



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R69:1990

**Andrahandsboende ungdomar
Villkor och omfattning**

**Britta Andersson
Anna-Lisa Lindén**

V-HUSETS BIBLIOTEK, LTH



15000

400135477

Byggforskningsrådet

R69:1990

ANDRAHANDSBOENDE UNGDOMAR

Villkor och omfattning

Britta Andersson
Anna-Lisa Lindén

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 870362-9
från Statens råd för byggnadsforskning till Sociologiska
institutionen, Lunds universitet, Lund.

REFERAT

Andrahandsuthyrda lägenheter i riket är för närvarande cirka 100.000, dvs ett bostadsutbud motsvarande nästan samtliga lägenheter i en stad av Malmös storlek. De andrahandsuthyrda lägenheterna är koncentrerade till storstadsområden, gamla universitetsstäder, ett fåtal stora regionstäder och enstaka industristäder. De andrahandsuthyrda lägenheterna är små lägenheter i flerbostadshus och i de äldsta husen, dvs oftast belägna i städernas centrala områden.

Anadrahandshyresgäster är ungdomar på väg från föräldrahemmet ut i eget boende. Deras boendevillkor kännetecknas av otrygga villkor, korta hyrestider, korta uppsägningstider, överhyra i någon form samt övervakning och kontroll från uthyrare och fastighetsägare. Man saknar erfarenhet och kunskap om sina rättigheter och skulle inte heller våga hävda sin rätt.

Uthyraren är också en ung person som tillfälligt arbetar eller studerar på annan ort. Man känner oro och ångslan för sin lägenhet, men ser den som en tillgång som bytesobjekt på bostadsmarknaden.

Fastighetsägare/förvaltare/bostadsrättsföreningar är i allmänhet restriktiva med att bevilja andrahandsuthyrning. Ofta kräver man intyg på studier och arbete. Man lägger sig sällan i förhållandet mellan uthyrare och andrahandsboende. Enbart vid störningar och utebliven hyra riktar man sina klagomål direkt till den förstahandsboende.

I Byggnadsforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

Denna skrift är tryckt på miljövänligt, oblekt papper.

R69:1990

ISBN 91-540-5248-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

gotab Stockholm 1990

INNEHALLSFÖRTECKNING

FÖRORD

1	ANDRAHANDSBOENDETS OMFATTNING OCH VILLKOR - undersökningens uppläggning	...	7
2	ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ANDRAHANDSBOENDE	...	9
	2.1 Andrahandsuthyrning i statistiken	...	10
	2.2 Andrahandsboende i rättslig mening	...	12
3	ANDRAHANDSMARKNADENS OMFATTNING	...	14
	3.1 Andrahandsuthyrning i storstadsområden	...	17
	3.2 Andrahandsuthyrning i universitets- och högskolekommuner	...	18
4	ANDRAHANDSMARKNADENS BOSTADSUTBUD	...	20
	4.1 Små lägenheter i gamla flerbostadshus	...	20
	4.2 Andrahandsmarknadens fastighetsägare	...	22
5	ANDRAHANDSMARKNADENS HUSHÅLL	...	24
	5.1 De ungas boendeform	...	24
	5.2 De mycket små hushållens boendeform	...	25
6	FASTIGHETSÄGARE MED ANDRAHANDSUTHYRNING	...	27
	6.1 Fastighetsägarens situation	...	27
	6.2 Principiell inställning	...	29
	6.2.1 Privata fastighetsägare	...	30
	6.2.2 Allmännyttiga bostadsföretag	...	33
	6.2.3 Riksbyggen	...	36
	6.2.4 HSB	...	40
	6.2.5 Privata bostadsrättsföreningar	...	44
	6.3 Det dolda andrahandsboendet	...	48
	6.4 Problem med störande andrahandshyresgäster	...	56
	6.5 Sammanfattning	...	62
7	FÖRSTAHANDSHYRSEGÄSTEN/BOSTADSRÄTT SINNEHAVAREN	...	64
	7.1 Vem hyr ut sin lägenhet?	...	64
	7.2 Varför hyr man ut sin lägenhet?	...	66
	7.3 Varför behåller man sin lägenhet?	...	69
	7.4 Lägenheter som hårdvaluta	...	72
	7.5 Vem hyr man ut till?	...	76
	7.6 Relationer till andrahandshyresgästen	...	78
	7.6.1 Hyressättningen	...	86
	7.7 Relationen till fastighetsägaren	...	91
	7.8 Sammanfattning	...	93

8	ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN	...	94
	8.1 Vem bor i andra hand?	...	94
	8.2 Flyttningsmönster	...	101
	8.3 Kontaktvägar för att få tag i en lägenhet	...	110
	8.4 Andrahandsboendets villkor	...	113
	8.4.1 Relationer till förstahandshyresgästen	...	114
	8.4.2 Relationer till fastighetsägaren	...	119
	8.5 Ekonomiska villkor; hyra	...	123
	8.6 Rättsliga villkor	...	127
	8.6.1 Hyresavtal	...	129
	8.6.2 Hyrestid	...	130
	8.6.3 Uppsägningstid	...	131
	8.6.4 Besittningsskydd	...	133
	8.7 Framtidsplaner	...	135
	8.8 Sammanfattning	...	138
9	VÄRNPLIKT PÅ EN KÄRV BOSTADSMARKNAD	...	140

