

RAPPORT 2021:9



Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden

Titel: Risk för diskriminering och hinder för etablering på
bostadsmarknaden

Rapportnummer: 2021:9

Utgivare: Boverket, maj 2021.

ISBN pdf: 978-91-7563-752-5

Diarienummer: 3.4.1 3672/2020

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats: www.boverket.se

Alternativa format kan beställas från Boverket.

E-post: publikationsservice@boverket.se

Telefon: 0455-35 30 00

Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Förord

Boverket fick i juni 2020 i uppdrag av regeringen att analysera och bedöma om det vid förmedling av bostäder förekommer missgynnanden som skulle kunna utgöra diskriminering vid förmedling av bostäder samt analysera och bedöma i vilken utsträckning dessa missgynnanden utgör hinder för etablering på bostads- och arbetsmarknaden. I uppdraget ingår även att belysa förmedlingen av hyresbostäder med och utan besittningsskydd och att belysa barns boendesituation. Denna rapport utgör Boverkets redovisning av detta uppdrag.

Rapporten har tagits fram av en projektgrupp bestående av Roger Gustafsson, Ulrika Hägred, Hans Jonsson, Assar Lindén, Micael Nilsson och Johan Kihlberg, med den sistnämnde som projektledare. Sammanställningen av forskningsläget är sammanställd av Morten Frisch och Martina Sjöland Kozlovic vid Malmö universitet på uppdrag av Boverket. De intervjuundersökningar som genomförts inom ramen för projektet har utförts av researchföretaget Ipsos.

Boverket har under uppdraget haft samarbete med Invandrarindex och genom dem med forskarna vid Göteborgs universitet Sebastian Lundmark och Maria Tyrberg. För forskningsrapporten och de sammanställningar och analyser som Invandrarindex bidragit med står respektive författare för analys och slutsatser.

Boverket har fått värdefulla inspel och synpunkter på uppdraget av representanter för Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges allmännytt. Samråd har även skett med representanter för Barnombudsmannen, Delmos och Diskrimineringsombudsmannen. Boverket tackar för visat intresse och det material vi tillhandahållits!

Karlskrona, maj 2021

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
1 Inledning och läsanvisningar.....	11
Boverkets uppdrag	11
Metod och genomförande	12
2. Bakgrund till dagens boendesituation	18
Trösklar till bostadsmarknaden	18
Krav på blivande hyresgäster är inget nytt.....	19
Boendesegregationen	21
Hur segregerad är befolkningen i Sverige?.....	22
Invandringen till Sverige	23
Diskriminering på bostadsmarknaden	26
3 Hur ser svenskar och invandrare på risken att bli diskriminerad?	30
Upplevelser av diskriminering på bostadsmarknaden	30
Etablering på arbetsmarknaden	37
Avslutande reflektioner	41
4 Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster	43
Bostadsbolagen i undersökningen	43
Prövning av nya hyresgäster.....	44
Bostadsbolagens inkomstkrav	49
Vilka inkomstslag godkänner bostadsbolagen?	56
Hinder för att få en bostad.....	59
Förändrade tillträdeskrav.....	61
Bostadsbolagens tilldelningsprinciper	63
Avslutande reflektioner	66
5 Förmedlingsplattformar	70
Inledning	70
Plattformar med fokus på förstahandsuthyrning	72
Plattformar med fokus på andrahandsuthyrning	73
Förmedlingsplattformarnas krav på hyresgästen och uthyraren.....	79
Avslutande reflektioner	80
6 Situationen för barn i bostadslöshet.....	81
Hemlöshet bland barnfamiljer i storstäderna.....	84
Vad det innebär för barn att leva i bostadslöshet.....	86
Med hemlöshet följer trångboddhet.....	93
Avslutande reflektioner	95
Referenser	97
Tryckta källor och litteratur:	97
Övriga källor	99
Webbplatser	99
Statistik	100
Bilaga: uppdraget.....	102

Sammanfattning

Boverkets uppdrag

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att analysera och bedöma om det vid förmedling av bostäder förekommer missgynnanden som skulle kunna utgöra diskriminering, samt analysera och bedöma i vilken utsträckning dessa missgynnanden utgör hinder för etablering på bostads- och arbetsmarknaden. Inom ramen för uppdraget har ingått att analysera hur hyresbostäder förmedlas och vilka krav hyresvärdar ställer på presumtiva hyresgäster; undersöka och beskriva förekomsten av så kallade förmedlingsplattformar; analysera kopplingen mellan etablering på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden; undersöka om den branschgemensamma vägledningen om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder har lett till lägre krav på hyresgäster och vilket utfall det gett för fastighetsägarna samt att belysa situationen för barn i bostadslöshet.

Metod och genomförande

Mot bakgrund av hur uppdraget är formulerat behövde kunskap inhämtas från flera olika källor. För att besvara uppdragets frågeställningar om hyresvärdars krav på blivande hyresgäster och om det vid förmedling av bostäder kan finnas risker för diskriminering som kan utgöra hinder för etablering på bostads- och arbetsmarknaden har Boverket låtit genomföra flera enkätundersökningar, riktade dels mot privatpersoner, dels mot hyresvärdar.

Två undersökningar riktade sig till ett slumpmässigt urval av 2 000 respondenter i åldersspannet 18–65 år. Hälften av dem utgjordes av personer som invandrat till Sverige från länder i Mellanöstern och norra Afrika (så kallade MENA-länder) under åren 2003–2012, medan den andra hälften bestod av ett slumpmässigt urval personer som ska representera ett ”Sverige i miniatyr” och som här utgör en referensgrupp. Anledningen till att vi valt att fokusera på invandrare från MENA-länder är att det sedan tidigare är känt att personer med den bakgrunden troligen är utsatta för direkt diskriminering på arbets- och bostadsmarknaden. Undersökningen går ut på att jämföra svaren på en rad frågor som speglar upplevelsen av missgynnande, hinder och diskriminering mellan MENA-gruppen och referensgruppen.

Ytterligare en enkätundersökning riktades till fastighetsägare. I denna ingår sammanlagt 409 informanter, av vilka 207 representerar privata bostadsbolag och 202 kommunala bostadsbolag. Detta är den källa som till största delen ligger till grund för att besvara de delar i uppdraget som har med tillträdeskraven och den branschgemensamma vägledningen och dess utfall att göra. Sammantaget bidrar enkätundersökningen, samt

tidigare undersökningar om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder till en god bild av uthyrningsvillkoren på den svenska hyresrättsmarknaden.

För att kasta ljus över de så kallade förmedlingsplattformarna genomfördes en mindre fallstudie. Två frågor har väglett undersökningen: vad är deras funktion och hur fungerar de från en presumtiv hyresgästs perspektiv.

Situationen för barn i bostadslöshet beskrivs utifrån publicerade rapporter och aktuella studier inom området samt tillgänglig statistik från nationella myndigheter och hemlöshetskartläggningar från enskilda kommuner.

Forskningsrapport

Frågan om det finns kopplingar mellan etablering på bostadsmarknaden och etablering på arbetsmarknaden har ytterligare behandlats i en kunskapsöversikt, framtagen av Morten Frisch och Martina Sjöland Kozlovic vid Studier i boende och välfärd vid Malmö universitet. Litteraturöversikten beskriver och kommenterar svensk forskning avseende förekomsten av diskriminering som utgör etableringshinder på bostads- och arbetsmarknaden och förekomsten av så kallade adresseffekter.

Översikten har ett särskilt fokus på diskriminering på grundval av utländsk etnicitet och presenterar så kallad kritisk forskning om etableringshinder kopplat till diskriminering ur såväl ekonomiska, geografiska, strukturella och organisatoriska aspekter. Rapporten innehåller också en samlande översikt över praktikprövande forskning om diskriminering och missgynnande. Avslutningsvis presenteras forskning om adresseffekter och en sammanfattning av resultaten från litteraturöversikten. Det är rapportförfattarna som ensamma ansvarar för innehållet.

Bakgrund till dagens boendesituation

Trots de senaste årens bostadsbyggande har många svårt att komma in och få ett fotfäste på bostadsmarknaden. Vilka möjligheter olika individer har att etablera sig på bostadsmarknaden skiljer sig åt, bland annat beroende på ekonomiska resurser. Något som också spelar stor roll är individens förankring på arbetsmarknaden. För hushåll med låga inkomster eller som står utanför arbetsmarknaden kan de krav som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster utgöra ett hinder för att få en bostad.

Befolkningen i Sverige har ökat från cirka 8,9 miljoner år 2000 till nära 10,4 miljoner idag. Huvuddelen av befolkningsökningen förklaras av en omfattande asylinvandring. I dag är 20 procent av befolkningen utlandsfödd och var fjärde invånare i Sverige har utländsk bakgrund. Av dem har mer än hälften sin bakgrund utanför Europa. Många av de som invandrat till Sverige har haft svårt att etablera sig på arbetsmarknaden och har så låga inkomster att de inte kan räknas som självförsörjande, något som också påverkar deras valalternativ på bostadsmarknaden.

Hur ser svenskar och invandrare på risken att bli diskriminerad?

Majoritet av respondenterna har uppfattningen att det är ganska eller mycket vanligt att utomeuropeiska invandrare har svårare än infödda svenskar att få arbete och hyra bostad. Andelen som uppger att de upplevt diskriminering på hyresrättsmarknaden är högre för MENA-gruppen än för referensgruppen. 17 procent av personerna i MENA-gruppen och sex procent av respondenterna i referensgruppen uppger att de blivit orättvist behandlade eller missgynnade när de sökt bostad.

Den främsta anledningen till upplevd diskriminering bland personerna i MENA-gruppen uppges vara etnicitet, religion eller annan anledning, dock inte inkomst. Respondenterna i referensgruppen uppfattar i större utsträckning att det finns risk för att utomeuropeiska invandrare diskrimineras på hyres- och arbetsmarknaden än vad personerna i MENA-gruppen själva gör. De kvinnliga respondenterna är över lag mer benägna att tycka att utomeuropeiska invandrare diskrimineras.

Oviljan att svara på frågan om upplevd diskriminering innebär att det finns en risk för mörkertal, att fler har upplevt diskriminering än som vill berätta om det och att den skillnaden är systematisk mellan grupperna. Slutsatsen är att risken för att bli direkt diskriminerad är betydligt högre för invandrare födda utanför Europa än för svenskar i allmänhet. Utrikes födda och personer med invandrarbakgrund riskerar således att möta hyresvärdar som har fördomar mot en viss typ av invandrare, och de kan använda tillträdeskraven som ett sätt att diskriminera bostadssökande man inte vill hyra ut till. Det finns dock inget stöd i enkätundersökningen som visar att hyresvärdarnas tillträdeskrav i sig uppfattas som direkt diskriminerande mot ekonomiskt svaga hushåll eller av invandrare från MENA-länderna.

Även om det finns stark övertygelse hos många svenskar om att invandrare födda utanför Europa riskerar att bli diskriminerade betyder inte det att det också förekommer utbredd diskriminering. Enkätundersökningen tydliggör att det är svårt att mäta hur stort problemet är.

Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

De flesta hyresvärdar gör någon slags prövning av blivande hyresgäster innan hyresavtal tecknas, det gäller framför allt större bostadsbolag. Vilken typ av prövning och hur omfattande den är varierar en del. Nästan alla bostadsbolag tar som regel kreditupplysning, många har också krav på arbetsgivarintyg och referenser från tidigare hyresvärdar. Knappt hälften av bostadsbolagen i undersökningen har ett varaktighetskrav, att den sökande ska kunna styrka att anställningen eller inkomsten varar i minst sex månader framåt i tiden, från tecknandet av hyreskontraktet. 56 procent av de kommunala och 44 procent av de privata bostadsbolagen ställer alltid eller ofta detta krav.

Flertalet bostadsbolag ställer krav på viss lägsta inkomst vid uthyrning, det gäller framför allt de större värdarna. Åtta av tio bostadsbolag ställer alltid eller oftast krav på en viss lägsta inkomst. Tidigare var det vanligt att inkomsten skulle stå i en viss proportion till hyran (till exempel tre gånger årshyran i bruttoinkomst). Under senare år har det blivit vanligare att utgå från en kvar att leva på-kalkyl, vanligen Kronofogdens normalbelopp, riksnormen för försörjningsstöd eller Konsumentverkets referensvärden för levnadskostnader. Några bostadsbolag har tagit bort inkomstkraven helt, som de kommunala bostadsbolagen i Göteborg.

Det finns stor variation i vilka inkomstslag hyresvärdarna godkänner. En del bostadsbolag godkänner de flesta eller alla anställningsformer och inkomstslag, som sjukpenning, bostadsbidrag och etableringsersättning, medan andra bostadsbolag är mer restriktiva. Kommunala bostadsbolag godkänner i högre grad än privata fastighetsägare olika inkomstslag och anställningsformer. Både kommunala och privata bostadsbolag är relativt restriktiva med att godta försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomstkälla.

Hälften av bostadsbolagen gör alltid eller oftast en individuell bedömning av den sökandes betalningsförmåga om denne inte klarat att nå upp till inkomstkraven. En del hyresvärdar godkänner en borgensman eller kommunal hyresgaranti som alternativ till inkomst när de ställer krav på lägsta inkomst. Här är ingen skillnad beroende på bostadsbolagets storlek eller om det är en privat eller kommunal fastighetsägare.

En förändring jämfört med tidigare är att bostadsbolagen blivit striktare vad gäller synen på betalningsanmärkningar, skuld hos Kronofogden och hyresskulder. Undersökningen visar att kommunala bostadsbolag i något högre utsträckning än privata bostadsbolag godkänner betalningsanmärkningar, skuld hos Kronofogden, reglerade hyresskulder och anmärkningar om misskötsamhet från den förra hyresvärdaren.

En fråga som ingår i Boverkets uppdrag att besvara är om vägledningen om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder som gemensamt har tagits fram av Sveriges Allmännytt (då SABO) och Fastighetsägarna lett till att det ställs lägre krav på presumtiva hyresgäster. Vägledningen kan ha haft en viss påverkan, men det är bara åtta bostadsbolag som svarar att det var vägledningen som var anledningen till att man sänkt kraven. Vart tionde bostadsbolag i undersökningen känner inte ens till den, de som gör det är främst kommunala bostadsbolag.

Oaktat vägledningen har cirka 20 procent av bostadsbolagen ändrat sina tillträdeskrav de senaste två åren. Av de som förändrat kraven svarar hälften av bolagen att de höjt sina tillträdeskrav medan den andra hälften har sänkt kraven på presumtiva hyresgäster. På frågan vad som var anledningen till att man sänkte kraven svarar ett flertal att de velat tillgänglig-

göra lägenheterna för fler grupper. Av de 33 bostadsbolag som sänkt sina krav svarar 26 att sänkningen gett de effekter man ville se.

De flesta kommunala bostadsbolag använder sig av kötid medan privata bostadsbolag oftare tilldelar bostäder utifrån individuell bedömning eller kontakter. Det är även vanligare att mindre hyresvärdar använder individuella bedömningar än större värdar. Men det förekommer även att större privata bostadsbolag tilldelar bostäder individuellt. Det kan öppna upp för diskriminering, men det kan också öka chansen för hushåll som annars hade haft svårt att få en bostad eftersom de saknar den kötid som ofta krävs. Det kan gynna inte minst unga vuxna, nyanlända och personer i akut behov av ny bostad. Uthyrningsvillkor och turordningsprinciper är i slutänden något den enskilde fastighetsägaren helt och hållet själv bestämmer över, så länge denne inte bryter mot diskrimineringslagstiftningen.

Förmedlingsplattformar

Med förmedlingsplattformar avses webbsajter som har det gemensamt att dessa fungerar som en mellanhand mellan bostadssökande och uthyrare av hyresbostäder på olika delmarknader. Plattformarna kallar sig själva för marknadsplats, marknadsplattform, annonsplats, sökmotor, webbtjänst, bostadsförmedling med mera. Några plattformar är nischade mot andrahandsmarknaden medan andra förmedlar såväl förstahands- som andrahandskontrakt. En del förmedlar enbart till privatpersoner medan andra riktar sig till företag eller bådadera. I nuläget är det svårt att dra några generella slutsatser angående förmedlingsplattformarnas roll på den svenska hyresbostadsmarknaden. Boverket har därför avgränsat undersökningen till ett hyresgästperspektiv och till att undersöka några av plattformarna lite mer ingående.

Förmedlingsplattformarna hanterar inte tillträdeskrav eller turordningsregler. Kraven som ställs på hyresgästen ställs av hyresvärden och har således egentligen inte med förmedlingsplattformarna som sådana att göra. Det som indirekt kan bli ett krav på vissa av plattformarna är det faktum att: (1) plattformen tar ut en avgift, (2) plattformen tar kreditupplysningar, och i vissa fall ställer krav på utökade depositioner eller borgensman, på den presumtive hyresgästen. Huruvida dessa avgifter och kontrollfunktioner gör det svårare för vissa grupper att få tillgång till en andrahandslägenhet är svårt att bedöma. Det faktum att kontrollfunktioner finns, på en i mångt och mycket oreglerad marknad, är dock troligen av godo för såväl uthyrare som hyresgäst.

Boverket kan inte se att förmedlingsplattformar i sig påverkar eventuell diskriminering – i meningen bryter mot diskrimineringslagen – på bostadsmarknaden. Huruvida privatpersoner som lagt ut annonserna sedan agerar diskriminerande och exempelvis inte vill hyra ut till någon på

grund av etnisk härkomst etcetera, går inte att svara på. Men om detta sker är det inte att beteckna som diskriminering i lagens mening.

Barn i bostadslöshet

Fallstudier och internationell forskning visar att en osäker boendesituation och otrygga boendelösningar har samband med en lång rad problem och svårigheter inom många områden i barnens liv – skola, fritid, familjerelationer och kontakter med andra vuxna, som hade kunnat utgöra ett stöd. En otrygg boendesituation skapar oro, skamkänslor och sömnproblem och kan bidra till psykisk ohälsa. Trångboddhet och ständiga uppbrott gör det svårt att klara studierna och att upprätthålla kontinuitet i kompisrelationer och fritidsaktiviteter, vilket i sin tur kan gå ut över personlig utveckling och fysisk aktivitet. Den allmänna otryggheten och pressen som barn i hemlöshet utsätts för riskerar därutöver att öppna för en ökad exponering för kriminalitet, våld, droger och sexuell exploatering. Samtidigt visar studier på att barn ibland kan anpassa sig även till svåra bostadsförhållanden.

Olika undersökningar visar att vräkningar, hemlöshet och trångboddhet hänger ihop, men det finns ingen systematisk uppföljning av vad som händer med barnen i de hushåll som blir vräkta, var de hamnar och i vilken typ av boende. Inte heller hur osäkra boendeförhållanden och täta flyttningar påverkar dessa barns uppväxt och levnadsförutsättningar. Hemlöshet mäts och analyseras som ett tillstånd vid ett givet tillfälle men för de drabbade barnen kan det vara mer avgörande vilken boendelösning de hamnar i efter att familjen blivit av med sin fasta bostad och hur länge familjen har en osäker boendesituation. Mycket pekar på att det som har allra störst betydelse för barnen är om familjen tvingas flytta ofta och långt iväg eller om barnen får möjlighet att gå kvar i samma skola och kanske även behålla vänner och fritidsaktiviteter.

Såväl trångboddhet som hemlöshet bland barnfamiljer är starkt förknippat med utländsk härkomst men också med ekonomisk utsatthet. När det gäller orsakerna till hemlösheten beskrivs de ofta i grova kategorier och utan uppdelning på svenskfödda och utlandsfödda. Det går alltså inte att utifrån genomförda kartläggningar avgöra om det är fråga om missgynnande på bostadsmarknaden, än mindre diskriminering, av utlandsfödda. Man kan dock fråga sig om de regler, krav och villkor som sätts upp när det gäller möjligheterna att få samhällets hjälp att ordna en långsiktig boendelösning hade kunnat upprätthållas och få legitimitet om det inte var för att de huvudsakligen slår mot grupper som kommer utifrån och inte är etablerade i det svenska samhället i övrigt.

1 Inledning och läsanvisningar

Boverkets uppdrag

Boverket fick i juni 2020 i uppdrag av regeringen att analysera risker för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden. I uppdraget ingår

att analysera och bedöma om det vid förmedling av bostäder förekommer missgynnanden som skulle kunna utgöra diskriminering vid förmedling av bostäder. Boverket ska också analysera och bedöma i vilken utsträckning dessa missgynnanden utgör hinder för etablering på bostads- och arbetsmarknaden. I uppdraget ingår att belysa förmedlingen av hyresbostäder med och utan besittningsskydd. Boverket ska i analysen särskilt belysa barns boendesituation.¹

I uppdraget ingår vidare att analysera vilka krav hyresvärdar ställer på presumtiva hyresgäster och hur förmedlingsplattformar hanterar kravprofiler, att analysera kopplingen mellan etablering på bostads- och arbetsmarknaden samt att undersöka om vägledningen om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder som Fastighetsägarna och SABO (nu Sveriges Allmännyttan) tog fram 2018 lett till lägre krav på hyresgäster och vilket utfall sänkta krav har fått för fastighetsägarna.

Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 31 maj 2021.

Regeringens motiv till uppdraget

I motiven till regeringens beslut anfördes de problem som svårigheterna att hitta en bostad och de osäkra bostadsförhållanden som kan bli följden av korta hyreskontrakt. Personer med svag ställning på bostadsmarknaden, som ensamstående föräldrar, nyligen separerade, våldsutsatta kvinnor och barn samt unga, äldre och utrikes födda är härvidlag särskilt drabbade. I uppdraget pekar man också på att svårigheterna med att etablera sig på bostadsmarknaden i stor utsträckning hänger samman med de socioekonomiska skillnaderna i samhället. Vilka möjligheter svaga hushåll har att etablera sig på bostadsmarknaden är också kopplat till hyresvärdars krav på blivande hyresgäster. I motiven till uppdraget pekar man också på att det följt en ekonomisk recession i coronapandemins spår, som särskilt drabbat verksamheter där många med svag etablering på arbetsmarknaden arbetar – som inom service- och tjänstesektorn – något som drabbat inte minst unga och nyanlända men också småföretagare.

¹ Arbetsmarknadsdepartementet, dnr A2020/01472/MRB: *Uppdrag till Boverket att analysera risker för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden*. Uppdraget återfinns i sin helhet i bilagan i slutet av rapporten.

I uppdraget hänvisas till det regeringsuppdrag som Boverket fick 2017 och som handlade om att kartlägga fastighetsägarnas krav på presumtiva hyresgäster, *Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster*. Bakgrunden till det uppdraget framkommer i sin tur i en debattartikel i *Aftonbladet* från juni 2017, där dåvarande bostads- och digitaliseringsminister Peter Eriksson, justitie- och inrikesminister Morgan Johansson, Fastighetsägarnas dåvarande VD Reinhold Lennebo och SABO:s VD Anders Nordstrand bland annat skrev följande:

Vi vill att hyresmarknaden ska vara öppen, transparent och tillgänglig för fler. Därför har vi bildat en grupp med representanter från regeringen, allmännyttiga och privata fastighetsägare för att undersöka möjligheten att ta fram en modell för mer flexibla krav på nya hyresgäster som SABO och Fastighetsägarna kan förmedla till landets hyresvärdar. Målet är att skapa ett konkret verktyg för hyresvärdarna som samtidigt kan öppna upp hyresmarknaden för fler. Regeringen kommer vara med och bidra i utformningen av detta, bland annat genom ett uppdrag till Boverket att genomföra en kartläggning av krav och villkor, och vid behov lämna förslag på åtgärder.²

Boverket har också före den ovan nämnda rapporten undersökt vilka krav fastighetsägare ställer på presumtiva hyresgäster och hur hyresvärdar fördelar lediga bostäder. Här kan nämnas *Etableringshinder på bostadsmarknaden* (2014), *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter?* (2009), *Någonstans att bo* (2007) samt *Välkommen till bostadsmarknaden!* från 2005.

Frågor om diskriminering har också behandlats av Boverket i ett antal rapporter. Här kan nämnas de rapporter och den webbaserade utbildning Boverket tagit fram inom ramen för regeringens strategi för romsk inkludering.³ Boverket har behandlat också förmedlingsplattformarna i ett regeringsuppdrag avseende informationsgivning avseende privatbostadsuthyrning och andrahandsuthyrning: *Hur information om andrahandsbostadsmarknaden kan ges* (2019).

Metod och genomförande

Diskrimineringslagen omfattar sju diskrimineringsgrunder: kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. En grupp som ofta lyfts fram och som har svårare att få fotfäste på bostadsmarknaden än andra grupper är ekonomiskt svaga hushåll. Ekonomiska

² Citat ur Boverket (rapport 2017:30), s. 9.

³ Utbildningen och relaterad information finns tillgänglig på Boverkets hemsida.

förutsättningar är ingen diskrimineringsgrund men korrelerar ofta med någon av diskrimineringsgrunderna, främst etnisk tillhörighet.

Enkätundersökningar

Att diskriminering förekommer både på bostadsmarknaden och på arbetsmarknaden har belagts i olika studier. Däremot behöver den inte drabba samma grupper och på samma sätt på båda marknaderna: till exempel tenderar yngre att ha en fördel på arbetsmarknaden, men att i stället vara missgynnade på bostadsmarknaden.⁴ En grupp som är utsatt både på bostads- och arbetsmarknaden är de utrikes födda: studier har visat att diskriminering som har samband med etnisk tillhörighet förekommer i högre grad jämfört med andra diskrimineringsgrunder. Skillnaderna inom gruppen utrikes födda är emellertid stora: medan personer födda i västerländska länder har goda förutsättningar att etablera sig och få fotfäste både på bostads- och arbetsmarknaden har personer med bakgrund i Afrika, Asien och Latinamerika det betydligt svårare. Möjligheterna att etablera sig i Sverige hänger också samman med individens utbildningsnivå, tidigare arbetslivserfarenhet och kunskaper i svenska språket.

Med tanke på den stora grupp som de utrikes födda utgör i Sverige är det av särskilt intresse att undersöka vilka erfarenheter i synnerhet de som härstammar från Mellanöstern och norra Afrika har av den svenska bostads- och arbetsmarknaden samt deras upplevelser av eventuella missgynnanden och diskriminering. Boverket har därför låtit genomföra tre undersökningar: en riktad till nyanlända invandrare, en riktad till personer som invandrat till Sverige från länder i Mellanöstern och norra Afrika under åren 2003–2012 och en riktad till en referensgrupp som ska likna ett ”Sverige i miniatyr”.

Även om fokus varit på etnisk diskriminering har frågor ställts om upplevelser och erfarenheter av missgynnande och diskriminering på annan grund än den etniska. Frågeformuläret konstruerades i samråd mellan Boverket och Invandrarindex och med forskaren Sebastian Lundmark vid SOM-institutet vid Göteborgs universitet.

Undersökningarna riktade till MENA-gruppen och referensgruppen skedde genom en SMS-inbjudan med en länk till en webbundersökning och följdes upp med telefonintervjuer med personer som inte anammat den första inbjudan. Datainsamlingen ägde rum mellan oktober 2020 och februari 2021 och genomfördes av researchföretaget Ipsos. Statistiken

⁴ En studie genomförd av IFAU (Institutet för arbetsmarknads- och utbildningspolitisk utvärdering) om ålders- och könsdiskriminering på arbetsmarknaden visade att sannolikheten att bli kontaktad av en potentiell arbetsgivare sjönk kraftigt redan i 40-årsåldern, däremot kunde man inte se någon generell könsdiskriminering. Se Carlsson & Eriksson (2017).

bygger på folkbokförda individer vilket innebär att personer som saknar folkbokföringsadress inte ingår i studien. Individer som inte kunde kopplas till ett mobiltelefonabonnemang ingår inte heller eftersom de inte kunde kontaktas. I båda grupperna ingår 1 000 respondenter.

Nyanlända invandrare

Invandrarindex genomför varje år sedan 2014 undersökning som riktar sig till nyanlända invandrare. Datainsamlingen skedde via en webbenkät som besvarades i klassrummet – eller i vissa fall digitalt i hemmen – och under lärarledda SFI-lektioner samt lektioner på gymnasieskolans språkintroduktion. Lärarna har distribuerat inloggningsuppgifter samt funnits tillgängliga för att besvara eventuella frågor. De frågor Boverket deltog med var inte exakt desamma som ställdes till de övriga respondenterna.

Målgruppen i Invandrarindex undersökning är nyanlända personer i åldersintervallet 16–65 år som deltar i SFI-undervisning respektive undervisning på gymnasieskolans språkintroduktion. Undersökningen av nyanländas uppfattningar i olika frågor har ett mycket stort värde i sig – inte minst sänder det ut signaler om att deras perspektiv är viktigt att beakta för till exempel myndigheter och organisationer. Boverket har dock valt att inte ta med resultatet i denna rapport. Två skäl motiverar beslutet: det ena är att nästan hälften av de cirka 1 100 personer som loggat in och börjat besvara frågorna inte fullföljt till dess att enkäten är slut eller så har de hoppat över vissa frågor, till exempel besvarades den sista frågan i enkäten av endast 558 personer. Det andra är att närmare 80 procent av de nyanlända uppger att de befinner sig på SFI nivå 1. På den nivån befinner sig personer utan tidigare utbildning eller som har kort utbildning och som har mycket dåliga kunskaper i svenska.

I och med coronapandemin hösten 2020 övergick SFI till digital undervisning i hemmen. Därmed tappade troligen ett flertal SFI elever lärarstödet i klassrummet. Utan att förringa läsförståelsen hos enskilda individer så kan frågetecken resas kring vilka erfarenheter och vilken kunskap gruppen har för att de ska kunna ta ställning till komplexa frågor om bostadsmarknaden. Enkätsvaren har därför bedömts som alltför osäkra för att kunna användas i jämförelsen med svaren från MENA-gruppen och referensgruppen.⁵

Hyresvärdar

För att undersöka vilka krav hyresvärdar ställer på presumtiva hyresgäster och hur lediga bostäder fördelas har Boverket låtit genomföra en informantundersökning bland privata och kommunala fastighetsägare under perioden under december 2020–februari 2021. Frågorna som

⁵ För den som är intresserad av resultaten ingår de i Invandrarindex rapport som återfinns i sin helhet i anslutning till denna publikation på Boverkets hemsida, under rubriken relaterad information.

ställdes i undersökningen är desamma eller snarlika de som Boverket ställt i tidigare kartläggningar av hyresvärdarnas krav, för att kunna se om kraven förändrats sedan dess. Enkätutformningen genomfördes i nära samarbete med Invandrarindex och med Sebastian Lundmark, forskare vid SOM-institutet vid Göteborgs universitet. Enkätundersökningen genomfördes sedan av researchföretaget Ipsos.

De privata bostadsbolagen togs fram utifrån en lista beställd från SCB:s företagsregister över företag verksamma inom uthyrning och förvaltning av egna eller arrenderade bostäder med minst två anställda, en lista på drygt 1 600 fastighetsägare. Utifrån denna lista sållades fastighetsägare ut som är verksamma i kommuner där det råder ett större tryck på bostadsmarknaden, bedömt utifrån faktorer som småhusprisernas utveckling, befolkningstillväxt, förändring i segregationsindex 2007–2016 samt utvecklingen av antalet utrikes födda och deras andel av kommunbefolkningen. Till dessa kommuner kom även ett antal slumpmässigt utvalda kommuner. Bearbetningen resulterade i en kontaktlista på knappt 500 privata bostadsbolag.

För de kommunala bostadsbolagen användes samma kontaktlista som vid Boverkets undersökning från 2017. Listan bearbetades och uppdaterades av Boverket och resulterade i en lista på drygt 250 kommunala hyresvärdar. Till skillnad från de privata fastighetsägarna i undersökningen återfinns de kommunala bostadsbolagen i alla kommuntyper, från landsbygdskommuner till storstadskommuner. Eftersom många bostadsbolag valt att svara anonymt går det emellertid inte att se exakt hur de svarande bostadsbolagen fördelar sig över landet och var de är verksamma. Bland privata bostadsbolag är det inte heller ovanligt att man har fastighetsbestånd på flera olika platser och i flera olika kommuner.

Samtliga bostadsbolag kontaktades först via e-post med en länk till en webbundersökning vilka följdes upp med telefonintervjuer med de bolag som inte anammat den första inbjudan. Totalt erhöles 442 svar från 208 privata och 234 kommunala bostadsbolag. Ett privat bostadsbolag togs bort då det inte hade några bostäder, liksom 32 kommunala bostadsbolag, som svarat på enkäten två gånger. Dessa dubletter har ingår inte i sammanställningarna av svaren men har analyserats för att se om det finns skillnader mellan de båda svaren. Det slutliga resultatet bygger således på 207 privata respektive 202 kommunala bostadsbolag.

Forskningsrapport

Boverket gav Malmö universitet i uppdrag att ta fram en vetenskaplig litteraturöversikt över sambandet mellan etablering på hyresbostadsmarknaden och arbetsmarknaden, med fokus på förekomsten av missgynnande och diskriminering som kan utgöra etableringshinder samt förekomsten av så kallade adresseffekter. Litteraturöversikten har tagits fram av Morten Frisch och Martina Sjöland Kozlovic, verksamma vid forskar-

gruppen för Studier i boende och välfärd. Utgångspunkten har särskilt varit etableringshinder grundade på etnicitet men skulle om möjligt även omfatta andra diskrimineringsgrunder. Rapportförfattarna ansvarar själva för innehållet i litteraturöversikten.⁶

Rapporten beskriver och kommenterar svensk forskning avseende förekomsten av diskriminering som utgör etableringshinder på hyres- och arbetsmarknaden, samt förekomsten av så kallade adresseffekter. I uppdragsbeskrivningen till Malmö universitet framhölls önskemål att översikten skulle ha ett särskilt fokus på diskriminering på grundval av utländsk härkomst. I rapporten presenteras så kallad kritisk forskning om etableringshinder kopplat till diskriminering ur såväl ekonomiska, geografiska, strukturella och organisatoriska aspekter. Rapporten innehåller också en samlande översikt över praktikprovande forskning om diskriminering och missgynnande. Avslutningsvis presenteras forskning om adresseffekter och en sammanfattning av resultaten från litteraturöversikten.

Rapportförfattarna har haft stor frihet att välja ut relevanta studier som behandlar frågan om kopplingen mellan etablering på bostadsmarknaden och etablering på arbetsmarknaden. De har framför allt valt att lyfta fram forskning som är kritisk till begrepp som "etablering" och prioriterat forskning som relaterar bostadsbrist, bostadssegregation och hyresvärdarnas tillträdeskrav till begreppet bostadsjämlighet.

