



UTHYRNINGSPOLICY

– jämförelse och diskussion av
uthyrningsregler i nio bostadsföretag
med fördjupning för Landskrona
Stad

Kerstin Annadotter
Gunnar Blomé

KTH Bygg- och fastighetsekonomi
Institutionen för Fastigheter och Byggande
Rapport 2014:4
TRITA-FOB-RAPPORT 2014:4
ISBN 978-91-85783-38-0

Författarnas förord

Denna studie har utförts inom vårt uppdrag av Boverket att följeforska Landskrona Stadsutveckling AB. Som följeforskare är vår uppgift att följa och analysera Landskronas satsning på att vända utvecklingen i stadsdelarna Centrum och Öster. Boverket beskriver i uppdraget bland annat att det saknas ”forskning och kunskap som visar hur fastighetsägares lönsamhetskrav kan förenas med kommunens eller samhällets mer långsiktiga perspektiv”.

I samband med att Landskrona Stadsutveckling AB skulle påbörja arbetet med att utarbeta en uthyrningspolicy för staden, beslutade vi forskare att göra en bredare studie över hur andra bostadsföretag utformat sina respektive uthyrningspolicys. Denna studie kunde på så sätt stödja Landskrona Stadsutveckling AB och Landskrona Stad i deras arbete genom att visa på exempel hos och jämförelser med andra bostadsföretag.

Studien har utformats och utförts inom denna kontext, vilket innebär ett strategiskt och begränsat urval av bostadsföretag samt att därmed resultaten av jämförelser mellan bolagens uthyrningspolicys ska ses som en indikation av vad som pågår i avseendet uthyrningspolicys på den svenska bostadsmarknaden.

Företrädare för Landskrona Stadsutvecklingsbolag AB och Landskrona Stad har läst och kommenterat manus. Slutsatserna är dock helt våra egna.

Stockholm och Malmö i juni 2014

Kerstin Annadotter
Tekn. Dr. i Fastighetsekonomi,
KTH

Gunnar Blomé
Tekn. Dr i Fastighetsekonomi,
Malmö Högskola

Boverkets förord

Bakgrunden till rapporten Landskronaprojektet. Uthyrningspolicy - jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad är att regeringen i 2012 års regleringsbrev gav Boverket i uppdrag att koppla forskning närmare de kommuner som ingår i regeringens satsning för att minska utanförskapet i några av landets mest utsatta stadsdelar.

Regeringens urbana utvecklingsarbete omfattar 15 stadsdelar vars boende har mycket låg förvärvsfrekvens, höga uttag av försörjningsstöd och låg behörighet till gymnasieskolan. Målet med satsningen är att uppnå en positiv social och ekonomisk utveckling, minska boendesegregationen, samt främja socioekonomiskt hållbara boendemiljöer och bättre skolresultat i dessa stadsdelar.

En av dessa stadsdelar finns i Landskrona. Som ett led i arbetet med att koppla forskning närmare berörda kommuner har Boverket, i samråd med Arbetsmarknadsdepartementet, anlitat forskarna Kerstin Annadotter och Gunnar Blomé för att specifikt bistå Landskronas utvecklingsarbete i stadsdelen Centrum-Öster.

Landskrona Stadsutveckling AB har ansvaret för att utveckla den utsatta stadsdelen. Ett första steg har varit att formulera en uthyrningspolicy för Landskrona Stad. Parallellt med detta arbete genomförde forskarna en studie av uthyrningspolicys innefattande både kommunala bostadsföretag och privata fastighetsägare, samt en fördjupad analys av hyresbostadsmarknaden i Centrum-Öster. Resultatet av forskarnas bidrag presenteras i den här rapporten.

Rapporten ökar förståelsen för situationen i Landskrona och stadsdelen Centrum – Öster. Den ger också en aktuell bild av de krav och regler som hyresvärdar använder för att fördela lediga lägenheter. För innehållet och slutsatserna svarar författarna själva.

Boverket 9 juni 2014

Micael Nilsson

Expert och projektledare

Innehållsförteckning

Författarnas förord.....	3
Boverkets förord	5
UTHYRNINGSPOLICY – jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad.....	9
Sammanfattning.....	9
1. Inledning	11
1.1 Bakgrund	11
1.2 Syfte	13
1.3 Studiens disposition.....	14
1.4 Begrepp.....	14
1.5 Metod och urval	14
2. Målsättningar och grundkrav i uthyrningspolicys.....	17
2.1 Företagens målsättning med uthyrningspolicy.....	17
2.2 Grundkrav	18
3. Förmedling av lägenheter	27
3.1 Förmedling i extern regi.....	27
3.2 Förmedling i egen regi	28
3.3 Särskilda kund- och produktgrupper.....	29
3.4 Önskad förmedling till Landskrona.....	31
4. Uthyrningspolicyn i Landskrona stad	33
4.1 Möjligheter för Landskrona	34
4.2 Kommunalt bostadsbestånd och möjligheter	36
4.3 Att utveckla svaga bostadsmarknader.....	38
5. Diskussion och rekommendationer	39
Referenser.....	45
Bilaga 1 Försäkringskassan, ersättningar, bidrag och stöd mm	47
Bilaga 2 Förteckning över arbetslöshetskassor	49

UTHYRNINGSPOLICY

– jämförelse och diskussion av uthyrningsregler i nio bostadsföretag med fördjupning för Landskrona Stad

Sammanfattning

Syftet med denna studie är att utgöra ett underlag för jämförelse och diskussion av reglerna i en uthyrningspolicy generellt och speciellt i Landskrona stad och Landskrona Stadsutveckling AB. Denna studie kan utvecklas vidare under projekttiden för det större forskningsprojektet som studien ingår i om någon av parterna önskar det.

Uthyrningspolicys skiljer sig i omfattning och innehåll bland de studerade bostadsföretagen. De så kallade grundkraven består av krav angående ålder, inkomstnivå, inkomsttyp, hyresskulder, betalningsanmärkningar, boenderefenser, hemförsäkring, hur många personer som högst får bo i en lägenhet samt folkbokföring. Bland de undersökta företagen är vår uppfattning att det privata bostadsbolaget Akelius har de minst transparenta reglerna. En individ som söker bostad har i det här fallet ingen möjlighet att förstå hur behörig man är för att få en lägenhet när man går in på hemsidan. Det Akelius skriver på hemsidan är att de väljer sina hyresgäster, men man redogör inte alls för vilka krav som eventuellt beaktas. Botkyrkabyggen och SigtunaHem har enligt vår uppfattning de mest omfattande och transparenta uthyrningsreglerna som beskriver hur man söker en lägenhet och hur en potentiell hyresgäst väljs ut.

Reglerna för vilka typer av inkomster som företagen godkänner skiljer sig väsentligt. Frågan är om företagen verkligen tillämpar det som står i dokumenten i praktiken och i så fall av vilka orsaker man inte godkänner vissa typer av inkomster och bidrag. Om skillnaderna i vad som godkänns som inkomst i praktiken stämmer med vad dokumenten på företagens hemsidor anger, vilket är mest troligt, finns det skäl att börja granska frågan om ekonomisk diskriminering på bostadsmarknaden. Ekonomisk diskriminering omfattas inte av diskrimineringslagen såsom den är formulerad för närvarande (Diskrimineringslag (2008:567)). Mot bakgrund att inkomstskillnaderna ökar i Sverige idag och sedan 1980-talet och vissa hushållstyper, till exempel ensamstående föräldrar, har fått det svårare (SNS Välfärdsrapport 2011) skulle man möjligen kunna hävda att bostadsföretagens inkomstkrav kan leda till indirekt diskriminering (Diskrimineringslag 2008:567 §4.2) mot personer inom hushållstyper som motsvarar de grupper som finns med i diskrimineringslagen idag, till exempel kön och ålder. Med ekonomisk diskriminering menas här att företa-

gen kräver högre inkomst än vad som är motiverat för att hushållet ska klara hyran eller att företagen godkänner vissa inkomster och diskvalificerar andra inkomster utan motivering.

Den 29 maj 2013 antog Landskrona Stadsutveckling AB en uthyrningspolicy för Landskrona stad. Bakgrunden till uppkomsten av uthyrningspolicy är en dysfunktionell bostadsmarknad. Ett prioriterat mål i Landskrona är att bromsa och minska inflyttning som orsakar stora sociala hjälpbehov och därmed kostnader för Landskrona stad. Det är viktigt att fastslå uppföljningskriterier och rutiner att följa upp vilka effekter uthyrningspolicy ger upphov till för att minska risken för ekonomisk diskriminering och indirekt diskriminering.

Under arbetet med uppföljning av uthyrningspolicy har det framkommit att privata fastighetsbolag i Landskrona regelbundet kontaktas av närliggande kommuners stadsdels- och socialförvaltningar och etableringslotsar¹ samt även av enstaka utomregionala socialförvaltningar. Fastighetsägarna utlovas deposition av hyra under ett antal månader och hushållets skötsamhet bedyras av respektive socialsekreterare eller etableringslots. Detta förefaller vara ett utbrett systematiskt arbetssätt i syfte att överföra försörjningsstödtagare och därmed kostnaden för försörjningsstöd från den egna kommunen till en annan kommun, i detta fall Landskrona kommun. Fenomenet tyder också på att kommunerna saknar resurser eller metoder att hantera bostadsfrågan för försörjningsstödtagare på en lokal bostadsmarknad med bostadsbrist.

Detta systematiska arbetssätt hos andra kommuner visar med all tydlighet att lösningen på Landskronas ekonomiska problem med stora kostnader för försörjningsstöd, bygger på samarbete mellan alla fastighetsägare i staden. Problemet har en 'collective action'- lösning innebärande att alla fastighetsägare i Landskrona vinner på att samarbeta och följa stadens uthyrningspolicy.

Det finns idag en regional marknadsplats för hyresbostäder i Skåne: Boplatz Syd. Om Landskronas bostadsalternativ finns med i det regionala bostadsutbudet och blir enkelt sökbart för bostadssökande i hela regionen så torde möjligheterna till uthyrning öka.

Särskilda kund- och produktgrupper utgör också möjligheter till att utveckla Landskronas bostadsmarknad och attrahera dels nya invånare som ungdomar, studenter och barnfamiljer och dels redan boende i Landskrona till nya och flera alternativ för boendekarriär och omflyttning inom kommunen.

¹ Etableringslots används av olika myndigheter till exempel Arbetsförmedlingen och ska fungera som en länk mellan individen och samhället. Lotsen ska bland annat kontakta arbetsgivare, erbjuda råd och stöd vid till exempel studie- och yrkesval, coaching, matchning samt ge stöd i olika sociala frågor.

1. Inledning

I vårt uppdrag för Boverket ingår bland annat att bidra till kunskap genom goda exempel på strategier, arbetssätt och åtgärder som skulle kunna åstadkomma en positiv samhällsutveckling i Landskrona och bli en vinst för alla inblandade intressenter. Boverket önskar att vi följer Landskrona Stadsutveckling AB:s utveckling med fokus på beslutsfattande och val av strategier samt att vi vid behov utgör bollplank för bolaget och kommunledningen (Boverket: Uppdragsbeskrivning 2012-12-17).

Ett prioriterat mål i Landskrona är att bromsa och minska inflyttning som orsakar stora sociala hjälpbehov och därmed kostnader för Landskrona stad. (Landskronas vägval Centrum/Öster, 2012). En av de första åtgärderna som Landskrona Stadsutveckling AB beslutade om (april 2013) blev därför att formulera och ta beslut om en uthyrningspolicy som ska gälla i hela Landskrona stad.

I samband med att Landskrona Stadsutveckling AB påbörjade arbetet med att utveckla uthyrningspolicyn för Landskrona stad erbjöd vi vid ett möte med Landskrona Stadsutveckling AB och Landskrona stads Individ- och Familjeförvaltning i april 2013 att göra en jämförande undersökning om uthyrningspolicys. Vår utgångspunkt var att det skulle bli ett stöd för Landskrona Stadsutveckling AB och Landskrona stad. Det beslöts att vi skulle återsamlas, presentera och diskutera undersökningen på ett möte den 9 oktober 2013. Efter detta möte har rapporten reviderats och utvecklats ytterligare.

Den 29 maj 2013 antog Landskrona Stadsutveckling AB en uthyrningspolicy för Landskrona stad. Den ursprungliga versionen har därefter reviderats och gällande version antogs den 18 september 2013. Arbetet med att implementera uthyrningspolicyn bland fastighetsägarna i kommunen pågår sedan dess. Målsättningen är att uthyrningspolicyn på sikt ska tillämpas i hela Landskrona. Landskronahem, det kommunala bostadsföretaget på orten, har anslutit sig till Landskrona stads uthyrningspolicy och länkat den till sina uthyrningsregler på sin hemsida. Flera stora privata fastighetägare i staden har också anslutit sig.