10	LITTERATUR	...	145
----	------------	-----	-----

BILAGOR

I	TABELLBILAGA	...	147
II	UNDERSÖKNINGSMETODER	...	153

FÖRORD

Andrahandsboende har genom massmedias försorg fått stor uppmärksamhet under de senaste åren. Rättslöshet, ockerhyror och allmänt otrygga villkor är den situation som framställs. Hittills har dock kunskapen om andrahandsboendets omfattning och boendevillkor varit mycket begränsad. Genom initiativ från Hyresgästernas Riksförbund kunde vi under hösten 1986 och våren 1987 genomföra en förundersökning i Lund och Varberg. Förundersökningen visade att andrahandsboendets omfattning och villkor var värd att närmare undersöka i en rikstäckande undersökning.

I denna skrift presenteras data över omfattningen av andrahandsuthyrningen i samtliga kommuner i riket, vilket visar att andrahandsboendet framför allt är koncentrerat till storstadskommuner, högskoleorter samt ett begränsat antal industrikommuner. Vidare analyseras fördelningen av andrahandsuthyrningen på hustyper, lägenhetsstorlek, lägenheternas ålder och fördelning över skilda fastighetsägare. De andrahandsboende hushållen presenteras när det gäller ålderssammansättning och hushållstyper.

Den andra delen av rapporten behandlar andrahandsboendets villkor. Det empiriska underlaget är fyra fallstudier som genomförts i Göteborg, Uppsala, Västerås och Östersund. I dessa kommuner har fastighetsägare, förstahandshyresgäster, bostadsrättsinnehavare och andrahandshyresgäster intervjuats om sin uppfattning och erfarenhet kring andrahandsuthyrningens rättsliga, ekonomiska och sociala villkor.

Förutsättningarna för denna rapport bygger på att många personer haft intresse och tid att delta i våra undersökningar. Vi tackar de fastighetsägare, fastighetsförvaltare, förstahandshyresgäster, bostadsrättsinnehavare och andrahandshyresgäster som deltagit i intervjuer samt Lars Caderius vid Statistiska Centralbyrån för samarbete med den statistiska databasen. Inte minst viktigt är finansieringen av undersökningen som Bygghörsrådet svarat för.

Lund den 8 maj 1990

Britta Andersson Anna-Lisa Lindén

1 ANDRAHANDSBOENDETS OMFATTNING OCH VILLKOR - undersökningens uppläggning

Bakgrunden till denna undersökning är en fråga från Sven Bergenstråhle på Hyresgästernas Riksförbund om det överhuvudtaget skulle gå att få fram kunskap om andrahandsboendet i riket. Genom ekonomiskt bidrag därifrån kunde en förundersökning kring andrahandsboendet genomföras. Statistiskt sett var det möjligt att kartlägga en stor del av andrahandsuthyrningarna och de andrahandsboende hushållens sammansättning genom folk- och bostadsräkningarna. Genom två fallstudier i Lunds och Varbergs kommuner kunde andrahandsboendets villkor beskrivas. Förundersökningen beskrev förhållandena i början av åttiotalet. Genom färdigställandet av 1985 års folk- och bostadsräkning fanns det möjlighet att göra en större och mera omfattande kartläggning av andrahandsmarknaden vid mitten av åttiotalet. Detta blev möjligt genom att man i den senare folk- och bostadsräkningen utökade och preciserade flera nya kategorier till variabeln upplåtelseform på lägenheten. Denna riksomfattande undersökning har finansierats av Byggeforskningsrådet.

Den första delen av undersökningen har som målsättning att i kvantitativa termer beskriva andrahandsuthyrningens omfattning i hela riket. Vidare är målsättningen att analysera de kommuner och regioner i riket där andrahandsuthyrningen är särskilt omfattande. I den kvantitativa analysen behandlas dels andrahandsmarknaden, dvs. andrahandsuthyrningen i skilda hustyper, upplåtelseformer, ägarkategorier, och lägenhetsstorlekar, dels de andrahandsboende hushållens sammansättning när det gäller kön, ålder och hushållsstorlek. Det empiriska materialet i denna del av undersökningen utgörs av specialbearbetningar av folk- och bostadsräkningen 1985.

Den andra delen av undersökningen behandlar såväl andrahandsboendets som andrahandsuthyrningens villkor, dvs bostadsanskaffningskanaler, boendetid, bostadskostnader, kontrakt, uppsägningstid och sociala frågor. Analysen bygger på kvalitativa intervjuer med andrahandshyresgäster, förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin lägenhet, fastighetsförvaltare inom allmännyttan, privata och kooperativa bostadsrättsföreningar samt privata fastighetsägare.