Rapporten beskriver de praktikprovande studier som utförts i Sverige och en slutsats är att diskriminering på hyresbostadsmarknaden förekommer och att den är baserad på etnicitet, kön och sexuell läggning. I rapporten framhålls att samtliga kvantitativa praktikprovande studier med utgångspunkt på hyresbostadsmarknaden är genomförda via Blocket. Denna förmedlingsplattform utgör emellertid endast en begränsad del av förmedlingen av lediga hyreslägenheter och därför krävs det enligt rapportförfattarna fler studier innan mer generella slutsatser om diskriminering på hyresbostadsmarknaden kan dras. Samma reservation kan göras för den praktikprovning av arbetsansökningarna som gjorts genom Platsbanken. Platsbanken är bara en av flera sökvägar för att hitta arbete.

Sammanfattningsvis har studier kommit fram till att det finns ett samband mellan diskriminering och missgynnande på bostads- och arbetsmarknaden som kan påverka etableringen. Anställningsstatus används för att sortera sökande på hyresbostadsmarknaden, samtidigt som bostadsstatus har betydelse för arbetssökande. Att inte ha ett eget boende kan påverka den arbetssökandes anställningsbarhet i lågkvalificerade yrken

⁶ Rapporten återfinns i sin helhet i anslutning till denna publikation på Boverkets hemsida, under rubriken relaterad information. Den finns även att ladda ner via DiVA, Digitala vetenskapliga arkivet: <http://www.diva-portal.org/>.

negativt inom den nuvarande bostadsorten, däremot inte om arbete söks på annan ort.

Det finns endast en empirisk studie gällande adresseffekter i en svensk kontext, och den undersöker ojämlik behandling vid arbetsansökan beroende på om den arbetssökandes bostadsadress signalerade att denne bor i ett ”dåligt” eller ”bra” område i Stockholm och Göteborg. Resultatet visade att det fanns bevis för betydande adresseffekter och missgynnande för män med mellanösternklingande namn. Adresseffekterna kan i den studien således sägas skilja sig åt baserat på etnicitet och utgöra etableringshinder för män med mellanösternklingande namn.

Samarbete med andra aktörer

Boverket har under arbetet samrått med flera andra myndigheter: Delegationen mot segregation (Delmos), Diskrimineringsombudsmannen (DO) och Barnombudsmannen (BO). De båda senare myndigheterna har bistått med material och länkar som vi använt oss av i rapporten.

2. Bakgrund till dagens boendesituation

Boverkets uppdrag är att analysera riskerna för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden. För att kunna göra den analysen behövs en bakgrundsbild kring bostadsutbud, boendeförhållanden och ekonomiska förutsättningar, samt en beskrivning av hur invandringen till Sverige sett ut över tid, hur den skiftat karaktär och hur omfattande den varit. I samband med detta diskuteras också nyanländas etablering på arbetsmarknaden, eftersom det finns en koppling mellan etablering på arbetsmarknaden och bostadsmarknaden. Kapitlet ger också en historisk tillbakablick angående krav på blivande hyresgäster.

Trösklar till bostadsmarknaden

Vilka möjligheter olika individer har att etablera sig på bostadsmarknaden skiljer sig åt, inte minst beroende på socioekonomiska faktorer och bostadsutbud. Här utgör individens förankring på den reguljära arbetsmarknaden en central del: den är ofta en förutsättning för att kunna etablera sig också på bostadsmarknaden. Genom FN:s konvention om ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter har Sverige förbundit sig att säkerställa människors rätt till såväl bostad som arbete, något som också är inskrivet i regeringsformen, en av Sveriges grundlagar:

Den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Särskilt ska det allmänna trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.⁷

Skrivningen innebär dock inte att staten förbundit sig att garantera allas rätt till en bostad. Trots de föreställningar som finns om bostaden som en social rättighet har kommunerna aldrig ålagts en skyldighet att erbjuda alla kommuninnevånare en bostad, utan bara att verka för eller att främja att medborgarna får det. Den enda grupp i Sverige som har en lagstadgad rätt till en bostad är nyanlända som fått uppehållstillstånd genom den så kallade bosättningslagen, även om lagen inte ställer några formella krav på vilken typ av boendelösning kommunerna ordnar. Kommunerna har också ett särskilt ansvar enligt Socialtjänstlagen att ta ansvar för äldre och funktionshindrade, ett ansvar som dock inte innebär att den enskilde kan kräva en bostad enbart i kraft av sin ålder eller eventuell funktionsnedsättning – varje fall ska behovsbedömas.

Ekonomiskt starka hushåll har flera valalternativ och kan söka sig en bostad på hyresrätts-, bostadsrätts- och äganderättsmarknaden, medan

⁷ Se 1 kap. 2 § regeringsformen.

hyresrätten ofta den enda som står till buds för hushåll med begränsade ekonomiska resurser. Men det finns hinder också in på hyresrättsmarknaden. Förutsättningarna skiljer sig mycket åt beroende på var i landet man vill bo, med stora skillnader i bostadsutbud mellan olika städer och regioner. I de större städerna är det främsta hindret ofta bostadsbristen och långa kötider till delar av bostadsbeståndet. De långa kötiderna drabbar särskilt de som är nya på bostadsmarknaden, som ungdomar och nyanlända, men även personer som flyttar till en annan ort eller av andra skäl behöver en bostad snabbt, till exempel efter en skilsmässa. Ett annat hinder är de krav som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster, till exempel i form av inkomstkrav och vilka inkomstslag och anställningsformer man godkänner.

Andra faktorer som kan spela roll för möjligheterna att hitta ett boende är socialt kapital, kontakter och kännedom om den lokala bostadsmarknaden: att få en bostad genom släktingar, vänner och bekanta (till exempel genom att någon tipsar om en hyresvärd eller om en bostad som snart blir ledig) har historiskt sett spelat en ganska betydande roll i hur lediga bostäder fördelas på marknaden och gör det också i dag.

Krav på blivande hyresgäster är inget nytt

Hyresvärdar har i alla tider ställt krav på blivande hyresgäster och detta efter samma grundprinciper: man vill ha hyresgäster som sköter sig och betalar sin hyra i tid. Hushåll som inte kunnat visa upp goda vitsord från arbetsgivare och tidigare hyresvärdar och en ordnad inkomst har ofta nekats bostad. En annan grupp som ofta haft svårt att få en bostad är barnrika familjer, något som på 1930-talet ledde till satsningen på barnrikehus. Men även där skedde en gallring bland alla sökande. För de som bodde i Stockholm skedde en noggrann granskning genom fastighetskontorets försorg där man bland annat kontrollerade den sökandes anställningsförhållanden, om denne fullgjort ”sina ekonomiska förpliktelser”, kunde anses som skötsam och om hemmet kännetecknades av ”renlighet och ordningssinne”.⁸

Att bostadsbolagen tillämpar bestämda inkomstgränser är inte heller något nytt: *Svenska Dagbladet* kunde i april 1965 berätta om att hyresvärdar i Nacka ”dragit upp vissa bestämda minimigränser för blivande hyresgästers inkomster.”⁹ Det var för det då nya höghusområdet Ekudden i Nacka som hyresvärdarna enligt tidningen krävde förhållandevis höga inkomster. För en lägenhet om två rum och kök med en månadshyra på 500 kronor krävdes en årsinkomst på 25 000 kronor, alltså fyra gånger hyran. Kommunalrådet Oscar Hallbeck konstaterar i artikeln att en industriarbetares inkomst sällan låg över 20 000 kronor per år, vilket

⁸ Trozelli & Österman (1976), s. 17.

⁹ *Svenska Dagbladet* (1965-04-21).

alltså inte ens räckte till för att få hyra en tvårumslägenhet – och det ställde till med problem för den lokala industrins utvecklingsmöjligheter. Från kommunens sida var dock inte mycket att göra, man stod maktlösa:

En privat hyresvärd är ju inte skyldig att acceptera en hyresgäst, som han blivit anvisad av den kommunala bostadsförmedlingen. Personligen är jag tveksam mot eventuella statliga ingripanden i fall som dessa. Realiter måste det innebära, att staten ställer sig som garant för att varje hyresgäst betalar sin hyra. Kommunen har varit nödsakad att ställa sig som garant i ett par fall.¹⁰

Erik Svensson, Hyresgästföreningens dåvarande förbundsordförande, menade också han att inkomstkrav i sig var berättigade – de var ju ingen ovanlighet – men att här tillämpades kraven striktare. Från bostadsbolagets sida försvarade man sig med att man bara följde de rekommendationer som sade att hyran inte borde utgöra mer än en femtedel av inkomsten, något man trodde gällde också inom de kommunala bostadsbolagen.¹¹

Bostadsförmedlingens hemliga lista

Även efter det att segregationen började diskuteras mot 1960-talets slut och man började se en allsidig boendesammansättning som ett bostadspolitiskt mål undvek man att placera problemfamiljer i mer attraktiva bostadsområden. Forskaren Berth Danermark konstaterar i en rapport till Bostadskommittén 1984 att de allmännyttiga bostadsbolagen fick

...ett gott anseende genom en – i vissa fall rigorös – granskning av de bostadssökande. Det är troligt att detta resulterade i att många av problemhushållen kom att bo kvar i ett mycket nedslitet privat bostadsbestånd, ofta i stadens centrala delar.¹²

Hans Lind, professor i fastighetsekonomi, skriver att man ibland pekar ”på 1970- och 1980-talet som den svenska välfärdsstatens höjdpunkt och som en period då vi verkligen hade en social bostadspolitik” eftersom det då alltid gick ”att snabbt hitta en bostad till ett rimligt pris i en förort.”¹³ Men gällde det för alla hushåll? Trots att det fanns lediga lägenheter i många av Stockholms förorter kunde *Dagens Nyheter* i februari 1978 berätta om en ”hemlig lista” på Stockholms bostadsförmedling – ett internt arbetsdokument med de restriktioner och krav som de kommunala bostadsbolagen i Storstockholm ställde på blivande hyresgäster. Enligt artikeln hade bostadsförmedlingen helt slutat anvisa bland annat arbetslösa och invandrare till vissa bostadsområden, eftersom man visste att de ändå inte skulle få något hyreskontrakt. Carl-Ewert Österberg, ordförande i bostadsförmedlingsnämnden, försvarade åtgärden med att det kändes ”oerhört otillfredsställande att tvingas anvisa samma människor om och om igen till olika värdar som vägrar ta emot dem” och menade att listan på så sätt kunde ”underlätta både för de bostadssökande och för personalen på förmedlingen.” *Dagens Nyheter* nämner i samma artikel en

¹⁰ Svenska Dagbladet (1965-04-21).

¹¹ Ibid.

¹² Danermark (1984), s. 32.

¹³ Lind (2016), s. 30.

undersökning från våren 1977 som visade att 30 procent av svenskarna och 46 procent av de utländska medborgarna inte blivit godkända som hyresgäster. Som orsaker till att de sökande nekats hyreskontrakt uppgavs att denne saknat fast anställning, hade för kort anställningstid, för låg inkomst, dåliga referenser, betalningsanmärkningar eller var av utländsk härkomst.¹⁴

Att en del bostadsbolag börjat utestänga invandrar- och problemhushåll till vissa bostadsområden hängde samman med att de redan utgjorde en stor andel av de boende och att man var rädda för de problem som kunde uppstå om den utvecklingen fortsatte. I stället kom kommunernas socialtjänster att spela en allt viktigare roll, de agerade som en form av bostadsförmedling för hushåll som inte klarade bostadsbolagens uthyrningskrav.¹⁵ I en av de många debattböcker som kom ut vid den här tiden, *Bostadspolitikens sociala konsekvenser* från 1979, kritiserar Björn Alfredsson, Inga-Lisa Sangregorio och Ronny Svensson de ökade klyftorna i samhället och skriver:

Vissa grupper kommer idag överhuvud taget inte in på bostadsmarknaden. Det har länge varit känt att privata hyresvärdar sorterat sina hyresgäster och vägrat ta emot människor med någon typ av problem (om så "problemen" bara bestod i flera barn), men på senare tid har även de kommunala bolagen visat en hårdare attityd.¹⁶

Den hårdare attityden kunde bestå i att också kommunala bostadsbolag vägrade att ta emot invandrare eller krävde fast anställning, som visades av *Dagens Nyheter*. Såväl arbets- som bostadsmarknad kännetecknades av att det fanns

grupper som står helt utanför och knappast har någon möjlighet att komma in på någon av marknaderna. Det behöver inte innebära att de svälter eller bokstavligt står på gatan [...] men det innebär oftare att de mot sin vilja måste bo hos släktingar (föräldrar) eller betala orimligt höga hyror för bostäder som hyrs ut i andra hand.¹⁷

Vi kan alltså konstatera att inkomstkrav och att det sållats bland hyresgäster inte är något som uppstod när bostadsmarknaden avreglerades på 1990-talet eller med den så kallade allbolagen från 2011 – tvärtom var det praxis också vid den tid vi föreställer oss att den svenska välfärdsstaten och den sociala bostadspolitikerna befann sig på sin höjdpunkt.

Boendesegregationen

Segregation innebär i sin grundläggande betydelse separering eller differentiering, att funktioner eller grupper skiljs åt. Inom begreppet boendesegregation skiljer man dessutom på olika typer av segregation, som ålderssegregation, socioekonomisk segregation och etnisk segregation. När boendesegregation figurerar i samhällsdebatten avses då ofta

¹⁴ *Dagens Nyheter* (1978-02-04).

¹⁵ Nilsson, Micael (kommande).

¹⁶ Alfredsson, Sangregorio och Svensson (1979), s. 57. Citatet kursiverat i originalet.

¹⁷ Ibid., s. 57.

utsatta förorter, eftersom det är där segregationen kommit att bli ett samhällsproblem, medan villaförorter med etnisk svensk befolkning sällan betecknas som segregerade. Som vetenskapligt begrepp talar man dock om segregation på stadsnivå och om enskilda stadsdelar med en ensidigt sammansatt befolkning som befolkningsmässigt homogena och stadsdelar med en hög andel boende med invandrarbakgrund som mångkulturella. Segregationen på stadsnivå innebär generellt sett att olika stadsdelar har olika social status som kan kopplas samman med bebyggelsemönster, upplåtelseform och befolkningssammansättning.

En effekt av den växande boendesegregationen är en tilltagande skolsegregation. Med den ökade invandringen till Sverige har elevsammansättningen i skolorna förändrats kraftigt. Förr var skolsegregationen främst socioekonomiskt betingad, i dag är den också kopplad till etnisk bakgrund: enbart sedan läsåret 2010/2011 har antalet elever i grundskolan med utländsk bakgrund ökat från 18 till 26 procent. Enligt Skolverkets statistik förekommer det att över 90 procent av eleverna i årskurs 1–9 i skolor i utsatta bostadsområden har utländsk bakgrund.¹⁸

Hur segregerad är befolkningen i Sverige?

Fördelat på upplåtelseformer utgjordes bostadsmarknaden år 2019 till 40 procent av äganderätter, till 30 procent av hyresrätter och till 23 procent av bostadsrätter samt till åtta procent av övriga bostäder (främst specialbostäder). Över tiden 2012–2019 ökade andelen som bor i bostadsrätt med lite drygt två procentenheter och i hyresrätt med knappt en halv procentenhet, medan andelen boende i äganderätt minskade med 1,6 procentenheter under samma period.¹⁹

Fördelat på disponibel inkomst per konsumtionsenhet – ett mått som används för att jämföra ekonomisk köpkraft mellan olika typer av hushåll – bor de med högst inkomst i äganderätt. De hade år 2019 en disponibel inkomst per konsumtionsenhet på 302 700 kronor jämfört med 291 100 kronor för boende i bostadsrätt och 207 900 kronor för boende i hyresrätt. Sedan år 2012 har boende i alla upplåtelseformer fått en ökning i köpkraft. Den största procentuella förändringen står boende i bostadsrätt för med en ökning på drygt 15 procent, jämfört med drygt 13 procent i äganderätt och knappt tolv procent i hyresrätt. Noterbart är att boendekostnaderna utgör en tung börda för ungefär åtta procent av befolkningen, vilket är en av de lägsta andelarna inom EU. I många länder utgör boendekostnaderna en tung börda för mer än en femtedel av befolkningen.²⁰

¹⁸ Skolverket, skolstatistik (hämtad 2021-05-15)..

¹⁹ SCB: Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållets storlek. År 2012–2020 (hämtad 2021-05-15).

²⁰ SCB: Disponibel inkomst per konsumtionsenhet för personer efter region, upplåtelseform, ålder och hushållstyp. År 2012–2019 (hämtad 2021-05-15).

Över 15 procent av befolkningen år 2019 levde med låg ekonomisk standard – mätt som en disponibel inkomst för en ensamstående under 13 000 kronor i månaden. SCB visar i en ny analys att skillnaderna är stora mellan inrikes och utrikes födda: bland inrikes födda lever knappt tolv procent under gränsen för låg ekonomisk standard, medan 31 procent av de utrikes födda gjorde det. Bland barnen är skillnaderna än större: drygt hälften, 54 procent, av de utrikes födda barnen lever med låg ekonomisk standard, jämfört med 16 procent av de inrikes födda.²¹

Skillnaderna i ekonomisk standard yttrar sig också i boendeskillnader mellan utrikes och inrikes födda: år 2019 bodde nära hälften eller 46 procent av de med utländsk bakgrund i hyresrätt, jämfört med 20 procent av de med svensk bakgrund. För äganderätt är skillnaden än större: en dryg fjärdedel av de med utländsk bakgrund bor i äganderätt jämfört med 56 procent av de med svensk bakgrund.²² Andelarna har förändrats mycket lite sedan år 2012: också då bodde 46 procent av de med utländsk bakgrund i hyresrätt, jämfört med 21 procent av de med svensk bakgrund. För boende i äganderätt är skillnaderna lika små: en minskning med en procentenhet oavsett bakgrund.²³

Invandringen till Sverige

Vid millennieskiftet 2000 uppgick Sveriges befolkning till knappt 8,9 miljoner. I dag, drygt tjugo år senare, har den ökat med 1,5 miljoner till nära 10,4 miljoner. En stor del av denna befolkningstillväxt beror på att Sverige under lång tid – också före millennieskiftet – haft en omfattande invandring. Av figur 1 nedan framgår att antalet utlandsfödda var mycket ringa långt in på 1900-talet. Ännu vid seklets mitt var inte mer än knappt tre procent av befolkningen född i ett annat land. Av de utrikes födda kom hälften från något av våra nordiska grannländer. I dag är 20 procent av befolkningen utlandsfödd och var fjärde invånare i Sverige har utländsk bakgrund.²⁴ Av dem har mer än hälften sin bakgrund utanför Europa.²⁵ Detta innebär också att Sverige befolkningsmässigt förändrats, från ett etniskt och kulturellt homogent land till ett etniskt heterogent och mångkulturellt land.

²¹ SCB (2021a).

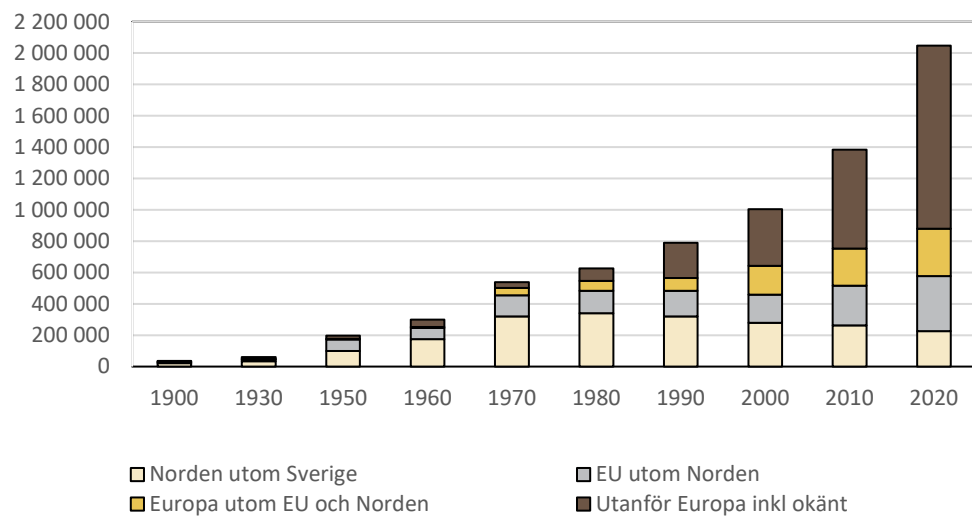
²² SCB: Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund, boendeform, ålder och kön. År 2012–2020.

²³ Ibid.

²⁴ Med utländsk bakgrund avses att man själv eller minst en förälder är född i ett annat land än Sverige.

²⁵ SCB: Folkmängd efter födelseland 1900–2020 och SCB: Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund och år.

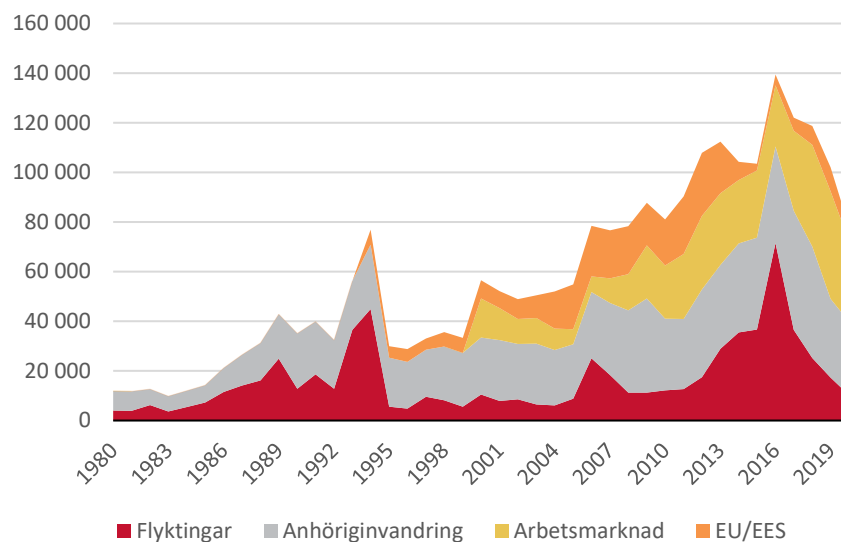
Figur 1: Antal utlandsfödda i Sverige 1900–2020



Källa: SCB, Folkmängd efter födelseland 1900–2020.

Fram till början av 1970-talet var det främst arbetskraftsinvandrare som kom till Sverige. En stor del av dem kom från våra nordiska grannländer, främst Finland, men många kom också från länder i södra Europa som Grekland, Italien och dåvarande Jugoslavien. Parallellt med att den svenska ekonomin började stagnera mot 1960-talets slut upphörde emellertid arbetskraftsinvandringen för att i stället förbytas till flyktinginvandring.²⁶

Figur 2: Befolkningmässig utveckling för de fyra vanligaste skälen till uppehållstillstånd 1980–2020



Källa: Migrationsverket (2021b).

²⁶ Lundh & Ohlsson (1999), s. 30ff.

Sedan 1980-talet har invandringen till Sverige ändrat karaktär och grunderna till att man fått uppehållstillstånd skiftat, vilket framgår av figur 2. Under de senaste tio åren har uppehållstillstånd framför allt getts till anhöriginvandrare, av arbetsmarknadsskäl och till flyktingar. I dag utgör arbetskraftsinvandringen åter den största delen av invandringen till Sverige, men från helt andra länder än under efterkrigstidens rekordår. I dag, efter flyktingvågen 2015, är Syrien det enskilt vanligaste födelselandet bland utrikes födda: de utgör närmare tio procent av den utrikes födda befolkningen. Irak är det näst vanligaste födelselandet med drygt sju procent medan Finland – som länge var det vanligaste födelselandet – hamnar på en tredjeplats med en andel på knappt sju procent.²⁷

I samband med coronapandemin minskade migrationen till Europa och Sverige kraftigt. Antalet asylsökande till Sverige minskade från 21 958 år 2019 till 12 991 under 2020, en nivå vi inte sett sedan millennieskiftet.²⁸ Om detta är ett tillfälligt eller mer permanent uppehåll i migrationsströmmarna återstår att se, det beror på en rad olika faktorer där omvärldshändelser och vilken migrationspolitik Sverige kommer föra i framtiden spelar stor roll. Statistiska centralbyrån, SCB, har i sin senaste befolkningsprognos sänkt takten på befolkningsökningen men räknar ändå med att Sveriges folkmängd kommer växa med drygt två miljoner människor till 2070, inte minst genom en fortsatt stor invandring. SCB har i sin prognos räknat med en invandring på runt 100 000 personer årligen.²⁹

År 2020 utvandrade knappt 49 000 personer från Sverige. De flesta av dem, 15 500 personer, var födda i Sverige. De vanligaste födelseländerna förutom Sverige var Polen, Finland och Indien och de vanligaste länderna man utvandrade till var Danmark, Storbritannien och Finland.³⁰ Många av de som utvandrar gör det tillfälligt, för studier eller arbete utomlands, och återvandrar efter en tid utomlands. Så har också återinvandrande svenskar varit den största invandrargruppen de senaste åren.³¹

Nyanländas etablering på arbetsmarknaden

En direkt effekt av pandemin är att utrikes födda fått det än svårare att hävda sig på arbetsmarknaden. I början av 1970-talet hade utrikes födda en högre sysselsättningsgrad än inrikes födda, men sedan dess har ökad invandring, nya invandrargrupper och förändrade krav på arbetsmarknaden gradvis försämrat de utrikes föddas situation på arbetsmarknaden.³² Entreprenörsforum konstaterar i en rapport från år 2020 skriven av forskarna Johan Eklund och Johan P. Larsson att

²⁷ SCB (2021a).

²⁸ Migrationsverket: Asylsökande till Sverige 2000–2020.

²⁹ SCB (2021b).

³⁰ SCB: Utvandring från Sverige.

³¹ SCB: Invandring till Sverige.

³² Eklund & Larsson (2020), s. 11 ff.

utanförskapet är stort och att de utrikes födda har ett betydligt sämre arbetsmarknadsutfall jämfört med inrikes födda.³³

Problemen för stora invandrargrupper att etablera sig på arbetsmarknaden leder till svårigheter att få fotfäste också på bostadsmarknaden och omvänt, samt i förlängningen till försvårad integration i det svenska samhället. Låga inkomster gör det svårt att ta sig in på bostadsrätts- och äganderättsmarknaden eller att hyra en större bostad, vilket kan resultera i trångboddhet och undermåliga boendelösningar.

Det är stora skillnader i självförsörjningsgrad beroende på vilken del av världen de utrikes födda kommer från. År 2016 var endast 36 procent av 20–64-åringarna födda i Mellanöstern och 38 procent av 20–64-åringarna födda i Afrika självförsörjande, jämfört med 73 procent av de med nordisk härkomst. Även om många har en sysselsättning tar det generellt sett mycket lång tid innan de utrikes födda blir självförsörjande. Det tar i genomsnitt 13–14 år från invandringsåret innan hälften uppnått inkomst-kriterierna för att kallas självförsörjande, trots att gränsen går redan vid en månadslön på drygt 12 000 kronor efter inkomstskatt (år 2019). Sett till andelen som varit så länge i Sverige konstaterar rapportförfattarna att en majoritet av de utrikes födda aldrig varit självförsörjande.³⁴

Den låga självförsörjningsgraden hos utrikes födda kan till en del förklaras med en generellt sett lägre utbildningsnivå, särskilt inom vissa invandrargrupper. Samtidigt har utbildningsnivån olika utfall på olika grupper. Störst effekt har den på personer födda i Norden, medan utfallet är betydligt svagare för personer födda i Mellanöstern och Afrika. Orsaken tycks framför allt handla om skillnader i färdighetsnivå. Goda kunskaper i svenska är ofta ett krav för ett kvalificerat arbete, medan det inte är lika viktigt när det handlar om ett yrke utan större krav på utbildningsnivå. Språkkunskaper är också en viktig del i möjligheten att kunna knyta kontakter med infödda svenskar och nätverksbyggande, vilket visat sig vara viktiga faktorer för att etablera sig på arbetsmarknaden. Andra problem kan gälla svårigheter att mäta tidigare utbildning samt kulturella skillnader, till exempel när det gäller inställning till kvinnans roll i familjen och samhällslivet.³⁵

Diskriminering på bostadsmarknaden

Att direkt diskriminering förekommer såväl på bostads- som på arbetsmarknaden har belagts i olika studier. I så kallade praktikprovningar – en metod för att identifiera direkt diskriminering genom att jämföra behandling av människor som delvis är verkliga och delvis simulerade – har

³³ Ibid., s. 10, 14.

³⁴ Ibid., s. 10, 22, 24. Självförsörjning definieras i rapporten som en inkomst på minst fyra prisbasbelopp, motsvarande 12 600 kronor efter inkomstskatt.

³⁵ Eklund & Larsson (2020), s. 27; SOU 2015:104, s. 169ff.

framkommit att särbehandling i form av otrevligt bemötande, färre tips och mindre engagemang till följd av sådant som namn, språk (i form av brytning och uttal) och religion med mera.

En grupp som av forskare lyfts fram som särskilt utsatt både på bostadsmarknaden och på arbetsmarknaden är utomeuropeiska invandrare födda i Mellanöstern eller norra Afrika, de så kallade MENA-länderna. Personer med MENA-ursprung och svenska medborgare med romsk bakgrund framstår i dessa studier som mer utsatta för diskriminering på grund av etnisk tillhörighet jämfört med andra diskrimineringsgrunder och jämfört med personer som är födda i Sverige av svenska föräldrar eller med bakgrund i västerländska länder.

Något som också diskuteras är förekomsten av indirekt diskriminering, det vill säga att någon missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse, ett kriterium eller förfaringssätt som verkar neutralt men som kan missgynna till exempel personer med ett visst kön, ålder eller etnicitet. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster och rutiner i samband med lägenhetsuthyrning skulle teoretiskt sett kunna vara utformade på ett sätt som indirekt diskriminerar någon av de grupper som skyddas av diskrimineringslagstiftningen. Det är dock inte fråga om indirekt diskriminering ”såvida bestämmelsen, kriteriet eller förfaringssättet har ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet”.³⁶

Frågan om hyresvärdars krav på blivande hyresgäster – som inkomstkrav, vilka inkomstslag och anställningsformer man godkänner och frånvaro av betalningsanmärkningar – kan vara en form av indirekt diskriminering har inte prövats i svensk domstol. Utöver de lagliga begränsningar som sätts av diskrimineringslagstiftningen står det den enskilde hyresvärden fritt att bestämma vilka villkor de bostadssökande måste uppfylla för att erbjudas ett hyreskontrakt och principer för hur lediga bostäder tilldelas. Bostadsbolag som är anslutna till någon av bostadsförmedlingarna kan också de tillämpa vilka krav de vill och är inte förbundna att följa några gemensamma villkor uppsatta av förmedlingen. De inkomstkrav och tilldelningsprinciper som hyresvärdar tillämpar kan alltså missgynna vissa grupper men är i sig inte diskriminerande, även om de kan möjliggöra direkt diskriminering.

Anmälningar om diskriminering

Årligen anmäler personer som upplever sig ha blivit utsatt för diskriminering händelsen till Diskrimineringsombudsmannen (DO). Antalet anmälningar om diskriminering inom bostadsområdet har varit relativt konstant under perioden 2009–2019. I genomsnitt anmäldes under denna

³⁶ Se 1 kap. 4§ 2 Diskrimineringslagen (SFS 2008:567).

period 2 250 händelser per år varav ungefär 70 anmälningar årligen avsåg bostadsområdet, knappt tre procent av det samlade antalet anmälningar. De tre vanligaste anmälningarna rörde etnisk tillhörighet, funktionsnedsättning och ålder.³⁷

Av de anmälda aktörerna utgjorde hyresvärdar knappt hälften. Bland övriga aktörer fanns främst bostadsrättsföreningar och kommuner. Av de 78 anmälningar som inkom år 2019 avsåg flertalet, 50 stycken, diskriminering kopplad till den befintliga bostaden medan 20 rörde diskriminering som skett i samband med att någon sökte en ny bostad. Av dessa gällde åtta anmälningar funktionshinder, sex anmälningar gällde etnisk tillhörighet, tre ålder och två könsöverskridande identitet eller uttryck. En anmälan avsåg sexuell läggning.³⁸

Praktikprovning

På uppdrag av Boverket har Malmö universitet sammanställt en vetenskaplig litteraturöversikt avseende forskning om etableringshinder, diskriminering och missgynnande på hyresrättsmarknaden. Studier av diskriminering på bostadsmarknaden är vanskliga att operationalisera. En metod som är vanlig i andra länder men som sällan används i Sverige är så kallad praktikprovning. Metoden används för att identifiera diskrimineringssituationer genom att jämföra behandling av människor som delvis är verkliga och delvis simulerade. Malmöforskarna har hittat några svenska studier som inbegriper praktikprovning.

Översikten visar att de praktikprovningar som gjorts angående diskriminering på bostadsmarknaden i Sverige i huvudsak har inriktat sig på hyresbostäder. Flera av studierna har främst inriktat sig på diskriminering som har samband med etnisk tillhörighet respektive kön men det finns även exempel i översikten som handlar om diskriminering som har samband med ålder eller sysselsättning.

Resultaten av de praktiktestningar som utförts i Sverige visar att det sannolikt förekommer diskriminering som kan kopplas till etnisk tillhörighet. Däremot är det mera tveksamt om det finns en åldersdiskriminering gällande bostadssökande. Studier har också kunnat visa att hyresvärdar använder sig av kategorierna etnisk tillhörighet och arbetslöshet för att sortera de sökande. Det tycks däremot inte som att hyresvärdarna använder sig av kön eller ålder på samma sätt. Därmed inte sagt att man kan dra generella slutsatser om diskriminering på hyresrättsmarknaden. En aspekt som begränsar dessa studiers generaliserbarhet är att samtliga kvantitativa praktikprovande studier med utgångspunkt i hyresrättsmarknaden bygger på bostadsannonser utlagda på Blocket. Frågan är hur representativa de bostadsbolagen är. Det stora flertalet fastighetsägare –

³⁷ Diskrimineringsombudsmannen (2020a).

³⁸ Ibid.

privata som kommunala – lägger ut lediga bostäder på sin egen hemsida eller via bostadsförmedlingar. I vår undersökning var det endast 33 bostadsbolag – 26 privata och sju kommunala – som använde sig av privata uthyrningsplattformar, av vilka Blocket endast är en.