1.1 Bakgrund

Landskrona stad har idag och ett antal år tillbaka en situation med en stor inflyttning av hushåll som saknar egen försörjning trots att kommunen har så kallat nollavtal med Migrationsverket. Landskrona Individ- och Familjeförvaltning tillämpar en modell, den så kallade Landskronamodellen, för att hjälpa hushåll från en beroendesituation till egen försörjning. Förvaltningen ger även egna kurser i kommunikationssvenska. Enligt vår mening är förvaltningen framgångsrik i detta arbete, och första halvåret 2012 fick kommunen genom tillämpning av denna modell ut 180 hushåll i egen försörjning (Individ- och fa-

miljeförvaltningen, 2013). Dock var inflyttningen under samma period 315 nya hushåll utan egen försörjning. Nettot av de hushåll som gick till egen försörjning och de nya hushåll som flyttade in utan egen försörjning blev under den perioden -135 (180 - 315). Det innebär att antalet hushåll utan egen försörjning ökade och därmed kostnaden för kommunens försörjningsstöd. Kommunens kostnader kommer antagligen fortsätta att öka om denna trend får fortsätta. Landskrona hade år 2012 en folkökning på knappt 400 personer och i slutet av året en befolkning som uppgick till 42 580 invånare. Folkökningen utgjordes av ett positivt födelsenetto och utrikes inflyttade (Statistisk Årsbok 2014). Medelåldern i Landskrona är samma som Riksgenomsnittet 41,2 år (Statistisk Årsbok 2014).

Landskrona stad är idag beroende av andra kommuner i landet genom det så kallade skatteutjämningsystemet. Skattekraften i Landskrona uttryckt som andel av riksmedelvärdet var 83 procent år 2013 (SCB). Skattebetalare i andra kommuner bidrog år 2012 till Landskrona stads budget med 540 miljoner kronor varav 484 miljoner kronor utgjordes av inkomstutjämnning. Prognosen för 2013 är totalt 580 miljoner kronor varav 515 miljoner kronor i inkomstutjämnning och 65 miljoner kronor i kostnadsutjämnning, (Landskrona stad, Mål och budget 2014 med plan 2015, s. 18). Landskrona är den kommun i Skåne som näst efter Malmö hade högst biståndskostnad år 2012 räknat i kronor per invånare och år: 2004 kronor medan Malmö hade 2605 kronor (Helsingborgs Dagblad 29 september 2013). Enligt statistik från Landskrona Stadsutveckling AB betalade kommunen ut 80 miljoner kronor i försörjningsstöd år 2013 och då hade man ca 930 försörjningsstödstagare vid årets början och ca 885 vid årets slut. Dessa situationer och utvecklingen sammantaget gör att det är ett viktigt mål för kommunen att åstadkomma en långsiktigt social och ekonomisk hållbarhet.

Hyresmarknaden i Landskrona stad utsattes för en exogen chock under 1980- och 1990-talen, genom historiskt stora industrinédläggningar. Cirka 4 000 arbetstillfällen försvann och människor flyttade för att söka nya arbeten. Landskrona stad har haft ett överskott av hyreslägenheter sedan dess och detta överskott är koncentrerat till de centrala delar av staden som tidigare var bebott av de människor som hade arbete i industrierna. Fastighetsägarna till hyresbostäder i Landskrona är många, från stora företag som äger ett antal fastigheter, till privatpersoner som äger en fastighet. Hyresnivåerna är relativt sett låga och det finns fastigheter med stora renoveringsbehov.

Landskronas situation på den regionala hyresmarknaden kan illustreras genom en händelse som uppmärksammades av SydNytt den 17 april 2013. Nyhetsinslaget handlade om en ung familj i Lomma kommun, där den ena vuxna personen i hushållet hade en betalningsanmärkning, vilket fick konsekvensen att de inte kunde få en hyreslägenhet hos Stena Fastigheter. Familjen blev istället rekommenderad att flytta till Landskrona stad, där man inte hade samma krav. Detta inslag reagerade man i Landskrona starkt på. Kommunens ledande politiker ställde i inslaget frågan: "Är det bara Landskrona som ska ta socialt ansvar i den här regionen?" Frågan har visat sig vara befogad.

När det gäller den unga familjen i Lomma vill vi poängtera att en ung barnfamilj som har försörjning och med en betalningsanmärkning på en eventuellt mindre summa, vore ett positivt tillskott för såväl Lomma som Landskrona och fler kommuner. Det kan därför vara viktigt för kommunernas utvecklingspotential att bedöma betalningsanmärkningars omfattning och betydelse, så att man inte missar viktiga målgrupper. Flera av de undersökta företagen arbetar på ett sätt som diskvalificerar denna typ av sökande hushåll.

Frågor om innehåll, tydlighet, transparens, med mera i bostadsföretags uthyrningspolicy samt hur uthyrningen organiseras är aktuella frågor. Göteborgs Stad Stadsrevision har lyft frågorna i en revisionsrapport från 2010 (*Kommunstyrelsen -Revisionsredogörelse 2010*) och kritiserat sina kommunala bolag på flera punkter samt framhållit att "koncernstyrelsen bör utöva en tydligare styrning av bostadsbolagens uthyrningsverksamhet". Boverket har skrivit två rapporter som explicit behandlar uthyrningspolicy och eventuell diskriminering (Boverket 2007 och Boverket 2009). Det finns också en allmän debatt när det gäller uthyrningspolicy: att fastighetsägarnas regler är otidsenliga med syfte på att det inte är tillåtet att flera personer bor tillsammans och alla står på kontraktet (SvD opinion 28 januari 2013); att allmännyttiga bostadsföretag har hårda regler då inga skulder eller betalningsanmärkningar tillåts (Uppsala Nya Tidning 11 november 2012) samt att det är otydligt om det allmännyttiga bostadsföretagets accepterar eller inte accepterar försörjningsstöd som inkomst (Jönköpings-Posten 25 november 2013).

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag vilken började gälla 1 januari 2011, har förändrat förutsättningarna för de kommunala bostadsföretagen. Lagen stipulerar att även de kommunala bostadsföretagens verksamhet ska ske efter affärsmässiga principer. Det är därför intressant att förutom att belysa skillnader i uthyrningspolicy mellan olika kommunala bostadsföretag även lyfta fram skillnader mellan kommunala och privata bostadsföretag. I denna studie, med ett begränsat och strategiskt urval kan vi endast belysa tendenser när det gäller sådana skillnader.

Landskrona stads modell med ett stadsutvecklingsbolag inom vilket kommun och privata fastighetsägare samarbetar och där uthyrningspolicy är avsedd att gälla i hela kommunen och alla fastighetsägare, är i sammanhanget mycket intressant att studera.

1.2 Syfte

Studien syftar till att utgöra ett underlag för jämförelse, diskussion och fortsatt utveckling av uthyrningspolicy och uthyrningsregler i allmänhet i Sverige men är speciellt framtagen för Landskrona stad och Landskrona Stadsutveckling AB.

1.3 Studiens disposition

Efter denna inledning av rapporten redogör vi för vad som ingår i uthyrningspolicyernas grundkrav, enligt företagens egna beskrivningar. Det finns ett antal grundkrav som redovisas såväl i text som i tabell 1 och 2. Kapitel 2 avslutas med en reflektion över grundkraven. I kapitel 3 behandlas förmedling av lägenheter samt särskilda kund- och produktgrupper som företagen har. Reflektion om förmedlingsprinciper och kund- och produktgrupper ges löpande i texten. Kapitel 4 ägnas åt en närmare beskrivning av Landskronas uthyrningspolicy och de möjligheter som vi ser utifrån Landskronas nuvarande situation och vad som framkommit i vår studie. Kapitel 5 avslutar rapporten med diskussion och sammanfattning av rekommendationer.

1.4 Begrepp

Med uthyrningspolicy åsyftas här ett dokument som dels övergripande redogör för bolagets principer för och syfte med sin uthyrningsverksamhet och dels redovisar uthyrningsregler, som talar om hur bostadsföretagen väljer sina hyresgäster. Dessa regler tillämpas ofta även vid byte av bostad. Policyn är ur fastighetsägarens perspektiv till för att minimera riskerna med att få hyresgäster som stör andra hyresgäster eller som inte kan betala hyran. Man vill skapa trygga och trivsamma bostadsområden. Ur hyresgästernas perspektiv kan policyn skapa större trygghet och trivsel i fastigheten och i bostadsområdet men också skapa färre valmöjligheter på bostadsmarknaden. Ur samhällets perspektiv kan policyn bidra till minskad jämlikhet på grund av inga eller färre valmöjligheter för vissa grupper samt ekonomisk och indirekt diskriminering.

För samhället torde en viktig fråga vara om företagets uthyrningspolicy bidrar till ett tryggare och trivsammare samhälle för medborgarna eller om de inte gör det.

1.5 Metod och urval

Undersökningen omfattar uthyrningspolicy och uthyrningsregler utformade av nio företag samt Landskrona Stadsutveckling AB. Företagen är: Akelius, Botkyrkabyggen, Helsingborgshem, Landskronahem, MKB Fastighets AB, Rikshem, SigtunaHem, Stena Fastigheter (Lomma) och Stångåstaden i Linköping. Urvalet är inte slumpmässigt men representerar olika ägarstrukturer: kommunala och privata fastighetsägare samt Rikshem som ägs till hälften av staten genom AP-fonden. Bostadsföretagen är belägna såväl i närliggande kommuner till Landskrona: Helsingborg, Malmö, Lomma som i några av Stockholms ytterförorter: Botkyrka och Sigtuna. De representerar därmed dels företag i samma region som Landskrona och dels företag som har stor erfarenhet av en mångfald av hyresgäster och olika typer av hyressökande grupper. Det kommunala bostadsföretaget i Linköping, Stångåstaden, är med i urvalet för att de har intressanta strategier som vi tror att Landskrona kan

ha nytta av och som inte återfanns hos något av de andra bostadsföretagen. Det är alltså ett strategiskt urval av bostadsföretag för att passa som jämförelse för Landskrona Stad. Det innebär att generaliseringar beträffande urvalets uthyrningspolicys inte kan göras till alla bostadsföretag, men urvalet indikerar problem beträffande hur bolagen hanterar sin uthyrning som är intressanta att uppmärksamma.

Data är insamlat från företagens respektive webbaserade hemsidor där uthyrningspolicys och i förekommande fall, uthyrningsregler, är publika. Hur företagen förhåller sig till dessa och agerar praktiskt, i den vardagliga verksamheten, har hittills inte omfattats av studien.

2. Målsättningar och grundkrav i uthyrningspolicys

I detta kapitel redogörs för grundkraven i uthyrningspolicys och eventuella uthyrningsregler i sammanställd form under relevanta rubriker.

De beskrivningar som görs under respektive rubrik är en sammanfattning av det vi anser vara det mest centrala innehållet i företagets uthyrningspolicy. I tabell 1 och tabell 2 (sid 23 och 24) visas grundkraven för att få en lägenhet hos respektive bostadsföretag samt vilka typer av inkomster som företagen godkänner som inkomst.

2.1 Företagens målsättning med uthyrningspolicy

Majoriteten av företagen uttrycker något mål med uthyrningspolicyn.

Målsättningar som återfinns hos företagen är till exempel följande:

- Att få rätt kund till rätt bostad
- Skapa kontinuitet och tydlighet i uthyrningen av bostäder och lokaler
- Motverka sådan inflyttning från andra kommuner som medfört betydande sociala problem i kommunen
- Att alla hyresgäster ska känna trivsel och trygghet i sitt boende
- Att hyresgästen trivs med bostadsföretaget och grannar och alltid vill vara kund hos företaget
- Att skapa trygga och trivsamma områden genom en bra balans och naturlig blandning av olika människor
- Skapa trygghet och trivsel i boendet och undvika onödig omflyttning i bostadsbeståndet
- Tydliggöra bolagets principer för uthyrning och grundar sig på tillämpliga lagar, ägardirektiv, ingångna avtal och bolagets övergripande affärsstrategier
- Blandad sammansättning av hyresgäster.

Ett företag tydliggör att: "Att teckna ett hyresavtal är att ingå en viktig affärsförbindelse med vissa rättigheter och skyldigheter."

En sammanfattande tolkning av målen är att det handlar om att det finns en ekonomisk riskfaktor för företag och kommuner kopplat till vilket hushåll som flyttar in hos företaget och i kommunen. Den risken vill man minska genom reglerna i uthyrningspolicyn.