Intervjuundersökningen har genomförts i fyra kommuner som alla har en omfattande andrahandsmarknad. Kommunerna dessutom valts så att de representerar

- en storstadskommun, Göteborg;
- en kommun med en stor och gammal universitetsort, Uppsala;

- en kommun som är ett regioncentrum med stort omland, östersund;
- en stor industrikommun, Västerås.

Den kända andrahandsuthyrningen i riket omfattade år 1985 1.3 procent av hela lägenhetsbeståndet. I dessa kommuner låg den kända andrahandsuthyrningen väsentligt högre, dvs på 2.2, 2.6, 3.2 och 1.7 procent av lägenhetsbeståndet i respektive kommun.

En inledande beskrivning av andrahandsmarknadens omfattning i riket har tidigare publicerats i skriften "Bostadsmarknad för andrahandsboende" (Lindén 1988). De fyra fallstudierna har publicerats i skrifterna "Andrahandsboendets villkor. Två fallstudier: Göteborg och östersund" (Andersson, Lindén 1989) och "Andrahandsboendets villkor. Två fallstudier: Västerås och Uppsala" (Andersson, Lindén 1990). I denna slutrapport presenteras den sammanfattande analysen av såväl andrahandsboendets omfattning som villkor i mera generaliserande termer.

Arbetsfördelningen i projektet har varit sådan att Anna-Lisa Lindén svarar för samtliga avsnitt med kvantitativa analyser, dvs kapitlen 2, 3, 4 och 5 medan Britta Andersson svarar för samtliga avsnitt som bygger på intervjumaterial, dvs kapitlen 6, 7 och 8. Innehållet i övriga kapitel bygger på gemensamt ansvar.

2 ANDRAHANDSUTHYRNING OCH ANDRAHANDSBOENDE

Bristen på bostäder för unga människor har under senare år fått stor uppmärksamhet. Under ett par decennier har nyproduktionen av bostäder dominerats av större lägenheter. Även ombyggnaden av äldre lägenheter har fram till de allra sista åren framför allt inneburit att mindre lägenheter försvunnit från marknaden genom lägenhetssammanläggningar. Den relativa andelen mindre lägenheter, dvs. enrum- och tvårumslägenheter, har på detta sätt minskat från cirka 70 procent år 1940 till 37 procent år 1980 (Thelander 1984). Under de första åren på åttiotalet fram till 1985 har de minskat ytterligare till 33 procent (Lindén 1990). Inte bara andelen mindre lägenheter har minskat utan även antalet mindre lägenheter har minskat med 250.000 under en tioårsperiod.

Trerumslägenheter har alltsedan mitten av sextiotalet utgjort en fjärdedel av lägenheterna på bostadsmarknaden. Det är de större lägenheterna som ökat sina marknadsandelar. I synnerhet de allra största lägenheterna har ökat. Den övervägande andelen av dessa lägenheter ligger i småhus med äganderätt som upplåtelseform (Lindén 1989). Undersöker vi faktiska boendemönster på bostadsmarknaden vid mitten av åttiotalet så finner vi att de mycket unga hushållen bor i flerbostadshusens minsta lägenheter, medan äldre hushåll och pensionärer bor i flerbostadshusens medelstora och större lägenheter samt oftast med bostadsrätt som upplåtelseform.

Vi kan därmed konstatera att de stora förändringar i bostadsutbud som inträffat under de senaste decennierna framför allt lett till en minskning av både andelen och antalet mindre lägenheter, vilka oftast bebos av mycket unga hushåll i början av sin boendekarriär. Svårigheterna för ungdomar att finna en egen lägenhet kan i detta perspektiv något förenklat ses som ett bristproblem på bostadsmarknaden.

Ungdomars flyttning från föräldrahemmet sker huvudsakligen i åldrarna mellan 18 och 25 år. I en undersökning från början av åttiotalet kunde man konstatera att vid 25 års ålder hade över 90 procent av ungdomarna flyttat från föräldrahemmet till eget boende (Lundberg, Modig 1984). Vid 22 års ålder var motsvarande siffra 80 procent och vid 18 år knappt 20 procent. Under åttiotalet har man kunnat konstatera att utflyttningen från föräldrahemmet förskjutits uppåt i åldrarna bland de yngsta tonåringarna (Lindén 1990). Vi har redan kunnat konstatera att ett stort bestånd av mindre lägenheter sanerats från bostadsmarknaden genom ombyggnader. Detta är en betydelsefull faktor i sammanhanget. En annan förklaring är att antalet ungdomar i åldrarna 18 till 25 år är mycket större under åttiotalet än under föregående decennium (Lindén 1990). Både minskande andel små lägenheter och

stora ungdomskullar är sannolikt förklaringen till att utflyttningen till eget boende förskjutits uppåt i åldrarna.

Samtidigt kan man konstatera att andrahandsmarknaden vuxit. Den som har en egen lägenhet lämnar den ogärna. Andrahandsuthyrning blir en tillfällig lösning. På en bostadsmarknad med bostadsbrist är det nästan uteslutet att få en lägenhet utan mycket lång kötid och övriga kvalifikationer som tillexempel ordnad ekonomi och arbete. Unga människor är därför per definition okvalificerade för de vanliga bostadsanskaffningskanalerna. Brist på mindre lägenheter och en egen osäker arbets- och inkomstsituation gör att man av minst två viktiga skäl står utan möjligheter att skaffa sig en egen lägenhet. Man måste förlita sig till kontakter och tips om andrahandsuthyrning.