Mer representativ förefaller den telefonstudie som genomfördes av Irene Molina år 2015 och som riktades mot både privata och kommunala hyresvärdar. Den visade på förekomsten av direkt diskriminering men också på det författarna benämner diskriminering i sociologisk mening, till exempel i form av otrevligt bemötande gentemot personer med utländsk härkomst.³⁹

Praktikprovningarna ”testar” möjligheten till att få komma på en lägenhetsvisning, eller vilka som informeras om att det finns en ledig lägenhet att söka, men provningen säger inget om de fiktiva bostadssökandena i slutänden skulle ha erbjudits att hyra bostaden. Det är viktigt att undersöka också nästa skede av uthyrningsprocessen och ställa frågan vad det berodde på att han eller hon inte blev erbjuden att hyra den sökta bostaden.

³⁹ Frisch & Sjöland Kozlovic (2021), s. 18.

3 Hur ser svenskar och invandrare på risken att bli diskriminerad?

I detta kapitel redovisas resultatet av de enkätundersökningar som Invandrarindex låtit genomföra på uppdrag av Boverket. De målgrupper som står i fokus är dels personer som invandrat till Sverige från Mellanöstern och Nordafrika (MENA-gruppen) åren 2003–2012, dels en referensgrupp bestående av ett slumpmässigt urval personer som utgör ett ”Sverige i miniatyr”. Grupperna utgörs av 1 000 personer vardera och av personer i åldersintervallet 18–65 år.

I den fortsatta analysen är det jämförelsen mellan grupperna som står i fokus. Enkätfrågorna är utformade för att fånga hur respondenterna upplever sig ha blivit bemötta på hyresrättsmarknaden, samt hur de ställer sig till frågor som handlar om i vilken utsträckning de tror – eller inte tror – att svenskar och invandrare blir bemötta på samma sätt på bostads- och arbetsmarknaden. I en del frågor finns det tydliga skillnader mellan MENA-gruppen och referensgruppen, men också mellan könen.

Enskilda individers upplevelser av diskriminering kan komma till uttryck i en känsla av att ha blivit orättvist eller annorlunda behandlad, men den känslan behöver inte nödvändigtvis vara kopplad till någon av de sju diskrimineringsgrunderna. Det är emellertid svårt att använda begreppet diskriminering som analytiskt redskap för att undersöka om eller hur hyresvärdarnas tillträdeskrav och turordningsregler påverkar olika grupper. I samråd med Invandrarindex och forskare vid Göteborgs universitet har det bedömts vara bättre att i frågorna använda begreppen orättvist behandlad eller missgynnad i stället för diskriminerad.

Upplevelser av diskriminering på bostadsmarknaden

Personer som under de senaste två åren har försökt skaffa sig en ny hyreslägenhet fick svara på frågan om vad de tror var den främsta anledningen till att de nekades att hyra den sökta lägenheten. Som framgår av tabell 1 svarade 31 procent av respondenterna i MENA-gruppen och 13 procent av respondenterna i referensgruppen att de trodde att det berodde på att de hade för låg inkomst. Men bakom dessa procentandelar döljer sig också könsskillnader. Det är de kvinnliga respondenterna som i större utsträckning svarar att de nekades hyra på grund av låg inkomst: de uppgår till 44 procent i MENA-gruppen och 21 procent i referensgruppen, medan 22 procent av männen i MENA-gruppen och fyra procent av männen i referensgruppen anser att de nekades hyra till följd av för låg inkomst.

Tabell 1: Vilket tror du var den främsta anledningen till att du inte blev erbjuden att hyra bostaden?

Främsta anledningen:	MENA-gruppen (Bas 116)			Referensgruppen (Bas 56)		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Jag hade för låg inkomst	44	22	31	21	4	13
Jag hade fel sorts inkomst	4	1	3	3	4	4
Jag hade inga eller dåliga referenser från tidigare hyresvärd	0	9	5	2	4	2
Hyresvärden tyckte att min familj skulle bli för trångbodd för bostaden (vi hade för många barn)	0	3	2	0	0	0
Jag hade betalningsanmärkningar eller skulder hos Kronofogden	2	3	3	2	0	2
Annat skäl	50	62	57	72	88	80

Det stora flertalet av respondenterna i båda grupperna uppger emellertid annat skäl som grund till att de inte blev erbjudna att hyra den sökta bostaden: 57 procent av respondenterna i MENA-gruppen och 80 procent av respondenterna i referensgruppen har angett annat skäl. I de svar de själva angett har det då främst handlat om kötider, turordningsregler och oförutsägbarhet eller om bristande transparens. Några exempel ur fritextsvaren kan illustrera detta: ”Har inte fått erbjudande under de två år som jag stått i kö”, ”Det fanns flera sökande med längre kötid”, ”Min kötid var för kort”, ”Jag var för långt bak i kön”, ”Ej tillräckligt med kö-poäng” och ”För många i kö”.

Självupplevd diskriminering

På den direkta frågan om respondenterna själva känt sig orättvist behandlade eller missgynnade när de har försökt anskaffa en bostad svarar 53 procent av de som ingår i MENA-gruppen och 79 procent i referensgruppen nej. 16 procent av de som ingår i MENA-gruppen och sex procent av de som ingår i referensgruppen svarar ja. Inga könsskillnader kan noteras, utan kvinnor och män inom respektive grupp lämnar likvärdiga svar.

Sammantaget pekar enkätsvaren på att en relativt liten andel av respondenterna tycks ha erfarenhet av att ha blivit orättvist behandlade eller missgynnade när de sökt bostad. Samtidigt har 15 procent svarat att de inte vet

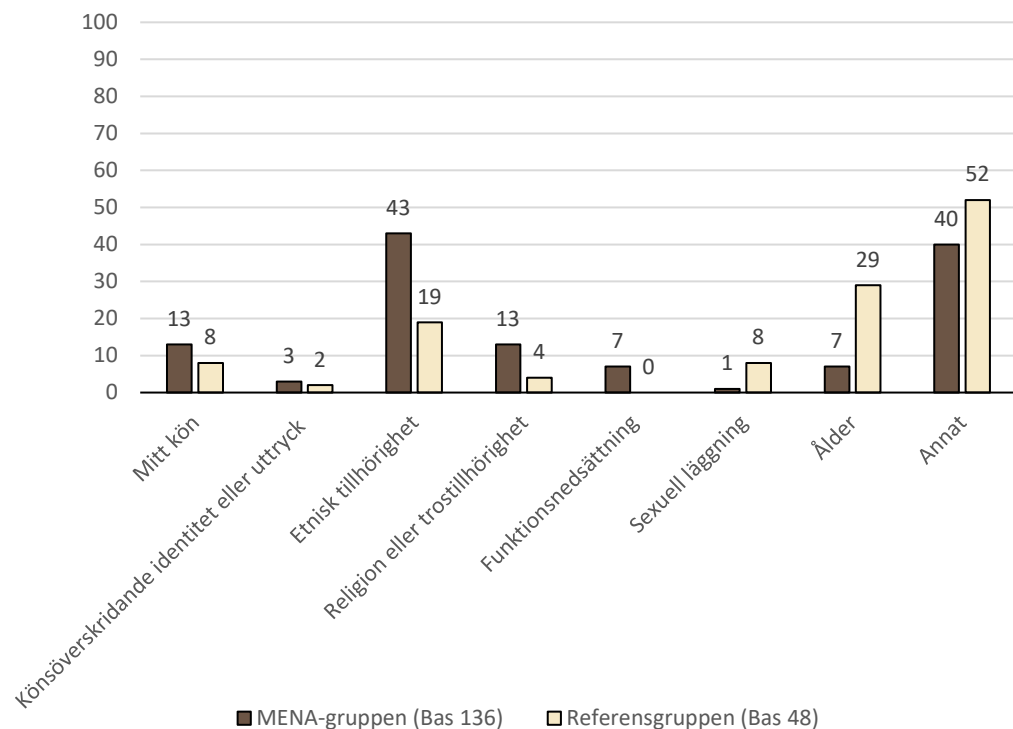
eller att de inte vill svara på frågan. Ett flertal av personerna i MENA-gruppen som svarat att de inte vet eller som inte velat svara på frågan, har en osäker boendesituation. Personer som bor i andra hand eller är inneboende hos släkt eller vänner tycks vara överrepresenterade bland de som är ovilliga att svara på frågan om upplevd diskriminering.

Missgynnanden som skulle kunna utgöra diskriminering

Vad gäller respondenternas uppfattningar om vad som låg bakom att de blev orättvist behandlade eller missgynnade finns det två huvudsakliga beskrivningar som har anknytning till de sju diskrimineringsgrunderna. Figur 3 visar att 43 procent av respondenterna i MENA-gruppen angett etnisk tillhörighet som grund. I referensgruppen är det i stället ålder som är den främsta anledningen, något 29 procent angett.

Uppdelat på kön svarar 40 procent av kvinnorna och 45 procent av männen i MENA-gruppen att de blivit etniskt diskriminerade på bostadsmarknaden. Noterbart är att 16 procent av männen i MENA-gruppen upplevt sig diskriminerade på grund av sitt kön, jämfört med tio procent av kvinnorna i samma grupp. Också i referensgruppen har relativt många känt sig diskriminerade på etnisk grund: det svarar 23 procent av kvinnorna och elva procent av männen. I samma grupp anser sig 39 procent av männen ha blivit diskriminerade på grund av ålder mot 23 procent av kvinnorna.

Figur 3: Av vilka anledningar har du blivit orättvist behandlad eller missgynnad när du sökt bostad?

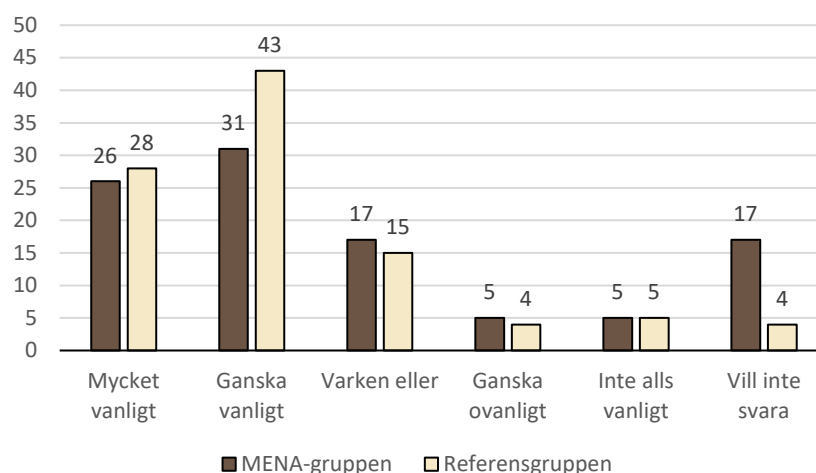


Samtidigt har 40 procent i MENA-gruppen och hälften av respondenterna i referensgruppen angett andra skäl till att de blivit orättvist behandlade eller missgynnade, vilket inte är kopplat till någon av diskrimineringsgrunderna. Sammanfattas kommentarerna så förefaller de allra flesta vara relaterade till otydliga och oförutsägbara brister i turordningssystemen vid tillhandahållandet av hyresbostäder. Något direkt samband mellan hyresvärdarnas tillträdeskrav och missgynnade kopplat till diskrimineringsgrunderna går inte att utläsa av enkätsvaren. I MENA-gruppen finns det emellertid ett flertal personer som uttryckligen anser att de har varit utsatta för indirekt diskriminering och att det då har handlat om missgynnande på grund av deras etniska härkomst eller deras utlands-klingande för- eller efternamn.

Uppfattningar om diskriminering av utomeuropeiska invandrare på hyresmarknaden

Som framgår av figur 4 tror en majoritet av respondenterna att det är mycket vanligt eller ganska vanligt att utomeuropeiska invandrare har svårare än infödda svenskar att hyra en bostad. I referensgruppen svarar 71 procent att det är mycket eller ganska vanligt att människor födda utanför Europa har svårare än svenskar att få hyra en bostad, jämfört med 57 procent av respondenterna i MENA-gruppen. Svenskfödda personer uppfattar alltså i högre grad att det finns utomeuropeiska invandrare som diskrimineras på hyresrättsmarknaden än vad personer i MENA-gruppen gör.

Figur 4: Hur vanligt tror du att det är att människor födda utanför Europa har svårare än svenskar i allmänhet att få hyra en bostad?



Det är framför allt kvinnorna i referensgruppen som är mest övertygade om att en sådan risk finns: 78 procent av dem svarar att det är mycket eller ganska vanligt att utomeuropeiskt födda har svårare att få hyra en bostad, jämfört med 64 procent av männen i samma grupp. Bland de i

MENA-gruppen som svarat att det är ganska ovanligt eller inte alls vanligt är det i stort sett ingen skillnad mellan könen. Man kan dock notera oviljan att besvara frågan bland MENA-respondenterna, där i synnerhet männen inte svarat på frågan.

Alla behandlas inte lika som söker en bostad

I det förra avsnittet avgränsades frågan om utomeuropeiska invandrare missgynnades på hyresrättsmarknaden. I detta avsnitt breddas frågeställningen till ett allmänt ställningstagande om alla behandlas lika när de söker en bostad. På den frågan svarar 63 procent av respondenterna i MENA-gruppen att det är mycket eller ganska vanligt att alla behandlas lika, jämfört med referensgruppens 47 procent.

Tabell 2: Behandlas alla lika som söker en bostad?

	MENA-gruppen (Bas 995)			Referensgruppen (Bas 987)		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Mycket vanligt	17	20	18	5	8	6
Ganska vanligt	46	44	45	38	45	41
Inte alls vanligt	31	27	29	55	43	50
Aldrig	6	9	8	3	4	4

Som tabell 2 visar är det framför allt kvinnorna i referensgruppen som anser att bostadssökande behandlas olika: 58 procent anser att det är ovanligt eller aldrig sker att bostadssökande behandlas lika. Det kan jämföras med respondenterna i MENA-gruppen, där man i större utsträckning tycker att alla behandlas lika. Samtidigt anser nästan var tionde man i MENA-gruppen att det aldrig förekommer likabehandling på hyresrättsmarknaden.

Upplevs hyresvärdarnas tillträdeskrav som diskriminerande?

Korrelationsmatriser är ett sätt att fördjupa analysen av den deskriptiva statistiken och bedöma om de krav som hyresvärdar ställer på presumtiva hyresgäster vid förmedling av lägenheter uppfattas som missgynnanden som skulle kunna utgöra diskriminering. Genom sådana korrelationsmatriser kan man se på riktning och samband mellan olika variabler. Vi ska nu kombinera svaren på frågan av vilka anledningar man inte fick hyra den sökta bostaden med svaren på frågan om av vilka anledningar man anser sig ha blivit orättvist behandlad eller missgynnad när man sökte bostad.

Det framkommer då att en större andel av respondenterna i MENA-gruppen som anger att de inte fick hyra den sökta bostaden på grund av hyresvärdarnas inkomstkrav också upplevt att de blivit missgynnade på ett sätt som kan kopplas till en eller flera diskrimineringsgrunder. Av de 116 personer som svarar att de nekades hyra på grund av hyresvärdarnas tillträdeskrav anger 30 personer en eller flera diskrimineringsgrunder. Av dem anger tolv personer att missgynnandet berodde på etnisk tillhörighet, sju personer anger kön och fem personer religion eller annan trosuppfattning. En person i denna grupp av personer som svarar att tillträdeskraven hindrade dem från att hyra en bostad, uppger fyra olika diskrimineringsgrunder.

I referensgruppen har i stort sett ingen av de som nekats att hyra en bostad på grund av hyresvärdarnas inkomstkrav ansett sig orättvist behandlad eller missgynnad med hänvisning till någon av de sju diskrimineringsgrunderna. Det är bara en person av de totalt 56 respondenterna i referensgruppen som har nekats att hyra en bostad – i det här fallet på grund av fel slags inkomst – som längre fram i enkäten uppger sig ha utsatts för åldersdiskriminering.

Positivt samband mellan egenupplevd diskriminering och diskriminering mot utomeuropeiska invandrare

Genom att kombinera svaren på frågan om respondenterna anser sig ha blivit orättvist behandlade eller missgynnade när de sökt bostad – vilket kan tolkas som att de blivit diskriminerade – med hur de svarar på frågan om människor utanför Europa har svårare än svenskar att få hyra bostad, framgår att de i MENA-gruppen som anser sig ha blivit missgynnade på hyresrättsmarknaden i större utsträckning anser att utomeuropeiska invandrare diskrimineras. 45 procent av respondenterna i MENA-gruppen som själva har upplevt diskriminering instämmer i påståendet att utomeuropeiska invandrare har svårare än svenskar i allmänhet att få hyra bostäder. Av de i MENA-gruppen som svarar att de inte upplevt sig orättvist behandlade eller missgynnade är det däremot bara 22 procent som svarar att det är mycket vanligt att invandare diskrimineras på bostadsmarknaden.

Fördelat på kön framgår att egenupplevd diskriminering har störst påverkan på männen i MENA-gruppen: 20 procent av de som inte har upplevt diskriminering anser att det är mycket vanligt att invandrare diskrimineras på hyresmarknaden, medan knappt hälften, 48 procent, av de som själva känt sig orättvist behandlade eller missgynnade svarar att det är mycket vanligt att utomeuropeiska invandrare diskrimineras på hyresrättsmarknaden. Bland respondenterna i referensgruppen är sambanden inte lika tydliga: där är många – särskilt kvinnorna – övertygade om att utomeuropeiska invandrare behandlas orättvist eller missgynnas på ett sätt som utgör diskriminering. Den egna upplevelsen av att ha råkat ut för något som upplevs som gränsande till diskriminering tycks inte påverka

grundinställningen hos respondenterna i referensgruppen på samma sätt som i MENA-gruppen.

Socioekonomisk diskriminering

Diskriminering av bostadssökande personer på grund av exempelvis socioekonomiska förutsättningar omfattas inte av diskrimineringslagens bestämmelser. Det kommer ändå in en del anmälningar om diskriminering till Diskrimineringsombudsmannen som rör hyresvärdarnas inkomstkrav. Med tanke på diskussionen om inkomstkrav skulle kunna utgöra indirekt diskriminering är det intressant att närmare undersöka om respondenter med låg respektive hög inkomst svarat på olika sätt på frågan om de blivit missgynnade eller orättvist behandlade när de sökt bostad.

Frågan om personer med låg inkomst riskerar att missgynnas som bostadssökande belyses med hjälp av en matrisanalys som kombinerar frågan om man själv blivit orättvist behandlad eller missgynnats med respondenternas uppgivna hushållsinkomster. Tabell 3 visar att personer med hushållsinkomster som understiger 10 000 kronor i månaden i större utsträckning svarar att de behandlats orättvist eller känt sig missgynnade, jämfört med personer som uppgivit högre inkomster: 20 procent av respondenterna i MENA-gruppen och 17 procent av respondenterna i referensgruppen med de allra lägsta hushållsinkomsterna svarar att de har upplevt sig behandlade eller missgynnade på ett sätt som skulle kunna vara diskriminering.

Tabell 3: Samband mellan att ha blivit orättvist behandlad eller missgynnad när man sökt bostad och hushållsinkomst

Blivit orättvist behandlad eller missgynnad	MENA-gruppen (Bas 126 + 86)		Referensgruppen (Bas 55 + 171)	
	Hushållsinkomst i kronor per månad			
	<10 000	40 100–50 000	<10 000	40 100–50 000
Ja	20	18	17	4
Nej	37	61	74	86
Vet ej	30	21	9	10
Vill inte svara	13	0	0	1

Med högre inkomster minskar andelen personer som har upplevt någon form av orättvis behandling eller missgynnande. Det finns dock en skillnad mellan grupperna som skulle kunna tyda på ökad risk för diskriminering av personer med utomeuropeisk bakgrund, då endast fyra procent av personerna i referensgruppen som har hushållsinkomster på 40 100–

50 000 i månaden svarar nej på frågan om de har behandlats orättvist eller missgynnats, medan 18 procent av personerna i MENA-gruppen med likvärdig inkomst svarar att de har utsatts för orättvis behandling eller missgynnande. Ingen person i referensgruppen med hushållsinkomster över 90 000 kronor i månaden anser sig ha blivit orättvist behandlad eller missgynnad på hyresrättsmarknaden, jämfört med 13 procent i MENA-gruppen (med samma hushållsinkomst).

En relativt stor andel av personerna i MENA-gruppen med de lägsta inkomsterna har dessutom svarat att de inte vet eller inte vill svara på frågan om de behandlats orättvist eller missgynnats när de senast sökte bostad. Skillnaderna i hur man svarat mellan personer med samma hushållsinkomst i MENA- respektive referensgruppen kan tolkas som att invandrare med utomeuropeisk bakgrund sannolikt löper större risk att möta hyresvärdar som diskriminerar dem.

Etablering på arbetsmarknaden

Svag etablering på arbetsmarknaden påverkar möjligheterna att hitta en bostad, men hur förhåller sig det omvända? Kan svag etablering på bostadsmarknaden påverka möjligheterna att hitta ett arbete? Eller kan boende i bostadsområden med sämre rykte än andra försvåra etablering på arbetsmarknaden?

Bland respondenterna i båda grupperna finns en stark uppfattning om att människor som är födda utanför Europa har svårare än svenskar i allmänhet att få arbete. 65 procent av respondenterna i MENA-gruppen anser att så är fallet jämfört med 80 procent av respondenterna i referensgruppen. Återigen är det kvinnorna i referensgruppen som sticker ut: 87 procent anser att utomeuropeiska invandrare har svårare än svenskar i allmänhet att få arbete. Kvinnorna i MENA-gruppen anser också de, i högre grad än männen i samma grupp, att utomeuropeiska invandrare möter större svårigheter på arbetsmarknaden.

Har bostadsområdets rykte någon betydelse?

En typ av koppling mellan hyresrättsmarknaden och missgynnande på arbetsmarknaden är förekomsten av ett så kallat territoriellt stigma, det vill säga att en bostadsadress i ett område med dåligt rykte ger så negativa signaler att det utgör ett etableringshinder. Detta benämns av en del forskare som adresseffekter.⁴⁰ Respondenterna fick ta ställning till frågor rörande just kopplingen mellan deras befintliga bostadsområde och attityder till arbetsmarknaden, som skulle kunna uppfattas som stöd för förekomsten av adresseffekter.

⁴⁰ Se Frisch & Sjöland Kozlovic.

I enkäten ställs frågan hur viktigt respondenterna anser att det är att bostadsområdet de bor i har ett bra rykte (att de som inte bor där tycker att det är ett bra område att bo i). Störst betydelse har ryktet för personer i MENA-gruppen: 58 procent av männen och 55 procent av kvinnorna med utom-europeisk bakgrund anser att det är mycket viktig att bo i ett bostadsområde med bra rykte, medan 32 procent av kvinnorna och 28 procent av männen i referensgruppen anser att ryktet är viktigt.

Tabell 4: Hur viktigt är det för dig att bostadsområdet där du bor har ett bra rykte? Efter kön.

	MENA-gruppen (Bas 1 000)			Referensgruppen (Bas 1 000)		
	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt
Mycket viktigt	55	58	57	32	28	31
Ganska viktigt	31	26	28	43	43	43
Inte särskilt viktigt	8	10	9	19	21	19
Inte alls viktigt	6	7	6	6	8	7

Drygt var fjärde respondent i MENA-gruppen bor i ett bostadsområde där nästan alla eller en större del är invandrare. Det kan jämföras med referensgruppen, där fem procent bor i ett sådant område. De flesta i referensgruppen, 81 procent, bor i bostadsområden där en mindre del eller nästan inga är invandrare, jämfört med 47 procent av respondenterna i MENA-gruppen.

Som tabell 5 visar verkar det emellertid inte spela någon större roll för vilken roll man lägger vid bostadsområdets rykte utifrån hur invandrartätt eller invandrarglest ens bostadsområde är. Det som sticker ut är att MENA-gruppen genomgående lägger betydligt större vikt vid områdets rykte än referensgruppen och att de i referensgruppen som bor i ett område där nästan alla är invandrare i tycker att områdets rykte är oviktigt. Gruppen är dock liten, den består av sammanlagt tolv personer.

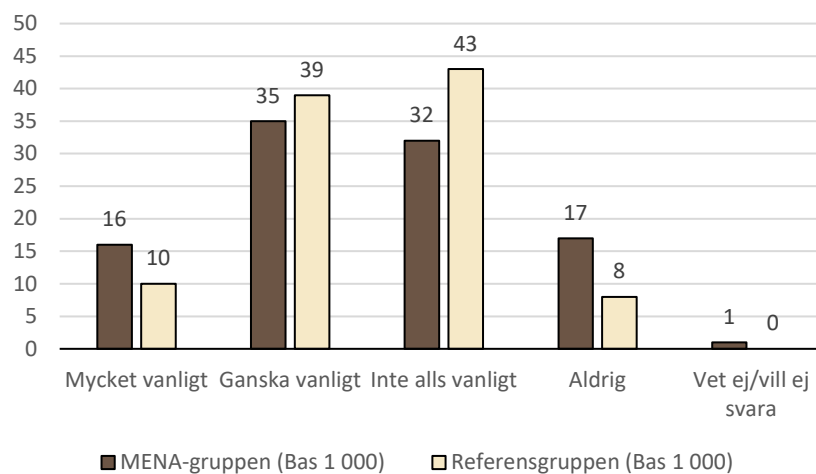
Tabell 5: Sambandet mellan vilken typ av bostadsområde man bor i och frågan om bostadsområdets rykte.

	MENA-gruppen (Bas 987)		Referensgruppen (Bas 1 000)	
	Hur viktigt är det för dig att bostadsområdet har ett bra rykte?			
Typ av bostads- område man bor i	Ganska eller mycket viktigt	Inte alls eller inte särskilt viktigt	Ganska eller mycket viktigt	Inte alls eller inte särskilt viktigt
Nästan alla är invandrare	82	18	67	33
En större är invandrare	85	15	72	28
Lika stor del invandrare som icke-invandrare	83	17	71	29
En mindre del är invandrare	88	12	72	28
Nästan inga är invandrare	83	17	76	24

Är det svårare att få ett arbete om man bor i ett invandrantätt bostadsområde?

Adresseffekter kan förstås som ett sätt att empiriskt undersöka effekterna av territoriellt stigma och huruvida den enskilde missgynnas på arbetsmarknaden till följd av sin bostadsadress. Frågan ställs därför till respondenterna om de tror att det är svårare att få arbete om man bor i ett bostadsområde med många invandrare.

Figur 5: Hur vanligt tror du det är att det är svårare att få arbete om man bor i ett bostadsområde med många invandrare?



Som framgår av figur 5 är det ungefär hälften av respondenterna i båda grupperna som tror att det är svårare att få ett arbete om man bor i ett område med många invandrare. Fördelat på kön tror tolv procent av kvinnorna i referensgruppen att det är mycket vanligt att det är svårare att få arbete om man bor i ett invandrat område jämfört med männen, där sju procent svarar att det är mycket vanligt. Inga större skillnader mellan kvinnor och män noteras i svaren från MENA-gruppen.

Tvingats tacka nej till ett arbete på grund av bostadsfrågan

Knappt 20 procent av personerna i MENA-gruppen uppger att de behövt tacka nej till ett jobberbjudande på grund av att de inte kunnat ordna en bostad i närheten av arbetet. Motsvarande andel i referensgruppen är sju procent. Det är dock en stor andel, 17 procent, av personerna i MENA-gruppen som inte vill svara på denna fråga.

Ingen av personerna i referensgruppen som behövt tacka nej till ett arbete har i enkäten angett att de inte har fått hyra en lägenhet på grund av hyresvärdarnas inkomstkrav. Däremot är det flera personer i MENA-gruppen som fått tacka nej till ett arbete och som i enkäten har svarat att skälet till att de inte fick den senast sökt hyresbostaden var att de hade för låg inkomst för att matcha inkomstkraven. Några enskilda personer i respektive grupp som fått tacka nej till ett arbete svarar i enkäten att de inte fick den sökta lägenheten eftersom de saknade referenser eller för att de hade betalningsanmärkningar.

Det är 72 personer i MENA-gruppen som fått tacka nej (eller inte velat svara på frågan) till arbete som också angett att de blivit diskriminerade i samband med bostadsanskaffning. När det gäller grunderna till den upplevda diskrimineringen fördelar sig svaren enligt följande: 34 hänvisar till etnicitet, elva till religionstillhörighet, åtta till könsdiskriminering, sex till ålder och två vardera till sexuell läggning och könsöverskridande identitet och en till funktionsnedsättning.

Utöver det har 127 personer i MENA-gruppen som tackat nej till ett arbete (eller inte vill svara på frågan) på grund av att vederbörande inte kunnat ordna en bostad i närheten av arbetet svarat att personer födda utanför Europa inte kan påverka vart de skall bo. I referensgruppen är det 47 personer som instämmer helt eller nästan helt i påståendet att utomeuropeiska invandrare inte kan påverka vart de skall bo.

Är för- och efternamn viktigt för att få arbete?

Några praktikprovande studier som har undersökt förekomsten av diskriminering på bostadsmarknaden använder sig av svenskklingande respektive utlandsklingande efternamn. Resultaten av praktikprovning med hjälp av namn indikerar att det förekommer diskriminering som kan kopplas till etnisk tillhörighet. I enkäten har respondenterna ombetts

svara på frågan om de tror att för- och efternamn är viktigt när man söker arbete i Sverige.

Tabell 6: Hur viktigt tror du följande är när man söker arbete i Sverige?

	MENA-gruppen (Bas 1 000)		Referensgruppen (Bas 1 000)	
	Vad man har för förnamn	Vad man har för efternamn	Vad man har för förnamn	Vad man har för efternamn
Mycket viktigt	32	33	10	12
Ganska viktigt	26	28	38	41
Varken eller	15	14	29	25
Ganska oviktigt	9	9	13	12
Inte alls viktigt	17	16	10	10

Som framgår av tabell 6 är över 30 procent av respondenterna i MENA-gruppen övertygade om att en persons för- eller efternamn är mycket viktigt när man söker arbete. Även i referensgruppen tror man att namnet är ganska viktigt, men endast 12 procent anser att det är mycket viktigt. En mindre del av de personer i MENA-gruppen som anser att namnet har stor betydelse har i enkäten svarat att de själva har behandlats orättvist eller missgynnats. Det kan jämföras med referensgruppen, där nästan ingen respondent som tror att namnet är mycket viktigt själva upplevt diskriminering på hyresrättsmarknaden.

Avslutande reflektioner

Frågan om det finns en risk för att diskriminering på bostadsmarknaden och om den i så fall utgör ett etableringshinder på arbetsmarknaden står i fokus i det uppdrag Boverket fått från regeringen. Skillnaderna mellan MENA-gruppens och referensgruppens svar på enkätfrågorna indikerar att utomeuropeiska invandrare kan riskera att möta enskilda hyresvärdar som inte behandlar alla likvärdigt.

Som framgått är det framför allt kvinnor födda i MENA-länderna som uppger att de har nekats hyra en bostad de senaste två åren på grund av att de inte matchade hyresvärdens inkomstkrav. Samtidigt är det betydligt färre kvinnor i MENA gruppen som arbetar, jämfört med övriga respondenter.

Vad detta visar är att risken för att bli direkt diskriminerade är högre för invandrare födda utanför Europa än för svenskar i allmänhet. Däremot finns det inget stöd för att det finns en indirekt diskriminering förknippat med lägenhetsuthyrning. Utlandsfödda personer riskerar således att möta hyresvärdar som har fördomar mot en viss typ av invandrare och som teoretiskt sett skulle kunna använda tillträdeskraven som ett sätt att diskriminera dem man inte önskar hyra ut till.

Även om det finns stark övertygelse hos många svenskar om att invandrare födda utanför Europa riskerar att bli diskriminerade betyder inte det att det också förekommer utbredd diskriminering. Enkätundersökningen tydliggör att det är svårt att mäta hur stort problemet är.

4 Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

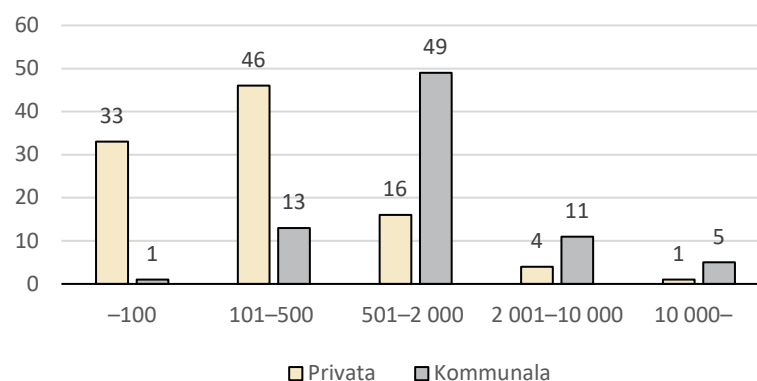
I detta kapitel redovisas resultatet av den informantundersökning Boverket låtit genomföra med svar från 409 hyresvärdar, 207 privata och 202 kommunala bostadsbolag. Underlaget ger sammantaget och tillsammans med tidigare studier en god bild av uthyrningsvillkoren på den svenska hyresrättsmarknaden.

Frågorna har framför allt riktats till och besvarats av personer i bostadsbolagens ledning, det vill säga av personer som bör ha god kännedom om bolagets uthyrningspolicy och hur den tillämpas i praktiken. Nära hälften av enkäterna har besvarats av respektive bostadsbolags vd, knappt 20 procent av andra personer med chefsfunktion (som fastighets- eller marknadschef) och drygt 15 procent av uthyrningsansvarig.

Bostadsbolagen i undersökningen

Som framgår av figur 6 är det en markant skillnad i storlek mellan de privata respektive de kommunala bostadsbolagen i undersökningen räknat i antal bostäder de äger. Här avses endast bolagens innehav av hyresrätter och den siffra bolagen själva angivit i undersökningen. De privata bostadsbolagen är genomgående mindre än de kommunala. Nära 80 procent av de privata bolagen har högst 500 bostäder och en tredjedel av dem har högst 100 bostäder. För de kommunala bostadsbolagen råder det omvända, där har 85 procent av bolagen minst 500 bostäder.