Att vi inte i vår tolkning innefattar en "social riskfaktor" beror på så att kallade "sociala problem", till exempel återkommande störningar, kan resultera

ra i stora kostnader för ett bostadsföretag genom att grannar till den störande hyresgästen flyttar. Ett socialt problem riskerar således att slutligen transformeras till ett ekonomiskt problem för bostadsföretagen. För en kommun kan för stor inflyttning av fattiga människor bli en belastning på den kommunala ekonomin, i synnerhet om man redan har låg skattekraft.

Några företag redogör för att de hanterar uthyrningen utifrån lagar och andra dokument såsom Diskrimineringslagen (2008:567), PUL, tillämpliga lagar, ägardirektiv, företagets likabehandlingsplan, ingångna avtal, bolagets övergripande affärsstrategier och god sed på hyresmarknaden. Vår kommentar till de formuleringarna är att det är transparent att redogöra för vilka lagrum man använt sig av när man utformat uthyrningspolicyn därför att det då blir möjligt för bostadssökande att kontrollera själv på webben eller i lagböcker att företaget gör som de skriver att de gör. Av samma skäl bör företagen publicera samtliga dokument som man hänvisar till i uthyrningspolicyn.

I resten av avsnitt 2 nedan, redogörs för de krav i uthyrningspolicys som av många företag benämns ”grundkrav”.

2.2 Grundkrav

Grundkraven i undersökta uthyrningspolicys handlar oftast om att den bostadssökande vid kontraktsskrivning ska ha en viss lägsta ålder, en viss lägsta inkomstnivå, en viss typ av inkomst och skötsamhet när det gäller ekonomi och tidigare boende.

Några företag har även lagt till ytterligare krav såsom krav på medborgarskap; att den sökande kommer att bo alternativt vara folkbokförd i bostaden; att man ska ha hemförsäkring under boendetiden, en gräns för hur många personer som får bo i lägenheten och eller att man måste ha deltagit vid visning av lägenheten.

Grundkraven gäller för nya sökande samt för redan boende vid direktbyte av lägenhet. Nedan redogörs närmare för företagens utformning av dessa grundkrav. En översikt och sammanställning av företagens grundkrav återfinns i tabell 1. Tabell 2 visar en översikt över vilka inkomsttyper som företagen godkänner som inkomst för hushållet.

2.2.1 Ålder

Alla de undersökta företagen kräver att bostadssökanden är 18 år fyllda, det vill säga myndig, vid kontraktstecknande av en vanlig lägenhet.

Undantag från huvudregeln

Många företag har olika slags konceptboenden där man kräver en annan minimiålder.

Det vanligaste konceptboendet i studien är ”Seniorboende”. Alla företag utom ett kräver att sökande ska ha fyllt 55 år. Botkyrkabyggen utgör undan-

taget och kräver istället att man ska ha uppnått 65 års ålder. För att få hyra lägenheter som ingår i konceptet "Trygghetsboende" måste man ha uppnått åldern 70 år.

Tre av företagen har även konceptboende för ungdomar och unga vuxna. MKB har Ungdomslägenheter som erbjuds sökande under 26 år. Lägenheterna är vanligen under 25 kvm. Botkyrkabyggens konceptboende "KompisBo" kan tecknas under 18 års ålder om man är gymnasiestuderande och målsman går in som borgensman. Detta konceptboende innebär i Botkyrkabyggen att de boende "kompisarna" delar på en lägenhet men har egna kontrakt med bostadsföretaget, till skillnad från Sigtunahem som skriver ett gemensamt kontrakt för alla boende i "kompis-lägenheten".

En annan förmån som kan hjälpa unga vuxna till eget boende och som några av bostadsföretagen arbetar med är att minska kötiden för dessa målgrupper. Sigtunahem arbetar med extrapoäng till unga vuxna mellan 18 och 24 år som inte ännu har ett eget hyreskontrakt. Extrapoängen tilldelas vid registrering till bostadskön och motsvarar två till tre års kötid. Helsingborgshem har den 1 januari 2014 ändrat sina regler till att man får registrera sig i kön vid 16 års ålder istället för 18 år. Båda dessa företags regler ökar möjligheten för unga vuxna att kunna få ett hyreskontrakt när de uppnått minimigränsen 18 år.

Sigtunahem delar ut samma bonuspoäng som till unga vuxna även till kunder som uppnått 70 års ålder. Det kan tyda på att företaget vill uppmuntra den åldersgruppen att flytta till ett trygghetsboende.

Mer information om konceptboenden som företagen arbetar med återfinns i avsnitt 3.

2.2.2 Inkomstnivå

Den vanligast förekommande regeln bland de undersökta företagen är att nivån på sökandes årsinkomst före avdrag för skatt, det vill säga bruttoinkomsten, ska vara lägst tre gånger så stor som årshyran.

Det näst vanligaste kravet på inkomstnivå är att inkomsten minst uppfyller beräkningar som kan göras med hjälp av Konsumentverkets riktlinjer för hushåll².

Som enda företag använder MKB begreppet disponibel inkomst, det vill säga inkomst efter skatt, istället för bruttoinkomst. MKB kräver att sökande ska ha en godtagbar inkomst i förhållande till hyran vilket de definierar till minst en disponibel månadsinkomst som motsvaras av två gånger månadshyran.

² Publikationerna "Konsumentverkets beräkningar av referensvärden-för några av hushållens vanligaste utgiftsområden" och "Koll på pengarna".

Undantag

Botkyrkabyggen har lägre inkomstkrav för sina målgrupper KompisBo och SeniorBo än för målgruppen "Vanliga lägenheter". För ålderspensionärer och KompisBo accepteras en lägsta bruttoinkomst på två gånger årshyran. För KompisBo accepteras även en lägsta bruttoinkomst på en årshyra med kompletterande borgen av målsman eller närstående.

Sigtunahem kan acceptera en deposition av tre månadshyror om bruttoinkomsten är lägre än tre gånger årshyran.

Om sökande inte uppfyller kraven på godtagbar lägsta inkomst kan fyra av företagen ändå godkänna sökande som hyresgäst om det finns en godkänd borgensman. Ett av företagen hänvisar istället sökande till kommunen för eventuell hyresgaranti.

2.2.3 Inkomsttyp

Vad gäller typ av inkomst eller inkomstkälla som godkänns är skillnaderna stora mellan företagen (se tabell 2). Det är bara de typer av inkomster som företagen godkänner som kan räknas ihop till inkomstnivån som behandlades i ovanstående avsnitt. Följaktligen blir det lättare för bostadssökande att uppfylla kravet på inkomstnivå ju fler inkomsttyper som bostadsföretaget godkänner.

Rikshem har ett fåtal godkända inkomsttyper i uthyrningspolicyn. Bostadssökande hos Rikshem ska ha inkomster från arbete, pension, studiemedel eller a-kassa och dessa inkomster ska sammanräknat uppfylla konsumentverkets rekommendationer för den typ av hushåll som bostadssökande räknas till.

Sigtunahem godkänner flest inkomsttyper i uthyrningspolicyn. Sigtunahem godkänner inkomster från lön, a-kassa, sjukersättning, pension, inkomst av kapital, studiemedel, aktivitetsersättning, underhållsbidrag/stöd, bostadsbidrag/bostadstillägg, föräldrapenning, försörjningsstöd eller på annat sätt styrkt betalningsförmåga. Dessa inkomster ska sammanräknade uppfylla kravet på en årsinkomst som är minst tre gånger större än årshyran. God tvåa när det gäller antal godkända inkomsttyper är Botkyrkabyggen där skillnaden är att Sigtunahem godkänner försörjningsstöd som inkomst men det gör inte Botkyrkabyggen.

Mellan dessa två ytterligheter av hur bostadsföretagen i studien godkänner inkomsttyper återfinns resten av företagen förutom Helsingborgshem och Akelius. Helsingborgshem gör en bedömning huruvida bostadssökande har en rimlig ekonomisk situation. Vilka kriterier Helsingborgshem använder sig av redovisas inte. Hur Akelius gör sitt urval framgår inte av deras hemsida.

2.2.4 Skötsamhet: ekonomi

Företagen ställer krav på den blivande hyresgästens skötsamhet när det gäller ekonomi. Det formuleras i grundkraven som att den bostadssökande "ska ha god ekonomi", "inte får ha oreglerade skulder" eller "skulder till bostadsföre-

taget” eller litet mer svävande ”skött sina åtaganden i nuvarande boende” samt ”inte får ha betalningsanmärkningar” alternativt ”inte får ha allvarliga betalningsanmärkningar”.

Gemensamt för alla undersökta företag är att obetalda hyresskulder eller betalningsanmärkningar relaterade till tidigare eller nuvarande boende inte får förekomma hos den bostadssökande.

Vissa företag tillåter inte att bostadssökande har någon betalningsanmärkning medan andra är mer tillåtande och gör individuella prövningar och bedömningar av hur allvarlig betalningsanmärkningen eller betalningsanmärkningarna är för bostadssökandes skötsamhet och hyresbetalningsförmåga.

För att kontrollera skötsamheten när det gäller ekonomi gör företagen som regel en kreditkontroll före kontraktsskrivning.

2.2.5 Skötsamhet: boendet

Företagen ställer även krav på den blivande hyresgästens skötsamhet när det gäller själva boendet.

Sökande ska ha goda referenser från tidigare hyresvärd som ofta innebär att den senaste hyresvärden går i god för att hyressökande betalat sina hyresavier i tid och inte varit störande eller misskött sin bostad. Detta uttrycker företagen på många olika sätt och mer eller mindre tydligt, exempelvis att sökande ska: vara ”en god granne”, vara ”ansvarsfull”, vara ”skötsam”, ha ”goda vitsord från tidigare boende”, ha ”skött dina åtaganden i nuvarande bostad”, inte ha ”negativa boendereferenser” eller inte ha ”allvarliga boendeanmärkningar”.

Kontroll av boendereferenser görs före kontraktsskrivning. Det betyder vanligtvis att hyressökande lämnar kontaktuppgifter till den senaste hyresvärden och att bostadsföretaget tar kontakt med denne.

2.2.6 Krav på hemförsäkring

Några av bostadsföretagen (Botkyrkabyggen, Helsingborgshem, MKB och Stångåstaden) har krav på att hyresgästen, under hela hyrestiden, har giltig hemförsäkring. SigtunaHem hanterar istället frågan med incitament för hyresgästen, då företaget erbjuder sina hyresgäster en förmånlig hemförsäkring.

Frågan är om det går att hävda förverkandegrund enligt Hyreslagen om till exempel hemförsäkringen gått ut och inte förnyats. En annan fråga är hur obligatoriet kontrolleras. Kravet ska kanske mer ses som ett sätt att informera kunden om vikten av hemförsäkring och ett sätt för företagen att minska risken för kostnader vid skador på lägenheten.

2.2.7 Max antal personer i en bostad

För att stävja trångboddhet och förmodligen för att lägenheterna inte ska drabbas av vattenskador med mera på grund av högt slitage, har några företag infört regler om maximalt antal personer som får bo i bostaden.

Botkyrkabyggen har följande regler för max antal boende inom en bostad, barn inräknat:

- 1 ROK, max 3 personer
- 2 ROK, max 4 personer
- 3 ROK, max 6 personer
- 4 ROK, max 8 personer
- 5 ROK, max 10 personer.

Undantag kan göras för föräldrar med många barn och i fall där lägenheten klassas som särskilt stor.

Landskronahem har liknande regler som Botkyrkabyggen, men definierar även maximal storlek i kvadratmeter. Även undantagen är likadana hos Landskronahem som hos Botkyrkabyggen.

Stena Fastigheter i Lomma bestämmer att antalet personer som ska bo i lägenheten ska vara rimligt men anger ingen gräns i förhållande till lägenhetens storlek.

När det gäller denna regel skiljer sig uthyrningspolicyn hos Landskronahem och Landskrona Stadsutveckling AB något. Landskrona stadsutvecklingsbolag anger att antalet personer som ska bo i en lägenhet ska vara rimligt i förhållande till storlek och planlösning. Som direktiv anges att antalet boende inte får överstiga två personer per sovrum. Frågan är om man menar vuxna eller vuxna och barn. Om man menar vuxna och barn är maxantalet avsevärt mindre jämfört med Botkyrkabyggen och Landskronahem. Det bästa vore om man i Landskrona kunde enas om en regel och följa Botkyrkabyggens exempel och tydliggöra att det är vuxna och barn som räknas.

Frågan när det gäller denna uthyrningsregel är hur företagen kontrollerar att den följs så att den inte bara blir ord på ett papper. Det är viktigt att reglerna som finns också kontrolleras och att avvikelser åtgärdas.

2.2.8 Övrigt: medborgarskap, folkbokföring mm.

Några företag har infört krav på medborgarskap, folkbokföring och liknande.

För att kunna söka bostad hos Botkyrkabyggen ska man vara skriven i Sverige, vara EU-medborgare, vara nordisk medborgare eller ha permanent uppehållstillstånd.