Genom en förundersökning i Lund och Varberg vet vi att en mycket stor andel unga människor förverkligar ett eget boende genom ett eller flera "värnpliktsår" på andrahandsmarknaden (Lindén, Andersson 1987). Som andrahandsboende har de i regel korta boendetider i varje lägenhet, osäkra kontrakt och uppsägningsförhållanden, samt en bostadskostnad som i de flesta fall ligger något högre än den marknadsmässiga.

I detta kapitel skall vi närmare presentera de definitioner och statistiska källor som bildar underlag för analysen av såväl andrahandsuthyrning som de andrahandsboende hushållen. Den andra delen av kapitlet ägnas åt de rättsliga förhållandena vid andrahandsuthyrning.

2.1 Andrahandsuthyrning i statistiken

I förundersökningen om andrahandsboendets omfattning fanns folk- och bostadsräkningen från 1980 tillgänglig som databas. En nackdel var att det i den databasen inte fanns någon särskild kategori "andrahandsboende" för variabeln dispositionsform och inte heller kategorin "andrahandsuthyrd" för variabeln upplåtelseform. Inför denna undersökning finns folk- och bostadsräkningen 1985 tillgänglig. Därigenom kan mera aktuella data erhållas. Dessutom finns ett antal nya kategorier, däribland uthyrd i andra hand, till variabeln upplåtelseform och dispositionsform.

Fyra kategorier av variabeln upplåtelseform är intressanta att granska närmare för att komma fram till en bestämning av andrahandsmarknadens storlek, nämligen

- lägenhet upplåten i andra hand,
- lägenhet upplåten med annat avtal, dvs. ej vanligt hyresavtal, ej bostadsrätt och ej heller ägd lägenhet,
- lägenhet upplåten till enskild person utan mantalsskriven boende,

- lägenhet upplåten till juridisk person utan mantalsskriven boende.

Den första kategorin, lägenhet upplåten i andra hand, innehåller med säkerhet andrahandshyresgäster. De hyresgästerna är också mantalsskrivna på adressen, vilket gör att deras ålder, familjestruktur och en rad andra faktorer går att analysera med folk- och bostadsräkningen 1985 som databas.

Den andra kategorin, lägenhet upplåten med annat avtal, dvs. ej hyresavtal, ej bostadsrätt, ej ägd lägenhet och ej andrahandsavtal, men med mantalsskrivna personer på lägenheten utgörs till allra största delen av specialbostäder och en mindre andel tjänstelägenheter. Av rikets samtliga lägenheter är 2,5 procent upplåtna på detta sätt. I enskilda kommuner ligger andelen upplåtna lägenheter på detta sätt också kring detta tal. Merparten av dessa lägenheter utgörs av servicelägenheter. I takt med utbyggnad av sådana lägenheter i kommuner kommer dessa sannolikt att i framtiden öka sin andel av bostadsmarknaden. Andrahandsboende i denna typen av lägenheter är sannolikt mycket marginellt. I den fortsatta analysen redovisas därför enbart andelen lägenheter av denna typ och här genomförs inte någon analys av inriktning och kvalité av detta bostadsutbud.

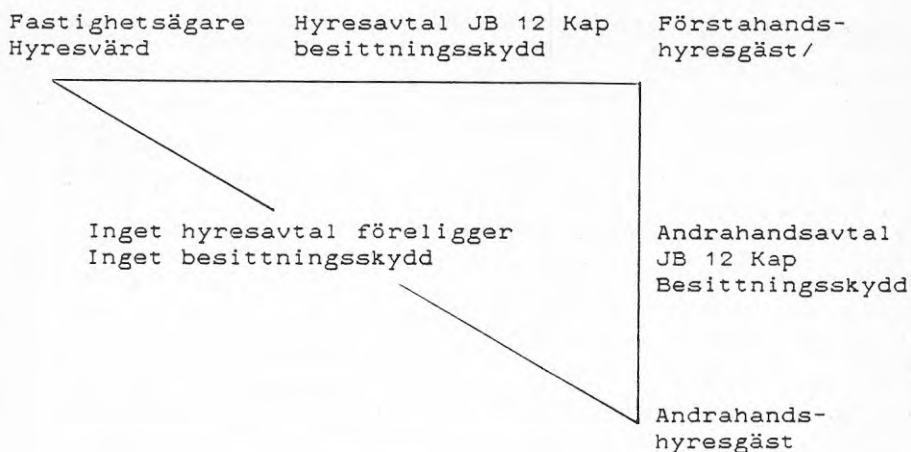
Den tredje kategorin, lägenhet upplåten till enskild person utan mantalsskriven boende, utgör i hela riket 2,7 procent av samtliga lägenheter. Lägenhetskategorin har kommit till genom en samkörning av uppgifter från fastighetsförvaltare och kyrkobokföring. Analyserar man förekomsten av denna upplåtelseform i riket finner man en större andel av den i kommuner med högskolor eller andra större utbildnings- och praktikinstitutioner. I dessa lägenheter bor en mycket stor andel studerande, personer med praktiktjänstgöring eller korttidsanställning i kommunen. Med kännedom om bostadsläget i de aktuella kommuntyperna finner man med säkerhet också en stor andel andrahandsboende i dessa lägenheter. En begränsning i den kommande analysen är dock att kunskap om hushållsstrukturen i dessa lägenheter inte går att få, eftersom ingen mantalsskriven boende finns på denna adress i kommunen. Däremot kommer upplåtelseformen att analyseras när det gäller faktorer som rör inriktning och kvalité på lägenheterna.