Figur 6: Bostadsbolagens bostadsbestånd i antal bostäder



Det minsta av de kommunala bolagen har 66 bostäder, det största 27 400. Av de privata bostadsbolagen har det minsta endast tre bostäder medan

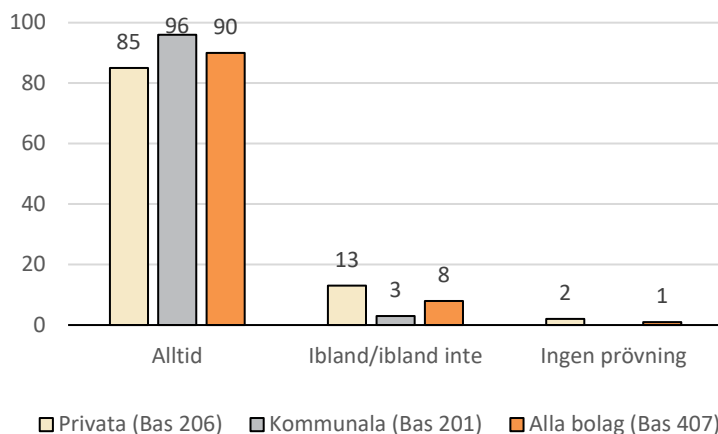
det största har ett bostadsinnehav på 21 000 bostäder.⁴¹ De många små bostadsbolagen i undersökningen speglar dock förhållandena på den privatägda bostadsmarknaden: den är i stor utsträckning en småföretagarbransch. Den ”typiska” medlemmen hos Fastighetsägarna har inte mer än ett par, tre fastigheter, samtidigt som det finns en handfull stora bostadsbolag som Heimstaden, Rikshem och Willhem, vilka alla tre är jämnstora med eller större än Stockholms hem, landets enskilt största kommunala bostadsbolag med nästan 28 000 bostäder.

Prövning av nya hyresgäster

Som figur 7 nedan visar prövar nästan alla bostadsbolag bostadssökande inför kontraktsskrivning. Av de 407 bostadsbolag som svarat på frågan har 368 angett att de alltid prövar blivande hyresgäster medan 33 bostadsbolag – knappt vart tionde bolag – svarar att de gör det ibland och ibland inte. Sex bolag svarar att de inte gör någon prövning alls. Ett av dessa är kommunägt (ett medelstort bolag med 3 950 bostäder), bland de övriga fem återfinns ett kooperativt bostadsbolag med 8 114 bostäder medan resterande fyra bostadsbolag har ett uppgivet bostadsinnehav på 20–185 bostäder.

Prövningen sker för att säkerställa att den sökande kan betala hyran och fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst och för att minska risken att få in en person som stör sina grannar. Prövningen är alltså inte enbart till för bostadsbolaget utan också för de övriga hyresgästerna.

Figur 7: Prövning av nya hyresgäster innan kontraktsskrivning



Resultatet är i stort sett detsamma som i Boverkets undersökning från 2017 och i *Hem & hyras* undersökning från 2016, med skillnaden att antalet privata bolag som svarade att de inte gjorde någon prövning var fem procentenheter högre då, sannolikt beroende på att den innehöll en

⁴¹ I rapporten från Invandrarindex anges att det största bostadsbolaget har 38 000 bostäder. Det avser dock det sammanlagda antalet bostäder för två skilda bostadsbolag med en gemensam ägare, en tysk bostadsutvecklare.

betydligt större andel privata bostadsbolag verksamma i mindre städer och på landsbygden. En del av dessa bostadsbolag gav som motiv till att de inte gjorde någon prövning att de var verksamma på en så liten ort att man kan lita på varandra och har god koll på vilka de sökande är ändå.

Tabell 7 nedan visar ett antal metoder hyresvärdar använder för att pröva presumtiva hyresgäster. De olika svarsalternativen går igenom och förklaras i den efterföljande texten.

Tabell 7: Prövning av presumtiva hyresgäster

Typ av prövning	Bostadsbolag	Alltid/oftast	Sällan/aldrig
Tar kreditupplysning	Privata (Bas 201)	94	6
	Kommunala (Bas 200)	98	3
	<i>Alla bolag (Bas 401)</i>	<i>95</i>	<i>4</i>
Begär intyg på inkomster, t ex arbetsgivarintyg	Privata (Bas 201)	50	50
	Kommunala (Bas 199)	70	30
	<i>Alla bolag (Bas 400)</i>	<i>60</i>	<i>40</i>
Anställningen ska vara minst sex månader framåt i tiden	Privata (Bas 195)	44	56
	Kommunala (Bas 148)	56	44
	<i>Alla bolag (Bas 343)</i>	<i>49</i>	<i>51</i>
Begär referenser från tidigare hyresvärd	Privata (Bas 201)	46	54
	Kommunala (Bas 199)	40	60
	<i>Alla bolag (Bas 400)</i>	<i>43</i>	<i>57</i>
Begär personligt möte	Privata (Bas 200)	67	33
	Kommunala (Bas 198)	32	68
	<i>Alla bolag (Bas 398)</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
Kollar personens sociala medier	Privata (Bas 197)	24	76
	Kommunala (Bas 195)	2	98
	<i>Alla bolag (Bas 392)</i>	<i>13</i>	<i>87</i>

Kreditupplysning

Det vanligaste sättet att pröva en nya hyresgäst är genom att ta en kreditupplysning. Nästan alla bostadsbolag, 313 av de 401 bostadsbolag som svarat på frågan, tar alltid eller nästan alltid en kreditupplysning. Det är bara 18 bostadsbolag – fyra procent – som svarar att de sällan eller aldrig tar en kreditupplysning. Av dessa 18 bostadsbolag är 13 privata och fem kommunala – de förra är till största delen relativt små fastighetsägare (medianen är ett innehav på 85 bostäder), medan de fem kommunala bostadsbolagen är medelstora, med 1 250–6 600 bostäder.

Kreditupplysningar är något de flesta av oss stött på: den som tagit ett lån, köpt något på faktura, hyrt en bil eller tecknat ett mobilabonnemang har med stor sannolikhet fått ett brev på posten om att det tagits en kreditupplysning. Det får inte vem som helst göra, den aktör som vill ta en kreditupplysning på någon måste enligt lag ha ett legitimt skäl till det. Hyresvärdar har ett sådant legitimt behov genom att man är på väg att sluta ett avtal med varandra. Kreditupplysningen innehåller bland annat personuppgifter, inkomstuppgifter och information om eventuella

betalningsanmärkningar, skulder hos kronofogden och en bedömning av personens kreditvärdighet.

Kreditupplysningen kan – beroende på uppgiftslämnare och hur omfattande uttag man beställer – också ge uppgift om sådant som eventuella krediter och innehålla en kvar att leva på-kalkyl och en mer avancerad bedömning av personens betalningsförmåga, där parametrar som ålder, inkomst och betalningsanmärkningar vägs mot varandra. Kreditupplysningen ger sammantaget en god indikation om betalningsviljan och betalningsförmågan hos den bostadssökande.

Arbetsgivarintyg

Det är också vanligt att bostadsbolagen vill att man ska styrka sin inkomst på något sätt, till exempel genom ett arbetsgivarintyg. Hälften av de privata bostadsbolagen och sju av tio kommunala bostadsbolag begär intyg på inkomster. Ett arbetsgivarintyg ger information om bland annat arbetstagarens befattning, anställningsform, anställningstid, hur mycket man arbetar och löneuppgifter. Arbetsgivarintyg används också i andra sammanhang, till exempel av a-kassorna för att bedöma nivå på arbetslöshetsersättning.

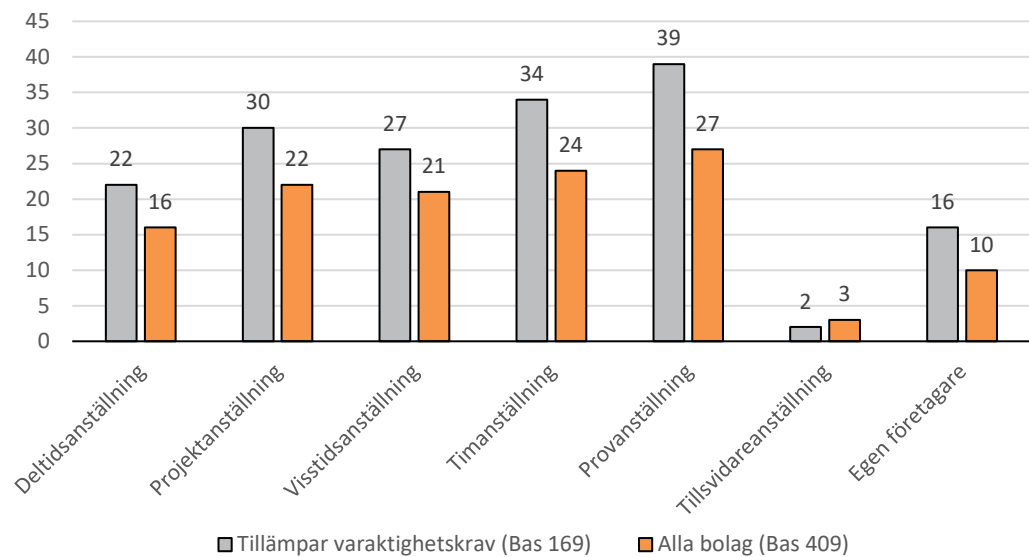
Varaktighetskrav

Knappt hälften av de 343 bostadsbolag som besvarat frågan vill att den sökande ska kunna styrka att anställningen eller inkomsten varar i minst sex månader framåt i tiden, från tecknandet av hyreskontraktet – ibland uttryckt som att den sökande ska ha en fast inkomst. Här handlar det egentligen om att förtroligt göra att man kommer ha en inkomst en längre tid framåt, till exempel att man har en tillsvidareanställning, pension eller studiemedel.

För den som har en mer osäker anställning kan detta ställa till med problem där bostadsbolaget gör en egen bedömning av den sökandes ekonomi. Det kan handla om att man tittar på den sökandes ekonomi bakåt i tiden, om arbetsgivaren kan uppskatta hur mycket och hur länge den sökande kommer ha arbete för den som har en visstids- eller timanställning, eller att den sökande får visa intyg om medlemskap i a-kassa. För den som är arbetslös kan ett intyg om antal kvarvarande dagar krävas.

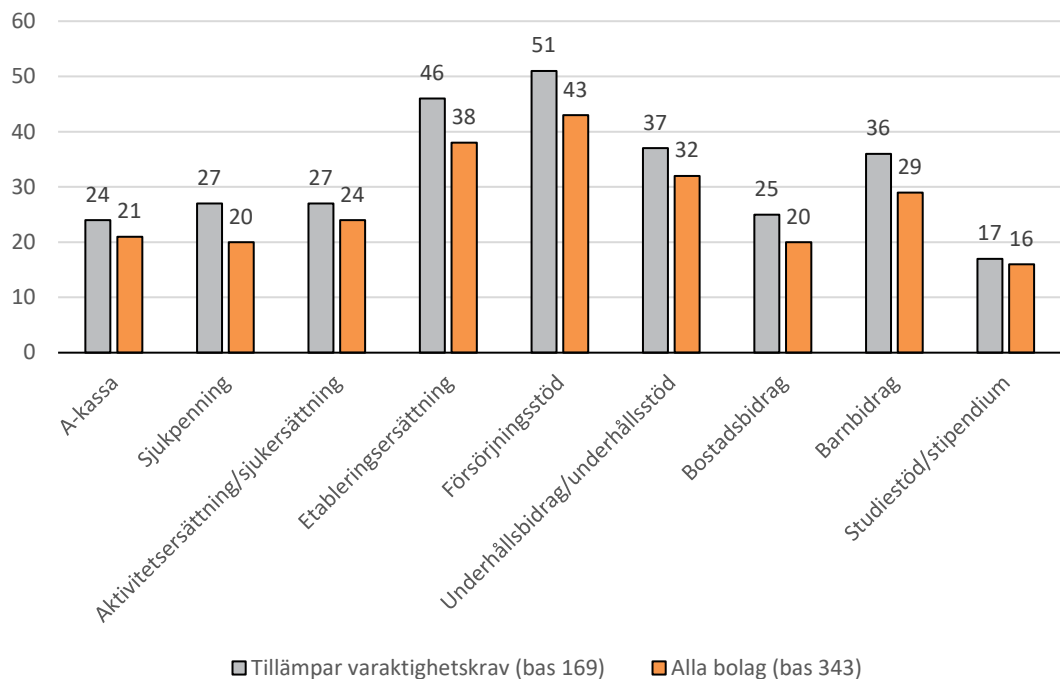
Ett varaktighetskrav återfinns bland bostadsbolag i alla storlekar och såväl bland kommunala som bland privata bostadsbolag, även om det är vanligare bland de förra: 56 procent av de kommunala och 44 procent av de privata bostadsbolagen ställer alltid eller ofta detta krav. En tredjedel av de kommunala bostadsbolagen kräver alltid detta mot 20 procent av de privata. Figur 8 och 9 baseras på de 169 bostadsbolag som svarat att de oftast eller alltid kräver att anställningen eller inkomsten ska vara minst sex månader framåt i tiden, jämfört med hur samtliga bostadsbolag i undersökningen besvarat frågan.

Figur 8: Bostadsbolag som inte godkänner vissa anställningsformer. Bostadsbolag som har ett varaktighetskrav jämfört med alla bolag i undersökningen



Som framgår av figur 8 godtar de hyresvärdar som tillämpar ett varaktighetskrav i betydligt mindre utsträckning osäkra och tillfälliga anställningsformer, som tim- och provanställningar. Bostadsbolag som tillämpar ett varaktighetskrav är också, som framgår av figur 9, striktare än andra när det gäller vilka inkomstslag man accepterar: de godtar i mindre utsträckning sjukpenning, etableringsersättning och försörjningsstöd jämfört med alla bostadsbolag i undersökningen.

Figur 9: Bostadsbolag som sällan eller aldrig godkänner vissa ersättningar. Bostadsbolag som har ett varaktighetskrav jämfört med alla bolag i undersökningen



Referenser från tidigare hyresvärd

Det är relativt vanligt att bostadsbolagen vill se referenser från tidigare hyresvärd, för att kontrollera att den bostadssökande skött sitt nuvarande eller tidigare boende, betalat hyran i tid, inte stört grannarna eller misskött sig på annat sätt. Undersökningen visar att 43 procent av bostadsbolagen i undersökningen alltid eller oftast begär referenser från tidigare hyresvärd: de privata fastighetsägarna i något större utsträckning (46 procent) jämfört med de kommunala bostadsbolagen (40 procent). Vart tionde bostadsbolag – elva procent av de privata och nio procent av de kommunala – begär aldrig referenser.

Jämfört med tidningen *Hem & hys*as undersökning från 2016 och Boverkets uppföljande undersökning från 2017 har andelen kommunala bostadsbolag som begär referenser sjunkit kraftigt: då krävde nära sex av tio bolag referenser, medan de privata fastighetsägarna ligger kvar på ungefär samma nivå som tidigare. Att så många kommunala bostadsbolag frångått kravet på referenser förvånar, dels mot bakgrund av att referenstagande kan spela en större roll när bostadsbolag sänker eller helt tar bort sina inkomstkrav, dels mot bakgrund av att det är något som rekommenderas av branschorganisationerna Fastighetsägarna och Sveriges allmännyttas i deras gemensamma vägledning *Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder* från 2018:

För att undvika problem med störningar är det bra att ta referenser på den person som ska teckna hyresavtal. Referenser bör inhämtas från tidigare hyresvärdar, eller från andra referenter för den som inte haft en egen bostad i Sverige tidigare.⁴²

Det är ingen större skillnad i storlek mellan bolag som brukar kräva referenser eller som aldrig gör det: bådadera förekommer hos fastighetsägare av alla storlekar.

Personligt möte

I den undersökning om hyresvärdars krav på blivande hyresgäster som Boverket genomförde 2017 framkom att en del bostadsbolag ville träffa den bostadssökande innan kontraktsskrivningen. Vi valde därför att ställa en direkt fråga om detta i enkäten. Att vilja ha ett personligt möte inför kontraktsskrivningen visade sig också vara relativt vanligt förekommande: 134 privata bostadsbolag och 64 kommunala bostadsbolag har svarat att de kräver detta. Det förekommer bland bostadsbolag av alla storlekar, från små till stora.

Det vi egentligen var intresserade av, var om det personliga mötet var en del i bedömningen av den bostadssökande. I de flesta fall verkar det inte vara så, utan mötena kommer till först när den bostadssökande blivit godkänd – eller i alla fall preliminärt godkänd – som hyresgäst. Den pröv-

⁴² Fastighetsägarna och SABO: *Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder: en vägledning från Fastighetsägarna och SABO*. Stockholm: SABO (2018), s. 6.

ning som sker handlar mer om en sista granskning av eventuella intyg varefter man skriver kontrakt och får nycklar till sin nya bostad.

Bland hyresvärdar som gör en individuell bedömning kan ett personligt möte ändå vara till gagn för den som kanske inte klarar inkomstkraven eller har betalningsanmärkningar: precis som vid en anställningsintervju kan ett gott intryck vara viktigare än de formella kraven.

Sociala medier

Något annat som också framkom i Boverkets undersökning från 2017 var att en del bostadsbolag kollade upp bostadssökande på Internet och på sociala medier som Facebook som en del i prövningen av nya hyresgäster, då som svar under kategorin ”andra krav”. För att se hur utspritt detta fenomen är lade vi därför till det som en särskild fråga i den aktuella undersökningen. Ett relativt stort antal bostadsbolag, 52 stycken, kollar också ofta eller alltid upp den bostadssökande på sociala medier. De flesta av dessa är små privata bostadsbolag, men här återfinns också fyra kommunala bolag.

Annan prövning

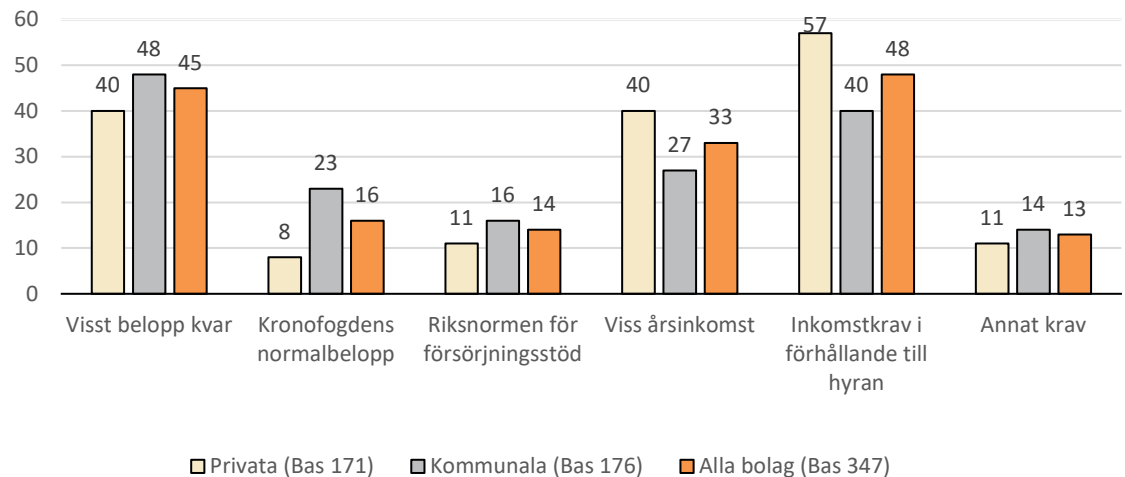
De bostadsbolag som angett annan prövning har i frisvar fått ange andra krav. Vanliga svar är att man tillämpar andra krav när det handlar om en hyresgäst som flyttar inom beståndet eller som tidigare varit hyresgäst. Ett bostadsbolag har angett ”egna referenser” och ett kommunalt bostadsbolag kräver arbetsgivarintyg om det rör sig om en arbetsinflyttning där man begärt förtur till bostad av det skälet.

Bostadsbolagens inkomstkrav

En central fråga rör vilka inkomstkrav hyresvärdar ställer för att godkänna en bostadssökande som hyresgäst och vilka typer av inkomst man godkänner. Vilka inkomstkrav som används har varit och är en kontroversiell fråga, där höga inkomstkrav till och med ansetts som diskriminerande. Diskrimineringsombudsmannen pekar på att inkomstkrav på fyra eller fem gånger årshyran missgynnar personer som statistiskt sett har lägre inkomster, som kvinnor, personer med vissa funktionsnedsättningar och hushåll med utländsk bakgrund, och att de därmed skulle kunna utgöra indirekt diskriminering.⁴³

⁴³ Diskrimineringsombudsmannen (2020b), s. 10.

Figur 10: Typ av inkomstkrav (flera svar möjliga)

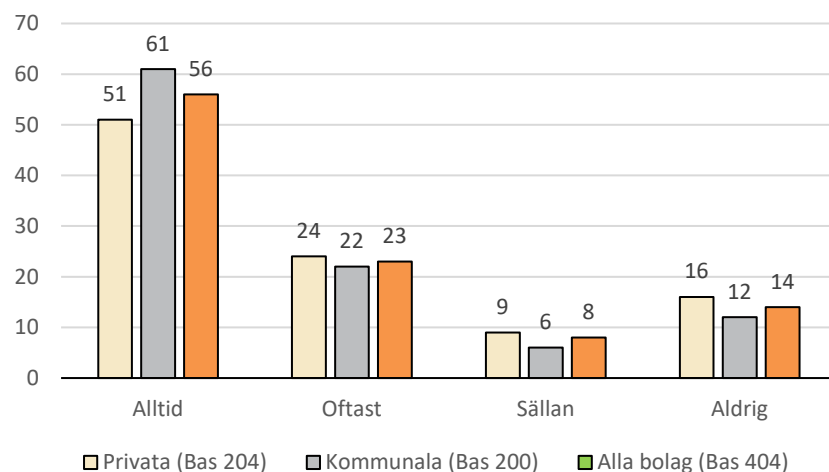


Svaren i figur 10 ska tolkas med försiktighet eftersom det är en flervalsfråga: en del fastighetsägare tillämpar olika inkomstkrav för olika grupper (till exempel studenter) och har kryssat i flera alternativ. Likaså har många som svarat att de använder Kronofogdens normalbelopp eller riksnormen för försörjningsstöd också kryssat i att den sökande ska ha ett visst belopp kvar.

Krav på lägsta inkomst

De allra flesta – knappt åtta av tio hyresvärdar – ställer alltid eller oftast krav på en viss lägsta inkomst. Som framgår av figur 11 ställer de kommunala bostadsbolagen krav på lägsta inkomst i större utsträckning än de privata fastighetsägarna. Det är framför allt små privata bostadsbolag som svarat att de aldrig tillämpar något inkomstkrav – medianinnehavet är 118 hyresrätter – medan samma svar återfinns bland kommunala bostadsbolag av alla storlekar, från det minsta till ett av de största av de som svarat på enkäten.

Figur 11: Krav på lägsta inkomst



Ett tidigare vanligt krav har varit att inkomsten ska stå i en viss proportion till hyran, vanligt var en bruttoinkomst på tre gånger hyran. Kravet härrör från en norm om att hushållets boendeutgift inte borde överstiga 40 procent av den disponibla inkomsten, något Boverket tidigare konstaterat inte var ett orimligt krav.⁴⁴

Kvar att leva på-kalkyler

På senare år har det blivit vanligare att kräva att den bostadssökande har ett visst belopp kvar att leva på när hyran är betald. Många bostadsbolag utgår här från Kronofogdens normalbelopp, riksnormen för försörjningsstöd eller Konsumentverkets referensvärden för levnadskostnader.

Sveriges allmännyttas undersökning bland kommunala bostadsbolag visade att knappt hälften av bolagen tillämpar kravet på en viss summa kvar, vanligen Kronofogdens normalbelopp.⁴⁵ Ungefär en tredjedel av de kommunala bostadsbolagen har krav om inkomst i förhållande till hyran. De flesta har som krav att bruttoinkomsten ska vara tre gånger hyran. Vi har i vår undersökning kommit till ungefär samma resultat.

Som framgår av faktarutan nedan är de olika modellerna rätt invecklade genom att de tar hänsyn till hushållets storlek, ålder på hemmavarande barn och andra faktorer.

Kronofogdens normalbelopp är den summa man får behålla vid en eventuell löneutmätning, en sorts existensminimum. I beloppet ingår kostnader för sådant som mat, kläder och andra hushållskostnader och tar hänsyn till hushållets sammansättning. För år 2021 är normalbeloppet fastställt till 5 016 kronor för en ensamstående vuxen eller 8 287 kronor för sammanlevande makar eller sambor.

Riksnormen för försörjningsstöd styr nivån på försörjningsstödet och beslutas av riksdagen inför varje kalenderår. Beloppet ska täcka de grundläggande behoven, som mat och kläder med mera. Riksnormen tar hänsyn till hushållets sammansättning. För år 2021 ligger riksnormen på 4 180 kronor för en ensamstående vuxen och 6 830 kronor för två sammanboende vuxna.

Konsumentverkets referensvärden för levnadskostnader bygger på Konsumentverkets undersökningar av hushållens levnadskostnader. Referensvärdena tar hänsyn till hushållets sammansättning, individernas ålder och om man bor i storstad, mellanstor stad eller mindre tätort. För en ensamstående vuxen i 30-årsåldern boende i storstad hamnar kalkylen på 7 029 kronor, för två sammanboende i samma ålder och boende i storstad 12 120 kronor.

⁴⁴ Boverket (2014), s. 54.

⁴⁵ Sveriges allmännyttas (2021), s. 6.

Diskrimineringsombudsmannen skriver om Kronofogdens normalbelopp att ”ger det validitet till modellen att residualen är uträknad och beprövad av en myndighet”⁴⁶ men ska man följa Kronofogdens mall och räkna med kostnader för eventuella barn kan inkomstkravet hamna på samma eller högre nivå än vid ett inkomstkrav på till exempel tre gånger årshyran i bruttoinkomst – för hushåll med många barn till och med väsentligt högre.⁴⁷

Boverket har varit i kontakt med Bostadsförmedlingen i Stockholm och några slumpvis utvalda bostadsbolag som använder sig av Kronofogdens normalbelopp eller Konsumentverkets referensvärden. De flesta som går efter normalbeloppet bortser från barn, men inte alla. Ett av de bolag som räknar in barn i kalkylen tillämpar därför en alternativ beräkning som utgår från ett inkomstkrav i förhållande till hyran, och använder den modell som faller till den bostadssökandes favör.

Olika inkomstkrav för olika grupper

En ganska stor andel av bostadsbolagen – knappt vart femte – tillämpar olika inkomstkrav. Det vanligaste är att man tillämpar skilda krav för olika grupper av hyresgäster. Här nämns framför allt studenter (där man i stället för inkomst ställer krav på en viss studietakt, till exempel 15 hp per termin), och att man ska ha uppnått en viss ålder för tillträde till senior- och trygghetsboenden. Några nämner också att man inte ställer krav på boendereferenser för unga och studenter som flyttar hemifrån, andra att man har lägre inkomstkrav för pensionärer.

Bostadsbolag som har bostäder på flera håll i landet har ibland lokala uthyrningspolicys med skillnader i bland annat inkomstkrav. Det kan till exempel handla om att man måste ha inkomst av tjänst eller fast inkomst för att få en bostad i ett utanförskapsområde, som detta bostadsbolag som skriver följande:

För tillfället, för att bryta segregationen och skapa förebilder för barnen att människor går till arbete, vill vi ha fler än 51 % i förvärsarbete i de centrala delarna av kommunen. Just nu har vi 45 % förvärsarbetande i de centrala delarna i kommunen.

Andra känner sig i stället tvingade att ha lägre inkomstkrav i bostadsområden där det är svårt att få bostäderna uthyrda, medan några nämner att man kan ställa högre krav när det handlar om attraktiva bostäder med många sökande. Ett par bostadsbolag i undersökningen tillämpar mindre

⁴⁶ Diskrimineringsombudsmannen (2020b), s. 9.

⁴⁷ En familj med två vuxna och två barn på åtta och tio år innebär Kronofogdens normalbelopp ett inkomstkrav på 14 415 kronor (8 287 + 3 064 + 3 064) plus hyra. Är hyran 8 247 kronor (snitthyran för tre rum och kök i Storstockholm år 2020 enligt SCB) blir inkomstkravet 22 662 kronor i nettoinkomst. Vid ett inkomstkrav på tre gånger hyran i bruttoinkomst blir kravet 24 741 kronor, alltså en nettoinkomst på 19 392 kronor (riks-genomsnitt år 2021, ej medlem i svenska kyrkan) om hela inkomsten kommer av förvärsarbete. Beräkning genom <https://www.ekonomifakta.se/> (hämtad 2021-05-06).

strikta regler för att få en bostad i en fastighet som kommit till med investeringsstöd.⁴⁸ Några bolag tillämpar också andra regler för nyproducerade bostäder.

Vilka inkomstkrav har bostadsbolag som är anslutna till bostadsförmedlingarna?

För att komplettera undersökningen vad gäller hyresvärdarnas inkomstkrav kontaktade Boverket de sju bostadsförmedlingar som finns i landet.⁴⁹ Vi har fått svar från samtliga bostadsförmedlingar, av vilka fyra kunde tillhandahålla information om och sammanställningar över de anslutna bostadsbolagens inkomstkrav. Svaren framgår av tabell 8 nedan.

Tabell 8: Inkomstkrav hos bostadsbolag anslutna till kommunala bostadsförmedlingar

	Stockholm		Boplats Syd ⁵⁰		Uppsala		Sigtuna	
	Privat	Kommunalt	Privat	Kommunalt	Privat	Kommunalt	Privat	Kommunalt
Inget inkomstkrav						2		
Normalbeloppet	2	3	1		15		1	1
Visa någon inkomst						2		
Nettoinkomst x 1			2	1				
Nettoinkomst x 1,5			4	2				
Nettoinkomst x 2			6	5				
Nettoinkomst x 2,5			4					
Bruttoinkomst x 2	3				3			
Bruttoinkomst x 3	18				9		4	
Bruttoinkomst x 3,5	7							
Bruttoinkomst x 4	10				1			

Den sammanställning över inkomstkrav vi kunnat göra utifrån information från de kommunala bostadsförmedlingarna visar på en stor spridning i vilka inkomstkrav bostadsbolagen tillämpar, från de bostadsbolag som inte har något inkomstkrav alls, enbart kräver någon form av inkomst eller att inkomsten ska vara minst lika stor som hyran (nettoinkomst x 1) till som högst krav på en bruttoinkomst på fyra gånger hyran. Att det handlar om bruttoinkomst gör dock att man hamnar på ungefär samma nivå som vid ett krav på en nettoinkomst på tre gånger årshyran.⁵¹

⁴⁸ Enligt villkoren får man endast ställa "rimliga krav på bostadssökandes ekonomi" för bostäder som tillkommit med investeringsstöd. Se 9 § 2 st. Förordning om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande (SFS 2016:881).

⁴⁹ Dessa är Bostadsförmedlingen i Stockholm, Boplats Göteborg, Boplats Syd, Uppsala bostadsförmedling, Sigtuna bostadsförmedling, Kungsbacka bostadsförmedling och Boplats Växjö.

⁵⁰ Avser ej nyproducerade bostäder för vilka en del anslutna bostadsbolag tillämpar andra villkor.

⁵¹ Ett krav på att nettoinkomsten ska vara tre gånger så stor som hyran motsvarar vid en månadshyra på 6 000 kronor 18 000 kronor. Ett krav på en bruttoinkomst på fyra gånger

Bruttoinkomstkrav tenderar dock att gynna de med förvärvs- och kapitalinkomster medan nettoinkomstkrav gynnar de vars inkomst bygger på skattefria transfereringar som studiemedel, ekonomiskt bistånd samt bostads- och barnbidrag.

Av de drygt 6 500 bostäder Stockholms bostadsförmedling fördelade under år 2020 förmedlades majoriteten – drygt 60 procent – med Kronofogdens normalbelopp som villkor. Endast fem procent eller 289 bostäder förmedlades med ett krav på en bruttoinkomst på fyra gånger årshyran.⁵²

Konsekvenser av borttagna inkomstkrav: exemplet Framtidenkoncernen

Som framgår av översikten har en del kommunala bostadsbolag helt tagit bort sina inkomstkrav. Hit hör Framtidenkoncernen i Göteborg, där bland annat Poseidon, Bostadsbolaget, Familjebostäder och Gårdstensbostäder ingår.⁵³ Det var i juni 2016 som styrelsen för Framtidenkoncernen beslutade om en ny uthyrningspolicy för bostäder som skulle gälla från 2017. Det tidigare inkomstkravet togs då bort ”i syfte att ge möjlighet för fler hushåll att söka lägenhet hos allmännyttan.”⁵⁴

För sökande via Boplats Göteborg tog man också bort kravet på att kunna visa upp boendereferenser, detta då man menade att det fanns risk för att sökande behandlades olika, eftersom många sökande inte har några referenser. Styrelsen såg samtidigt risker med förändringen, bland annat i form av hyresförluster, ökat antal vräkningar och störningsärenden.⁵⁵ En uppföljning av den förändrade uthyrningspolicyn visade enligt en styrelsehandling att

...medelinkomsten vid uthyrning totalt har förändrats marginellt när 2018 jämförs med 2016. Medelinkomsten för små lägenheter har däremot minskat med ca 5 procent. Inkassokraven för koncernen har minskat med 8 procent 2018 jämfört med 2016. Antalet avhysningar ökade under samma period med 16 procent. Genomsnittligt antal intresseanmälningar per lägenhet har ökat med 22 procent. Från uthyrare på bolagen uttrycks synpunkter kring att det är svårt att motverka olovlig uthyrning när varken inkomst eller referenser kontrolleras. Uppföljningen konstaterar att det förekommer att nya hyresgäster behöver sägas upp relativt snart efter inflyttning på grund av olovlig uthyrning eller bristande behov.⁵⁶

hyran motsvarar vid samma hyra 24 000 kronor, vilket ger en nettolön på knappt 19 000 kronor (riksgenomsnitt år 2021, ej medlem i svenska kyrkan) om hela inkomsten kommer av förvärvsarbete. Beräkning genom <https://www.ekonomifakta.se/> (2021-04-24).

⁵² Statistik från Bostadsförmedlingen i Stockholm kring inkomstkrav, e-post 2021-02-25. Antalet förmedlade bostäder avser bostäder med inkomstvillkor som annonserats till den ordinarie bostadskön, här ingår inte studentbostäder, seniorbostäder och bostäder avsedda för de kommunala bolagens interna köer. För en lägenhet med en hyra på 7 000 kronor ska den eller de som står på kontraktet ha en bruttoinkomst på 336 000 kronor (7000 x 12 x 4).

⁵³ Ett annat kommunalt bostadsbolag som tagit bort sina inkomstkrav är HFAB i Halmstad, som dock inte ingår i översikten.

⁵⁴ Framtiden (2020), s. 3.

⁵⁵ Ibid., s. 3.

⁵⁶ Ibid., s. 4.