Bostad som erhålls av Botkyrkabyggen räknas som permanentboende och sökande ska vara folkbokförd i bostaden.

Även Stena fastigheter kräver att hyresgästen ska vara folkbokförd i lägenheten. Rikshem uttrycker kravet något vagare: att kontraktssinnehavaren ”kommer att bo i bostaden”.

Det förefaller vara en ökande trend att företagen kräver folkbokföring och liknande. I september 2013 hade varken Rikshem eller Stena Fastigheter dessa krav.

2.2.9 Reflektion om grundkraven

Man ska vara myndig för att få teckna kontrakt. Att man i majoriteten av företagen också ska vara myndig för att ställa sig i kö betyder i praktiken att väldigt få 18-åringar kommer att få kontrakt då kötiden på många orter är lång eller mycket lång. Några företag i studien, Sigtunahem och Helsingborgshem, har insett detta och har infört regler som minskar kötiden för unga vuxna. Att underlätta för den åldersgruppen att kunna få en egen bostad torde vara välkommet och kan skapa intresse för att ställa sig i företagets bostadskö. Fler företag borde kanske fundera på liknande initiativ. Att ha ett inkomst-krav på x gånger hyran är bekvämt för företagen men kanske skulle Konsumentverkets beräkningar skulle ge ökade möjligheter och mer rättvisande ekonomiska krav på sökande. Vore intressant med jämförelser av de olika modellerna för beräkningar av rimlig inkomstnivå och hur de slår för olika typer av hushåll.

De typer av inkomst som företagen skriver att de godkänner skiljer sig mycket. Det kan vara ett faktum men även en begreppsförvirring. Vissa företag anger utbetalaren, som exempelvis PPM, Försäkringskassan, CSN och Arbetslöshetskassan vilket i praktiken kan omfatta flera typer av utbetalningar, medan andra anger själva utbetalningen exempelvis studiebidrag. En gemensam begreppsapparat vore önskvärd för ökad förståelse för vad företagen egentligen kräver av individer som söker bostad, vilket förmodligen även skulle underlätta företagets hantering av ansökningar.

Begreppsförvirringen kan ganska enkelt elimineras om vedertagna definitioner används och man går till källan för utbetalningarna. Man skulle till exempel kunna utgå ifrån följande: skatteverkets inkomstslag tjänst, kapital och näringsverksamhet; utbetalningar från Pensionsmyndigheten och privata försäkringar, utbetalningar från CSN, utbetalningar från Försäkringskassan och så vidare. Se bilaga 1 och 2 för förteckning över utbetalningar från Försäkringskassan respektive förteckning över Arbetslöshetskassor. Av förteckningen från Försäkringskassan framgår att vissa utbetalningar därifrån ingår i några företags godkända inkomstslag medan andra inte ingår som förmodligen skulle kunna ingå. Botkyrkabyggen är på god väg till ett sådant förtydligande i sina uthyrningsregler.

Om olikheten mellan företagen i vilka inkomsttyper man godkänner är medvetet utformat så finns det skäl att ställa frågan om detta handlar om förtäckt diskriminering. Varför godkänner inte alla företag till exempel barnbidrag? Det borde kunna räknas som en långsiktigt säker inkomst för hushållet. Barnfamiljer och särskilt ensamstående försörjare med barn skulle gynnas av att få räkna in barnbidrag som inkomst.

Toleransen av betalningsanmärkningar skiljer sig också mycket. Från "inga" till "individuell prövning". Man kan tänka sig att detta kan ha stor be-

tydelse för unga och i övrigt skötsamma individer om det till exempel handlar om enstaka mindre sms-lån. Här handlar det om en medvetenhet hos företagen om hur verkligheten ser ut för unga människor idag. De flesta av företagen har insett detta, däribland Landskrona Stadsutveckling AB och Landskronahem och därför tillämpar de individuella bedömningar av betalningsanmärkningar.

Formuleringarna gällande referenser från tidigare hyresvärd lider också av begreppsförvirring. ”God hyressed”, ”god granne”, ”goda boendereferenser”. Uttryck istället tydligt vad som menas: att den sökande inte ska ha anmärkningar hos tidigare hyresvärd gällande skötsel av lägenheten eller störningar av andra boende.

Vad gäller ”God hyressed” eller ”god sed på hyresmarknaden” finns en publikation av Fastighetsägarna (Sveriges privata fastighetsägares intresseorganisation) från 2005 på deras hemsida: *God sed för fastighetsägare i bostadshyresförhållanden*. Likaså finns ”*Etik för fastighetsägare*”, publicerad 2004 av Fastighetsägarna. Vi har inte funnit något liknande på SABO:s hemsida.

Man bör undersöka om kravet på obligatorisk hemförsäkring har laglig grund, alltså kan utgöra förverkandegrund. Om inte bör man fundera på att använda SigtunaHems variant med incitament i form av rabatter på hemförsäkringen till hyresgästerna.

Maximalt antal boende i lägenheten är en signal till hyresgästen vid kontraktsteckning och vill företagen att det ska vara något mer än en signal så bör man ha system för övervakning och eventuellt kräva ändring av hyreslagen så att fler boende än godkänt kan leda till förverkande av hyreskontraktet.

Med tanke på att dokumenten med uthyrningspolicy är avsedda att styra bostadsföretagens huvudsakliga verksamhet- att hyra ut bostäder- så kunde man förvänta sig att mer resurser läggs på att utforma dokumentet stringent och begripligt samt att hålla det aktuellt genom regelbundna uppdateringar.

Föredöme när det gäller information om hur aktuell uthyrningspolicyn är uppdatering och vem på företaget som är ansvarig för uthyrningspolicy, är Rikshem som tydligt deklarerar datum från vilket uthyrningspolicyn gäller och att det är företagets vd som är ansvarig. Liknande tydlighet finns även i Landskrona stads uthyrningspolicy.

Grundkraven och vilka företag som tillämpar respektive grundkrav illustreras i tabell 1 nedan. I tabell 2 visas vilka typer av inkomster som bostadsföretagen godkänner.

Tabell 1. Grundkrav i uthyrningspolicys/uthyrningsregler för respektive bostadsföretag (Källa: Respektive bostadsföretags hemsida på internet 2014-01-16)

Inkomstkrav m fl krav	Botkyrka- byggen	MKB	Sigtuna- Hem	Stångå- staden	Stena Lomma	Rikshem	Lands kronahem	Landskrona Stad	Helsing- borgshem	Akelius
Ålder för målgrp:										
Vanliga lgh	18	18	18	18	18	18	18	18	18	-
Övriga målgrup- per	1)KompisBo 16-30 2)SeniorBo 65-	1)Ungdom 18-26 2)Senior 55-	Kompis 18-24 Senior 55- Trygghet 70-	Fördel 55- Trygghet 70-		Senior 55- Trygghet 70-			Senior 55- Trygghet 70-	
Lägsta inkomst för målgrupp vanliga lgh	Bruttoink. 3 ggr årshyran	Disp. ink. 2 ggr årshyran	Bruttoink. 3 ggr årshyran	Enl. Konsumen- verket ^a	Bruttoink. 3 ggr årshyran	Enl. Konsu- mentverket ^a	Bedömning ev borgen	Bruttoink. 3 ggr årshyran	Bedömning ev borgen	-
Lägsta inkomst övriga målgrup- per	1) 1ggr årshyran + borgen 2) 2 ggr års- hyran									
Hyresskuld/ bet. ann hyra får ej finnas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-
Betalnings- anmärkning	Får ej finnas alt ind. bed. hyresgaranti	Max 2 på 1 år högst 5000 kr	Får ej finnas	Om ann. ind. prövning	Får ej finnas	Får ej finnas	Inga allvarliga	Bedömning	Inga allvarliga	-
Goda boenderef: ej störande, ej misskött bost	X X	X	X	X X X	X X	X X X	X X X	X X X	X	-
Obligatorisk hemförsäkring	X	X	Nej rabatt på hemförs	X					X	
Max antal pers	X	Rimligt			Rimligt		X	X		
Folkbokförd i lgh	X				X	Bo i bostaden				

^a "Konsumtverkets beräkningar av referensvärden-för några av hushållens vanligaste utgiftsområden", Konsumentverket.

Tabell 2. Godkända typer av inkomst i uthyrningsregler för respektive bostadsföretag

(Källa: Respektive bostadsföretags hemsida på internet 2014-01-16)

Bostadsföretag / Typ av inkomst	Botkyrka- byggen	Sigtuna- Hem	MKB	Stångå- staden	Landskrona- hem	Landskrona- Stad	Stena Lomma	Rikshem	Helsing- borgshem	Akelius
Datum för uppdatering	2011009	ej angivet	20121210	20130110	20111026	20130913	ej angivet	20131121	20090611	
Förvärvsinkomst	X	X	X	X	X	X	X	X	Bedöms	Bedöms
Studielån/studiebidrag	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Pension	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Sjukpenning/Försäkringskassa	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Inkomst av Kapital/Livränta	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Arbetslöshetsersättning	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Föräldrapenning	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Barnbidrag	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Underhållsstöd	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Bostadsbidrag/ Bostadstillägg	Ålderspens. Ensamst.	X	X	Stud.	X	X	X	X	"	"
Handikappersättning	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Aktivitetsstöd	X	X	X	X	X	X	X	X	"	"
Försörjningsstöd	X	X	X	Soc. godk.	X	X	X	X	"	"
Borgensman	Kan godk. Max 25 år	Dep. 3 mån hyra	Kan godk.	Kan godk.	Kan begäras	Om redan folkbookförd i Landskrona		Kan godk.	Kan godk.	
Övrigt	Ev hyresga- ranti				Tillämpar Lands- krona Stads uth. policy					Förtur sparare

3. Förmedling av lägenheter

Uthyrningsverksamheten innehåller processer som har att göra med hyresförmedling, marknadsföring, in- och utflyttning, interna byten, boendestrategi, tillval och hyresgästurval. Det finns olika sätt att organisera uthyrningsprocessen och bostadsföretagen kan lägga ut denna del externt eller organisera sig på central nivå eller på bostadsområdesnivå. Det är inte ovanligt att vissa delar, så som till exempel hyresförmedling, marknadsföring och hyresgästurval sköts på central nivå i företaget eller via förmedlingssajt externt. In och utflyttning samt tillvalspaket sköts vanligtvis av företagets operativa förvaltningsnivå. Nedan beskrivs följande: förmedling i extern regi, förmedling i egen regi, särskilda kund- och produktgrupper och oönskad förmedling till Landskrona.

3.1 Förmedling i extern regi

Tre av bostadsföretagen i denna studie använder sig av Boplats Syd (MKB fastighets AB, Rikshem och Stena Fastigheter). Boplats Syd är en förmedlingstjänst i Skåne som förmedlar åt både privata- och kommunala bostadsföretag och ägs av Malmö Stad. Staffantorp, Svedala och Lomma är exempel på kommuner som valt att ansluta sig. Förmedlingstjänsten skapar förutsättningar för att synliggöra ledigblivna lägenheter på en större regional bostadsmarknad. Den som söker lägenheter i MKB:s bestånd ska till exempel registrera sig hos Boplats Syd och betala en årlig avgift som fastställs av Malmö kommunfullmäktige. Registrering på Boplats Syd kan göras från och med den månad sökande fyller 17 år. MKB:s lediga lägenheter och nyproducerade lägenheter publiceras på Boplats Syd och MKB:s hemsida. Hyresgästen ska aktivt anmäla intresse för lägenhet hos Boplats Syd. En lägenhet är sökbar under minst tre dagar och det går samtidigt att söka fem lediga lägenheter samt söka lägenheter i nyproduktion. Boplats Syd rangordnar de sökande efter kötid. Därefter görs en avstämning så att hyresgästens bostadskrav stämmer överens med lägenheten och att MKB:s riktlinjer samt de villkor som ställs på hyressökande uppfylls.

En marknadsplats som ryktesvis tycks ha ökat i popularitet, åtminstone som alternativ till Hemnet, är Blocket Bostad. Det bör påpekas att det viktiga med extern förmedling är att få ut bostadsalternativen på en regional marknad för att nå så många presumtiva kunder som möjligt. Marknadsplatsen ska kunna ge kunden stort värde av sökningen till exempel genom kort söktid och en överblick av det regionala utbudet av det bostadsalternativ av kunden är intresserad av.

På orter där det inte finns någon kommunal eller regional bostadsförmedling anmäls intresse för en lägenhet till Rikshems webbaserade kö- och uthyrningssystem och dessa lägenheter förmedlas slumpmässigt. Botkyrkabyggen låter till exempel en andel av ledigblivna lägenheter (1/3) förmedlas av Stockholms stads bostadsförmedling (SSBF). Detta visar att bostadsföretagen väljer

lite olika lösningar för hur förmedlingsprocessen hanteras och hur urval av sökande görs.