Den fjärde kategorin av intresse för den fortsatta analysen är lägenheter upplåtna till juridisk person, men utan mantalsskriven boende. Totalt sett i riket är enbart en halv procent av alla lägenheter upplåtna på detta sätt. Det finns emellertid variationer mellan kommuner. Flertalet lägenheter i kategorin är upplåtna till företag och organisationer för att användas som tillfällig bostad eller övernattningslägenhet. Här finner man inte några andrahandsboende. I den fortsatta analysen kommer bostadsutbudet att kunna beskrivas, men av samma skäl som för den förra kategorin kommer någon hushållsanalys inte att kunna göras.

Granskningen av möjligheten att med folk- och bostadsräkningen 1985 som databas analysera bostadsutbudet på andrahandsmarknaden ger som resultat att för alla lägenheter som är upplåtna till andrahandsboende mantalsskrivna på lägenheten går det att genomföra en fullständig analys. Vidare kan samma analys göras på det lägenhetsutbud som är upplåtet till enskild person utan mantalsskriven boende, dock med den begränsningen att de andrahandsuthyrda lägenheterna inte kan klart urskiljas. Vidare görs enbart en översiktlig analys av de båda andra upplåtelseformerna, dvs. lägenheter upplåtna med annat avtal och lägenheter upplåtna till juridisk person utan mantalsskriven boende, eftersom dessa sannolikt innehåller mycket få andrahandsboende.

2.2 Andrahandsboende i rättslig mening

Rättsläget mellan de inblandade parterna vid en andrahandsuthyrning visas i figur 2.1 (Berggren 1980:70). Det hyresavtalsom tecknats gäller mellan fastighetsägaren/hyresvärden och förstahandshyresgästen. Det innebär att förstahandshyresgästen har besittningsskydd gentemot fastighetsägaren/hyresvärden.



Figur 2.1 Rättsförhållandet mellan andrahandsuthyrningens parter

I förhållandet mellan förstahandshyresgäst och andrahandshyresgäst träder förstahandshyresgästen in i hyresvärdens ställe gentemot andrahandshyresgästen. Det tecknade hyresavtalet gäller enbart mellan dem. Rättsligt sett kan andrahandshyresgästen inte rikta några krav mot fastighetsägaren. Besittningsskyddet gäller inte heller mellan dem. Andrahandshyresgästens besittningsskydd gäller

enbart gentemot förstahandshyresgästen. Under den tid lägenheten hyrs ut i andra hand gäller hyresavtalet mellan fastighetsägare och förstahandshyresgäst. De klagomål en fastighetsägare har på en andrahandshyresgäst, ex utbliven hyra, skall därför riktas mot förstahandshyresgästen, vilken är ansvarig för lägenheten gentemot värden.

Många fastighetsägare, både allmännyttiga bostadsföretag, bostadsrättsföreningar och andra, har emellertid upprättat interna regler för hur andrahandsuthyrning skall godkännas och gå till i den egna verksamheten (Andersson, Lindén 1987, 1988).

3 ANDRAHANDSMARKNADENS OMFATTNING

I hela riket var 1985 1.3 procent, cirka 49 000 lägenheter, av hela lägenhetsbeståndet upplåtet till mantalsskrivna andrahandsboende hushåll med hyresavtal (tabell 3.1). Därtill kommer att ytterligare 2.7 procent, cirka 105 000 lägenheter av lägenhetsbeståndet var uthyrt till hushåll med personer som inte är mantalsskrivna på adressen. I de lägenheterna bor också en stor andel andrahandshyresgäster. I synnerhet i de andrahandsupplåtna bostadsrättslägenheterna har vi, i den fallstudie som

Tabell 3.1 Andel andrahandsuthyrda lägenheter, uthyrning med annat avtal, uthyrda lägenheter till enskild person utan mantalsskriven boende, samt lägenheter uthyrda till juridisk person utan mantalsskriven boende i riket, 1985. Procent

År 1985 i	Andra- hands- uthyrd	Annat avtal	Uthyrd till ensk. person utan mantals- skriven	Uthyrd till jur. person utan mantals- skriven	Samtliga lägenheter Bastal
Riket	1.3	2.4	2.7	.5	3864458

gjorts i Göteborg, funnit att föreningarna har mer än dubbelt så höga tal för tillåten andrahandsuthyrning än vad den offentliga statistiken visar (Andersson, Lindén 1988). Här finns ett mörkertal, dvs för föreningarna kända andrahandsuthyrningar finns i statistiken redovisad under en annan kategori och då oftast under kategorin lägenhet upplåten till enskild person utan mantalsskriven boende.

