-tre-av-fyra-kommuner-7914>

<http://www.hemhyra.se/artikel/skane/expert-pa-hemloshet-kritiserar-harda-uthyrningskrav-14884>