3.2 Förmedling i egen regi

Det är ganska vanligt förekommande att större bostadsföretag hanterar delar eller hela förmedlingstjänsten och kontraktsskrivningen i egen regi. MKB förmedlar till exempel själva cirka 30 procent av det totala lägenhetsbeståndet, inräknat befintliga och nyproducerade lägenheter, till kunder som redan bor hos MKB för intern omflyttning. Vissa av dessa lägenheter förmedlas av särskilda förvaltningsmässiga eller bostadssociala skäl (t ex vid hyresgästs dödsfall, trångboddhet eller allvarlig störning). Dessa lägenheter slumpas fram, vilket är en vanligt förekommande metod bland bostadsföretagen.

Ett annat företag är Botkyrkabyggen som också förmedlar cirka 1/3 av sina lägenheter till befintliga hyresgäster och avtalslängden på nuvarande kontrakt räknas som kötid. Botkyrkabyggen fördelar cirka 1/3 av sina lägenheter till folkbokförda i Botkyrka kommun, baseras på aktiv registrerad tid i bostadskö och cirka 1/3 av lägenheterna fördelas till övriga, såsom hyressökande utanför kommunen.

Helsingborgshem förmedlar lägenheterna internt och urvalet baseras på sökandes registertid, vilket även Sigtunahem och Stångåstaden gör. Vissa företag räknar dagarna utifrån ett poängsystem och andra räknar enbart antalet dagar.

Akelius förmedlar alla sina lägenheter själva och väljer fritt bland sina sökande med förtur till hyresgäster som är kunder till Akelius Spar som är en form av utlåning till bostadsföretaget som används för finansiering av verksamheten. Akelius affärsidé bygger på att hyresgäster och potentiella kunder satsar pengar i företaget, vilket ökar chanserna bland sökande att få en bostad eller för en befintlig hyresgäst att kunna byta upp sig till en bättre bostad.

Helsingborgshem har möjlighet att göra undantag från registertid vid nyproduktion och i situationer av vikt för stadens utveckling, såsom behov av bostäder till näringslivet, vilket görs i samråd med stadens Näringslivskontor. Undantag kan också göras vid bostadsbehov hos hushåll med särskilda stödbehov och hushåll med boendetid över ett år och som fått väsentligt förändrade bostadsbehov, exempelvis förändrad ekonomisk situation och trångboddhet. Omfattningen av undantagen anmäls till Helsingborgshems styrelse. Näringslivsförtur görs även i Stångåstaden för nyanställd i Linköping som inte bor inom pendlingsavstånd från kommunen och erhållit en tillsvidareanställning eller minst 12 månaders visstidsanställning. Totalt 10 procent av antalet uppsagda bostäder bedöms gå till denna typ av förtur.

En bostadsform som inte är särskilt vanlig är kooperativ hyresrätt. För kooperativ hyresrätt upprättas vanligtvis en särskild kö till varje nytt kooperativt föreningsprojekt och dessa lägenheter annonseras på till exempel Stångåstadens hemsida. I andra företag sköter föreningarna självständigt uthyrningen med egna regler för hur nya medlemmar i kooperativen väljs ut, exempelvis MKB.

Landskronahem annonserar alla sina lediga lägenheter på hemsidan och ibland även på annat sätt. Förutom att uppfylla baskraven ska sökande vara registrerad och aktiv i kön. Landskronahem kan ta särskild hänsyn till arbetsmarknadspolitiska skäl, om överenskommelse med kommunen gjorts eller om uthyrning till kommunen sker av sociala skäl samt om ansvarig för boendeprocess godkänner avsteg från huvudregeln.

Landskrona Stadsutveckling AB har inte med något om förmedling i sin uthyrningspolicy. Vad vi känner till så förmedlar samtliga privata bostadsföretag i bolaget sina respektive lägenheter självständigt. Det betyder att bostadsökande är tvungna att gå in på ett antal hemsidor hos företagen för att hitta lägenheter. Vår erfarenhet av att ha sökt på sidorna är att det är svårt för en presumtiv kund att få en överblick över utbudet i Landskrona stad, exempelvis olika lägen, lägenhetsstorlekar och hyror.

3.3 Särskilda kund- och produktgrupper

Flera av de studerade företagen som ingår i denna studie har särskilda kund- och produktgrupper. Exempelvis har MKB tre olika grupper: ungdomslägenheter, seniorlägenheter/temaboende och studentbostäder. *Ungdomslägenheter* erbjuds i första hand till sökande under 26 år. Som ungdomslägenhet räknas normalt lägenheter med en bruksarea på högst 25 kvadratmeter. *Seniorlägenheter/Temaboende* erbjuds till sökande från 55 år eller äldre utan hemmavarande barn och som är intresserade av aktivt deltagande och engagemang. Lägenheterna har hiss från markplan och vanligen en gemensamhetslokal där aktiviteter anordnas. *Studentlägenheter* erbjuds till en sökande som är inskriven på högskola, universitet eller KY/YH-utbildning. Sökande som är heltidsstuderande vid Malmö Högskola, annan högskola placerad i Malmö eller KY/YH-utbildning i Malmö prioriteras när urval görs. Hyran betalas på 10 månader och uppsägningstiden är på en månad med undantag för månadskiftena juli-augusti och augusti-september, då uppsägningstiden istället är tre månader. Efter avslutade studier gäller hyresavtalet i ytterligare högst tre månader, med en månads uppsägning.

Ett annat exempel är Botkyrkabyggens KompisBo för ungdomar mellan 18-30 år. Varje "kompis" får teckna avtal på sitt rum inklusive del i gemensamhetsytorna. Hushållselen ingår i hyran och uppsägningstiden är två månader. Förmedling sker via Facebook. SeniorBo är en annan typ av kund- och produktgrupp för personer som fyllt 65 år. Dessa lägenheter finns integrerade i vanliga hyresfastigheter och förmedling sker via direktkontakt med Botkyrkabyggen. TjänsteBo förser företag (näringslivet) med bostäder när ny personal rekryteras utanför Stockholm. Främst unga vuxna som inte är etablerade på bostadsmarknaden kan hjälpas till en egen bostad via denna typ av tjänst, vilket förekommer i flera kommunala bostadsföretag.

I vissa fall anges önskad målgrupp som är lämplig för ett visst trapphus/fastighet/område. Stångåstaden gör exempelvis denna typ av bedömning. Lägenheten erbjuds då till den sökande med högst kö-poäng inom målgruppen,

såsom ungdom, barnfamilj, vuxna utan barn och senior (55+). I undantagsfall gör Stångåstaden även förtur till befintliga hyresgäster som söker bostad inom samma område som man bor idag. Kriterierna omfattar då tillgänglighetsbehov, dödsfall, behov av mindre lägenhet och separation samt personer folkbokförda på samma adress. Denna typ av undantag görs generellt ganska ofta bland bostadsföretag och anses inte vara kontroversiell. Helsingborgshem har till exempel konceptboenden för studenter, seniorer, självförvaltare, bostadskooperativ, trygghetsboende och BoMer. Registertid gäller i samtliga fall och att sökande uppfyller de krav som ställs för varje koncept, såsom åldersgräns och funktionsnedsättning.

Rikshem har seniorlägenheter (55 år+) och trygghetsboende (70år+) vilka förutom ålder ska uppfylla samma grundkrav som alla sökande. Kötiden är avgörande och räknas från den dag sökande har registrerat sig. Lägenheter i hus som kommer att genomgå omfattande renovering hyrs ut på korttidskontrakt till sökande i kön. Sökande behåller dock sin plats i kön vid tecknande av korttidskontrakt.

Stångåstaden och Helsingborgshem har ett intressant koncept i jämförelse med ombildning till bostadsrätt, det kallas för Hyrköp och innebär att hushållet flyttar in som hyresgäst men med möjligheten att köpa huset till ett fastställt pris som gäller under en optionsperiod. Hustyperna är radhus eller parhus. Stångåstaden tänker sig målgrupper som exempelvis barnfamiljer som kan tänka sig att köpa i framtiden, nyinflyttade som vill bekanta sig med Linköping och under tiden bo bekvämt och med hög servicenivå, de som bott länge i lägenhet men nu vill prova hur det är att bo i hus innan man eventuellt bestämmer sig för att köpa ett. Hyresgästen ingår avtal enligt hyreslagen och kan när som helst säga upp kontraktet, med tre månaders uppsägningstid.

Helsingborgshem har även ett renoveringskoncept som kan vara användbart för Landskrona. Konceptet innebär att man genomför styckvis renovering och eller ombyggnad av tomställda lägenheter. Det går även att göra stambyten i samband med detta grepp. Detta betyder en möjlighet att arbeta med successiva kvalitetsförbättringar inom en huskropp som inte medför evakueringar samt även möjligheter att uppgradera lägenheter som idag är vakanta. Resultatet blir olika produkter och olika hyresnivåer inom ett hus. Behoven och preferenserna är många och denna metod är ett sätt att försöka diversifiera olika nivåer av kvalité inom ett och samma hus. Det finns dock olika åsikter om denna metod. Det kan finnas risk för störningar för övriga hyresgäster i huset när renoveringar genomförs.

Avslutningsvis bör SigtunaHem beskrivas då ungdomar, 18-24 år och pensionärer fyllda 70 år får extrapoäng vid registrering och aktivering motsvarande två års kötid. Hyresgäster som är folkbokförda i Sigtuna kommun, sedan minst två år tillbaka och är registrerade samt aktiverade och på grund av nedsatt fysisk funktionsförmåga är i behov av ny bostad kan bli tilldelade motsvarande sex års extrapoäng. SigtunaHem vill också gynna näringslivet i kommunen och företagen kan söka extra poäng för sina anställda upp till maximalt sex års kötid. Villkoren är att sökande inte är folkbokförd eller bosatt i Sigtuna

kommun, men är registrerad i SigtunaHems intressebank samt anställd i ett företag med säte eller arbetstillfälle i kommunen.

Landskrona Stadsutveckling AB och Landskronahem lyfter inte någon särskild kund- och produktgrupp i sin uthyrningspolicy. Vi bedömer att det finns en utvecklingspotential för Landskrona i detta avseende.

3.4 Önskad förmedling till Landskrona

Trots att Landskrona stad har så kallat nollavtal med Migrationsverket har Landskrona en inflyttning av individer och hushåll som är i behov av försörjningsstöd.

Den i SydNytt uppmärksammade händelsen som återgavs i rapportens inledning kunde ha varit en engångshändelse, men istället förefaller det som att inslaget bara visade toppen av ett isberg. En till Landskrona närliggande kommun och dess bostadsföretag rekommenderar ett av sina hushåll att flytta till Landskrona för att man själv har en uthyrningspolicy som diskvalificerar hushållet (se tabell 1, Stena Fastigheter).

Det indikerar att kommunen inte vill ta hand om sina medborgare, i detta fall en barnfamilj där åtminstone den ena föräldern var uppvuxen i Lomma. Familjen bedömdes vara en sådan stor ekonomisk risk för Lomma kommun att de hänvisades att flytta till Landskrona stad.

Under ledning av Landskrona Stadsutveckling AB och i samarbete med Landskrona stads förvaltningar pågår nu arbetet med att komma tillrätta med situationen i Landskronas centrala delar.

Under arbetet har det framkommit att handläggare på socialförvaltningar samt så kallade etableringslotsar i omkringliggande kommuner och även utomregionala kommuner mailar till privata fastighetsägare i Landskrona och erbjuder deposition av x månaders hyra för ett hyreskontrakt till deras klient. Det förefaller alltså som att det bedrivs ett systematiskt arbete av kommunala myndigheter i andra kommuner som går ut på att mot hyresdeposition till privata hyresvärdar placera sina försörjningsstödstagare i Landskrona stad. Den ekonomiska fördelen för den kommun som förmedlar hushållet som hyresgäst är att slippa betala försörjningsstöd för hushållet eftersom hushållet istället blir folkbokfört i Landskrona stad. Lägenheterna som tilldelas kontrolleras inte och ibland är de i dåligt skick, vilket gör att hushållet inte kan bo kvar. Följdeffekten blir att Landskrona stad får ta över ansvaret och kostnaden för att hitta en ny bostad. Individ- och Familjförvaltningen i Landskrona har flyttat åtskilliga hushåll, många med barn, från lägenheter som bedömts vara sanitära olägenheter.

Omfattningen är inte klarlagd, men att denna typ av ”Svartepetterspel”³ om försörjningsstödstagare kan förekomma mellan kommuner och med bostadsmarknaden som redskap, får anses vara mycket problematiskt. För en kommun kan det av denna anledning vara en stor ekonomisk risk att det finns vakanta lägenheter för uthyrning i det privata fastighetsbeståndet.