Så kan det också förhålla sig för hyreslägenheter, men är svårare att få belägg för. Det hänger samman med att både bostadsrättsinnehavare och förening kan, genom att lägenheten representerar ett privat kapital, ha ett stort intresse av att sig emellan reglera relationerna både till andrahandshyresgästen och andra föreningsmedlemmar genom att skriva avtal. Förstahandshyresgästen kan i hyreslägenheter däremot vara mera försumbar i rapporteringen av andrahandsuthyrning till en hyresvärd, trots att dessa oftast har precis samma krav på att få godkänna och rapportera andrahandsuthyrning.

Gör man en beräkning totalt av det lägenhetsbestånd som är upplåtet i andra hand kommer man till cirka 100.000

lägenheter i landet. 49.000 lägenheter är registrerade som andrahandsuthyrda och cirka 50.000 lägenheter huvudsakligen inom bostadsrättsföreningar och uthyrningar till enskilda personer utan mantalsskriven boende är i verkligheten upplåtna i andra hand. Skulle dessa lägenheter ligga på samma ställe i landet motsvarar de det antal lägenheter som finns i en kommun av Malmös storlek.

De lägenheter som är uthyrda med annat avtal, 2.4 procent av lägenhetsbeståndet i riket, är servicelägenheter och tjänstebostäder. Variationerna mellan enskilda kommuner är stora och tycks vara beroende av kommunstorlek, befolkningens åldersstruktur i kommunen och lägenhetsfördelningen när det gäller bland annat hustyper (bilaga tab A). Eftersom denna kategori inte innehåller andrahandsboende hushåll kommer någon ytterligare analys inte att göras i denna rapport.

Företag, organisationer eller offentliga institutioner hyr ibland lägenheter som övernattningslägenheter eller som bostad åt vikarier, specialinkallad personal och korttidsanställda. I hela riket utgör detta en mycket liten del av alla lägenheter, enbart .5 procent (tabell 3.1). Granskar vi fördelningen över landets kommuner finner vi att de kommuner som ligger klart över riksgenomsnittet också är kommuner som i förhållande till sin befolkningsstorlek har stora industrier eller annan omfattande näringslivsverksamhet (bilaga tab A). Dessa lägenheter ligger sannolikt geografiskt koncentrerade till både enskilda bostadsområden och fastigheter, vilket gör att lokalt närboende kan uppfatta en stor omflyttning av hushåll, vilket vi också mött som problem i några fall kommunerna i fallstudierna. I de lägenheter som är uthyrda till juridisk person utan någon mantalsskriven på adressen finner vi sannolikt bara enstaka andrahandsboende, varför denna upplåtelseform i fortsättningen inte närmare analyseras.

Av rikets 285 kommuner hade 39 en lika stor eller större andel andrahandsuthyrda lägenheter än riksgenomsnittet (tabell 3.2). 27 kommuner låg något under riksgenomsnittet och 78 klart under. I hälften av landets kommuner, 141, förekom knappast andrahandsuthyrning. De kommuner som har

Tabell 3.2 Andel andrahandsupplåtna lägenheter på bostadsmarknaden i landets kommuner, 1985

Andel andrahandsupplåtna lägenheter, procent	Antal kommuner
-----	-----
- .5	141
.6 - .9	78
1.0 - 1.2	27
1.3 -	39
-----	-----
Riksgenomsnitt 1.3	285

mycket hög andel andrahandsupplåtna lägenheter är Stockholm med några kranskommuner, Göteborg, universitetsstäderna Lund, Uppsala, Umeå, samt några residensstäder som också är tämligen stora utbildningsorter (bilaga tab A).

Motsvarande analys när det gäller andelen lägenheter upplåtna till enskilda personer utan mantalsskriven boende visar att 33 kommuner ligger över riksgenomsnittet och 49 kommuner något under (tabell 3.3). De allra flesta kommunerna i riket ligger betydligt under riksgenomsnittet även på denna upplåtelseform. De kommuner som har en hög andel lägenheter upplåtna på detta sätt sammanfaller i stor utsträckning med de kommuner som också har en hög eller medelhög andel lägenheter andrahandsupplåtna, dvs storstadskommuner, universitets- och högskoleorter, samt några större residensstäder och industristäder (bilaga tabell A).