I styrelsehandlingen påpekar man också att det är svårt att dra slutsatser kring de förändringar av uthyrningspolicyn som gjordes år 2016, eftersom koncernen också ändrat sitt arbetssätt, med till exempel insatser mot oriktiga hyresförhållanden och att förebygga sena hyresbetalningar. Uppföljningen pekar på att de risker som identifierades inför beslutet kvarstår, främst när det gäller ”säkerhetsrisker, otrygghet i bostadsområdena, missbruk av kösystemet, olovlig uthyrning och något fler avhysningar.” Efter att detta skrevs förändrades uthyrningspolicyn så att man åter började ta boendereferenser. Allvarigare störningar under de senaste tolv månaderna eller uppsägningsgrundande misskötsamhet skulle inte godkännas (till exempel kriminell verksamhet, hot eller våld samt upprepade störningar). Man justerade också reglerna kring kreditkontroll och betalningsanmärkningar, något man menade var särskilt viktigt då policyn inte innehöll några inkomstkrav. En ny bestämmelse om att man inte fick ha betalningsanmärkningar relaterat till boende under de senaste 24 månaderna infördes. Den nya uthyrningspolicyn började gälla från hösten 2020.⁵⁷

För ”utvecklingsområden” – det vill säga de sex stadsdelar som återfinns på polisens lista över särskilt utsatta områden⁵⁸ – har Framtidenkoncernen en särskild uthyrningsregel, där man prioriterar förvärvsinkomsttagare. I varje enskild stadsdel får högst 80 procent av bostäderna prioriteras för dessa hushåll vilket följs upp på årsbasis via så kallade inflyttningskoder. Kraven är dock lågt ställda: det räcker att uppvisa någon form av förvärvsinkomst eller studiemedel från CSN och man godkänner inte hushåll som har ekonomiskt bistånd eller etableringsersättning som huvudsaklig inkomstkälla. Här har det nu blivit en gemensam anvisning för samtliga bostadsbolag inom koncernen; tidigare har det gjorts olika tolkningar av policyn.⁵⁹

Borttagna inkomstkrav kan potentiellt innebära att kriminella kan söka och få dyra bostäder i och med att man inte kontrollerar vilka inkomster den sökande har eller varifrån de kommer. I ett längre perspektiv – om inte de privata hyresvärdarna följer efter – kan det också innebära ökade skillnader i inkomstnivå mellan boende i kommunala respektive privata bostadsbolag, där en allt större del av de inkomstsvaga hushållen samlas hos kommunala bostadsbolag medan hushåll med högre inkomster söker sig till privata hyresvärdar. Redan i dag kan vi se hur de kommunala bostadsbolagen fått en allt större andel hushåll med låga inkomster.⁶⁰

⁵⁷ Framtiden (2020a), s. 4.

⁵⁸ Dessa är Bergsjön, Biskopsgården, Hammarkullen, Hjällbo, Lövgärdet och bostadsområdena Tynnered/Grevegården/Opaltorget i Västra Frölunda.

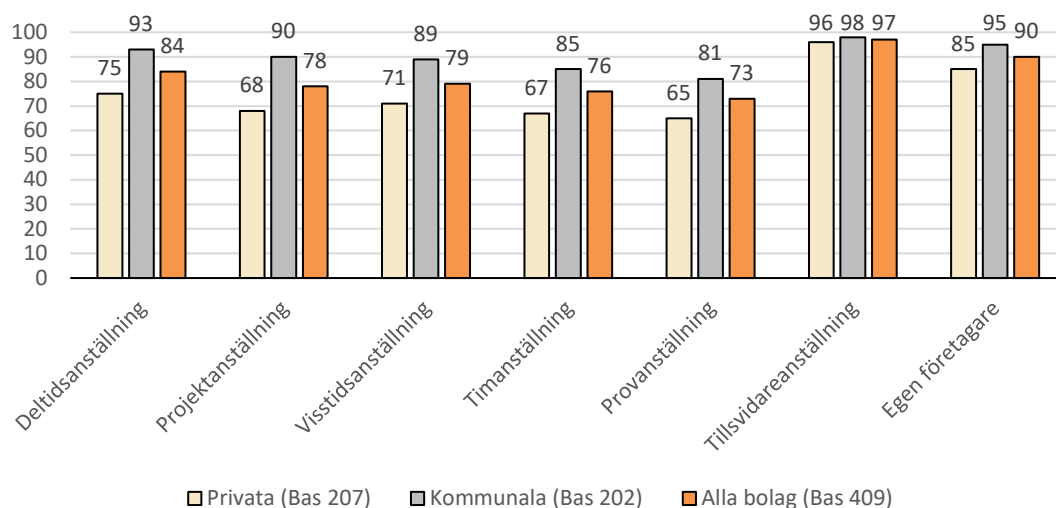
⁵⁹ Framtiden (2020b) s. 5f.

⁶⁰ Grander (2020), s. 21f.

Vilka inkomstslag godkänner bostadsbolagen?

Det är stora skillnader mellan privata och kommunala bostadsbolag i vilka anställningsformer och inkomstslag man godtar som inkomst, som framgår av figur 12 och sammanställningen i tabell 9. De kommunala bostadsbolagen godtar överlag de flesta anställningsformer och inkomstslag medan de privata bostadsbolagen är mer restriktiva.

Figur 12: Vilka anställningsformer godkänner bostadsbolagen?



Sammanställningen i tabell 9 (på nästa sida) över vilka inkomstslag hyresvärdarna godkänner visar bland annat att a-kassa godkänns oftast eller alltid av nästan samtliga kommunala bostadsbolag, jämfört med 54 procent av de privata bostadsbolagen. Sjukpenning godkänns av drygt 90 procent av de kommunala bostadsbolagen jämfört med 60 procent av de privata bostadsbolagen. Bostadsbidrag godkänns också i stor utsträckning av hyresvärdarna: det godkänns oftast eller alltid av 79 procent av de kommunala bostadsbolagen jämfört med 64 procent av de privata bostadsbolagen.

Både kommunala och privata bostadsbolag är dock restriktiva med att ta emot bostadssökande med försörjningsstöd eller etableringsersättning: det är ungefär hälften av hyresvärdarna som godtar dessa inkomstslag, men de privata bostadsbolagen gör det i betydligt mindre utsträckning än de kommunala: etableringsersättning godtas av knappt var tredje privat fastighetsägare jämfört med 73 procent av de kommunala bostadsbolagen. Många privata bostadsbolag har inte velat svara eller svarat vet ej på frågan om de godtar etableringsersättning. Vad detta beror på kan man bara spekulera i, om det är för att man inte känner till vad etablerings-

ersättning är, att man inte tagit ställning till det i sin uthyrningspolicy eller annat skäl.⁶¹

Tabell 9: Vilka inkomstslag godkänns av bostadsbolagen?

Inkomstslag	Bostadsbolag	Alltid/oftast	Sällan/aldrig	Vet ej/vill ej svara
A-kassa	Privata	54	35	10
	Kommunala	95	1	3
	<i>Alla bolag</i>	75	19	7
Sjukpenning	Privata	59	30	11
	Kommunala	91	4	5
	<i>Alla bolag</i>	74	18	8
Aktivitetsersättning/sjuk-ersättning	Privata	52	36	13
	Kommunala	87	8	5
	<i>Alla bolag</i>	69	22	9
Etableringsersättning	Privata	29	48	22
	Kommunala	73	19	7
	<i>Alla bolag</i>	52	34	15
Försörjningsstöd	Privata	37	47	16
	Kommunala	64	31	4
	<i>Alla bolag</i>	50	39	10
Underhållsbidrag/underhållsstöd	Privata	45	39	16
	Kommunala	71	19	9
	<i>Alla bolag</i>	58	29	12
Bostadsbidrag	Privata	64	26	10
	Kommunala	79	12	7
	<i>Alla bolag</i>	72	20	9
Barnbidrag	Privata	53	33	14
	Kommunala	71	20	8
	<i>Alla bolag</i>	62	27	11
Studiestöd/stipendium	Privata	66	23	11
	Kommunala	87	6	6
	<i>Alla bolag</i>	77	15	9

Resultatet skiljer sig inte nämnvärt från resultaten i Boverkets rapport om hyresvärdarnas inkomstkrav från 2017, med undantag för att andelen privata bostadsbolag som godtog etableringsersättning då var större. Vad gäller de kommunala bostadsbolagen tycks något fler bolag godkänna dessa bidrag jämfört med Martin Granders undersökning från 2014, då 61 procent godkände försörjningsstöd och 67 procent etableringsersättning.

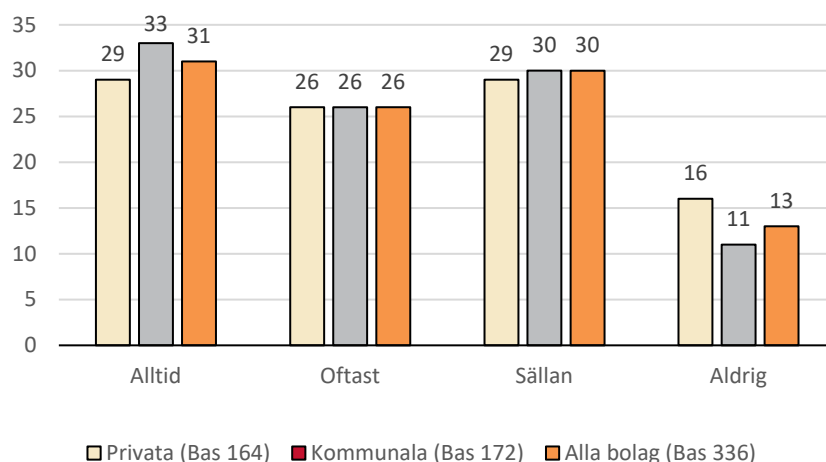
⁶¹ Etableringsersättning erbjuds till nyanlända mellan 20 och 65 år som har uppehållstillstånd som flykting, kvotflykting eller skyddsbehövande och som har en etableringsplan hos Arbetsförmedlingen. Etableringsersättningen varierar men uppgår vid fullt deltagande i etableringsplanen till 308 kronor om dagen, fem dagar i veckan. Ersättningen betalas ut av Försäkringskassan och är skattefri.

Flera av inkomstslagen är enligt Diskrimineringsombudsmannen kopplade till en eller flera diskrimineringsgrunder: aktivitets- och sjukersättning är till exempel kopplat till sjukdom eller funktionsnedsättning och etableringsersättning till etnisk tillhörighet. Att inte godta dessa ersättningar skulle enligt DO därmed kunna utgöra direkt diskriminering.⁶²

Individuell bedömning

Som figur 13 visar är det en relativt många av hyresvärdarna som gör en individuell bedömning om den bostadssökande inte når upp till inkomstkraven. Drygt hälften av bostadsbolagen – privata och kommunala hyresvärdar i ungefär samma utsträckning – gör alltid eller oftast en individuell bedömning av den sökandes betalningsförmåga om denne inte klarat att nå upp till inkomstkraven. Det kan, som nämnts tidigare, handla om att ett hushåll inte klarar bostadsbolagets kvar att leva på-kalkyl men som klarar ett annat, alternativt inkomstkrav eller om att man gör en individuell bedömning av ett hushåll som nästan men inte helt uppfyller kraven.

Figur 13: Bostadsbolag som gör en individuell bedömning om den sökande inte når upp till inkomstkraven



Relativt många bostadsbolag godkänner förmögenhet som alternativ till lägsta inkomst. Det kan till exempel gälla den som sålt en villa eller en bostadsrätt: 43 procent av de privata bostadsbolagen och 42 procent av de kommunala bostadsbolagen godkänner oftast eller alltid förmögenhet som alternativ till lägsta inkomst. Vidare godtar knappt hälften av hyresvärdarna i undersökningen, 203 stycken, alltid eller nästan alltid en borgen eller en kommunal hyresgaranti. Av dessa är 104 privata och 99 kommunala bostadsbolag.

⁶² Diskrimineringsombudsmannen (2019), s. 18, 20.

Problem med falska intyg

Många bolag har problem med att bostadssökande kommer in med falska intyg över till exempel inkomst eller anställningsform. Fem bolag svarar att det förekommer i mycket stor utsträckning och 21 att det förekommer i ganska stor utsträckning. De allra flesta, 231 bostadsbolag, svarar att det förekommer men inte i särskilt stor utsträckning medan 121 uppger att det inte förekommer alls. En vd för ett kommunalt bolag svarar att de haft problem med ”omfattande andrahandsuthyrning till höga boendekostnader. Personerna får förtur och hyr ut dessa lägenheter i sin tur.” Detta var också en problematik som fanns och finns inom Framtidenkoncernen i Göteborg.

Hinder för att få en bostad

Som vi sett tar nästan alla bostadsbolag en kreditupplysning på blivande hyresgäster, vilket görs framför allt för att se hur den bostadssökande skött sin ekonomi tidigare. Något som avsevärt kan försvåra möjligheterna att få ett hyreskontrakt är förekomsten av betalningsanmärkningar och skulder hos Kronofogden, liksom dåliga boendereferenser, vilket framgår av figur 14. Allvarligast är om den sökande har en aktuell hyresskuld: där blir det stopp hos nästan alla bostadsbolag.

Betalningsanmärkningar

En betalningsanmärkning är en anteckning hos kreditupplysningsföretagen om att man tidigare inte betalat en skuld i tid. Vägen dit är ofta lång och har inte sällan gått via inkassobolag. Den vanligaste formen av betalningsanmärkningar är skulder som gått vidare till Kronofogden som tagit beslut om betalningsföreläggande. Det ger i sig ingen betalningsanmärkning: det sker först om den som är betalningsskyldig ändå inte betalat eller bestridit skulden varefter Kronofogden meddelat ett så kallat utslag, och det är det som kan ge en betalningsanmärkning hos kreditupplysningsföretagen.

Betalningsanmärkningar hos privatpersoner ligger kvar i tre år (handlar det om skuldsanering ligger betalningsanmärkningen kvar i fem år). Vissa skulder till det allmänna kan drivas in utan inkassoförfarande, som att man inte betalat sin skatt i tid, studiemedelsavgifter och kommunala parkeringsavgifter. Toleransen för betalningsanmärkningar skiljer sig mycket åt mellan bostadsbolagen – relativt många bostadsbolag kan acceptera en bostadssökande med en eller två betalningsanmärkningar, men få bostadsbolag godtar fler betalningsanmärkningar än så. I dag är det runt en halv miljon svenskar som har en betalningsanmärkning, motsvarande drygt sex procent av den vuxna befolkningen.⁶³

⁶³ UC: Hur allvarlig är en betalningsanmärkning?

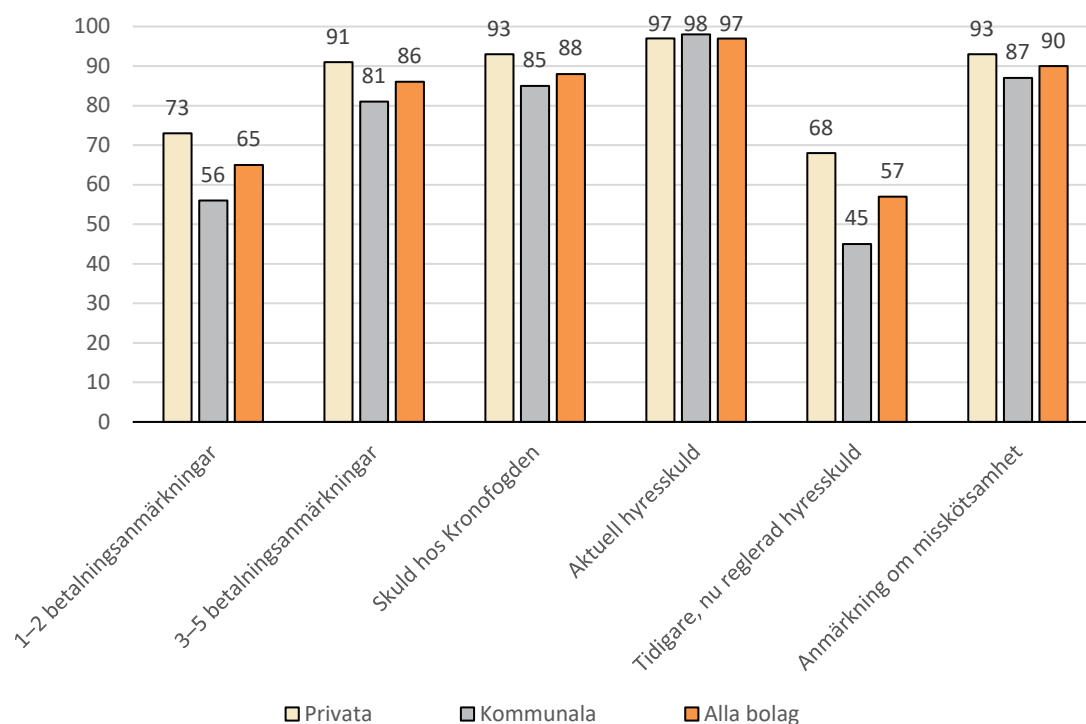
Skulder hos Kronofogden

Ett utslag av Kronofogden innebär att man får en registrerad skuld hos Kronofogden. År 2020 uppgick antalet personer med skuld hos Kronofogden till 402 205 personer.⁶⁴ För den som har en aktuell hyresskuld krävs nästan uteslutande en borgensman eller en statlig hyresgaranti för att kunna få en bostad: nio av tio bostadsbolag godkänner aldrig en sökande med aktuell hyresskuld.

Dåliga boendereferenser

Dåliga referenser med anmärkningar om att man misskött sig i sitt tidigare boende – till exempel upprepade uttryckningar från störningsjour – är föga förvånande något många bostadsbolag inte godkänner: mer förvånande är att 16 bostadsbolag – ett privat och 15 kommunala – angivit att de alltid eller ofta godkänner anmärkningar om misskötsamhet från tidigare hyresvärd.

Figur 14: Andel bostadsbolag som sällan eller aldrig godkänner en bostadssökande med betalningsanmärkning, skulder med mera



Striktare krav än tidigare

Det är också i de här skälen vi kan se de största skillnaderna jämfört med *Hem & hyras* undersökning från 2016 och Boverkets undersökning från 2017. Även om jämförelsen försvåras av skillnader i framför allt svarsalternativ kan man konstatera att bostadsbolagen har blivit betydligt mer strikta, framför allt vad gäller reglerad hyresskuld, skuld hos Kronofog-

⁶⁴ Kronofogden: Statistik skuldsatta 2018–2020 (hämtad 2021-05-15).

den och betalningsanmärkningar. I de tidigare undersökningarna var det endast 29 procent av de privata och tolv procent av de kommunala hyresvärdarna som nekade sökande med reglerad hyresskuld, skuld hos Kronofogden nekades av 62 procent av de privata bostadsbolagen och 46 procent av de kommunala och sökande med betalningsanmärkningar fick nej av 46 procent av de privata bostadsbolagen och av 25 procent av de kommunala bostadsbolagen.⁶⁵ Skillnaden var mindre när det kom till aktuell hyresskuld, där nekade 86 procent av de privata bostadsbolagen och 93 procent av de kommunala.

Orsaken till varför bostadsbolagen blivit mer strikta har inte gått att utreda närmare, men ett rimligt antagande är att bostadsbolagen mött eventuella risker med sänkta inkomstkrav med striktare krav på tidigare skötsamhet. I SABO:s och Fastighetsägarnas *Vägledning om tillträdeskrav vid uthyrning* från 2018 står också under rubriken ”att inte kräva att inkomst styrks” – då den bostadssökande själv får bedöma sitt utrymme att betala hyran att:

Förhållningssättet är inte utan risker, vare sig för hyresvärd eller för den hyresgäst som eventuellt överskattar sin betalningsförmåga. För hyresvärderna kan riskerna hantteras genom att till exempel kräva referenser från tidigare egna boenden, göra en kreditupplysning för att få en bild av tidigare betalningsdisciplin eller förekomst av hyresskulder.⁶⁶

I den nu aktuella undersökningen ställdes ingen följdfråga om vilka betalningsanmärkningar som kunde godkännas, men i Boverkets tidigare undersökning framkom att många bostadsbolag gjorde en individuell bedömning där faktorer som hushållets ekonomi, storleken på och antalet betalningsanmärkningar, hur gamla de var och grunden till dem kunde spela en avgörande roll för om personen ändå kunde erbjudas en lägenhet.

Åtta kommunala bostadsbolag intar en mycket förlåtande attityd och godkänner oftast eller alltid sökande med betalningsanmärkningar, skuld hos Kronofogden och tidigare hyresskulder. Inget av dessa bostadsbolag godtar dock aktuell hyresskuld.

Förändrade tillträdeskrav

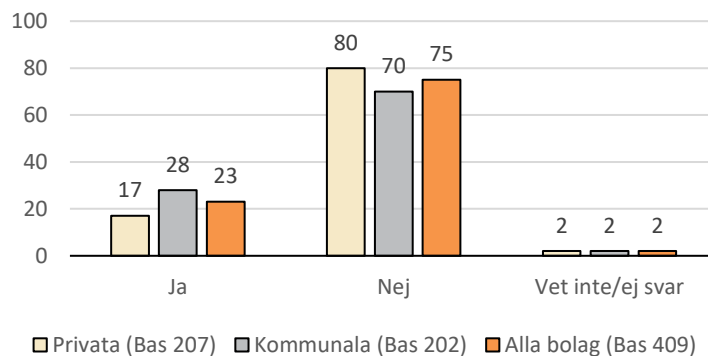
I Boverkets uppdrag ingick att undersöka om den vägledning om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder som SABO (nu Sveriges allmännytta) och Fastighetsägarna tog fram hösten 2018 lett till lägre krav på hyresgäster. En viss effekt tycks den också ha haft: åtta av de 33 bolag som sänkt sina tillträdeskrav svarar att det var vägledningen som var orsaken till att man gjorde det. Samtidigt är det inte ens vart tionde bostadsbolag i undersökningen – 32 stycken av 409 – som säger sig

⁶⁵ Frågan kunde då besvaras med ja, nej, ja, ibland och ja, om borgen.

⁶⁶ Fastighetsägarna och SABO (2018), s. 8.

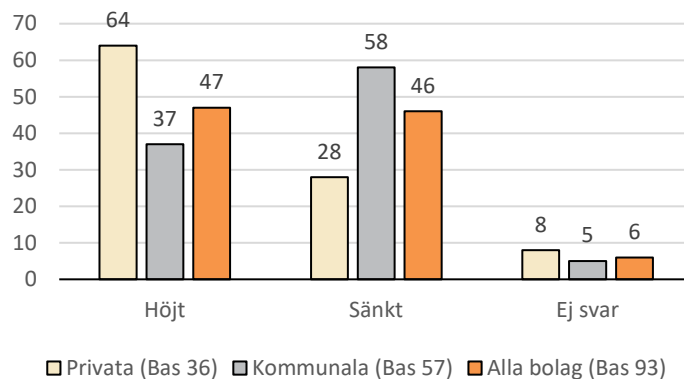
känna till den. De flesta av de som känner till vägledningen är kommunala.

Figur 15: Andel bostadsbolag som förändrat tillträdeskraven



Som figur 15 visar har nästan vart fjärde bostadsbolag i undersökningen förändrat sina tillträdeskrav under de senaste två åren. Här kan det naturligtvis handla om såväl stora, genomgripande förändringar av bolagets uthyrningspolicy som smärre justeringar och preciseringar, eller om att man skärpt vissa krav och sänkt andra. Det gör att det kan vara svårt att svara kategoriskt på frågan om man höjt eller sänkt kraven. Av de som svarat på frågan hur de förändrat kraven i figur 16 svarar hälften vardera att de höjt respektive sänkt sina tillträdeskrav. De privata fastighetsägarna har i större utsträckning höjt sina krav medan de kommunala sänkt sina.

Figur 16: Hur har ni förändrat tillträdeskraven?



De hyresvärdar som sänkt kraven fick en följdfråga om anledningen till det. Flertalet fastighetsägare som sänkt sina krav motiverar det utifrån ett hyresgästperspektiv, som denna VD för ett privat bolag:

Tillgängliggöra våra lägenheter för fler. I vissa områden har vi därför provat att sänka inkomstkraven och tillåta fler anställningsformer.

En representant för ett annat privat bostadsbolag svarar att syftet var att:

Kunna acceptera andra anställningsformer och acceptera medsökandes inkomst för att ge fler möjlighet att teckna kontrakt.

Andra har i stället sänkt kraven på rent affärsmässig grund: man har önskat få fler sökande att välja mellan eller minska antalet vakanser. Av de 33 bostadsbolag som sänkt sina krav svarar 26 att sänkningen gett de effekter man ville se. Tre svarar att man sett andra effekter och tre att de sänkta kraven inte gett några effekter alls. Elva bolag har svarat att de inte vet. En marknadschef för ett kommunalt bostadsbolag uppger att följden blivit:

Bluff med arbetsgivarintyg. Större påverkan på socialen då tillfälliga anställningar tar slut. Social dumpning där de större kommunerna utnyttjar möjligheten att skicka ut ekonomiskt eller socialt svaga till bostadsbolag med generösare tillträdeskrav.

Som Boverket visade i sin undersökning från 2017 hade många hyresvärdar redan då sänkt sina inkomstkrav, inte minst kommunala bostadsbolag i de större städerna. Så tillämpar Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska bostäder i Stockholm Kronofogdens förbehållsbelopp och Framtidenkoncernen i Göteborg har, som redan nämnts, helt tagit bort sina inkomstkrav.

Bostadsbolagens tilldelningsprinciper

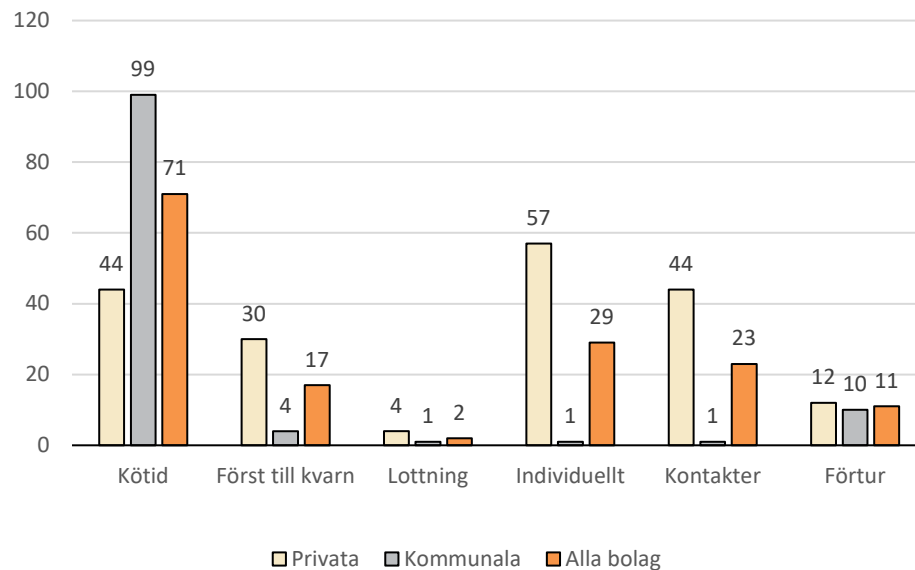
Utöver diskussionen om huruvida bostadsbolagens olika krav på blivande hyresgäster innebär diskriminering finns också en diskussion om hyresvärdarnas olika tilldelningsprinciper – alltså hur man fördelar lediga bostäder till de bostadssökande – och hur de påverkar vilka chanser vissa hushåll har att etablera sig på bostadsmarknaden.

De allra flesta bostadsbolag i undersökningen förmedlar sina bostäder själva medan 30 bostadsbolag förmedlar sina lediga bostäder via någon av landets bostadsförmedlingar. Relativt många, 54 bolag, använder sig av någon av de privata uthyrningsplattformar som finns. Som figur 17 visar är kötid nästan helt allena rådande bland kommunala bostadsbolag. En del använder sig av kompletterande metoder, som ”först till kvarn” men det avser då ofta dyra, nyproducerade bostäder. Det är bara två kommunala bostadsbolag som svarar att de sällan eller aldrig använder sig av kötid, det ena av dem är mycket litet medan det andra har ett bostadsbestånd på drygt 500 bostäder.

Kösystem i allmänhet brukar betraktas som rättvisa. Samtidigt gynnas bostadstilldelning efter kötid de som har möjlighet att planera och som inte har ett omedelbart behov en bostad – de mest attraktiva bostäderna tenderar dessutom att gå till redan väletablerade hushåll med relativt höga inkomster samtidigt som andra grupper missgynnas, som unga, nyanlända och personer som av olika skäl oförutsett behöver flytta, till exempel vid en skilsmässa eller för att man får arbete i en annan del av landet. I till exempel Wien måste man visa på att man har ett bostadsbehov för att få

en Gemeindewohnung, en kommunägd bostad, vilket ger betydligt kortare köer.⁶⁷

Figur 17: Bostadsbolagens tilldelningsprinciper (flera svar möjliga)



Som framgår av figur 17 är det större spridning i vilka tilldelningsmetoder de privata bostadsbolagen använder sig av. Många går på en individuell bedömning och väljer ut vem som ska erbjudas bostaden, men också bland privata fastighetsägare är kötid vanligt. Lika vanligt är att gå på kontakter, till exempel genom att den utflyttande hyresgästen tipsar om en släkting eller bekant som är intresserad av att ta över bostaden.

De största privata fastighetsägarna i Sverige använder sig av olika tilldelningsmetoder. De två största, Heimstaden och Rikshem, med 32 000 respektive bostäder, använder sig båda av kötidssystem (andra sätt kan förekomma, till exempel för nyproduktion).⁶⁸ Willhem med 26 000 bostäder slumpar fram vilka som ska kallas på en visning utifrån vilka som anmält sitt intresse på en bostad och som uppfyller uthyrningskraven.⁶⁹ Stena fastigheter – med ett lika stort bostadsinnehav som Willhem – förmedlar de flesta av sina bostäder via kommunala bostadsförmedlingar och utifrån kötid. I Göteborg förmedlas bostäderna emellertid via förmedlingsplattformen HomeQ.⁷⁰ Det gör också Wallenstam – en av de större fastighetsbolagen i Göteborg – som beskriver HomeQ så här på sin hemsida:

HomeQ är en ny bostadssajt vi kommer att använda för att förmedla våra befintliga lägenheter i Göteborg. HomeQ är ett kostnadsfritt alternativ som tillför nya möjligheter och kan hjälpa även dem som är nya i en stad eller av andra skäl saknar lång kötid att

⁶⁷ Wohnberatung Wien: Gemeindewohnungen.

⁶⁸ Heimstaden: Uthyrningspolicy och Rikshem: Uthyrningspolicy.

⁶⁹ Willhem: Söka bostad.

⁷⁰ Stena fastigheter: Hyra lägenhet i Göteborg, Kungsbacka och Mölndal.

hitta ett förstahandskontrakt. Vi tror att det inte alltid är de med längst kötid som har störst behov av lägenhet.⁷¹

Ett annat stort fastighetsbolag som tilldelar bostäder individuellt är Hembla, som skriver följande på sin hemsida:

Hembla eftersträvar en blandad hyresgästsammansättning, det vill säga både äldre och yngre, studerande, arbetande, barnfamiljer och pensionärer. Detta innebär att vi förbehåller oss rätten att fritt välja bland våra sökande till lediga lägenheter. Vi ser varje uthyrning som starten på ett långt hyresförhållande.⁷²

Ett antal privata fastighetsägare skriver i sina frisvar att man kan ta hänsyn till speciella omständigheter eller ömmande skäl när man fördelar lediga bostäder, särskilt vid skilsmässa eller ändrade familjeförhållanden där barn är inblandade, annat som nämns är att hjälpa barn till en befintlig hyresgäst att flytta hemifrån, äldre och nyanlända. De svårigheter som till exempel ensamstående föräldrar, nyseparerade, våldsutsatta kvinnor och barn samt unga, äldre och nyanlända kan möta på bostadsmarknaden skulle vara än större om alla bostadsbolag tillämpade ett kötidbaserad tilldelning av bostäder.

Förturssystem

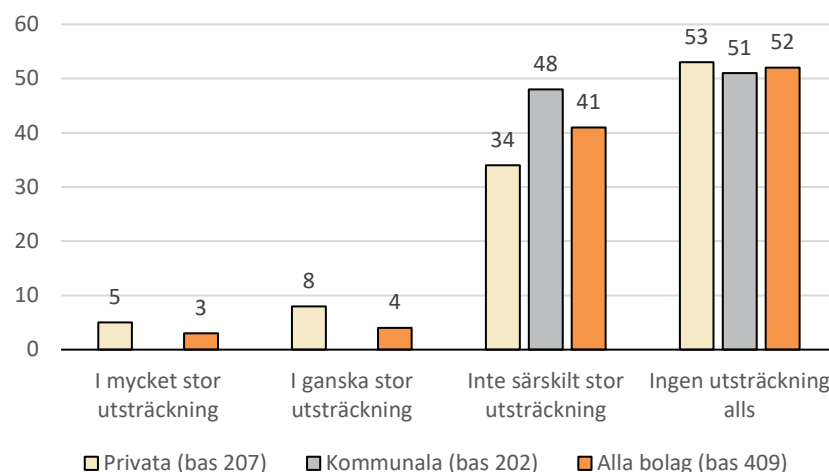
En del bostadsbolag har förturssystem som komplement till sitt vanliga tilldelningssystem. Figur 18 visar i vilken utsträckning hyresvärdarna gör undantag från de vanliga turordningsreglerna. Trots att det i figur 17 ovan framstår som att det är ungefär lika stor andel privata som kommunala hyresvärdar som tilldelar bostäder efter förtursprinciper är det nästan bara de privata bostadsbolagen som svarat att de gör undantag från eventuella turordningsregler i någon större utsträckning: av de 27 bostadsbolag som svarat att det förekommer i mycket stor eller ganska stor utsträckning är samtliga utom ett privatägt. Många av dem är ganska små, de har i median 185 bostäder. Samtidigt har flertalet av dem svarat att de sällan eller aldrig tilldelar bostäder efter förtursprinciper – hur hänger det ihop?

Förklaringen återfinns i följdfrågan, på vilken grund man kan låta någon gå före i kön: av de 19 bostadsbolag som besvarat frågan har nio svarat att de inte har någon kö: ”vi har ingen kö”, ”vi tar aldrig hänsyn till någon kö. Frågan känns felställd”, ”vi har inget kösystem så frågan är irrelevant” och ”vi tillämpar inte köer överhuvudtaget” är några exempel. Några anger kontakter och bekanta: ”goda referenser. Kända”, ”känner vederbörande, den gör ett gott intryck”, ”tillfället ges och hyresgästen är själv snabb på att sälja in sig” och ”personlig kännedom, rekommendationer”. I några fall framförs också att man går på behov: ”starkt behov t ex nyligen ensamstående med barn”, ”skilsmässa” och ”akut behov, rekommenderade personer från kollegor.”