³ Uttrycket användes i en artikel i Helsingborgs Dagblad, Landskrona, söndagen den 29 september 2013

Likheten i förfarandet av kommun x och gamla tiders "fattigauctioner"⁴ är slående.

Redovisade problem här visar på vikten av att Landskrona stad nu har en uthyrningspolicy och att man arbetar för att implementera den i hela kommunen.

Vi bedömer att Landskrona stad är på rätt väg med föresatsen att implementera uthyrningspolicyen i hela kommunen eftersom lösningen på problemen är ett brett samarbete mellan fastighetsägarna i kommunen. Vi karakteriserar alltså problemet i teoretiska termer som ett "collective action" problem. Det vill säga att alla fastighetsägare samarbetar för att lösa problemet. Att som privat fastighetsägare med en tom lägenhet ta emot en hyresgäst på förfrågan från en förvaltning i en annan kommun, kan vara frestande på kort sikt. Antagligen tänker fastighetsägaren att det är "pengar in" och beaktar inte att det är den kommun de verkar i och kanske även bor i, som får betala en mycket större summa. Beteendet undergräver kommunens ekonomi och därmed även den egna verksamheten genom att kommunen då blir mindre attraktiv att bo och verka i. Det bästa för alla fastighetsägare i Landskrona stad är nu att satsa stort på att vara med i och bidra till det positiva arbete som sker.

Problemet med andra kommuners "Svartepettospel" skulle kunna lösas på samma sätt, till exempel genom att få till ett samarbetsavtal mellan kommunerna i region Skåne. Då det nu även visat sig att kommuner utanför region Skåne använder detta arbetssätt så behövs sannolikt regleringar på nationell nivå.

⁴ År 1918 blev barnauktioner förbjudet enligt lag i Sverige. Barnauktion var säljandet av barn till lägstbjudande vid fattigauctioner i Sverige genomförda av socknar och fattigvårdsstyrelser. Den som vid auktionen gav det lägsta budet fick ta hand om barnet, något som innebar att arrangörerna av auktionerna kunde hålla nere kostnaderna för barnens uppehälle. (Wikipedia)

4. Uthyrningspolicyn i Landskrona stad

Det finns ett behov i staden att styra upp och ha bättre kontroll på uthyrningen av bostäder för att skapa tryggare boendemiljöer, minska kommunens kostnader och eventuellt fördela försörjningsstödstagande hushåll över hela Landskronas bostadsbestånd. I detta arbete ingår också samordnade myndighetsinsatser för att kunna hantera och ha koll på undermåligt underhållna lägenheter och fastigheter.

Den 29 maj 2013 antogs en uthyrningspolicy för Landskrona stad, framarbetad och fastställd av Landskrona Stadsutveckling AB tillsammans med privata fastighetsägare, stadens fastighetsbolag och stadens myndigheter. Den reviderades och en ny version fastställdes den 18 september 2013.

Den nu gällande uthyrningspolicyn består av två delar: den första delen innehåller grundkrav (minimikrav) för att hyra lägenhet inom Landskrona stad. Grundkraven ska motverka inflyttning från andra kommuner som kan medföra sociala problem. Landskrona har erfarenhet av sådan inflyttning. Grundkraven redovisas i avsnitt 2 och tabellerna 1 och 2.

Den andra delen av uthyrningspolicyn har rubriken ”Uthyrningspolicyns tillämpning för fastighetägare” och redogör för hur fastighetsägaren ska gå tillväga vid tre möjliga scenarier:

- 1) Bostadssökande som saknar inkomst uppfyller inte grundkraven för att få hyra bostad.
- 2) Bostadssökande som dels är folkbokförd i Landskrona stad och dels saknar inkomst men uppbär ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) och vill byta bostad.
- 3) Bostadssökande som dels är folkbokförd i Landskrona stad och dels saknar inkomst men uppbär ekonomiskt bistånd (försörjningsstöd) samt bor i undermålig bostad enligt föreläggande från miljöförvaltningen och/eller har hyresskulder och är i behov av ny bostad.

Fastighetsägaren ska i fall 2) och 3) hänvisa bostadssökanden att ta kontakt med sin handläggare hos Individ- och Familjförvaltningen: I o F kan samråda med den presumtiva fastighetsägaren i bostadssökandes ställe. Därefter tar fastighetsägaren kontakt med den bostadssökande om erbjudande om hyreskontrakt. Vid godkännande av ansökan eftersträvas förstahandskontrakt.

Individ- och familjförvaltningen har uppdraget att utreda behovet av en annan bostad för den bostadssökande och i bedömningen väga in information från Miljöförvaltningen om vilka fastigheter som har allvarliga förelägganden.

Man skriver också att ”I samtliga ärenden som berör hushåll med barn ska barnperspektivet genomsyra hela arbetsprocessen.” Vad barnperspektivet innebär framgår inte, vilket gör att det inte kommer att gå att utvärdera om det har varit en process som genomsyrats av att barnets perspektiv sätts i centrum för de beslut som fattas. Det vore tydligare med en hänvisning till ett eller flera lagrum, såsom ”enligt FN:s barnkonvention” och ”Socialtjänstlagen kap 5:1-3” eller liknande relevanta lagrum. Saknas definition kan man inte utvärdera.

I denna del av uthyrningspolicyn är målsättningen att uthyrningspolicyn ska leda till att varje hushåll själv har förstahandskontrakt till sin bostad. Det vill säga man vill minska den sekundära hyresmarknaden i Landskrona där Individ- och familjeförvaltningen står för kontrakten.

I Landskronamodellen, den metod och det arbetssätt som Landskronas Individ- och familjeförvaltningen använder för att få människor till egen försörjning, ingår förhållningssättet att personer ska få känna ansvar för sin egen ekonomi genom att exempelvis stå själv som ansvarig på kontraktet.

Man avser också i denna del av uthyrningspolicyn att få kontinuerlig och korrekt information om vilka fastighetsägare som missköter sina fastigheter och få bort boende från ohälsosamma lägenheter. Man avser också att hushåll med barn ska tas extra hänsyn till även om det inte konkret beskrivs vad det i praktiken innebär. Sedan årsskiftet 2014 träffas representanter från Landskrona Stadsutveckling AB och delägare samt Landskronahem och en annan privat fastighetsägare tillsammans med individ- och familjeförvaltningen för att varje månad studera utfallet av uthyrningspolicyns effekter.

4.1 Möjligheter för Landskrona

Landskronahem som är det kommunala bostadsföretaget i kommunen och parterna i Landskrona Stadsutveckling AB bör gemensamt anlita Boplats Syd alternativt någon annan regional marknadsplats av minst samma kvalitet för kö och förmedling av ledigblivna och nyproducerade hyreslägenheter till kunder som söker bostad i Landskrona. För kunden och även företagen, är det en stor fördel att få en överblick av Landskronas utbud och dessutom få tillgång till en större marknadsplats. I dagsläget är överblick över utbudet så gott som omöjligt då en sökande måste lägga tid på att gå in på samtliga fastighetsägares hemsidor i Landskrona. Det saknas ett samordnat förmedlingssystem. Om man väljer Boplats Syd så rekommenderar vi att Boplats Syd öppnar ett bemannat kontor i Landskrona och satsar resurser på att synliggöra Landskrona som ett attraktivt bostadsalternativ i regionen. Vi anser också att detta är en stor fördel för Landskrona, då regionalt samarbete blir en allt viktigare faktor för arbetsmarknad och bostadsmarknad. Landskrona stad och bostadsföretagen har redan insett detta när det gäller nyproduktion av bostäder, men uthyrning av befintliga lägenheter släpar efter i detta avseende.

Med hänsyn till Landskrona stads nuvarande ekonomiska situation samt situationen mellan kommuner i regionen som redovisats i avsnitt 3.3, stöder vi Landskrona Stadsutveckling AB:s formulering i uthyrningspolicyn att inte ac-

ceptera försörjningsstöd som inkomsttyp hos sökande som inte redan är folkbokförda i kommunen.

Den nya uthyrningspolicyn kan uppfattas som kontroversiell med anledning av det generella inkomstkravet för att söka lägenhet. Som inkomst räknas förvärvsinkomst, inkomst av kapital, studiemedel och arbetslöshetskassa. Det bör understrykas att generella krav på inkomst, eller andra typer av ekonomiska garantier för att bli tilldelad lägenhet, inte är ovanligt i fastighetsbranschen. En undersökning i tidningen Hem & Hyra (24 september 2012) visade exempelvis att 28 procent av hyresvärdarna i Sverige inte skriver kontrakt med en försörjningstagare om det inte finns en borgensman eller annan garanti. Trettio procent av fastighetsägarna skriver inte kontrakt med försörjningsstödstagare alls, oavsett garantier. En stor majoritet av de fastighetsägare som deltog i studien tog både kreditupplysningar och krävde goda boendereferenser. Risken är stor att det finns resurssvaga individer och hushåll som riskerar att hamna i kläm, vilket aktualiserar frågan om inte kommunerna behöver bygga ut sina bostadssociala program när det gäller att tillhandahålla lägenheter för dessa personer och hushåll inom hela kommunens bostadsbestånd (såväl privata som kommunala alternativ).

Man kan tänka sig att Landskrona stad, i en framtid då staden uppnått sitt ekonomiska mål alternativt när kommunerna i regionen börjat samarbeta om fördelningen av försörjningsstödstagare, kan ta ett nytt beslut om inflyttande försörjningsstödtagare i uthyrningspolicyn. Att låta individ- och familjeförvaltningen bli en avgörande part i dessa frågor, såsom man arbetar nu, är ett sätt att ta kontroll och bättre styra fördelningen av bostäder. Att styra fördelningen av bostäder och den sociala blandningen i ett bostadsområde är ett mycket komplext kunskapsområde (se t ex. Galster, 2007; Manley et al, 2011; Galster, 2012). I nuläget är vår tolkning att Landskrona Stads övergripande mål är både att nå ekonomisk effektivitet i form av en långsiktigt hållbar kommunal ekonomi med högre sysselsättning samt även bättre levnadsvillkor och social inkludering för alla individer bosatta i Landskrona.

Eftersom kommunens Individ- och familjeförvaltning utvecklat en fungerande metod och ett arbetssätt för att få ut människor ur försörjningsstöd och in på arbetsmarknaden och också tagit nästa steg för att utveckla metoden, så föreslår vi att denna metod och arbetssätt ska ses som en spetskompetens som Landskrona stad äger i regionen. I klartext anser vi att Landskronas arbete med försörjningsstödstagare är så framgångsrikt att hela regionens kommuner skulle behöva ta del av kunskaperna om hur Landskronamodellen fungerar. Landskrona stad skulle kunna bidra till utbildningar i ämnet. Det kan vara en del av det regionala samarbetet i frågan.

Botkyrkabyggens olika konceptboenden kan vara intressanta för Landskrona, till exempel KompisBo som innebär att vissa lägenheter anpassas till ungdomslägenheter där t ex. två personer delar på en lägenhet med egna rum som är låsbara med delade gemensamma ytor. Landskrona har ett stort utbud av stora lägenheter som kan vara svåruthyrda, att använda konceptet KompisBo kan kanske locka högskole- och gymnasie studenter till boende i Landskro-

na. Inom pendlingsavstånd finns Helsingborg, Lund och Malmö, städer med en stor generell brist på bostäder och särskilt då bostäder till unga vuxna och studenter. Även TjänsteBo som innebär att lokala näringsidkare har möjlighet att få förtur och hyra lägenheter för att locka till sig arbetskraft och underlätta för nyanställda (övergår i vanliga kontrakt när hyressökande får fast anställning) kan vara ett intressant koncept för företag som rekryterar unga medarbetare som saknar boendereferenser med mera. Dessa båda förslag borde skrivas in i uthyrningspolicyn och kommuniceras ut. Det är troligt att många företag saknar kunskap om olika konceptboende och jobbar ganska traditionellt med sin uthyrningsverksamhet.

Stångåstadens konceptboende Hyr-köp kan vara ett intressant för Landskrona som alternativ till ombildning till bostadsrätt. Konceptet är tillämpligt på radhus och parhus som går att avstycka som en fastighet.

Angående ombildning från hyreslägenhet till ägarlägenhet som också borde vara ett intressant alternativ för Landskrona, finns inget färdigt lagförslag ännu, men en utredning med namnet "Utredning om ägarlägenheter i befintliga hyreshus" (Ju 2012:07) pågår och kommer att redovisas den 5 juni 2014, förmodligen i form av ett betänkande. Det är alltså en aktuell fråga som kan vara bra att hålla under uppsikt.