Tabell 3.3 Andel lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende i landets kommuner, 1985

Andel lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende, procent	Antal kommuner
---	----------------

- 2.0	203
2.1 - 2.6	49
2.7 - 3.4	20
3.5 -	13
Riksgenomsnitt 2.7	285

Genomför man en sambandsanalys mellan de båda upplåtelseformerna andrahandsuthyrda lägenheter och lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende för samtliga kommuner i landet finner man att 76 procent, 218 kommuner, har både låg andel andrahandsuthyrning och låg andel upplåtelser till

Tabell 3.4 Samband mellan andel andrahandsuthyrning och upplåtelse till enskild person utan mantalsskriven boende i rikets kommuner, 1985

Upplåtelse till enskild person utan mantalsskriven boende	Andrahandsuthyrd lägenhet	- 1.1%	1.2 - 1.4%	1.5% -
- 2.5%	218	8	12	
2.6 - 2.8%	12	5	3	
2.9% -	13	5	9	

enskild person utan mantalsskriven boende (tabell 3.4). Andrahandsboendet och andrahandsmarknaden är i dessa kommuner liten.

Medelmåttigt stor omfattning på andrahandsmarknaden finner vi i ytterligare 25 kommuner, dvs de har både andrahandsuthyrning och upplåtelse till enskild person utan mantalsskriven boende som ligger kring riksgenomsnittet (tabell 3.4). I 15 procent, 42 stycken, av landets kommuner har vi en omfattning på andrahandsuthyrningen och upplåtelse till enskild person utan mantalsskriven boende som överstiger riksgenomsnittet (tabell 3.4). Dessa kommuner är Stockholm och flera av kranskommunerna, Göteborg, kommuner med universitet, kommuner med högskoleorter och ett antal större industrikommuner. Andrahandsboendet är koncentrerat till ett tämligen litet antal kommuner, vilka dock tillsammans representerar 46 procent av hela svenska bostadsmarknaden.

3.1 Andrahandsuthyrning i storstadsområden

Den uppmärksamhet andrahandsboendet fått i massmedia har framför allt dragit fram i ljuset förhållanden i storstadsområden och på högskoleorter. Genom den redan företagna analysen vet vi att både Stockholms och Göteborgs kommuner har en hög andel andrahandsuthyrningar med 3.0 respektive 2.2 procent av upplåtelseerna på bostadsmarknaden. Även lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende ligger högt på 5.3 respektive 3.9 procent av bostadsmarknaden (bilaga tab A).

Tabell 3.5 Andel andrahandsuthyrningar och upplåtelser till enskild person utan mantalsskriven boende i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö, 1985. Procent

Storstads- område	Andrahands- uthyrd	Upplåten till ensk.person utan mantals- skriften boende	Samtliga lägenheter Bastal
Stor-Stockholm	2.4	3.8	706374
Stor-Göteborg	1.7	3.0	331641
Stor-Malmö	1.0	3.7	225664
Riket	1.3	2.7	3864458

Not: Stor-Stockholm: Kommunerna Upplands Väsby, Vallentuna, Österåker, Värmdö, Järfälla, Ekerö, Huddinge, Botkyrka, Salem, Haninge, Tyresö, Upplands Bro, Täby, Danderyd, Sollentuna, Stockholm, Nacka, Sundbyberg, Solna, Lidingö, Vaxholm och Sigtuna.
Stor-Göteborg: Kommunerna Kungsbacka, Härryda, Partille, Öckerö, Stenungsund, Tjörn, Göteborg, Mölndal och Kungälv.

Stor-Malmö: Kommunerna Staffanstorp, Burlöv, Vellinge, Kävlinge, Lomma, Svedala, Malmö, Lund och Trelleborg.

Malmö kommun har däremot en annorlunda bostadsmarknad med 1.0 procent andrahandsuthyrningar och 3.6 procent upplåtelser till enskild person utan mantalsskriven boende. Detta indikerar att Malmö har en bättre bostadssituation, även om det kan vara långa kötider till vissa områden, än vad de båda andra storstadsområdena har.

Undersöker vi hela storstadsområden finner vi emellertid att andelen andrahandsuthyrningar sjunker även i Stockholm och Göteborg (tabell 3.5). Det finns emellertid väsentliga skillnader mellan de tre storstadsområdena. I Stor-Stockholmsområdet har tolv av de ingående kommunerna en andrahandsuthyrning som överstiger riksgenomsnittet. Andrahandsboende och andrahandsmarknad är ett utbrett fenomen i Stockholmsområdet. I Stor-Göteborg är det däremot enbart Göteborgs kommun som har en andrahandsmarknad. I denna regionen är andrahandsboende ett centrumfenomen. Stor-Malmö har samma andel andrahandsuthyrningar som Malmö kommun. Detta har sin förklaring i att Lunds kommun, som ingår i Stor-Malmö, har en stor andel andrahandsuthyrningar och ligger långt över riksgenomsnittet. Övriga kommuner i Stor-Malmöområdet har en mycket ringa andrahandsmarknad. I detta storstadsområde är andrahandsmarknaden inte relaterad till storstaden utan snarare till Lund som universitetsstad där bostadsbrist sedan många år satt sin prägel på hela bostadsmarknaden.