⁷¹ Wallenstam: Vad är HomeQ? (hämtad 2021-03-04).

⁷² Hembla: Vår uthyrningspolicy (hämtad 2021-03-04).

Figur 18: I vilken utsträckning förekommer det att ni gör undantag från eventuella turordningsregler och låter någon gå före i kön?



Följdfrågan vilken typ av hushåll som kan gå före i kön har angetts i fritextsvar. Här har hyresvärdarna gett en mängd olika svar. Det enskilt vanligaste svaret är ”alla”, något 23 bostadsbolag angivit, ett drygt tiotal anger ”inga speciella”, ”spelar ingen roll”, ”har ej betydelse” och liknande. Relativt vanligt är också att man nämnt särskilda grupper, som äldre, ungdomar, familjer med barn, näringslivsförturer och sociala förturer. Som skäl till att man kan få förtur nämns sådant som skilsmässa, trångboddhet och särskilda behov. Bland svaren återfinns även ”personer med stark ekonomi”, ”de vi vill ha som hyresgäster” och ”från Migrationsverket”. Relativt vanligt är också byten inom beståndet.

En majoritet av bostadsbolagen – 234 stycken – har också som policy att bistå kommunen med bostäder till individer med någon form av sociala behov. De flesta av dessa är kommunala, men här återfinns också 59 privata bostadsbolag. De senare är av alla storlekar, från ett bolag med inte mer än tolv bostäder upp till det största i undersökningen. 146 bostadsbolag har angett att de inte har det som policy, av vilka 125 är privata fastighetsägare. De 21 kommunala bostadsbolag som inte har som policy att bistå kommunen med bostäder återfinns i spannet 300–3 200 bostäder.

Avslutande reflektioner

En återkommande fråga sedan den ”nya allbolagen” – lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – infördes år 2011, är om kravet på affärsmässighet lett till skärpta uthyrningskrav inom allmännyttan som också de privata bostadsbolagen följt efter. Boverkets rapport *Etableringshinder på bostadsmarknaden* från 2014 såg ”en svag indikation” på att kraven på blivande hyresgäster skärpts sedan 2009.⁷³

⁷³ Boverket (2014), s. 53.

I den mån det var så verkar pendeln nu ha slagit tillbaka. En hel del fastighetsägare – både kommunala och privata – har sänkt inkomstkraven och har också blivit mer generösa i vilka anställningsformer och i vilka bidrag och andra ersättningar de godkänner. Jämfört med *Hem & hyras* undersökning från 2016 och Boverkets undersökning året därpå är förändringarna små, men jämfört med tidigare undersökningar kan man se att inkomstkraven sjunkit och att fler bostadsbolag godtar inkomstkällor man inte tidigare accepterade, främst vad gäller olika bidrags- och ersättningsformer.

Här kan också nämnas att de kommunala bostadsbolagen i Stockholm, Göteborg och Malmö alla sänkt eller helt slopat sina inkomstkrav. Många bolag har också frångått tidigare principer om att man ska ha en viss inkomst i förhållande till hyran till att i stället ha riktlinjer om återstående konsumtionsutrymme, en kvar att leva på-kalkyl. Det innebär i många fall lägre inkomstkrav, men inte alltid: beroende på hur konsumtionsutrymmet beräknas kan det för flerbarnshushåll innebära lika höga eller högre krav.

Boverket kritiserade i sin förra rapport om hyresvärdarnas inkomstkrav bristen på transparens. Det är en kritik som kvarstår. Många små privata bostadsbolag saknar hemsida, andra finns bara Facebook. Att finnas på nätet är förvisso inget man kan kräva och för ett litet bostadsbolag med ett fåtal bostäder och låg omsättning kanske helt onödigt – helt enkelt för att man inte behöver marknadsföra sig på samma sätt som de flesta andra företag på en konkurrensutsatt marknad. Ett tecken på det är att små fastighetsägare som har en hemsida inte anger några telefonnummer som man kan kontaktas på, bara andra kontaktvägar som via e-post, kontaktformulär eller intresseanmälan. Däremot finns ofta information om vilka uthyrningskrav som gäller och hur bostäder tilldelas liksom annan information.

Som nämnts ovan – och som diskuterats tidigare i rapporten – finns en diskussion om inkomstkrav skulle vara diskriminerande mot hushåll med låga inkomster. Inkomstkrav skulle också kunna vara ett uttryck för förmyndarmentalitet, att det hindrar hushåll som värderar boendet högt och vill lägga en stor del av inkomsten på det.⁷⁴ Kerstin Annadotter och Gunnar Blomé pekar på att det inte finns några studier som visar på ett samband mellan inkomstkrav och senare betalningsproblem:

En genomgång av studier inom ämnesområdet uthyrningskriterier [...] visar inte på några orsakssamband mellan att i uthyrningskriterier ställa höga generella krav i form av inkomster i förhållande till hyran på enskilda hyresgäster vid inflyttning och eventuella senare problem med uteblivna hyresinbetalningar och vräkningar. Måttet avfär-

⁷⁴ Lind (2016), s. 110ff.

das istället helt på grund av avsaknad av validitet, alltså att kvoten inte mäter det som man tror att den mäter.⁷⁵

De borttagna inkomstkraven inom Framtidenkoncernen visar på att låga generella inkomstkrav inte behöver innebära ökade hyresförluster och ett ökat antal vräkningar – men man kan också notera att medelinkomsten trots borttagna inkomstkrav inte sjönk nämnvärt annat än vad gäller de minsta lägenhetstyperna.⁷⁶

Enligt Annadotter och Blomé hänger betalningsproblem snarare samman med plötsliga händelser som dödsfall, skilsmässa och arbetslöshet.⁷⁷ Det bekräftas av en nyligen utgiven analys av Finansinspektionen: åtta av tio personer som sökt hjälp hos budget- och skuldrådgivare hade råkat ut för livshändelser som påverkat deras ekonomiska situation – men man konstaterar samtidigt att fyra av tio hade betalningsproblem redan före händelsen. Finansinspektionen konstaterar också att låginkomsttagare utgör en stor andel av de som har betalningsproblem, något som är relativt ovanligt bland personer med en inkomst efter skatt överstigande 30 000 kronor i månaden.⁷⁸

Som vi sett finns det en del skillnader i uthyrningskrav mellan privata och kommunala bostadsbolag: större bostadsbolag liksom privata hyresvärdar prövar presumtiva hyresgäster mer än små bostadsbolag och kommunala bostadsbolag. Kommunala bostadsbolag godkänner också fler anställningsformer och inkomstslag än privata bostadsbolag. Det är också stor skillnad i hur framför allt mindre fastighetsägare fördelar lediga bostäder jämfört med kommunala och större privata bostadsbolag. Medan kommunala bolag nästan uteslutande använder sig av kötid gör många privata bostadsbolag en individuell bedömning av de sökande, eller går på kontakter, vilket kan tolkas som att vissa fastighetsägare har större möjlighet att diskriminera vissa hyresgäster. Samtidigt kan det möjliggöra mer strategiska urval som faktiskt ökar chansen för utsatta grupper att få en bostad, som unga och hushåll i akut behov av bostad.

Några fastighetsägare uttrycker i Boverkets undersökning att man ställer högre krav för att få en attraktiv bostad medan det omvända kan gälla för bostäder i områden där det är svårare att hyra ut, vilket kan bidra till att låginkomsttagare ”stys” till vissa bostadsområden och till ökad segregation. Andra bolag har i stället högre krav – till exempel på

⁷⁵ Blomé och Annadotter (2015), s. 156.

⁷⁶ Framtidenkoncernen har ett samarbete med Malmö universitet och Martin Grander, som ska utvärdera de borttagna inkomstkraven och vilka effekter det haft.

⁷⁷ Blomé och Annadotter (2015), s. 156.

⁷⁸ Finansinspektionen (2021), s. 4f., 7. Analysen har fokus på hushåll med betalningsproblem där lån finns med i bilden. Även om låginkomsttagare är överrepresenterade vad gäller dessa behöver problemen i sig inte nödvändigtvis innebära hyresförluster, om de prioriterar att betala hyran.

stadigvarande arbete – i utsatta områden, för att på så sätt skapa en ökad socioekonomisk blandning av hushållen.

Särskilt för små bostadsbolag kan det också handla om att man väljer boende utifrån vem man tror bostaden skulle passa för eller utifrån de övriga hyresgästerna i fastigheten: barnfamiljen får kanske inte erbjudande om en lägenhet där de andra boende är pensionärer, pensionären inte ett erbjudande om en lägenhet i ett hus utan hiss. I kontakten med sådana bostadsbolag kan vägen till en bostad vara att verka förtroendeingivande – vilket inte behöver handla om inkomst utan lika gärna om vilket yrke man har eller att det visar sig att man delar samma intresse eller hobby som hyresvärden.

Att de flesta bostadsbolag som har en hemsida också presenterar sin uthyrningspolicy är positivt. Trots det kan det som bostadssökande vara svårt att veta vad som gäller. Det gäller till exempel när bostadsbolag hänvisar till olika kvar att leva på-kalkyler som inte konkretiseras närmare på bolagens hemsidor. De beräkningar dessa grundas på är ganska detaljerade vilket gör det svårt för den bostadssökande att veta hur hyresvärden tillämpar dem i sin bedömning och hur de slår i det enskilda fallet. Där kan enkla schabloner om att man ska ha en viss inkomst i förhållande till hyran vara betydligt lättare att förstå. Otydliga regler och urvalskriterier kan leda till att bostadssökande upplever sig missgynnade eller till och med diskriminerade, något som kan förebyggas med mer transparenta system.

Uthyrningsvillkor och tilldelningsprinciper är dock helt upp till den enskilde fastighetsägaren att bestämma över, så länge man inte bryter mot diskrimineringslagstiftningen, och också välja i vad mån man kommunicerar den utåt, till de bostadssökande: det finns inga krav på att man ska vara öppen med att berätta vilka villkor som gäller. Det står också den enskilde hyresvärden fritt att själv välja hyresgäst vid en uthyrningsprocess. Ur ett samhällsperspektiv finns det också fördelar med att olika hyresvärdar tillämpar olika tilldelningsprinciper. Även om kötid är ett förhållandevis rättssäkert, transparent och förutsägbart system som många betraktar som i grunden rättvist behöver det finnas andra och alternativa vägar in på den hyrda bostadsmarknaden för den som inte har tillräcklig kötid eller en sådan bostadssituation att man kan få förtur eller ett socialt bostadskontrakt genom kommunen. Individuell prövning och mer flexibla tilldelningsprinciper gynnar inte enbart hushåll med god ekonomi utan också ungdomar, studenter, personer som fått arbete på en annan ort och andra, som av olika skäl står i akut behov av en ny bostad.

5 Förmedlingsplattformar

Under senare år har det blivit vanligare med så kallade förmedlingsplattformar för att förmedla bostäder i andra hand. I detta kapitel beskrivs några av dessa förmedlingsplattformar lite mer ingående.

Inom ramen för detta uppdrag ingår inte att studera andrahandsmarknaden som helhet, det vill säga frågor rörande exempelvis marknadens omfattning och hyresnivåer kommer inte att tas upp här. För diskussioner om andrahandsmarknaden i allmänhet se till exempel Boverket (2015) och Boverket (2018). Fokus i kapitlet är plattformarnas funktion och framför allt hur de fungerar från en presumtiv hyresgästs perspektiv.

Inledning

För såväl hyresgäster som hyresvärdar kan det vara svårt att hitta en bra motpart på andrahandsmarknaden och man kan inte alltid vara säker på att man får in sin hyra, att ingångna kontrakt hålls, eller att man får tillbaka en eventuell depositionsbetalning. Den ekonomiska osäkerheten kan vara tämligen stor vid andrahandsuthyrning och det finns inte allmänt tillgängliga system som syftar till att minska denna osäkerhet.

Under de senaste 10–15 åren har en mängd privata webbaserade annonsplatser och förmedlingsplattformar växt fram. Som exempel kan nämnas den sammanställning⁷⁹ som jagvillhabostad.nu tagit fram och redovisar på sin hemsida där det finns ett femtontal uppräknade annons- eller förmedlingstjänster. För en stor del av dessa plattformar är andrahandsmarknaden en central del av affärsmodellen. Strukturen för dessa tjänster är olika men i de flesta fall bygger de på att besökaren fyller i person- och kontaktuppgifter för att sökanden ska komma vidare och för att kunna kontaktas.

Varför förmedlingsplattformar?

Enligt företag som driver förmedlingsplattformar (se Boverket 2015) är många av deras kunder oroliga för att andrahandshyresgästen ska missköta bostaden. Många vill känna att det finns ett kontrollsteg och en känsla av trygghet, vilket är en av de största anledningarna till att man vänder sig till en förmedling i uthyrningsprocessen. En del av dessa ”förmedlingsföretag” hjälper även till med stöd och information om hyreslagen och lagen om uthyrning av eget boende, och ser till exempel till att kontraktet stämmer med gällande lag. Många av de som ska hyra ut och hyra på andrahandsmarknaden har inte så stora kunskaper om lagar och

⁷⁹ Jagvillhabostad.nu: Bostadssökarsidor.

regler. Därför har de ett behov av att vända sig till någon och fråga om regler gällande till exempel uppsägningstid.

Flertalet av företagen som förmedlar bostäder på andrahandsmarknaden menar att efterfrågan på stöd och information kring till exempel hyreslagen och lagen om uthyrning av eget boende ökar. Även efterfrågan på tjänster och stöd vid skrivande av hyreskontrakt växer. Många som vänder sig till dem för att hyra ut betalar dessutom gärna extra för att få hjälp med att skriva kontrakt och tyda lagstiftningen. Men stödet kan också handla om vilken hyresnivå som är rimlig och vad som gäller vid olika sorters uthyrning.

I mångt och mycket är det troligen en efterfrågan, eller ett behov, från utbudssidan som drivit framväxten av dessa plattformar även om det givetvis kan förenkla sökandet – och minska osäkerheten – även för bostadsökande.

Vad är en förmedlingsplattform?

Det måste konstateras att förmedlingsplattformar inte på något sätt är ett homogent begrepp. Dessa ”plattformar” – som emellanåt kallar sig själva marknadsplats, marknadsplattform, annonsplats, sökmotor, webbtjänst, bostadsförmedling med mera – varierar mycket i vilka tjänster som erbjuds, både för hyresvärderna och för hyresgästen. Det kan också konstateras att detta är en levande materia och det dyker hela tiden upp nya plattformar (och en del försvinner, eller åtminstone för en tynande tillvaro). Detta gör det svårt att generalisera angående förmedlingsplattformars roll på den svenska hyresrättsmarknaden. Man skulle kunna dela upp dessa plattformar på en rad dimensioner, exempelvis:

- gratis – kostar pengar
- första hand – andrahand – bägge delar
- enbart förmedling – varierande grad av kringtjänster
- riktar sig till privatpersoner – riktar sig till företag

Några plattformar är nischade mot andrahandsmarknaden medan andra förmedlar såväl förstahands- som andrahandskontrakt. En del förmedlar enbart till privatpersoner medan andra riktar sig till företag eller båda. Fokus i detta kapitel kommer att ligga på hyresgästperspektivet och på plattformar som förmedlar andrahandskontrakt.⁸⁰

⁸⁰ För en diskussion kring de juridiska frågorna angående förmedlingsplattformar se exempelvis Boverket (2019) och Ramberg (2020).

Plattformer med fokus på förstahandsuthyrning

Fokus i denna rapport ligger som nämnts på andrahandsuthyrning men vi inleder med att kort titta på förmedlingsplattformer inriktade på förstahandsmarknaden.

HomeQ

HomeQ bildades 2016 och är en rikstäckande marknadsplats där bostadssökande kan se och söka efter lediga hyresrätter hos flera hyresvärdar. Idén är att samla alla hyresrätter på en och samma plats över hela Sverige. HomeQ säger sig hjälpa hyresvärdar och bostadssökande att hitta varandra på ett enkelt, säkert och resurseffektivt sätt.

Det är inte HomeQ som hyr ut bostäder utan det är hyresvärden som väljer vem som ska kallas till visning och erbjudas kontrakt. HomeQ står endast för marknadsplatsen och mjukvaran som förmedlar kontakten mellan hyresvärd och bostadssökande.

I de flesta städer finns mängder av hyresvärdar. Var och en har en egen webbplats och ett eget sätt att hyra ut lägenheter på. Det systemet för att söka bostad kan vara både tidskrävande och omständligt. Den bostadssökande kan behöva registrera sig på flera olika hemsidor, regelbundet uppdatera sin ansökan och bevaka alla dessa platser. Idén med HomeQ är således att göra det enklare för både hyresvärden och den sökande. Istället för att behöva registrera sig på många hemsidor och ändå inte täcka upp alla möjliga bostadsorter är tanken att man enbart behöver registrera sig på HomeQ.

Hösten 2020 hade HomeQ ungefär 320 000 registrerade användare. Cirka hundra bostadsbolag⁸¹ som förfogade över 100 000 hyreslägenheter var kunder, de flesta med lägenheter i Göteborg, Skåne och Östergötland.

Boplats Sverige

Boplats Sverige, som startades 2014, är en marknadsplats på webben där bostadssökande kan leta efter lediga hyreslägenheter. Det går att se lediga lägenheter, prenumerera på utbudet, överblicka vad som byggs i området samt se vilka hyresvärdar som äger vilka fastigheter, även om det inte finns något ledigt i den just nu. Tjänsten är reklam- och kostnadsfri för den som letar bostad. Det Boplats Sverige säger sig vilja erbjuda är ett enklare sätt att leta hyresrätt.

Den bostadssökande skapar sin egen profil och på ett enkelt sätt uppdatera sitt kundkort hos flera hyresvärdar i ett och samma moment. Inloggning sker med Freja eID eller Bank ID, och den bostadssökande registrerar sina uppgifter samt får möjlighet att ladda upp dokument som löne-

⁸¹ Exempel på större fastighetsbolag anslutna till HomeQ är Stena Fastigheter, Samhällsbyggnadsbolaget (SBB), Balder och Wallenstam.

specifikationer, arbetsgivarintyg, med mera. Att allt sköts digitalt underlättar uthyrnings- och tilldelningsprocessen för hyresvärden, men gör det också enklare för den bostadssökande att leta lägenhet.

Hemsidan ägs av Vitec Förvaltningssystem AB som utvecklar sidan i nära samarbete med en referensgrupp av hyresvärdar. Enligt egen uppgift är idag 20% av Sveriges hyreslägenheter anslutna till Boplats Sverige.⁸²

Betalplattformar

Det finns vidare en rad plattformar som på olika sätt fungerar som en typ av prenumerationstjänst, man betalar en avgift – oftast månadsvis – för att få tillgång till information om kontaktuppgifter till hyresvärdar. Utifrån vad Boverket kunnat konstatera är det, med vissa undantag, inte unika uppgifter som finns på de olika plattformarna. Det handlar om information som man med ett visst mått av arbete kan få gratis från exempelvis olika bostadsbolags hemsidor. Det man betalar för är snarast att man får uppgifter från en mängd källor samlad på en plats.

Plattformar med fokus på andrahandsuthyrning

Vad gäller plattformar som inriktar sig på förmedling av bostäder för andrahandsuthyrning kan de grovt delas in i två grupper. Dels de som enbart sysslar med förmedling och, dels de som förutom själva förmedlingen även tillhandahåller diverse tjänster kring uthyrningsproceduren. I detta avsnitt beskrivs hur fyra av de största plattformarna i Sverige fungerar samt även kort nämna något generellt om andra plattformar. Fokus i denna genomgång ligger på hur tjänsten fungerar för en presumtiv hyresgäst och inte på hur det fungerar för uthyraren.

Kvalster.se

Kvalster.se är ett sökverktyg för att hitta en ledig lägenhet. Här finns såväl förstahands- som andrahandslägenheter. Webbplatsen lanserades 2008 och samarbetar med samtliga webbaserade marknadsplatser för lediga hyresbostäder. Kvalster.se utger sig för att vara Sveriges största sökmotor för hyreslägenheter i Sverige och är gratis för bostadssökande att använda sig av. Kvalster.se är också tydliga med att de inte har något med själva uthyrningen att göra.

Webbplatsen i sig är enkelt uppbyggd och kräver ingen registrering av något slag. Man söker helt enkelt var man är intresserad av en bostad (exempelvis län eller kommun) och får då upprädat de lägenheter som finns lediga till uthyrning inklusive en kortfattad information om de aktuella lägenheterna som exempelvis storlek och hyra. Där finns också kontakt-

⁸² Exempel på större fastighetsbolag anslutna till Boplats Sverige är Heimstaden, Hembla, Fastighets AB L E Lundberg och Rikshem. Vidare är ett stort antal kommunala bostadsbolag anslutna.

information till hyresvärden. För att kontakta uthyrare följer man länken kontakt längst ner på bostadsannonsen. Då kommer man till källan för just den annonsen och hittar kontaktinformation till uthyraren.

På Kvalster.se finns inga kringtjänster som hyresgäst eller uthyrare kan köpa till utan det är bara fråga om en plattform som helt kostnadsfritt ger den presumptive hyresgästen tillgång till kontaktuppgifter till uthyrare. På plattformen finns såväl första- som andrahandskontrakt.

Även betalsajter får vara med så länge det görs tydligt för besökaren på huvudsidan och på landningssidan att det är just en betalsajt man hamnat på. Vilseledande marknadsplatser som kräver att besökaren blir medlem och lämnar ut mejl innan den meddelas om att det kostar att kontakta uthyrare, listas inte på Kvalster.se.

Blocket bostad⁸³

Blocket är en av de största förmedlarna på andrahandsmarknaden och startade redan 1996. Blocket Bostad är en del av Blocket och har funnits sedan 2011.

Första steget för en bostadssökande är att skapa en egen profil. I denna profil har hyresgästen möjlighet att presentera sig själv gentemot hyresvärden genom att berätta om sig själv, exempelvis sysselsättning och tidigare boendereferenser. Hyresgästen kommer då kunna få notiser när bostäder som matchar dennes preferenser publiceras på Blocket Bostad, men kan givetvis även söka andra bostäder.

För att komma i kontakt med en hyresvärd skickar hyresgästen en kontaktförfrågan (klickar på en knapp i annonsen). Hyresvärden får då en notis och får möjligheten att starta en konversation med den presumtiva hyresgästen eller avböja förfrågan. Det är således helt upp till uthyraren om denne vill ha kontakten med den presumptive hyresgästen. När kontakt etablerats kan den presumptive hyresgästen be om att få komma på en visning. En eventuell visning är alltså något som hyresgäst och hyresvärd själva kommer överens om, och inget som Blocket Bostad är inblandad i.

När hyresgäst och hyresvärd kommit överens skrivs hyresavtal (som är framtaget av Blocket Bostads jurister) via Blocket Bostad som också hanterar alla hyresbetalningar och håller depositionen under hela uthyrningsperioden. När hyresgästen signerar avtalet tas en så kallad mikroupplysning. Hyresavtalet signeras online med BankID. Om man inte har BankID eller ett svenskt personnummer finns möjligheter att signera ett hyresavtal ändå.

⁸³ Blocket köpte 2019 en av de andra större aktörerna vad gäller förmedlingsplattformar för andrahandsuthyrning, Qasa, Qasa är nu en integrerad del av Blocket bostad och samma lägenheter tillhandahålls på bägge webbplatserna och samma villkor gäller.

Depositionen och första månadsbetalning görs genom att betala en faktura som skickas via e-post. Depositionen finns på ett separat klientmedelskonto under hela uthyrningen och alla månadsbetalningar går sedan via Blocket bostad. Den första hyran betalas inte ut till hyresvärden förrän hyresgästen flyttat in och bekräftat att allt är i sin ordning. Blocket Bostad är tydliga med att hyresgästen aldrig ska betala någonting direkt till en hyresvärd när man skrivit kontrakt via dem.

När en hyresgäst använder sig av Blocket Bostads uthyrningstjänst tillkommer en kostnad på 1,95 procent av månadshyran som man kallar serviceavgift. Avgiften framgår i alla annonser så att hyresgästen redan innan kontakt tagits med hyresvärden kan se vad den totala månadskostnaden kommer att bli. Det ska även noteras att hyresgästen inte förbinder sig till något genom att kontakta hyresvärden, utan det är upp till parterna om de vill använda sig av uthyrningstjänsten.

Förmedlingsplattformens krav på sökande

Såvitt Boverket kan bedöma ställer Blocket Bostad inga särskilda krav på den bostadssökande men, vilket nämndes ovan, vid signering av hyresavtal tas alltid en kreditkontroll (UC mikroupplysning⁸⁴) på hyresgästen. Blir kreditkontrollen godkänd, blir depositionen alltid en månadshyra.

Om kreditkontrollen inte blir godkänd kan Blocket Bostad komma att ta ut två månadshyror i deposition. Detta säger Blocket Bostad vara ett sätt att kunna erbjuda alla som vill att signera hyresavtal, och inte begränsa det till personer med godkänd kreditupplysning. Hyresgästen får reda på vilken deposition som ska betalas när hyresavtalet signeras. Enligt Blocket Bostad blir depositionen i de allra flesta fall en månadshyra.

När hyresperioden är över, och hyresvärden kontrollerat att allt är i sin ordning (till exempel inget är trasigt), lämnar Blocket Bostad tillbaka depositionen till hyresgästen. Hyresvärden har tio dagar på sig att godkänna återbetalningen. Om hyresvärden inte gör något alls skickas pengarna efter tio dagar tillbaka till hyresgästens bankkonto.

Depositionen hanteras av Blocket Bostad och de håller depositionen på ett separat bankkonto (klientmedelskonto) under hela uthyrningen. Hyresvärden har alltså aldrig tillgång till depositionen.

Samtrygg

Samtrygg har funnits sedan slutet av december 2011 och bedriver förmedling i hela Sverige. Samtrygg hade 2019 en omsättning på drygt 148 miljoner kronor. Samtryggs affärsidé är att ge hyresvärdar betalningsgaranti, andrahandsförsäkring och säkra hyresavtal. Man säger sig ta en

⁸⁴ En Mikroupplysning är inte en full upplysning utan en mindre variant som inte påverkar kreditvärdigheten på samma sätt.

aktiv roll i att hjälpa båda parter följa lagar och regler och går in som ekonomisk mellanhand för att minimera risken för bedrägeri.

Första steget för en bostadssökande är att registrera en personlig profil hos Samtrygg. Detta görs via Facebook eller ett Google-konto. När den bostadssökande fyllt i – vad som kallas – en fullständig profil har man möjlighet att boka in sig på visningar. En fullständig profil innehåller följande: personlig presentation, boendeform, önskad hyresperiod antal rum, antal kvm, månadshyra, hushållstyp, rökare, anställningsform, yrke, utbildning, husdjur och önskat område.

Därefter kan hyresgästen börja söka bostäder. När hyresgästen hittar ett objekt som man är intresserad av ”bokar man en visning”. När hyresgästen blivit inbokad och uthyraren har godkänt visningen, informeras hyresgästen via sms eller e-post samt erhåller uthyrarens kontaktuppgifter. Efter en visning skickar Samtrygg ut ett formulär där den presumptive hyresgästen anger om man är fortsatt intresserad av lägenheten. Ett ”Ja” förbinder inte till att signera hyresavtal, men visar för uthyraren att det finns intresse från hyresgästen.

Samtrygg kontakter den presumptive hyresgästen och informerar om vilka uthyrare som har visat intresse. Hyresgästen tar ställning till om man fortfarande är intresserad av bostaden ifråga. Om man är intresserad upprättas ett hyreskontrakt mellan hyresgäst och hyresvärd. För att säkerställa tryggheten för båda parter använder sig Samtrygg av elektronisk signering. Detta är för att kunna identifiera att det är rätt person som signerar avtalet på bästa möjliga sätt. Avtalet signeras via BankID eller Mobilt BankID.

Samtrygg säger sig verifiera samtliga hyresgäster inför avtalsskrivning. Samtrygg kontrollerar mejl och använder hyresgästens personnummer för att göra en kreditprövning. För att säkra uthyrningen och minska risken för försenade samt uteblivna betalningar verifieras alla hyresgäster genom att ta en kreditprövning, deposition eller borgensman.

Hyresgästen betalar hyra och avgift varje månad till Samtrygg, via en faktureringspartner. Samtrygg sköter utbetalningen av hyresbeloppet till uthyraren.

Att registrera konto, få uppdatering om nya bostäder, söka efter bostäder, samt gå på visning kostar ingenting för den bostadssökande. När hyresgästen skriver avtal via Samtrygg tas en månatlig avgift på 15 procent, dock minst 750 kronor, utöver hyresbeloppet som uthyraren har bestämt. Hyran och avgiften är inräknad i det pris som anges i bostadsannonsen.

Förmedlingsplattformens krav på sökande

Uthyraren kan aldrig kräva deposition när en hyresgäst hyr via Samtrygg. Samtrygg säger sig sällan själva ta ut deposition, men att det förekommer ibland när hyresgästen exempelvis saknar personnummer eller registrerad inkomst i Sverige. Samtrygg anger att de i stället strävar efter att hyresgästen i dessa fall hittar en borgensman, för att i så liten utsträckning som möjligt ta ut deposition.

Samtrygg säger sig inte vilja neka hyresgäster som saknar tillräcklig information för att göra en kreditprövning och använder sig därför av deposition som en säkerhet i just dessa fall. Detta för att säkerställa betalningsförmåga, samt minimera risken för bedrägerier.

I de fall Samtrygg tar ut en deposition, hanterar Samtrygg den genom hela uthyrningsperioden. Depositionen återbetalas i samband med återlämning av nycklarna, efter att en inspektion har genomförts.

Bostad Direkt

Bostad Direkt har funnits sedan år 1994 och är helt inriktade på förmedling av andrahandsbostäder. Bostad Direkt förmedlar bostäder över hela Sverige men med fokus på storstäderna. Bostad Direkt hade år 2020 en omsättning på närmare 94 miljoner kronor.

Man blir bostadssökande genom att fylla i personuppgifter och önskemål om bostad i registreringsformuläret på hemsidan. Information om matchade bostäder e-postas. Man kan även ringa eller mejla för att få hjälp att bli registrerad.

I första hand är det hyresgästen som söker bostäder genom att visa intresse för bostadsannonser. När hyresgästen visar intresse kan hyresvärd ta del av den bostadssökandes kontaktuppgifter och kontakta den presumtive hyresgästen för att boka in en visning eller ställa frågor. En annan möjlighet är enligt Bostad Direkt också att bli kontaktad av en hyresvärd som letar efter en passande hyresgäst när de söker bland bostadssökande på webbplatsen, även om man säger att detta inte är så vanligt.

Bostad Direkt godkänner bostäderna som registreras hos dem före publicering på hemsidan. De besöker dock inte bostäderna för att besiktiga dem.

Hyresgästen ska tillsammans med bostadsinnehavaren upprätta en inventarielista och ett besiktningsprotokoll, helst med fotografier. En godkänd besiktning och avstämd inventarielista är en förutsättning för att få tillbaka sin deposition så enkelt som möjligt.

När hyresgästen är överens om att hyra en bostad med en hyresvärd skapas ett digitalt kontrakt automatiskt och signeringen sker online. Båda parterna måste signera kontraktet via Bostad Direkts hemsida innan en

hyresbetalning kan ske. Hyra och deposition betalas med kort. Korttransaktionerna sköts via DIBS, ett företag för onlinebetalningar.

Söktjänsten är gratis för den presumtive hyresgästen. Man betalar enbart hyran för ingångna hyresavtal. Bostad Direkt tar till skillnad från Blocket Bostad och Samtrygg ut en avgift från uthyraren. Huruvida det slutligen spelar någon roll för hyresgästen är en annan fråga då uthyraren möjligen tar höjd för detta i den begärda hyran.

Förmedlingsplattformens krav på sökande

Såvitt Boverket kunnat utröna ställer Bostad Direkt inga krav på de bostadssökande utöver de krav som uthyraren ställer. Enligt Bostad Direkts användarvillkor kan man dock inhämta uppgifter om Bostadssökande hos ett kreditupplysningsföretag och lämna ut kreditupplysning till registrerade värddar.

Fler andrahandsplattformar

Det finns en rad andra förmedlingsplattformar förutom de som beskrivits mer ingående. Dessa plattformar fungerar oftast som en typ av prenumerationstjänst, kunden betalar en avgift – vanligen månadsvis – för att få tillgång till information om kontaktuppgifter till hyresvärden.

Såvitt Boverket kan bedöma är det i många fall ingen unik information som presenteras på många av dessa förmedlingsplattformar. Det handlar om information som man med ett visst mått av arbete kan få gratis från exempelvis olika bostadsbolags hemsidor. Det man betalar för är snarast att man får uppgifter från en mängd källor samlat på en plats. Dessa plattformar har varierande grad av kringtjänster och även informationen om vilka lagar och regler som gäller samt annan information kring att hyra en bostad varierar också mycket mellan de olika plattformarna.

Det måste även konstateras att en del av dessa plattformar fått en del kritik. Konsumentverket granskade 2019 sju företag som annonserar om lediga hyreslägenheter.⁸⁵ Det handlade om företag som samlar annonser från fastighetsbolag och annonsplatser som till exempel Blocket och sedan presenterar dem på sin egen plattform. Bakgrunden var att myndigheten under flera år fått in anmälningar mot bostadssajterna. Konsumenterna hade inte uppfattat att de tecknat sig för ett abonnemang eller insett vad tjänsten har innehållit. Många bolag utlovar gratis registrering, men det är först när man betalar som man får kontaktuppgifter till hyresvärdarna.

Konsumentverket konstaterade i sin granskning att många bolag inte är tillräckligt tydliga med priset eller vad tjänsten innehåller. Enligt Konsu-

⁸⁵ Konsumentverket: Bostadssajter får kritik.

mentverket fanns risken att man kunde tro att man kunde få en lägenhet förmedlad, medan man i själva verket måste söka som alla andra,

Förmedlingsplattformarnas krav på hyresgästen och uthyraren

Kravprofiler är något som – enligt Boverkets bedömning – generellt inte behandlas av förmedlingsplattformarna. Det är uthyraren som styr vilka krav som man vill ska ställas och i en del fall har plattformen minimal kontakt med såväl hyresgäst som hyresvärd och helt enkelt bara förmedlar kontakten. Det är således inte plattformarna som styr vilka krav som ställs på hyresgästen. Vissa plattformar – de som har någon typ av kringtjänster och inte bara är rena förmedlare – gör dock kreditkontroller vilket i sig kan ses som ett krav men den typen av kontroller är ju knappast något specifikt vid förmedling av bostäder just via plattformar. I några fall förekommer även krav på utökade depositioner eller borgensman.