Det är bra att informera om datum för beslut om gällande regler på uthyrningspolicyns websida och när ett specifikt företaget börjar tillämpa nya regler, för att undvika risken av att gamla regler blandas ihop med nya. En transparent hantering och information om uthyrningspolicy är en viktig förtroende-fråga för bostadssökande i kommunen och regionen. Att få en bred förståelse för kommunens metod och målsättning är angeläget för att få med sig hyresvärdar och andra aktörer i Landskrona.

Att uppdatera uthyrningspolicy och uthyrningsregler årligen är en nödvändighet bland annat för aktualitet med de förändringar som sker i samhället och existerande behov på Landskronas lokala bostadsmarknad.

4.2 Kommunalt bostadsbestånd och möjligheter

Lomma kommun har sålt hela sitt kommunala bostadsbestånd. Staffanstorps och Burlöv är andra exempel på skånska kommuner som strävar efter att sälja ut hela sitt kommunägda bostadsbestånd genom försäljningar eller ombildningar. På så sätt får dessa kommuner på sikt betydligt svårare att erbjuda hushåll med försörjningsstöd hushåll bostad och har inte samma möjlighet att längre påverka den lokala bostadsmarknaden. Riskerna med att sådant förfarande är flera. Dels att kommuner som avsäger sig ansvaret för hushåll som idag inte klarar inkomstkraven i uthyrningspolicyn missar viktiga hushåll som utgör en potential för framtiden, såsom ungdomar, unga vuxna, unga barnfamiljer. Man kan tro att det är attraktivt med medelålders invånare med högre inkomster men man kanske behöver tänka ett steg längre? Äldringsvård och sjukvård kostar också. Kommuner behöver se alla människor som kreativa resurser (Florida 2012). Det gäller bara att erbjuda de rätta förutsättningarna.

Om försäljningar och ombildningar av fastigheter som ägs av kommuninvånarna är ett slags svar i protest mot regeringens politik i vissa frågor så bör man nog lyfta upp den diskussionen nu. Landskrona kan i detta fall bli en föregångare. Det kan inte vara rimligt att kommuner ska känna sig tvingade att sälja kommuninnevånarnas bostadsföretag för att slippa ett allt större socialt ansvar, sammankopplat med att man tar ansvar för bostadsförsörjningen. I Landskrona är det inte det kommunala bostadsbeståndet som är problemet. Landskronahems bestånd är i dag, vad vi förstår, i gott skick och är en resurs för kommunen med stabila hyresgäster och bostadsområden. Problemen finns istället hos privata fastighetsägare med undermåliga lägenheter vilka hyrs ut till människor som inte har något att välja på. Det är en tuff utmaning för Landskrona Stadsutveckling AB att få med så många fastighetsägare som möjligt i avtalet om uthyrningspolicy och i arbetet med att skapa en positiv stadsutveckling i och för staden.

Exemplet Landskrona före införandet av uthyrningspolicyn visar på vikten av att lyfta bostadsförsörjningsfrågor till en regional nivå, snarare än att kommunerna var och en för sig bestämmer sina egna spelregler. Frågan om kostnader för kommunernas sociala ansvar måste föras vidare till riksnivå och bli föremål för en seriös debatt som leder till åtgärder för att få stopp på "Svarpetterspelet" med försörjningsstödstagare.

Valet av bostadsort, oavsett familjeform och ursprung, har varit och är fortfarande starkt sammankopplat med tillgången på och avståndet till arbetsplatser och utbildning. Det innebär att bostadsmarknadens utbredning följer arbetsmarknadens och utbildningsplatsernas utbredning. Idag, genom att tjänster och kunskaper är mer platsoberoende än industrier, kan även skönjas nya mönster: att attraktiva platser drar till sig boende som skapar nya arbetsplatser (Florida 2012). Denna utgångspunkt kopplar till en annan central föreställning om att städer och regioner konkurrerar med varandra om att dra till sig kreativa individer och företag samt verksamheter. Inte desto mindre, bör det sägas här att nationalekonomen Richards Floridas forskning och rekommendationer innefattar synen att alla människor är kreativa under rätt förutsättningar. Det handlar alltså inte om att "slåss" om att locka de få kreativa individerna i ett samhälle till just sin stad utan att skapa rätt förutsättningar i staden och stadsdelarna så att människor har möjlighet att utvecklas till kreativa individer. Attraktivitet kan vara många olika saker för olika individer och städerna måste fundera över vilka strategier som behöver tillämpas generellt på kommun- och regionalnivå och mer specifikt på stadsdelsnivå.

Landskrona har bostäder, men i dagsläget få arbetstillfällen och få möjligheter till högre utbildning. Då finns istället möjligheten att som ett första steg inrikta sig på att vara attraktiv som pendlingsboplatz i regionen för just de målgrupper kommunen behöver. Därvid bör man också fortsätta satsa på att göra Landskrona attraktivt inte bara genom nya bostäder vid havet utan också attraktivitet i de gamla stadsdelarna och för de människor som redan bor i Landskrona. Landskrona Stadsutveckling AB har redan börjat. För fortsättningen skickar vi med dessa frågor och några exempel till Landskrona stad:

Finns det i natursköna och havsnära Landskrona båtplatser till alla invånare som önskar det? Finns det, i trädgårdsstaden Landskrona, möjlighet till odlingslott eller kolonistuga till alla invånare som önskar det? Seattles exempel med en trädgårdspark (Beacon Food Forest) med frukt, bär och nötter som invånarna får plocka belyser en ny trend av park i staden – önskar Landskronaborna något liknande? Mötesplatser där människor kan träffas oavsett ålder och ursprung och lära av varandra är en nyckel till förståelse och ömsesidigt förtroende. I organisationen ”InGellivare” lär man nya Gällivarebor- som aldrig varit med om vinter, snö och is- hur pimpelfiske går till och hur man åker pulka, vilket är mycket populärt (IN Gellivare 2011). När får Landskrona ett ”InLandskrona”?

4.3 Att utveckla svaga bostadsmarknader

Landskrona är en relativt svag bostadsmarknad i jämförelsevis med andra skånska kommuner. Landskrona har alla kännetecken som Statens bostadskreditnämnd (2006) satte upp som kriterier för svaga bostadsmarknader; små lokala arbetsplatser, avstannande eller negativ befolkningstillväxt och låg inkomstillväxt. Dessa faktorer påverkar direkt efterfrågan på bostäder och för Landskrona innebär det avstannande prisutveckling på småhus och bostadsrätter och ökade vakanser i hyresrättsbeståndet. Vi har tidigare varit inne på att Landskrona behöver vända denna negativa trend och föreslagit åtgärder som vi tror är viktiga. Vi tror även att kommunens samlade krafttag via Landskrona Stadsutveckling AB är ett sätt att komma igång och på sikt förändra Landskronas negativa utvecklingstrend. Landskronas framtid ligger i att hela kommunen, såväl politiker som tjänstemän och boende inser värdet av att vara en attraktiv plats i sig själv och initialt en pendlarkommun till andra, idag starkare, arbetsmarknadsområden exempelvis Helsingborg, Malmö-Lund och Köpenhamn. Det behövs en genomarbetad och modern vision om Landskrona som en attraktiv plats för alla människor, ett brett samarbete och samförstånd i kommunen om visionen och rejäla satsningar av alla aktörer för att förverkliga visionen.

5. Diskussion och rekommendationer

Utformningen av uthyrningspolicy och uthyrningsregler för bostadsföretagen i Landskrona stad bör enligt vår mening styras av kommunens och invånarna långsiktiga vision för Landskrona samt de lagar och regelverk som kommunen och samtliga fastighetsägarna har att följa. Det arbete som pågår nu med att engagera kommunens samtliga fastighetsägare att följa uthyrningspolicyn tillsammans med Landskronahem och parterna i Landskrona Stadsutveckling AB är av stor vikt.

Grundutformningen av uthyrningspolicyn som Landskrona Stadsutveckling AB har utvecklat är bra, samtidigt är det viktigt att man noga studerar effekterna av den och gör korrigeringar när det behövs. Inte minst är det viktigt att inte diskvalificera hushåll som har någon enstaka betalningsanmärkning och på sikt kan bli en viktig tillgång för kommunen. Det är mycket angeläget att uthyrningsprocessen blir transparent och följer existerande lagar och regler samt de kriterier som man bestämt i Landskrona Stadsutveckling AB.

En annan viktig fråga att hantera är Landskrona stads vakansproblematik och förekomsten av mindre nogräknade fastighetsägare. Det är viktigt att kommunen använder befintliga lagar och regler mot de fastighetsägare som inte sköter sina fastigheter. Detta har nu kommit igång och under ledning av Landskrona Stadsutveckling AB sker samordnade myndighetsinsatser mot fastighetsägare som misskött sina fastigheter. Efter den första fasen som pågår nu och då de värsta hanteras, bör insatsen övergå i rutiner med årliga kontroller och inspektioner av fastighetsbeståndet. Det är viktigt att Landskrona stad och Landskrona Stadsutveckling AB inte tappar tempo efter den första fasen i det påbörjade arbetet och som ser ut att lyckas bra. De brister som identifieras vid fortsatta rutinkontroller ska hanteras skyndsamt och även leda till ekonomiskt kännbara straff. Kommunen har här stor möjlighet att påverka åtgärderna som företas och vilka straffbelopp som bestäms, men det är viktigt att processen hanteras juridiskt korrekt och att brister är rätt dokumenterade.

Man bör också arbeta med hyresincitament för långsiktiga seriösa fastighetsägare, vilket ger större möjlighet att satsa på underhåll. Det betyder konkret att det på sikt måste bli större skillnader i hyra mellan misskötta och välskötta hyresfastigheter. Landskrona Stadsutveckling AB, Landskronahem, Fastighetsägarnas intresseorganisation och den lokala hyresgästföreningen har här en viktig uppgift framför sig.

Nedan följer några övergripande rekommendationer till Landskrona Stadsutveckling AB, Landskrona stad och Boverket. Vi riktar dels rekommendationerna till Landskrona och dels generellt:

Rekommendationer till Landskrona

- Vi rekommenderar att Landskrona Stadsutveckling AB, Landskronahem och Landskrona stad tar i beaktande att utveckla nya bostadskoncept och ägandeformer, det vill säga att man differentierar produkten bostad. Särskilt vill vi föreslå koncept för ungdomar och unga vuxna som till exempel KompisBo och Studentboende, samt konceptet Hyr-Köp för barnfamiljer som ett komplement till omvandling av hyresbostäder till bostadsrätter. Trygghetsbostäder för äldre över 70 år är troligen också aktuellt för Landskrona. En ytterligare möjlighet är att, när och om lagen kommer, överväga omvandling av hyreslägenheter till ägandelägenheter som ett alternativ eller komplement till bostadsrättslägenheter. Även styckvis renovering av tomma lägenheter kan vara en intressant möjlighet i Landskrona. Tanken med att produktdifferentiera bostäder på föreslaget sätt är möjligheten att attrahera boende från ovanstående målgrupper till Landskrona samt erbjuda fler boendeanternativ och boendekarriär till hushåll som redan bor i Landskrona. Samtidigt minskas antalet ”vanliga hyreslägenheter”, den produktgrupp som sedan länge funnits i visst överskott i Landskrona.
- Vi föreslår vidare att Landskrona stad och Landskrona Stadsutveckling AB initierar ett regionalt samarbete angående antal och fördelning av nya försörjningsstödstagare i Skåne som ett medel för att motverka att vissa kommuner försöker överföra sina försörjningsstödstagare till fastighetsägare med tomma lägenheter i andra kommuner och därmed förflytta sina kostnader till den nya bostadskommunen. Fenomenet är en kraftig signal att nuvarande system med fördelning av nya försörjningsstödstagare utan bostad inte fungerar. En kommun med tomma bostäder riskerar att råka mycket illa ut ekonomiskt.
- Landskrona stad och Landskrona Stadsutveckling AB visar genom formuleringen av sin uthyrningspolicy att man tar ett aktivt socialt ansvar och hjälper sina resursvaga hushåll med bostadsproblem. Landskrona stads Individ- och Familjeförvaltning hjälper även individer till etablering på arbetsmarknaden genom programmet ”Landskronamodellen”. Det är viktigt att detta kommuniceras ut och att man visar på att man både tar ett socialt ansvar när det gäller bostäder och är framgångsrik när det gäller att få hushåll i egen försörjning. Vi vill även föreslå en utbildning med basis i Landskronamodellen för målgruppen andra kommuner, Socialhögskolor med flera samt att utbildningen blir en del i det regionala samarbetet som föreslås i ovanstående punkt.

- Boplats Syd är nu en regional marknadsplats för förmedling av bostäder. Vi föreslår att Landskronahem och företagen i Landskrona Stadsutveckling AB ansluter sig till Boplats Syd, eller annan regional marknadsplats, samt erbjuder de fastighetsägare som skriver under uthyrningspolicyn någon form av incitament för att ansluta sig. Boplats Syd bör i så fall ha ett lokalt kontor i Landskrona. Det är vår bestämda uppfattning att Landskrona behöver en större marknadsplats som synliggör kommunens bostadsalternativ och därmed har en möjlighet att attrahera ungdomar såväl som barnfamiljer. Kommunen bör även avsätta extra resurser för att marknadsföra sig regionalt.
- Årlig uppföljning av uthyrningspolicyn bör ske och uppföljningskriterier bör utformas.
- Det är särskilt viktigt att följa upp hur olika hyressökande grupper påverkas, vilket betyder att man behöver registrera bedömningar av såväl sökande som erhållit bostad som sökande som inte erhållit bostad. Först då finns möjlighet att utvärdera uthyrningspolicyns effekter på kort och lång sikt. I Landskrona utförs det arbetet i Landskronas uthyrningsgrupp, där delägarna i Landskrona Stadsutveckling AB, Landskronahem, en privat fastighetsägare och representanter för Individ- och familjförvaltningen träffas varje månad.
- När det gäller kraven på inkomstnivå rekommenderar vi att man inför årliga rutiner att revidera uthyrningspolicyn. Inför nästa revidering bör man göra beräkningar baserade på såväl Konsumentverkets beräkningar som MKB:s modell med disponibel inkomst och jämföra utfallet med inkomstkravet att hyran ska utgöra högst en tredjedel av bruttoinkomsten. Det är viktigt att analysera vilka hushåll som riskerar att hamna utanför bostadsmarknaden på grund av hur inkomstkravet är formulerat.
- När det gäller kraven på inkomsttyp rekommenderar vi att vedertagna begrepp används från aktuella myndigheter, såsom Skatteverket för inkomst: tjänst, kapital och näringsverksamhet; bidrag som hushåll kan få från Försäkringskassan; medel från CSN, medel från Arbetslöshetskassor samt medel från PPM och andra pensionsutbetalare.
- Det är viktigt att tydliggöra vad skrivningen ”barnperspektivet ska genomgå hela arbetsprocessen” i Landskrona stads uthyrningspolicy innebär. Det behövs även hänvisning till vilka lagrum man avser att följa, vilket möjliggör uppföljning och resultatredovisning av arbetet.

Generella rekommendationer

- Vi finner att uthyrningspolicys generellt ger ett oprofessionellt intryck genom att de är ostrukturerade och att vedertagen begreppsapparat ibland saknas. Bostadsföretagen bör även i sin uthyrningspolicy tydliggöra vilka lagar företaget har att följa i sin verksamhet.
- Vi finner att det finns skäl att tala om risk för att hushåll generellt utsätts för ekonomisk diskriminering (enligt vår definition på sidan 5) på grund av företagens krav på inkomstnivå och inkomsttyp. Resultaten i tabell 1 visar att företagens krav på hushållens lägsta inkomst varierar, dels generellt och dels mellan hushållstyper och åldrar. Lägsta inkomstnivåer generellt för produkttypen ”vanliga hyreslägenheter” bland undersökta företag är:
 - disponibel inkomst motsvarande två gånger årshyran eller
 - bruttoinkomst motsvarande tre gånger årshyran eller
 - enligt Konsumentverkets beräkningar.
- Vi finner inget kunskapsunderlag eller rekommendationer till de inkomstkrav som baseras på disponibel inkomst samt bruttoinkomst och eftersom dessa sinsemellan skiljer sig så betraktar vi dessa som ”tumregler” och därför inte borde tillämpas strikt och direkt exkluderande.
- Tillsammans med företagens krav på inkomststyp (se tabell 2) finner vi att det även finns skäl att tala om risk för att till exempel följande hushållstyper utsätts för ekonomisk diskriminering (enligt vår definition på sidan 5) samt även indirekt diskriminering (enligt Diskrimineringslag (2008:567)):
 - Barnfamiljer, särskilt ensamstående förälder med barn, då flera företag inte godkänner barnbidrag som hushållsinkomst för att få hyra en lägenhet.
 - Ensamstående ålderspensionärer, särskilt de med endast garanti-pension, sannolikt oftast kvinnor. Endast ett företag godkänner bostadsbidrag/bostadstillägg generellt och ett företag godkänner bostadsbidrag/bostadstillägg för ålderspensionärer.

- Vi finner utifrån vissa nya grundkrav i företagets uthyrningspolicys att det kan finnas skäl att diskutera kraven i förhållande till gällande hyreslagstiftning. Vi avser här kraven på maximalt antal personer som lägenheten är byggd för och obligatorisk hemförsäkring. Om inte kraven är förverkande grund, hur ska då företagen och hyresgästerna förhålla sig till dem? Upplevs dessa krav som viktiga att ställa, borde fastighetsägarna och intresseorganisationer verka för en lagändring. Fastighetsägarna kan också uppmuntra hyresgäster att teckna hem-försäkringar genom att erbjuda rabatter.
- Vi finner att det finns stöd för att påstå att vissa kommuners socialförvaltningar har utvecklat ett systematiskt arbetssätt som innebär att privata fastighetsägare med lediga lägenheter i en annan kommun kontaktas och erbjuds klienter som hyresgäster. I erbjudandet ingår deposition av varierande antal månaders hyra sannolikt på grund av att klienten är i behov av försörjningsstöd. Om den privata fastighetsägaren antar erbjudandet och tecknar hyreskontrakt så innebär det att den nya bostadskommunen blir skyldig att betala försörjningsstödet. Vi menar att detta är ett stort problem för de kommuner som drabbas och att problemets lösning ligger på nationell nivå genom regleringar och på regional nivå genom samarbete och samverkan mellan kommuner.
- Genom denna empiriska studie av bostadsföretags uthyrningspolicys har, trots undersökningens begränsade omfattning, uppdragats tydliga tecken på att flera kommuner har svårt att hantera och leva upp till gällande lagstiftning när det gäller att erbjuda lägenheter till hushåll med försörjningsstöd och grupper som av olika skäl inte kvalificerar sig för en egen bostad på den reguljära marknaden. I den ena änden finns individer som hamnat i hemlöshet – ofta med en missbruksproblematik och i den andra änden finns individer som hamnat i långtidsarbetslöshet. Kanske borde kommunerna fundera på att bygga ut sina bostadssociala program och inledda samarbeten på regional nivå för att hantera situationen. Det viktiga är att skapa lösningar som passar individen såväl som fastighetsägarna och som kommunerna kan administrera. Vi anser att det behövs ytterligare kunskap om hur och på vilket sätt det bostadssociala programmet kan utvecklas för att bättre möta människors behov och olika lokala bostadsmarknads situation samt för att motverka segregation och utanförskap.

Referenser

Böcker, rapporter och artiklar:

Boverket (2007) *Någonstans att bo*. Rapport, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2008) *Hyreskontrakt via kommunen- sekundära bostadsmarknaden*. Rapport, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2009) *Hur fördelar fastighetsägare lägenheter*. Rapport, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2011) *Sociala hyreskontrakt via kommunen- Den sekundära bostadsmarknadens kvantitativa utveckling efter år 2008*. Rapport 2011:33, Boverket, Karlskrona.

Boverket (2012) *Boverkets lägesrapport-oktober 2012*. Boverket, Karlskrona.

Boverket (2013) *Boverkets indikatorer-Analys av utvecklingen på bygg- och Bostadsmarknaden med byggprognos*. Boverket, Karlskrona.

Boverket (2013) *Regionala analyser av bostadsmarknaden 2012*. Rapport 2013:3, Boverket, Karlskrona.

Edin, Mia (2011) *IN Gällivare, Projektplan Inflyttningservice, Företagsbolaget Gällivare*.

Florida , Richard (2012). *The Rise of the Creative Class Revisited*. Basic Books, New York.

Galster, G. (2007). Neighbourhood social mix as a goal of housing policy: a theoretical analysis. *European Journal of Housing Policy*, 7(1), 19-43.

Galster, G. C. (2012). The mechanism (s) of neighbourhood effects: Theory, evidence, and policy implications. In *Neighbourhood effects research: New perspectives* (pp. 23-56). Springer Netherlands.

Göteborgs Stad Stadsrevisionen (2011-03-08) *Kommunstyrelsen-Revisionsredogörelse 2010*.

Manley, D., Van Ham, M., & Doherty, J. (2011). Social mixing as a cure for negative neighbourhood effects: Evidence based policy or urban myth? Discussion Paper No. 5634, IZA, Bonn.

SNS Valfärdsrapport (2011) *Inkomstfördelningen i Sverige*. SNS Förlag, Stockholm.

SCB (2014). *Statistisk Årsbok för Sverige*, SCB, Örebro.

Uthyrningspolicy Landskrona stad (2013-09-18), Landskrona Stadsutveckling AB.

Web-sidor:

<http://www.botkyrkabyggen.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=14490c83-3c00-4599-a490-dca6349a298d>

<http://www.mkbfastighet.se/templates/PageStandard.aspx?id=75732>

<http://www.sigturnahem.se/HyresTorget/Att-soka-lagenhet/grundkrav/>

<https://www.stangastaden.se/boendeinfo/hyresgastinfo/Pages/hyrespolicy-mer.aspx>

<http://www.landskronahem.se/index.php?page=uthyrningspolicy>

<http://www.stenafastigheter.se/sok-fastigheter/lediga-bostader/Sidor/Uthyrningspolicy.aspx>

<http://www.rikshem.se/CM/Templates/Article/general.aspx?cmguid=eca69d7c-6f20-444d-a89c-5a914b43af0b>

<http://www.helsingborgshem.se/index.php?page=faq>

<http://www.helsingborgshem.se/index.php?page=rental-policy>

<http://www.akelius.se/web/attsokalagenhet.asp>

<http://www.konsumentverket.se/Global/Konsumentverket.se/Best%C3%A4lla%20och%20ladda%20ner/Broschyrer/Dokument/2014/kollpapengarna-2014-kov.pdf>

<http://modernfarmer.com/2013/06/beacon-food-forest/>

Bilaga 1 Försäkringskassan, ersättningar, bidrag och stöd mm

(Återfinns under Försäkringskassans rubrik: "Vår handläggning")

- Aktivitetsersättning
- Aktivitetsstöd och utvecklingsersättning
- Arbetskadeföränta
- Assistansersättning
- Barnbidrag och flerbarnstillägg
- Bilstöd
- Bostadsbidrag till unga och barnfamiljer
- Bostadstillägg
- Etableringsersättning
- EU-kort
- Familjebidrag för totalförsvarspliktiga
- Föräldrapenning
- Graviditetspenning
- Handikappersättning
- Närståendepenning
- Sjukersättning
- Sjukpenning
- Tillfällig föräldrapenning
- Underhållsstöd
- Vårdbidrag

Källa: Försäkringskassans hemsida 2014-02-17

Bilaga 2 Förteckning över arbetslöshetskassor

Akademikernas erkända arbetslöshetskassa (AEA)
Arbetslöshetskassan Alfa (Alfa-kassan)
Arbetslöshetskassan för service och kommunikation (SEKO)
Arbetslöshetskassan Vision (f.d. SKTF)
Byggnadsarbetarnas arbetslöshetskassa
Elektrikernas arbetslöshetskassa (EAK)
Fastighets arbetslöshetskassa
Finans- och Försäkringsbranschens arbetslöshetskassa
GS Arbetslöshetskassa
Hamnarbetarnas arbetslöshetskassa
Handelsanställdas arbetslöshetskassa (HA)
Hotell- och restauranganställdas arbetslöshetskassa
IF Metalls arbetslöshetskassa
Journalisternas arbetslöshetskassa
Kommunalarbetarnas arbetslöshetskassa (KAAK)
Ledarnas arbetslöshetskassa
Livsmedelsarbetarnas arbetslöshetskassa
Lärarnas arbetslöshetskassa
Pappersindustriarbetarnas arbetslöshetskassa
Skogs- och lantbrukstjänstemännens arbetslöshetskassa (SLAK)
Småföretagarnas arbetslöshetskassa (SmåA)
STs arbetslöshetskassa
Svensk Handels arbetslöshetskassa (SHA) (f.d. Svensk Handels och Arbetsgi-
varnas arbetslöshetskassa)
Sveriges arbetares arbetslöshetskassa (SAAK)
Sveriges Entreprenörers arbetslöshetskassa (f.d. Bensinhandlarnas)
Säljarnas arbetslöshetskassa
Transportarbetarnas arbetslöshetskassa
Unionens arbetslöshetskassa

Källa: IAF, Inspektionen för arbetslöshetsförsäkringen,
<http://www.iaf.se/Fakta/Forteckning-over-arbetsloshetskassor/> 2014-02-17

US-AB
universitetsservice

digitaltryck

Printed in Sweden 2014, www.us-ab.com



341550
Printed matter