Som sagt är det inte plattformarna som ställer krav på hyresgästen utan det är hyresvärderna som gör det. Dock ställer plattformarna krav på hyresvärdarnas annonser. Utifrån samtliga av de undersökta förmedlingsplattformarnas användarvillkor framgår att annonserna inte får vara kränkande eller diskriminerande.

Boverket kan inte se att förmedlingsplattformar i sig påverkar eventuell diskriminering – i meningen bryter mot diskrimineringslagen – på bostadsmarknaden. Huruvida privatpersoner som lagt ut annonserna sedan agerar diskriminerande och exempelvis inte vill hyra ut till någon på grund av etnisk härkomst etcetera, är en annan fråga.⁸⁶ Men om detta sker är det inte att beteckna som diskriminering i lagens mening.⁸⁷

Då alla förmedlingsplattformar finns på internet är det dock givetvis så att tillgång till dator och internet samt en viss datorvana krävs för att kunna använda de tjänster som erbjuds. Vid användandet av vissa plattformar krävs även att den sökande har exempelvis BankID. För att kunna skaffa ett BankID måste man ha ett svenskt personnummer och vara kund i någon av de banker som ger ut BankID. Detta gör att vissa grupper kan stängas ute från användandet av vissa plattformar men det kan inte sägas utgöra direkt diskriminering.

⁸⁶ Det finns dock studier som tyder på att så är fallet. Se till exempel Molla m.fl. (2019) och referenser däri.

⁸⁷ Diskriminering är förbjuden för den som tillhandahåller varor, tjänster eller bostäder. Förbudet gäller dock inte för en person som inom ramen för privatlivet erbjuder varor eller tjänster.

Avslutande reflektioner

I vilken mån förmedlingsplattformar kan underlätta för hushåll som tidigare haft svårigheter att hitta ett andrahandsboende är inte möjligt att svara på. Då utgångspunkten är okänd, det vill säga hur många som har haft svårt att skaffa en andrahandsbostad utan plattformarna, är det inte möjligt att svara på huruvida framväxten av dessa plattformar påverkat möjligheterna för dessa grupper. Även om plattformarna kräver internet och datorvana samt ibland även exempelvis tillgång till BankID ger de på ett enkelt sätt information om utbudet av andrahandslägenheter som troligen vore svårare att få tillgång till utan dessa plattformar.

Kraven som ställs på hyresgästen ställs av hyresvärden och har egentligen inte med förmedlingsplattformarna som sådana att göra. Däremot skulle det kunna tänkas vara så att en hyresvärd, utan de kontrollfunktioner som finns inbyggda i vissa av plattformarna, skulle kräva högre hyror än man nu gör eller att välja att inte hyra ut alls.

Plattformarna hanterar som nämnts inte kravprofiler specifikt utan det är hyresvärden som ställer kraven. Det som indirekt kan bli ett krav på vissa av plattformarna är det faktum att: (1) man tar ut en avgift, (2) man tar kreditupplysningar på den presumtive hyresgästen. Huruvida dessa kontrollfunktioner gör det svårare för vissa grupper att få tillgång till en andrahandslägenhet är svårt att bedöma. Det faktum att dessa kontrollfunktioner finns, på en i mångt och mycket oreglerad marknad, är dock troligen av godo för såväl uthyrare som hyresgäst.

6 Situationen för barn i bostadslöshet

Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Barn får inte utsättas för diskriminering på grund av omständigheter som rör barnet eller dess föräldrar. Barnkonventionen ger varje barn rätt till social trygghet och den levnadsstandard som krävs för barnets utveckling. Barn har också rätt till statligt stöd, ifall föräldrar eller annan vårdnadshavare saknar tillräckliga resurser, och här nämns särskilt bostad. Ändå är det många barn och ungdomar i Sverige som saknar en varaktig och trygg bostad eller som bor så trångt att det påverkar deras utvecklingsmöjligheter.

I detta avslutande kapitel behandlas frågan om barn i bostadslöshet och vad det innebär för barn att leva utan fast bostad. Kartläggningar genomförda i Stockholm, Göteborg och Malmö visar att barn med utländsk härkomst, barn som växer upp i socialt utsatta bostadsområden och barn till ensamstående föräldrar oftare råkar ut för vräkningar (eller avhysningar, som är det författningsenliga begreppet), hemlöshet och trångboddhet än andra barn.

FN:s konvention om barnets rättigheter – Barnkonventionen

Artikel 2. Konventionsstaterna ska respektera och tillförsäkra varje barn inom deras jurisdiktion de rättigheter som anges i denna konvention utan åtskillnad av något slag, oavsett barnets eller dess förälders eller vårdnadshavares ras, hudfärg, kön, språk, religion, politiska eller annan åskådning, nationella, etniska eller sociala ursprung, egendom, funktionsnedsättning, börd eller ställning i övrigt.

Konventionsstaterna ska vidta alla lämpliga åtgärder för att säkerställa att barnet skyddas mot alla former av diskriminering eller bestraffning på grund av föräldrars, vårdnadshavares eller familjemedlemmars ställning, verksamhet, uttryckta åsikter eller tro.

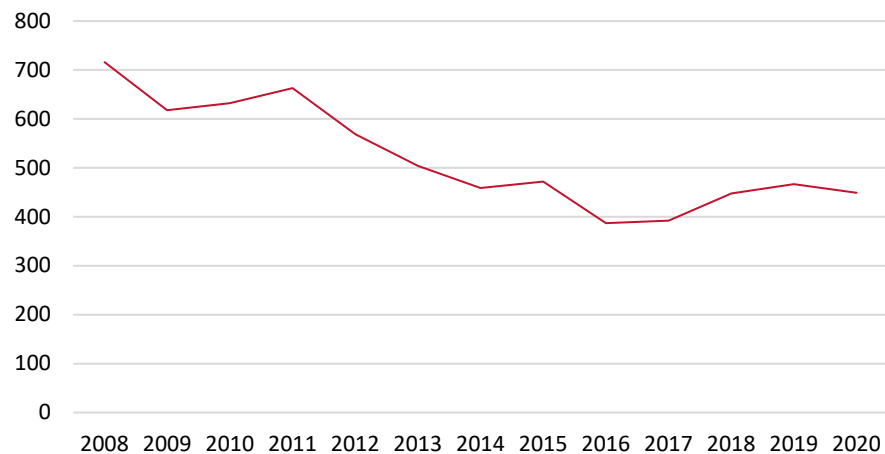
Artikel 26. Konventionsstaterna ska erkänna varje barns rätt att åtnjuta social trygghet, inklusive socialförsäkring, och ska vidta nödvändiga åtgärder för att till fullo förverkliga denna rätt i enlighet med nationell lagstiftning. [...]

Artikel 27. Konventionsstaterna erkänner varje barns rätt till den levnadsstandard som krävs för barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling. [...] Konventionsstaterna ska i enlighet med nationella förhållanden och inom ramen för sina resurser vidta lämpliga åtgärder för att bistå föräldrar och andra som är ansvariga för barnet att genomföra denna rätt och ska vid behov tillhandahålla materiellt bistånd och stödprogram, särskilt i fråga om mat, kläder och bostad. [...]

Antalet vräkningar av barnfamiljer ökar åter

År 2007 presenterade regeringen en nollvision för vräkningar av barn. Då hade cirka tusen barn om året utsatts för en vräkning. Antalet barn vars hushåll vräkts från bostaden minskade sedan trendmässigt från över 700 till mindre än 400 under 2016 men sedan dess har antalet ökat igen. Under 2019 vräktes 467 barn från sitt hem. År 2020 var antalet något lägre men det är för tidigt än att säga om den ökande trenden brutits (se figur 19 nedan).⁸⁸

Figur 19: Antal barn berörda av verkställd vräkning 2008–2020



Källa: Statistik från Kronofogden.

Andelen personer med låg ekonomisk standard i Sverige har ökat över tid. Ny statistik från SCB visar att mer än 15 procent av invånarna i Sverige 2019 levde med låg ekonomisk standard, jämfört med bara 8 procent under 1990-talet. Vart femte barn hade låg ekonomisk standard, fast med stora skillnader, både regionalt och mellan svenskfödda och utlandsfödda. Av de barn som fötts i Sverige hade knappt 16 procent låg ekonomisk standard, medan andelen bland de utrikes födda barnen var 54 procent.⁸⁹ I kombination med en på de flesta håll ansträngd bostadsmarknad innebär det att barnfamiljer i ekonomisk utsatthet har fått allt svårare att hitta en bostad eller behålla den bostad de har. Hyresskuld är den absolut vanligaste orsaken till att barnfamiljer vräks. Under 2019 gällde det 84 procent av vräkningarna av hushåll med barn. Hälften av dessa hushåll hade en skuld på mindre än 13 600 kronor och i fyra av tio fall var skulden under 10 000 kronor.⁹⁰

Förutom de barn som utsatts för en vräkning finns det ännu fler som lever under hot om vräkning. Utöver de verkställda vräkningarna fanns det

⁸⁸ Kronofogdens statistik.

⁸⁹ SCB (2021c).

⁹⁰ Kronofogdens kompletterande analys av statistiken: Barn berörda av avhysning 2019.

barnfamiljer som under 2019 fick ett beslut om vräkning, som inte verkställdes. I dessa familjer fanns det nästan 1 200 barn.⁹¹

Var tredje hemlös har barn

För barn att leva i hemlöshet kan innebära ganska olika förhållanden men med det gemensamt att åtminstone den ena föräldern inte har en varaktig och trygg bostad. Socialstyrelsens definition av hemlöshet återges i rutan nedan.

Vid Socialstyrelsens senaste kartläggning av hemlösheten i landet uppmärksammades att mer än en tredjedel av alla som registrerades som hemlösa under mätveckan hade barn under 18 år. Det rörde sig om cirka 11 400 personer som levde i någon form av hemlöshet och där det fanns uppgift om att de hade barn.

Detta innebär att tusentals barn och ungdomar har hemlösa föräldrar, något som sannolikt påverkar deras levnadsvillkor avsevärt, oavsett om de bor med föräldrarna eller inte. Mellan 10 500 och 15 000 barn uppskattas ha levt i någon form av hemlöshet under mätveckan 2017, antingen stadigvarande eller växelvis. Därutöver bedömer Socialstyrelsen att mellan 3 600 och 7 300 barn har hemlösa föräldrar som de inte lever med.⁹²

Definition av och mått på hemlöshet

Socialstyrelsen betraktar hemlöshet som en situation som en person eller en familj kan befinna sig i och skiljer mellan fyra sådana situationer.

Socialstyrelsens definition av hemlöshet

1. Akut hemlöshet: Hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller liknande eller sover i offentliga lokaler, utomhus eller i trappuppgångar, tält, bilar etc.
2. Institutionsvistelse eller stödboende: Bor på kriminalvårdsanstalt, hem för vård och boende, familjehem, SiS-institution, eller stödboende och ska flytta därifrån inom tre månader men har ingen bostad att flytta till. Ungdomar som är placerade utanför hemmet enligt SoL eller LVU räknas dock inte som hemlösa.
3. Långsiktig boendelösning: Bor i av kommunen ordnad tillfällig boendelösning, t.ex. försökslägenhet, träningslägenhet eller socialt kontrakt, där boendet är förenat med tillsyn, särskilda villkor eller regler.
4. Eget ordnat kortsiktigt boende: Bor tillfälligt och kontraktslöst hos kompisar, bekanta eller släktingar eller har ett tillfälligt (max 3 månader efter mätveckan) inneboende- eller andrahandskontrakt.

Socialstyrelsens hemlöshetskartläggningar omfattar enbart personer som har svenskt medborgarskap eller uppehållstillstånd i Sverige. Så kallade

⁹¹ Kronofogdens statistik.

⁹² Socialstyrelsen (2017).

EU-migranter ingår inte och inte heller papperslösa eller ensamkommande barn som är placerade genom socialtjänsten. Kartläggningarna fångar dessutom enbart personer som under mätveckan kommer i kontakt med sociala myndigheter eller organisationer med anledning av sin hemlöshet. Hur många barn som under lång tid saknar fast bostad eller vars föräldrar lever i hemlöshet utan att ha kontakt med sociala myndigheter vet vi inte.

Intervjuer genomförda av Förnyelselabbet⁹³ tyder på att den verkliga hemlösheten kan vara betydligt mer omfattande än den som fångas upp i Socialstyrelsens kartläggningar:

I våra samtal visar det sig dock att många lever många år utan fast boende även om de inte har kontakt med socialtjänsten och då rör sig mellan undermåliga boenden, osäkra eller kortvariga kontrakt, svarta kontrakt eller som inneboende med en mycket svag position. Vi har hört berättelser om hur dessa personer används som gratis arbetskraft, saknar tillgång till bostaden under större delen av dygnet eller måste dölja att de bor i en lägenhet. Frågan om osäkra boendeförhållanden är med andra ord betydligt större än den grupp som är kända av socialtjänsten. (Förnyelselabbet 2020)

Antalet föräldrar i akut hemlöshet har ökat

De hemlösa föräldrar som hade sina barn hos sig hade oftast någon form av mer stadigvarande boende, till exempel ett andrahandskontrakt via kommunens socialtjänst. Men Socialstyrelsen konstaterar också att minst 1 100 barn bodde stadigvarande med en ensamstående förälder som befann sig i akut hemlöshet och att ytterligare minst 890 barn bodde växelvis med en förälder i akut hemlöshet.

Socialstyrelsen konstaterar vidare att antalet föräldrar till barn under 18 år som var akut hemlösa hade ökat jämfört med 2011, då den förra mätningen gjordes. Det var framförallt antalet kvinnor i denna situation som hade ökat, varav majoriteten är utlandsfödda.⁹⁴

Hemlöshet bland barnfamiljer i storstäderna

Socialstyrelsens kartläggningar görs med långa mellanrum, hittills bara vart sjunde år. Vissa kommuner gör egna kartläggningar.

Stockholms stads kartläggning 2019

I april 2019 genomförde Stockholms stad en kartläggning av familjer med barn under 18 år som var i kontakt med socialtjänsten och som saknade stadigvarande bostad⁹⁵. Kartläggningen visade att 364 barn-

⁹³ Se avsnitt nedan om Förnyelselabbets studie.

⁹⁴ Socialstyrelsens rapporter ”Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär” samt ”Individ och familjeomsorg. Lägesrapport 2018”.

⁹⁵ Avgränsning: Hushåll som saknar egen eller förhyrd bostad eller stadigvarande andrahands- eller inneboendekontrakt samt barnhushåll som vistas på institution, i familjehem eller annan vårdinrättning och inte har någon ordnad bostad vid utskrivning. Däremot omfattas inte de som bor i försökslägenhet. Kartläggningen omfattar enbart familjer med

familjer och totalt 752 barn saknade stadigvarande boende, exklusive de familjer som bodde i så kallade försökslägenheter. Det var sammanlagt 34 barn fler än vid mätningen 2017. Majoriteten av vårdnadshavarna i målgruppen var ensamstående föräldrar, födda utomlands. Den näst största gruppen bestod av par där båda var födda utomlands. Sammanlagt stod dessa båda kategorier för nästan 80 procent. En femtedel av de utlandsfödda föräldrarna hade varit i Sverige högst två år men var fjärde hade bott här i åtta år eller längre. Två tredjedelar av barnfamiljerna hade saknat stadigvarande bostad i mer än ett år.⁹⁶

Malmö stads kartläggning 2020

Vid den kartläggning av hemlösheten som gjordes i Malmö 2020 hade antalet hemlösa barn minskat betydligt under två år. Efter många år av årlig ökning, upp till en mycket hög nivå 2018, då man uppmätte 1 347 barn till hemlösa personer, minskade antalet till 692 barn 2019 och sedan ytterligare till 417 barn 2020. Det var den lägsta siffran sedan 2013. Samtidigt var det cirka 800 barn som bodde i Malmö stads övergångs- och genomgångslägenheter och precis som i Stockholm räknades dessa familjer inte som hemlösa.⁹⁷

Orsaken till hemlöshet hos barnfamiljerna är i huvudsak ”bristande förankring”, det gällde 67 procent av barnen 2020. Åtta av tio barn i hemlöshet i Malmö har föräldrar som är födda i ett annat land. Vidare konstateras att hemlösa personer som har hemmavarande barn nästan alltid är vad man kallar ”strukturellt hemlösa”. Därmed menas att de inte har någon känd individuell problematik i form av missbruk eller psykisk ohälsa. Minskningen i antalet hemlösa personer i Malmö är så gott som helt hänförlig till den strukturellt betingade hemlösheten.⁹⁸

Den kraftiga minskning av antalet barn i hemlöshet som kommunens kartläggning visar på kan ha att göra med att socialtjänsten i Malmö sedan 2019 avgränsar sin målgrupp för sociala kontrakt och liknande mer långsiktiga boendelösningar till hushåll som har ”speciella svårigheter”, till exempel omfattande skulder, tidigare vräkningar, psykisk sjukdom eller missbruk. De hushåll som saknar bostad för att de inte har tillräcklig eller rätt sorts inkomst, för att de har många barn eller för att de saknar kontakter eller referenser definieras som ”strukturellt hemlösa”. Så kallat ”strukturellt hemlösa” bedöms klara eget boende utan stöd och kan inte få bistånd i form av mer långsiktiga boende. Detta gäller även i Göteborg. I praktiken innebär detta att barnfamiljer som ändå vänder sig till social-

socialtjänstkontakt i Stockholm. Tredjelandsmedborgare, asylsökande och nyanlända som anvisats till Stockholm enligt bostättningslagen ingår inte heller.

⁹⁶ Socialförvaltningen i Stockholm 2019-06-18: Barnfamiljer med socialtjänstkontakt i Stockholms stad som lever under osäkra boendeförhållanden.

⁹⁷ Arbetsmarknads- och socialförvaltningen i Malmö (2021).

⁹⁸ Ibid.

tjänsten får stöd i att söka bostad själva och i akuta fall en kortsiktig boendelösning, till exempel vandrarhem eller vad man kallar en ”dygnslägenhet”.⁹⁹

Frågan är också om avgränsningen av socialtjänstens insatser till att gälla hemlösa med ”speciella svårigheter” också riskerar att i högre grad utestänga barnfamiljer där föräldrarna är födda i ett annat land. Den vägledning som Malmö stads arbetsmarknads- och socialförvaltning tagit fram för att tydliggöra vilka grupper som har rätt till bistånd till boende ger intryck av just detta:

Om den enskilde enbart är drabbad av bostadsbristen i Malmö med omnejd, eller inte kan prata svenska alternativt inte kan söka bostad via internet, tillhör man inte en grupp som enligt rättspraxis anses ha speciella svårigheter. En dålig ekonomi som gör det svårt att klara en hyresvärds krav eller ens få erbjudanden genom en bostadskö är inte heller ensamt skäl. Att vara ensamkommande och ha fått ett tillfälligt uppehållstillstånd enligt den så kallade gymnasielagen och sakna bostad innebär inte heller ensamt skäl till att få bistånd till boende.¹⁰⁰

Göteborgs stads kartläggning 2020

I Göteborg gjordes en kartläggning av hemlösheten i april 2020. Till skillnad från i Malmö och Stockholm ingår även personer som bor i lägenheter med kommunala kontrakt, vilket gör att siffrorna inte är jämförbara med de andra storstädernas.

Under mätveckan i april 2020 befann sig 852 barn i Göteborg i någon form av hemlöshet, en kraftig minskning jämfört med föregående år. Sammanlagt registrerades 393 barnfamiljer som hemlösa, vilket var det lägsta antalet sedan 2015. Drygt 100 familjer med sammanlagt 220 barn var akut hemlösa, betydligt färre än vid föregående års mätning. De flesta av de hemlösa föräldrarna i Göteborg är födda utomlands och sex av tio familjer har ingen social problematik utöver hemlösheten.¹⁰¹

Socialtjänsten i Göteborg har liksom den i Malmö sedan 2019 avgränsat sin målgrupp för bistånd i boendet till så kallat strukturellt hemlösa – se avsnittet ovan om Malmö stads kartläggning 2020.

Vad det innebär för barn att leva i bostadslöshet

Det görs inga systematiska uppföljningar av vilken boendesituation som de barn vars föräldrar vräks från sin bostad hamnar i. Vi har inte heller kunnat hitta några longitudinella studier av hur avsaknaden av en fast bostad påverkar barns uppväxtförhållanden och livssituation i övrigt. Men det finns studier som med utgångspunkt från intervjuer med berörda ger en god inblick i vilka konkreta effekter hemlösheten får för barnen.

⁹⁹ Ingrid Sahlin, seniorprofessor vid Socialhögskolan i Lund, presentation maj 2021.

¹⁰⁰ Arbetsmarknads- och socialförvaltningen i Malmö 2019-05-23: Vägledning bistånd boende och nödbistånd.

¹⁰¹ Göteborgs stad (2020).

Vi relaterar en del av resultaten från fyra aktuella sådana studier här, med tonvikt just på vad det faktiskt innebär för barn att leva i bostadslöshet. För en mer utförlig redovisning hänvisas till respektive källmaterial.

Barnombudsmannen om barns erfarenheter av vräkning

Barnombudsmannen genomförde under 2013–2014 en studie av barns och ungas erfarenheter av vräkning och hemlöshet. Materialet bygger på berättelser från 18 flickor och 10 pojkar i åldern 7–20 år.¹⁰²

En barndom kantad av uppbrott

Gemensamt för de intervjuade barnen och ungdomarna var att vräkningen lett till en längre eller kortare tid av hemlöshet och otrygga boendelösningar. De har flyttat till släktingar, hotellhem, föräldrars kompisar, andrahandslösningar eller andra tillfälliga boenden som socialtjänsten har bistått med. För några av barnen hade den första vräkningen blivit starten på en hel barndom kantad av uppbrott, trångboddhet och osäkerhet. De boendelösningar som följer på en vräkning innebär ofta trångboddhet. Barnen kan behöva dela rum med föräldrar och syskon eller sova på en soffa. Trångboddheten kan leda till konflikter hemma och flytten kan också påverka relationen till kompisar.

Det har varit starka möten där barn och ungdomar bland annat beskrivit hur vräkningar och hemlöshet lett till otrygghet, isolering, förstörd skolgång, drogmissbruk och självmordstankar. Liv berättar hur det är att växa upp på ett hotellhem, i ett boende där hon dagligen tvingas möta vuxna med missbruksproblem och psykisk ohälsa. Molly beskriver att hon inte har berättat om vräkningen för sina vänner, inte för någon. Hasna orkar inte gå till skolan efter att ha varit med om att vräkas. (Barnombudsmannen 2017: Inget rum för trygghet – barn och unga om vräkning och hemlöshet)

Ingen uppföljning av vart de vräkt barnen tar vägen

Barnen eftersökte mer stöd till familjen från socialtjänsten, dels för att undvika en vräkning, dels för att hitta en ny bostad om det ändå kommer till en vräkning. Barn och unga vill även ha mer och tydligare information om vilket stöd som finns att få. Det framgick också att socialtjänsten inte alltid gjorde någon uppföljning av vart de vräkt barnen tog vägen.

Orsaken till vräkning och hemlöshet varierar stort. Ibland handlar det om att vara ny i Sverige, om ekonomiska svårigheter, social problematik eller sjukdom. Gemensamt för de barn vi träffat är att de påverkas starkt av den osäkerhet som det innebär att inte ha ett tryggt boende. Vardagen påverkas av trångboddhet och upprepade flyttar. Ofta tar barnet ett stort ansvar för familjens situation, ibland blir rollerna helt ombytta. (Barnombudsmannen 2017: Inget rum för trygghet – barn och unga om vräkning och hemlöshet)

Barn med utländsk bakgrund värst utsatta

Barnombudsmannen lyfter fram barn till ensamstående mödrar och i ännu högre grad barn med utländsk bakgrund som de mest utsatta, genom att de oftare än andra barn lever i hushåll som är ekonomiskt svaga.

¹⁰² Barnombudsmannen (2016).

Rädda barnen om bostadslösa barnfamiljers vardag

Rädda barnen bedömer i sin rapport ”En plats att kalla hemma” från 2017 att utestängningen från den ordinarie bostadsmarknaden har ökat drastiskt; att högre krav på hyresgäster, större konkurrens på bostadsmarknaden och bostadsbrist har bidragit till ökad hemlöshet bland barnfamiljer. Liksom Barnombudsmannen konstaterar Rädda Barnen att det är barn till ensamstående mammor och utlandsfödda föräldrar som löper störst risk att hamna i hemlöshet och att detta är kopplat till en större risk för fattigdom.¹⁰³

Osäkra boendesituationer är i allt större utsträckning både en konsekvens av ekonomisk utsatthet och en orsak till att barn växer upp i fattigdom. (Rädda Barnen 2017: En plats att kalla hemma”)

Många bostadslösa barnfamiljer får ingen hjälp från Socialtjänsten

Liksom Barnombudsmannen konstaterar Rädda barnen att hemlösa barnfamiljer ofta blir placerade i olika typer av tillfälliga boenden såsom hotell, vandrarhem, delade lägenheter eller campingplatser och en del i lägenheter som hyrs genom socialtjänsten. Men enligt vad Rädda barnen erfar är det också många bostadslösa familjer som nekas hjälp av socialtjänsten eller som undviker att söka hjälp. Dessa familjer hyr ofta rum eller lägenheter på den svarta bostadsmarknaden. Vilket ökar risken för att man flyttar mycket, saknar en stadigvarande adress och därför inte kan söka bostadsbidrag.

Familjer som bor på hotellhem och campingplatser saknar ofta tillgång till egna toaletter, våtutrymmen och kök. Flera familjer vittnar även om skadedjur, mögel och mycket låg standard, ibland långt från kollektivtrafik, matbutiker och skolor. På många hotellhem bor även män med missbruksproblem eller psykiska problem, vilket upplevs som skrämmande och otryggt.

Många flyttar och långa resvägar för barnen

De familjer som Rädda Barnen har pratat med har varit bostadslösa under en längre tid, ibland i flera år, och har tvingats flytta upp till åtta gånger på ett år. Ibland har de flyttat mellan olika kommuner och ofta mellan olika stadsdelar, i storstäder, vilket har inneburit långa och svåra resvägar till skolor, arbete, myndigheter och vårdcentraler. Ovissheten om hur länge man får stanna på en och samma plats beskrivs av både barn och föräldrar som oerhört psykiskt påfrestande. De långa resorna tär också på barnen fysiskt och innebär att de ofta är mycket trötta.

Forskare om hemlösa barns vardagsliv i Malmö

Forskare vid Malmö universitet har i samverkan med arbetsmarknads- och socialförvaltningen i Malmö stad genomfört en studie av hemlösa barns vardagsliv i Malmö samt hur deras rättigheter och behov tillgodo-

¹⁰³ Rädda Barnen (2017).

ses i socialtjänstens arbete. En av de metoder som använts är att låta hemlösa barn från 8 års ålder under 1–2 veckors tid fotografera sin vardag. Forskarna har sedan samtalat med barnen om deras bilder och varför de valt just de motiven. Sjutton familjer deltog i foto- och intervjustudien. Familjerna kom från Syrien, Afghanistan eller Albanien och samtliga var hemlösa av så kallat strukturella orsaker. Resultaten publiceras tillsammans med andra delstudier i en forskningsrapport från Malmö Universitet – ”Hemlösa barns vardagsliv i Malmö. Utifrån ett barnrättsperspektiv”.¹⁰⁴

Internationell forskning visar på många riskfaktorer för barn i bostadslöshet

Studien tar avstamp i internationell forskning om konsekvenser för barn av hemlöshet. Man pekar på svårigheterna att se vilka faktorer som direkt kan kopplas till hemlösheten i sig, eftersom barn som lever i hemlöshet ofta även är utsatta för andra riskfaktorer, som fattigdom, migration, missbruk och våld.

Cutts med flera (2011) har sett att det finns ett samband mellan en osäker boendesituation och trångboddhet och dålig hälsa, lägre vikt och risk för utvecklingsproblem bland små barn och Shinn och Weitzman (1996) menar att hemlösa barn generellt har ett sämre hälsotillstånd än andra barn. De drabbas oftare av fysisk och psykisk ohälsa och utvecklar dessutom ofta olika beteendeproblem. Andra studier har visat konsekvenser som brist på privatliv och lekmöjligheter eftersom det kan vara svårt att ta hem kamrater. Skolsituationen påverkas också negativt eftersom hemlöshetssituationen ofta innebär många skolbyten och brist på en plats att studera (Anthony, Vincent & Shin, 2018; Baptista m.fl., 2018; Buckner, 2008).

Barn kan ibland anpassa sig även till svåra bostadsförhållanden

De barn och familjer som intervjuades i den här studien hade bott i nuvarande bostad mellan tre månader och två år. En del av de tillfälliga boenden som de intervjuade barnen lever i beskrivs av forskarna som slitna och smutsiga och forskarna uppmärksammar också att det finns skadedjur i flera av bostäderna. Familjerna bor också trångt. Men många av barnen verkar vara införstådda med rådande situation. De trivs i skolan, har vänner, beskriver att de gör saker på fritiden och tar sig runt i stan själva eller tillsammans med föräldrarna. En del har råd med busskort, några har cykel. När det kommer till boendet pekar de på trångboddheten och i något fall skadeinsekterna. I synnerhet ett par av de äldre barnen upplever trångboddheten som ett problem – ingen ro för att göra läxor, svårt att ta hem kompisar och svårt att leva så tätt inpå sina föräldrar hela tiden – medan flera av barnen inte verkar bry sig så mycket om hur de bor. Men hur barnen mår är enligt forskarna kopplat till familjens boende. Trångboddheten påverkar barnens vardag men det handlar också om att boendesituationen är osäker, att barnen oroar sig för vad som kommer att hända i framtiden. En tonårspojke är tyngd av att ha lagt ansvaret på sig själv för att ordna bostad åt sin familj.¹⁰⁵

¹⁰⁴ Björkhagen Turesson (2019).

¹⁰⁵ Ibid.

Forskarna i den här studien konstaterar utifrån barnens skildringar av sitt vardagsliv att majoriteten av barnen tenderar att ha förlikat sig med tillvaron och de har utvecklat mer eller mindre medvetna strategier för att hantera den. Det kan till exempel handla om att utnyttja kostnadsfria alternativ, till exempel biblioteket eller vissa fritidsaktiviteter som staden erbjuder. Barn som har meningsfull sysselsättning på fritiden och bra umgänge verkar vara mer harmoniska.¹⁰⁶

Förnyelselabbet om livssituationen för barn i hemlöshet

Förnyelselabbet, som är en del av Svensk Industridesign¹⁰⁷ initierade under våren 2020 ett så kallat nulägeslabb¹⁰⁸ i Malmö i syfte att utforska livssituationen för barn och unga med migrationserfarenhet och som lever i osäkra boendesituationer. Totalt 13 barn och ungdomar mellan 5 och 25 år och ett motsvarande antal föräldrar intervjuades. Bland barnen och ungdomarna var fem ensamkommande. Därtill kontaktades även olika aktörer som möter denna målgrupp, bland annat Stadsmissionen, Röda Korset och Rädda Barnen samt socialtjänsten i Malmö. Underlag har även hämtats från forskningen, bland annat den som bedrivs vid Linnéuniversitet.¹⁰⁹

Målgruppen var barn, unga och familjer i osäkra boendesituationer. Med en osäker boendesituation avses allt som inte är en permanent och trygg bostad. Det kan handla om svartkontrakt, att sova på allmän plats, akutboende genom socialtjänsten, den sekundära bostadsmarknaden, att vara inneboende, hyra i andrahand under tillfällig tidsperiod eller att bo i extrem trångboddhet.

Flera av familjerna som ingick i studien hade levt i osäkra boendesituationer under lång tid och flyttat mellan olika boendeformer, som akutboenden, korta andrahandskontrakt, svartkontrakt och en ambulerande tillvaro hos vänner, släkt och bekanta under många år. Boenden som också kunde vara förbundna med restriktioner, som att inte få vistas där på dagtid eller hålla sig tysta för att det inte skulle framgå att det bodde en familj där.

¹⁰⁶ Ibid.

¹⁰⁷ Förnyelselabbet drivs av SVID, Stiftelsen Svensk Industridesign med finansiering från Allmänna Arvsfonden. SVID arbetar för en hållbar samhällsutveckling, socialt, klimatomförent och ekonomiskt genom att använda design i allt innovations- och förändringsarbete: www.fornyelselabbet.se.

¹⁰⁸ Nulägeslabb är en metod som går ut på att samla personer som berörs av en utmaning för att tillsammans utforska upplevda problem och synliggöra allas perspektiv.

¹⁰⁹ Material till detta avsnitt har hämtats från en presentation hösten 2020 "Insikter och systemperspektiv på utmaningen nyanlända barns osäkra boendesituation i Malmö" samt Förnyelselabbets slutrapport, maj 2021 "Adress oklar. Om livssituationen för barn och unga med migrationserfarenhet som lever i osäkra boendesituationer".

Ständiga uppbrott förhindrar kontinuitet i skola och kamratrelationer

De många flyttarna innebär att barnen ideligen rycks upp ur den miljö de hunnit vänja sig vid och ofta tvingas byta skola och bryta med vänner. Erfarenheter som gör att barn börjar betrakta livet som en rad av återkommande uppbrott, vilket minskar motivationen att skaffa sig vänner eller saker som kanske ändå måste kasseras inför nästa flytt. Den osäkra boendesituationen har inte oväntat en negativ inverkan på barnens skolgång. Något som förstärks av att de tillfälliga bostadslösningar som ordnas av socialtjänsten ofta ligger avsides och inte sällan på långt avstånd från skola och andra platser som barnen behöver närhet till. Materialet visar att långa resvägar gör det svårt att hinna till skolan i tid och att orka med skoldagen – liksom att kunna upprätthålla vänskapsrelationer på fritiden. Täta flyttar är överhuvudtaget ett hinder för fritidsaktiviteter som kräver kontinuitet. Barnen kan ha fått ett busskort men det gäller ibland bara skoldagar och cykel är inget självklart alternativ. För de intervjuade barnen framstår ofta skolbyten eller oron för kommande skolbyten som det mest negativa i deras situation, mer än själva bostadsbytet.

Nyanlända barnfamiljer som får hjälp av kommunen med boende hamnar ofta på platser som på många vis är separerade från det övriga samhället och som ibland gör det svårt eller omöjligt för barn att få tillgång till en god och obruten skolgång, meningsfull fritid eller ett effektivt skydd av samhället. (Förnyelselabbet, presentation hösten 2020)

Det är uppenbart att barnets rätt till utbildning blir lidande av att familjen bor i en osäker boendesituation. Det är anmärkningsvärt att socialtjänsten ibland aktivt bidrar till detta genom att placera familjer i boenden som gör det svårt för barnen att fullgöra sin skolplikt. (Förnyelselabbets slutrapport maj 2021)

Det är också förvånande att barn med skolplikt kan utebli flera månader från skolan utan att någon kontakt tas med vårdnadshavare eller socialtjänsten. (Förnyelselabbets slutrapport maj 2021)

Orimligt stort ansvar för ensamkommande med familjeåterförening

En grupp av barn och unga som uppmärksammas som speciellt utsatta i Förnyelselabbets rapport är ensamkommande som beviljats familjeåterförening. Det kan innebära att de blir av med den boendelösning de haft som ensamkommande flyktingbarn och att de i praktiken blir ansvariga för att skaffa bostad åt sin familj. Dessa barn får överhuvud taget ta ett stort ansvar för sina föräldrars och syskons etablering i Sverige. Det generella försörjningskravet för den först anlända vid återförening med anhöriga gäller inte personer under 18 år men i praktiken blir det ändå ofta så att ensamkommande ungdomar förväntas ta ett stort ansvar för både föräldrar och syskon om och när de så småningom anländer till Sverige.

De ensamkommande barnen har upplevt ett annat Sverige innan föräldrarna anlände, haft en relativt ordnad tillvaro med flera vuxna som stöd kring ekonomi, boende och välmående och en stabil skolgång. Plötsligt får de veta att föräldrarna, som inte kan ett ord svenska och inte vet något om det svenska systemet, nu är vårdnadshavare och förväntas ta hand om sådant som boendepersonal, familjehem, kontaktperson, barnsekreterare och god man tidigare tog hand om. Dessutom förväntas de nyanlända föräldrarna att ordna ett boende åt familjen. (Förnyelselabbets slutrapport maj 2021)

I en skrift med anvisningar till bland annat kommunens socialtjänst, som tagits fram av en särskild arbetsgrupp inom Uppsala län, framgår att en månad efter föräldern har folkbokförts i Sverige upphör barnet att räknas som ensamkommande och insats (gällande den ensamkommande) från socialtjänsten kan avslutas. Det innebär också att ersättning från Migrationsverket upphör. Föräldrarna antas kunna ansvara för sina barn och har under vissa förutsättningar rätt till etableringsersättning. Men samtidigt har socialtjänsten ett ansvar för att tillgodose behovet av stöd och hjälp till föräldrarna med försörjning och bostad.¹¹⁰

Det åligger socialtjänsten i placeringskommun att förbereda barnet på vad som händer när föräldrarna kommer och göra upp en planering samt att samverka/informera flyktingheterna om de föräldrar som har rätt till etableringsinsatser.¹¹¹

Samhället är inte anpassat för barn som saknar fast bostad

En av Förnyelselabbets viktigaste slutsatser är att samhället inte är anpassat efter barn i en osäker boendesituation. I ett fungerande system är hem, skola och fritid tre viktiga skyddsnät runt ett barn. Ansvaret för skyddsnätet delas på så sätt mellan flera aktörer och det finns ett stort antal vuxna som har direktkontakt med och känner barnet. Brister i en del av systemet kan då delvis kompenseras om det uppmärksammas inom andra delar av samma system. Men detta fungerar bara om åtgärderna är långsiktiga och barnet har kontakt med vuxna som känner dem i deras vardag. Såväl skola som fritidsverksamheter är organiserade utifrån att barn faktiskt har ett hem och att flyttningar som påverkar skolgång och fritid är någonting som sker sällan och då frivilligt. I fall då barn ofta tvingas bryta upp – inte bara från sitt boende utan också byta skola, förlora vänner, tappa fritidsaktiviteter och vuxna som känner dem – försvagas deras skyddsnät i sin helhet.

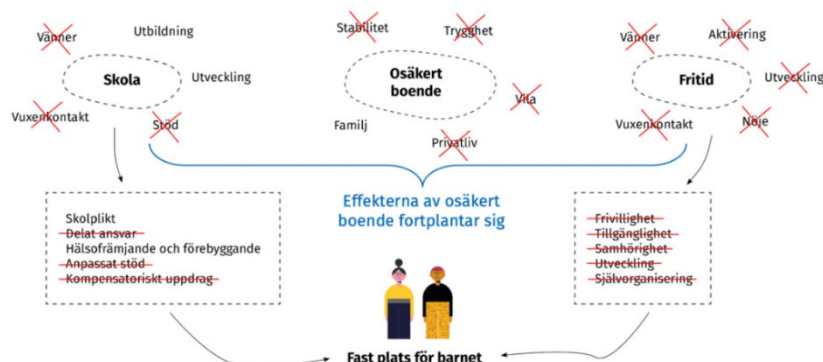
Samhället är organiserat för barn med en (relativt) fast bostad. I de fallen boendet är osäkert och skiftande hamnar barnet i en väldigt utsatt situation som snarare är kopplat till en ambulerande tillvaro än bostaden som sådan. (Förnyelselabbets presentation hösten 2021)

Förnyelselabbet noterar att barn i osäkert boende sällan tar upp boendet i sig som ett problem utan snarare lyfter fram flyttningar och isolering som det jobbigaste för dem. De kan uppfatta skolan som en viktigare fast punkt än en bostad och att tillgång till fritidsaktiviteter kan kompensera för dålig ekonomi och trångboddhet. Förnyelselabbets slutsats är att det är viktigt att uppnå en stabilitet i dessa delar för barn i osäkra boendeförhållanden och att värna barnets rätt till skola och en meningsfull fritid.

¹¹⁰ Roller och ansvar för arbetet med ensamkommande barn och ungdomar i Uppsala län.

¹¹¹ Ibid.

Brutet system



Förnyelselabbets modell för att beskriva relationen mellan hem, skola och fritid och hur den osäkra boendesituationen påverkar hela tillvaron för barnen.

Med hemlöshet följer trångboddhet

Barn som lever i eller löper risk att hamna i hemlöshet bor också ofta trångt. De tillfälliga boendelösningar som hemlösa barnfamiljer erbjuds innebär ofta förutom otryggheten även att man bor trångt. Alla de barn som Förnyelselabbet mötte levde i trångboddhet, med minst två personer per rum, exklusive kök och badrum, och i något fall hade de erfarenhet av att bo upp till åtta personer i ett rum utan kök.

Nyanlända barnfamiljer som får hjälp med sitt boende av kommunen hamnar ofta i extrem trångboddhet där de tvingas dela mat- och hygienutrymmen med andra isolerade eller socialt utsatta. (Förnyelselabbet, presentation hösten 2020)

Även Rädda Barnen vittnar om att hemlöshet nästan alltid innebär extrem trångboddhet. Många barnfamiljer lever under långa perioder på mycket små ytor. Extrem trångboddhet innebär enligt den studien en brist på avskildhet samt ett överskott på stimulans och interaktion, vilket i sin tur kan påverka barns psykiska och fysiska välmående och utveckling. Trångboddheten riskerar också att leda till konflikter i familjen.¹¹²

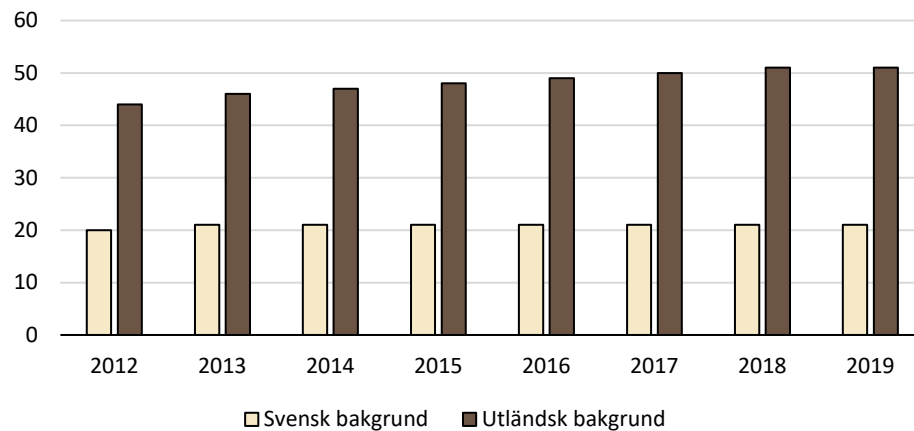
Barn med utländsk bakgrund är oftare trångbodda

Trångboddheten drabbar betydligt oftare barn av utländsk härkomst och barn som bor i socialt utsatta bostadsområden. Trångboddhet bland barn med utländsk härkomst har ökat sedan 2012. Av barn med utländsk bakgrund, som bodde i lägenhet 2019 var över hälften trångbodda enligt norm 2, det vill säga bodde mer än två personer per rum, kök och vardagsrum oräknat. Ensamstående räknas dock aldrig som trångbodda.

¹¹² Rädda Barnen (2017).

Störst andel trångbodda fanns bland dem som var utrikes födda och bland dem som bott i Sverige högst fyra år.¹¹³

Figur 20: Andel barn i flerbostadshus som är trångbodda enligt norm 2



Källa: Barnombudsmannens statistikjänst Max 18.

Många trångbodda barn och ungdomar i storstädernas ytterområden

Boverket gjorde 2016 ett försök att kartlägga trångboddhetens utbredning i flerbostadshusen i storstadsregionerna.¹¹⁴ Även här användes norm 2, dvs. högst två boende per rum, kök och vardagsrum oräknat, men ensam-boende räknas aldrig som trångbodda. Rapporten visar att andelen trångbodda barn och ungdomar (0–18 år) är hög i samtliga storstadsregioner, särskilt hög är den i några av de mest trångbodda församlingarna i Storstockholm.

I Stormalmö bor en stor del av de trångbodda barnen i de sydöstra stadsdelarna i Malmö. I Fosie är 42 procent av barnen trångbodda och i Husie är motsvarande andel nästan 39 procent. I absoluta tal betydde det att det fanns upp emot 8 500 trångbodda barn och ungdomar i dessa två församlingar.

I Göteborg var mönstret likartat, med tre församlingar där mer än 40 procent av barnen och ungdomarna var trångbodda. I Angered var andelen trångbodda barn och unga 46 procent, i Bergsjön knappt 47 procent, och i Kortedala 43 procent. Sammanlagt fanns det drygt 8 400 trångbodda barn och ungdomar i de tre församlingarna.

I Storstockholm var en dryg tredjedel av alla barn och ungdomar som bodde i lägenhet trångbodda. I de mest trångbodda församlingarna, Spånga-Tensta och Flemingsberg var mer än hälften trångbodda. Totalt

¹¹³ Barnombudsmannens statistikdatabas Max 18

¹¹⁴ Boverket (2016).

fanns det drygt 11 800 trångbodda barn och ungdomar i dessa båda församlingar. I ytterligare fyra församlingar – Valsta, Skärholmens, St. Mikael och Botkyrka – var andelen trångbodda i åldrarna 0–18 år över 40 procent, vilket motsvarade drygt 10 400 barn och ungdomar.

Kartläggningen bekräftar tidigare studier, som visar att trångboddhet är betydligt vanligare i bostadsområden där inkomstnivåerna är låga och att individer med utländsk bakgrund är trångbodda i större utsträckning än individer med svensk bakgrund.

Ungdomar med utländsk bakgrund saknar oftare eget rum

SCB:s undersökningar av barns levnadsförhållanden, som gäller barn mellan 12 och 18 år, visar att de allra flesta ungdomar i Sverige har ett eget rum men detta gäller inte i lika hög utsträckning ungdomar med utländsk bakgrund. Det är fråga om urvalsundersökningar och SCB mäter utvecklingen från 2014/2015 till 2017/2018. Andelen ungdomar med svensk bakgrund som har eget rum låg under hela perioden 2014–2018 på cirka 97 procent. Motsvarande andel för ungdomar med utländsk bakgrund var betydligt lägre, i genomsnitt 73 procent. Statistiken tyder på att dessa skillnader inte har minskat utan snarare ökat, men ökningen är inte statistiskt säkerställd.

Avslutande reflektioner

Det framgår tydligt att vissa barn drabbas oftare och hårdare av vräkningar, hemlöshet och trångboddhet än andra. Det gäller barn av utländsk härkomst, barn i socialt utsatta bostadsområden och barn till ensamstående föräldrar. Åtta av tio hemlösa barn i Malmö 2020 hade utlandsfödda föräldrar. Ungefär samma förhållande gällde vid Stockholms stads kartläggning av hemlösa barnfamiljer 2019. Anmärkningsvärt är också att var femte hemlös barnfamilj i Stockholm hade kommit till Sverige under de senaste två åren, och alltså levde i hemlöshet under etableringstiden. Å andra sidan hade var fjärde av de utlandsfödda hemlösa barnfamiljerna i Stockholm bott i Sverige i minst åtta år, vilket tyder på att hemlösheten bland utlandsfödda inte enbart har att göra med att de är nya på bostadsmarknaden. En fråga som inte besvaras är hur länge dessa familjer hade varit hemlösa, hur de hade bott innan de blev hemlösa eller om de kanske hade saknat en fast bostad under hela sin tid i Sverige.

Hemlöshet mäts som ett tillstånd vid ett givet tillfälle men för de drabbade barnen är det kanske mer avgörande vilken boendelösning de hamnar i efter att familjen blivit av med sin fasta bostad och hur länge familjen har en osäker boendesituation. Mycket pekar på att det som har allra störst betydelse för barnen är om familjerna tvingas flytta ofta och långt iväg eller om barnen får möjlighet att gå kvar i samma skola och kanske även behålla vänner och fritidsaktiviteter.

Det framgår av olika undersökningar att vräkning, hemlöshet och trångboddhet hänger ihop men det finns ingen systematisk uppföljning av vad som händer med barnen i de hushåll som blir avhysta, var de hamnar och hur de kommer att bo på olika lång sikt. Inte heller hur osäkra boendeförhållanden och täta flyttningar påverkar dessa barns uppväxt och levnadsförutsättningar.

Ovan refererade fallstudier och internationell forskning visar att en osäker boendesituation har samband med en lång rad problem och svårigheter inom många områden i barnens liv – skola, fritid, familjerelationer och kontakter med andra vuxna, som hade kunnat utgöra ett stöd. En otrygg boendesituation skapar oro, skamkänslor och sömnproblem och kan bidra till psykisk ohälsa. Trångboddhet och ständiga uppbrott gör det svårt att klara studierna och att upprätthålla kontinuitet i kompisrelationer och fritidsaktiviteter, vilket i sin tur kan gå ut över personlig utveckling och fysisk aktivitet. Den allmänna otryggheten och pressen som barn i hemlöshet utsätts för riskerar därutöver att öppna för en ökad exponering för kriminalitet, våld, droger och sexuell exploatering.

Det här kapitlet har fokuserat på vad det innebär för barn att leva utan fast bostad. Som en reflektion i förhållande till det övergripande syftet med denna rapport – att analysera förekomst av missgynnande eller diskriminering på bostadsmarknaden – kan konstateras att såväl trångboddhet som hemlöshet bland barnfamiljer är förknippat med utländsk härkomst. Men också med ekonomisk utsatthet och när det gäller orsakerna till hemlösheten beskrivs de ofta i grova kategorier och utan uppdelning på svenskfödda och utlandsfödda. Det går alltså inte att utifrån genomförda kartläggningar avgöra om det är fråga om missgynnande på bostadsmarknaden, än mindre diskriminering, av utlandsfödda. Man kan dock fråga sig om de regler, krav och villkor som sätts upp när det gäller möjligheterna att få samhällets hjälp att ordna en långsiktig boendelösning hade kunnat upprätthållas och få legitimitet om det inte var för att de huvudsakligen slår mot grupper som kommer utifrån och inte är etablerade i det svenska samhället i övrigt.

Referenser

Tryckta källor och litteratur:

Alfredsson, Björn; Sangregorio, Inga-Lisa och Svensson, Ronny:

Bostadspolitikens sociala konsekvenser. Malmö:

Utbildningsproduktion (1979).

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen: *Kartläggning av hemlösheten och insatser för hemlösa 2020*. Malmö: Arbetsmarknads- och socialförvaltningen (2021).

Barnombudsmannen: *Inget rum för trygghet – barn och unga om vräkningar och hemlöshet*. Barnombudsmannen (2016).

Björkhagen Turesson, Annelie: *Hemlösa barns vardagsliv i Malmö: utifrån ett barnrättighetsperspektiv* (2019).

Blomé, Gunnar och Annadotter, Kerstin: "Uthyrningspolicys och förmedlingsprinciper i kommuner och bostadsföretag". Ur: Lind, Hans och Mjörnell, Kristina (red.): *Social hållbarhet med fokus på bostadsrenovering: en antologi*. Borås (2015).

Boverket: *Etableringshinder på bostadsmarknaden*. Rapport 2014:33. Karlskrona: Boverket (2014).

Boverket: *Andrahandsmarknaden: hyror utbud och institutioner*. Rapport 2015:39. Karlskrona: Boverket (2015).

Boverket: *Trångboddheten i storstadsregionerna*. Rapport 2016:28. Karlskrona: Boverket (2016).

Boverket: *Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster*. Rapport 2017:30. Karlskrona: Boverket (2017).

Boverket: *Uppdrag att följa utvecklingen på andrahandsmarknaden*. Rapport 2018:29. Karlskrona: Boverket (2018).

Boverket: *Jämförelser avseende förmedlingstjänster*. Rapport 2019:10. Karlskrona: Boverket (2019).

Brattberg, Hans: *Olägenheter till tusen*. Stockholm: Geber (1973).

Carlsson, Magnus och Eriksson, Stefan: *Påverkar arbetssökandes ålder och kön chansen att få svar på jobbansökan? Resultat från ett fältexperiment*. Rapport 2017:9. Uppsala: IFAU (2017).

Dagens Nyheter: "Hyresgäster stoppas enligt hemlig lista: inga bostäder till arbetslösa". (1978-02-04).

- Danermark, Berth: *Boendesegregationens utveckling i Sverige under efterkrigstiden: redovisning av ett uppdrag för bostadskommittén (Bo 1982:02). Ds Bo 1984:4].* Stockholm: Liber/Allmänna förlaget (1984).
- Eklund, Johan och Larsson, Johan. P.: *När blir utrikes födda självförsörjande?* Örebro universitet: Entreprenörsforum (2020).
- Fastighetsägarna och SABO: *Tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder: en vägledning från Fastighetsägarna och SABO.* Stockholm: SABO (2018).
- Finansinspektionen: *Lån, betalningsproblem och skuld hos Kronofogden.* FI-analys nr 32 (2021).
- Frisch, Morten och Sjöland Kozlovic, Martina: *Etableringshinder, diskriminering och missgynnande: en litteraturöversikt över samband mellan etablering på hyresbostadsmarknaden och arbetsmarknaden.* Malmö: Malmö universitet (2021).
- Grander, Martin: *Segmentering i bostadsbeståndet 2013–2017: utveckling av bostadsbestånd, demografi och socioekonomiska indikatorer i riket och storstäderna, med fördjupningar i Malmö och Göteborg.* Malmö: Malmö universitet (2020).
- Göteborgs stad: *Hemlösa och utestängda från bostadsmarknaden april 2020.* Göteborg: Fastighetskontoret (2020).
- Jarvis, Benjamin: "Förfäder, tillhörigheter och selektiv parbildning: sociala bindningar som segregationsbevarande mekanismer". Ur: Hedström, Peter m fl: *Segregation: slutrapport från ett forskningsprogram.* Stockholm: Makadam förlag (2019).
- Lind, Hans: *Åtkomliga bostäder: så gör vi det möjligt för hushåll med låga inkomster att hitta en bostad.* SNS förlag (2016).
- Lundh, Christer och Ohlsson, Rolf: *Från arbetskraftsimport till flyktinginvandring.* Stockholm: SNS förlag (1999).
- Molla, H., C. Rhawi, och E. Lampi: *Nor for You! The cost of having a foreign-sounding name in the Swedish private housing market,* Working paper in Economics No 777, Department of Economics, University of Gothenburg (2019).
- Nilsson, Micael: *Från barnrikehus till sociala hyreskontrakt.* Lund: Nordic Academic Press (2021).
- Ramberg, J.: *Hyresförmedling. Vad avses med förmedlingsbegreppet, sett utifrån bostadsajter och relocationsföretag?* Karlstad: Handelshögskolan vid Karlstad universitet (2020).

Rädda barnen: *En plats att kalla hemma: barnfamiljer i bostadskrisens skugga*. Rädda barnen (2017).

OECD: *International Migration Outlook 2020*. Paris: OECD Publishing (2020).

Socialstyrelsen: Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär. Socialstyrelsen (2017).

Svenska Dagbladet: ”Lex Nacka” kan bli följd av inkomstkrav på hyresgäst”. (1965-04-21).

Sveriges allmännyttas *Allmännyttans bostadssociala ansvar: en marknadsrapport från Sveriges allmännyttas*. Stockholm: Sveriges allmännyttas (2020).

Trozelli, Caroline och Österman, Elsa: *Barnrikehusen i Stockholm 1936–1948: historik och invånare*. Stockholm: Kulturgeografiska institutionen, Stockholms universitet (1976).

Övriga källor

Diskrimineringsombudsmannen: ”PM om anmälningar inom samhällsområde bostad, 2019”. Dnr: LED 2017/525 (2020a).

Diskrimineringsombudsmannen: ”Uppdrag i projekt Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder (delprojekt B 2.3) – identifiera adekvata rättsfrågor” Dnr: LED 2019/367 (2020b).

Framtiden: ”Reviderad policy och regler för uthyrning av bostäder”. Styrelsehandling nr 11 (2020).

Framtiden: ”Framtidenkoncernens anvisning för uthyrning av bostäder” (2021).

Webbplatser

Heimstaden: Uthyrningspolicy. Tillgänglig på:
<https://heimstaden.com/blogg/praktisk-information/uthyrningspolicy/>

Hembla: Vår uthyrningspolicy. Tillgänglig på:
<https://www.hembla.se/var-uthyrningspolicy/>

Jagvillhabostad.nu: Bostadssökarsidor. Tillgänglig på:
<https://jagvillhabostad.nu/bostadssokarsidor/>

Konsumentverket: Bostadssajter får kritik. Tillgänglig på:
<https://www.konsumentverket.se/aktuellt/nyheter-och-pressmeddelanden/pressmeddelanden/2019/bostadssajter-far-kritik/>

- Kronofogden: Statistik skuldsatta 2018–2020. Tillgänglig på:
<https://kronofogden.se/download/18.5fe9f809175c97bcf4125ec/1611062368853/Statistik%20skuldsatta%202018-2020.xlsx>
- Rikshem: Uthyrningspolicy. Tillgänglig på: <https://www.rikshem.se/bohos-oss/uthyrningspolicy/>
- SCB: Över hälften av alla utrikes födda barn har låg ekonomisk standard
Tillgänglig på: <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2021/over-halften-av-alla-utrikes-fodda-barn-har-lag-ekonomisk-standard/>
- SCB: Så väntas Sveriges befolkning växa till 2070 (2021b). Tillgänglig på: <https://www.scb.se/pressmeddelande/sa-vantas-sveriges-befolkning-vaxa-till-2070/>
- SCB: Över hälften av alla utrikes födda barn har låg ekonomisk standard (2021c). Tillgänglig på: <https://www.scb.se/hitta-statistik/artiklar/2021/over-halften-av-alla-utrikes-fodda-barn-har-lag-ekonomisk-standard/>
- Stena fastigheter. Hyra lägenhet i Göteborg, Kungsbacka och Mölndal.
Tillgänglig på: <https://www.stenafastigheter.se/bostader/hyra-bostad/hyra-lagenhet-goteborg/>
- UC: Hur allvarlig är en betalningsanmärkning? Tillgänglig på:
<https://www.uc.se/kunskap-inspiration/artiklar/hur-allvarlig-ar-en-betalningsanmarkning/>
- Wallenstam: Vad är HomeQ? Tillgänglig på:
<https://kundforum.wallenstam.se/org/wallenstam/d/vad-ar-homeq/>
- Willhem: Söka bostad. Tillgänglig på:
<https://www.willhem.se/kundservice/soka-bostad/>
- Wohnberatung Wien: Gemeindewohnungen. Tillgänglig på:
<https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/gemeindewohnungen/>

Statistik

Migrationsverket: *Asylsökande till Sverige 2000–2020*.

Migrationsverket: *Beviljade uppehållstillstånd 1980–2020*.

SCB: *Folkmängd efter födelseland 1900–2020*.

SCB: *Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund och år*.

SCB: *Antal och andel hushåll efter region, boendeform och hushållets storlek. År 2012–2020*.

SCB: *Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund, boendeform, ålder och kön. År 2012–2020.*

SCB: *Utvandring från Sverige.*

SCB: *Invandring till Sverige.*

Skolverket: *statistik om förskola, skola och vuxenutbildning.*

Bilaga: uppdraget

	Regeringen	Regeringsbeslut	II 7						
		2020-06-25 A2020/01472/MRB	3.4.1						
Arbetsmarknadsdepartementet		Boverket Box 534 371 23 Karlskrona	<table border="1"><tr><td colspan="2">BOVERKET</td></tr><tr><td>Ink.</td><td>2020 -07- 01</td></tr><tr><td>Dnr.</td><td>3672/2020</td></tr></table>	BOVERKET		Ink.	2020 -07- 01	Dnr.	3672/2020
BOVERKET									
Ink.	2020 -07- 01								
Dnr.	3672/2020								

Uppdrag till Boverket att analysera risker för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Boverket att analysera och bedöma om det vid förmedling av bostäder förekommer missgynnanden som skulle kunna utgöra diskriminering vid förmedling av bostäder. Boverket ska också analysera och bedöma i vilken utsträckning dessa missgynnanden utgör hinder för etablering på bostads- och arbetsmarknaden. I uppdraget ingår att belysa förmedlingen av hyresbostäder med och utan besittningsskydd. Boverket ska i analysen särskilt belysa barns boendesituation. I uppdraget ingår att:

- Analysera hur hyresbostäder med och utan besittningsskydd förmedlas och vilka krav hyresvärdar ställer på presumtiva hyresgäster samt hur förmedlingsplattformar hanterar kravprofiler. I detta ingår att analysera i vilken mån förmedlingen påverkar fördelningen av hushåll mellan den ordinarie och den sekundära bostadsmarknaden.
- Analysera kopplingen mellan etablering på bostadsmarknaden och etablering på arbetsmarknaden.
- Undersöka om vägledningen om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder som Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna tagit fram, lett till lägre krav på hyresgäster samt hur utfallet för de fastighetsägare som sänkt kraven ser ut.
- Belysa situationen för barn i bostadslöshet.

I uppdraget ska Boverket samråda med bl.a. Diskrimineringsombudsmannen (DO), Delegationen mot segregation (Delmos) och Barnombudsmannen (BO).

Telefonväxel: 08-405 10 00 Fax: 08-411 36 16 Webb: www.regeringen.se	Postadress: 103 33 Stockholm Besöksadress: Fredsgatan 8 E-post: a.registrator@regeringskansliet.se
---	--

52/101

Boverket får för uppdragets genomförande använda högst 3 000 000 kronor under 2020. Kostnaden ska belasta utgiftsområde 13 Jämställdhet och nyanlända invandrades etablering, anslaget 2:2 Åtgärder mot diskriminering och rasism m.m., anslagspost 5 Åtgärder mot diskriminering och rasism m.m. Medlen utbetalas engångsvis efter rekvisition ställd till Kammarkollegiet. Rekvisitionen ska ske senast den 1 november 2020. Medel som inte har utnyttjats ska återbetalas till Kammarkollegiet senast den 1 april 2021. Senast vid samma tidpunkt ska en ekonomisk redovisning lämnas till Kammarkollegiet.

Uppdraget ska redovisas till regeringen (Arbetsmarknadsdepartementet) senast den 31 maj 2021. Rekvisition, återbetalning och redovisning ska hänvisa till det diarienummer som detta beslut har.

Skälen för regeringens beslut

Det är en mänsklig rättighet att inte utsättas för diskriminering. Trots det är vårt samhälle långt ifrån fritt från diskriminering. Det krävs ett aktivt arbete för att motverka diskriminering och diskriminerande strukturer. Den diskriminering som finns på bostadsmarknaden får allvarliga konsekvenser, både för enskilda individer och för samhället i stort.

Barn får inte utsättas för diskriminering och ska heller inte behöva drabbas av sådan diskriminering som barnets föräldrar utsätts för. Barnkonventionen ger varje barn rätt till social trygghet, inklusive socialförsäkring, samt den levnadsstandard som krävs för barnets utveckling (artikel 26 och 27). I barnets rätt till skälig levnadsstandard ingår till exempel bostad, kläder och mat.

Den ekonomiska tillbakagång som följer i coronavirusets spår innebär att arbetstillfällen förvinns inom sektorer där många med svag etablering på arbetsmarknaden arbetar, t.ex. inom service- och tjänstesektorn. Det kan innebära långvarig arbetslöshet och svårigheter när det gäller egen försörjning. Vissa grupper, såsom bl. a. nyanlända, ungdomar och andra personer med en svag ställning på arbetsmarknaden, drabbas generellt sett hårdare av konjunkturnedgångar än andra grupper. Bland dem som har haft svårt att etablera sig på arbetsmarknaden i samband med konjunkturnedgångar finns också småföretagare. Det finns därför skäl att undersöka hur förmedlingsprinciper inom bostadsmarknadens olika delsegment, inklusive den sekundära bostadsmarknaden, kan komma att

påverka olika grupper i en ansträngd samhällsekonomisk situation. I detta sammanhang är det särskilt viktigt att undersöka hur barn påverkas när familjen har svårt att få en varaktig bostad och etablera sig på bostadsmarknaden.

Diskriminering på bostadsmarknaden

Det finns sju diskrimineringsgrunder som omfattas av diskrimineringslagens (2008:567) förbud, kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning och ålder. Diskriminering av personer på grund av t.ex. socioekonomiska förutsättningar omfattas därmed inte av lagens bestämmelser. Däremot innehåller flera av de internationella konventioner som Sverige är folkrättsligt bundna till, t.ex. FN:s konvention om sociala, ekonomiska och kulturella rättigheter, förbud mot diskriminering oavsett diskrimineringsgrund samt rätt till bostad.

DO genomför insatser inom området bostad för att motverka diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder. DO har bl.a. identifierat att det finns brister gällande transparens och förutsägbarhet i bostadsförmedlingssystem och att det hos hyresvärdar förekommer uthyrningspolicyer och kriterier som kan vara diskriminerande eller leda till diskriminering.

Boverket påtalar i rapporten Hur fördelar fastighetsägare lägenheter? (2009) att det är svårt att mäta diskriminering på bostadsmarknaden. En kartläggning som Boverket har genomfört om hyresvärdars krav 2017 visar dock att hyresvärdarnas inkomstkrav är en viktig del i vilka möjligheter svaga hushåll har att etablera sig på bostadsmarknaden. År 2018 tog Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna fram en vägledning om tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder. Det finns anledning att undersöka vilken genomslagskraft vägledningen har haft och om det lett till lägre krav på hyresgäster samt hur utfallet för de fastighetsägare som sänkt kraven ser ut.

Etablering på bostads- och arbetsmarknaden

Under senare år har det blivit vanligare med förmedlingsplattformar för att förmedla bostäder i andra hand. Det finns dock få undersökningar som har undersökt om dessa plattformar kan underlätta för hushåll som tidigare haft svårigheter att hitta ett andrahandsboende. Det är angeläget att belysa plattformarnas funktion, inte minst eftersom de hushåll som inte heller med

hjälp av dem kan hitta ett boende kan bli hänvisade till den sekundära bostadsmarknaden.

Boverkets Bostadsmarknadsenkät för 2020 visar att drygt hälften av landets kommuner bedömer att det råder underskott på bostäder för anvisade nyanlännda. Särskilt svår är situationen för självbosatta nyanlännda där cirka två av tre kommuner bedömer underskott på bostäder. Kommuner beskriver hur självbosatta nyanlännda, med svag förankring på bostadsmarknaden, tvingas acceptera otrygga och undermåliga boendeformer med ofullständiga kontrakt och inte sällan oskäligen hyreskostnader. Den genomsnittliga etableringstiden för nyanlännda var 4 år 2018. Män etablerar sig generellt sett snabbare än kvinnor. För män var etableringstiden 2018 3 år, medan etableringstiden för kvinnor var 10 år.

Svag etablering på arbetsmarknaden påverkar också möjligheterna att hitta en bostad. Bostadsbristen ökar utsattheten för människor som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden, bland annat på grund av höga boendekostnader. Boendesegregation är ett allvarligt problem i flera delar av Sverige och människor med olika inkomst och bakgrund bor allt längre ifrån varandra.

Svårigheten att hitta ett boende och de osäkra bostadsförhållanden som människor kan ha till följd av korta kontrakt drabbar särskilt ensamstående föräldrar, människor som separerar, våldsutsatta kvinnor och barn, samt unga och äldre. De hinder för att etablera sig på bostadsmarknaden som finns i samhället reflekterar därmed i stor utsträckning inkomstklyftorna i samhället. Eftersom kvinnor har betydligt lägre livsinkomster än män är de särskilt drabbade, särskilt kvinnor som har kort utbildning, är pensionärer eller är utrikes födda.

Boverket är förvaltningsmyndigheten för frågor om byggd miljö och boende och bör därför få i uppdrag att analysera och bedöma om det vid förmedling av bostäder förekommer missgynnanden som skulle kunna utgöra diskriminering. Boverket bör också analysera och bedöma i vilken utsträckning dessa missgynnanden utgör hinder för etablering på bostads- och arbetsmarknaden.

På regeringens vägnar



Åsa Lindhagen


Anna Schölin

Statsrådsberedningen, internrevisionen
Finansdepartementet/BA
Finansdepartementet/ESA
Finansdepartementet/OFA K
Finansdepartementet/SBA
Arbetsmarknadsdepartementet/IAS
Arbetsmarknadsdepartementet/JÄM
Socialdepartementet/SOF
Riksdagens arbetsmarknadsutskott
Riksrevisionen
Barnombudsmannen
Diskrimineringsombudsmannen
Kammarkollegiet
Socialstyrelsen



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

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