3.2 Andrahandsuthyrning i universitets- och högskolekommuner

Lund som universitetsstad hade år 1985 en omfattande andrahandsmarknad och även en stor andel lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende, vilket oftast innebär studentbostäder, har redan kunnat konstateras. I en förundersökning kunde konstateras att Lund redan 1980 hade ett omfattande andrahandsboende (Lindén, Andersson 1987). Undersöker vi förhållandena i andra universitetskommuner i landet finner man nära nog exakt samma situation, dvs en tämligen omfattande andel andrahandsuthyrda lägenheter och samtidigt en stor andel uthyrda lägenheter utan mantalsskrivna boende (tabell 3.6).

De gamla universitetsstäderna har en ansträngd bostadsmarknad för inflyttande personer. Ett något annorlunda förhållande finner vi i kommuner med regionala högskolor som exempelvis Växjö och Örebro. Andrahandsuthyrningarna har här en relativt liten andel av bostadsmarknaden, medan uthyrningarna till enskilda personer utan mantalsskrivning på lägenheten ligger över riksgenomsnittet (tabell 3.6). I dessa kommuner har man till skillnad från universitetskommunerna inte ännu kommit in i en situation med omfattande andrahandsuthyrning.

Karlstad avviker dock från detta mönster och har en bostadssituation liknande universitetskommunerna.

Tabell 3.6 Andel andrahandsuthyrningar och upplåtelser till enskild person utan mantalsskriven boende på bostadsmarknaden i kommuner med universitet och högskolor, 1985. Procent

Kommun	Andrahands- uthyrd	Uthyrd till ensk. person utan mantals- skriften boende	Samtliga lägenheter Bastal
Göteborg	2.2	3.9	223111
Linköping	1.2	3.8	55251
Lund	2.3	7.3	39617
Stockholm	3.0	5.3	377135
Umeå	2.2	4.0	37799
Uppsala	2.6	4.5	72366
Karlstad	1.3	3.9	36858
Växjö	.8	3.8	29475
Örebro	.8	3.9	58760
Gävle	.8	2.8	42648
Halmstad	.9	2.6	35552
Jönköping	.6	3.3	49240
Kalmar	1.0	5.1	26024
Kristianstad	.0	2.1	31220
Luleå	1.2	2.9	29901
Sundsvall	2.6	2.4	43541
Östersund	3.2	4.9	27401
Riket	1.3	2.7	3864458

Med undantag för Östersund, Sundsvall och Luleå har övriga högskoleorter i landet begränsad andrahandsuthyrning. Luleå, Sundsvall och Östersund är förutom högskoleorter regioncentrum för geografiskt stora områden och dessutom stora industristäder. Dessa faktorer i kombination ger sannolikt en mera komplicerad bostadsmarknad, med en tämligen omfattande andrahandsuthyrning. Samma mönster finner man i industristäder som Västerås, Uddevalla och Kiruna.

4 ANDRAHANDSMARKNADENS BOSTADSUTBUD

I föregående kapitel har vi kunnat konstatera att bostadsmarknaden för andrahandsboende är koncentrerad till ett fåtal kommuner i riket, vilka dock tillsammans representerar nära hälften av det totala antalet lägenheter i Sverige. Analysen har visat att andrahandsmarknaden framför allt är koncentrerad till Stockholm med kranskommuner, Göteborgs kommun, kommuner med universitetsstäder, kommuner med högskoleorter, samt ett litet antal större industristäder. I detta kapitel kommer kvaliteter på andrahandsuthyrda lägenheter och lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende att analyseras. Till kvalitetsaspekterna på lägenheterna räknar vi i denna undersökning lägenhetsstorlek, hustyp, lägenheternas byggnadsår och tekniska standard. I kapitlets andra avsnitt görs en analys andrahandsmarknadens omfattning hos skilda fastighetsägare.

4.1 Små lägenheter i gamla flerbostadshus

Nästan all andrahandsuthyrning i landet, 92 procent, förekommer i flerbostadshus. Detsamma gäller för lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende där 94 procent av marknaden ligger i flerbostadshus. Betraktar man i stället andelen andrahandsuthyrningar och upplåtelser till enskild person utan mantalsskriven boende i flerbostadshus finner man att de utgör nära 7 procent av bostadsutbudet och enbart .6 procent av bostadsutbudet i småhus (tabell 4.1). Fördelningen av andrahandsuthyrningar mellan småhus och flerbostadshus är likartad i alla landets kommuner och ligger mycket nära de riksgenomsnitt som presenteras i tabell 4.1.

Tabell 4.1 Omfattningen av andrahandsuthyrningar och upplåtelser till enskild person utan mantalsskriven boende i småhus respektive flerbostadshus i hela riket, 1985. Procent

Hustyp	Andrahands- uthyrd	Uthyrd till enskild person utan mantalsskriven boende	Samtliga lägenheter i riket Bastal
Småhus	.2	.4	1778359
Flerbostadshus	2.2	4.7	2086099
Samtliga hus	1.3	2.7	3864458

De lägenheter som finns på andrahandsmarknaden är till mycket dominerande del små lägenheter. Tre fjärdedelar av dem är på två rum och kök eller mindre, medan bostadsmarknaden som helhet har enbart 36 procent av lägenheterna i de storlekarna (tabell 4.2). Samma förhållande gäller de lägenheter som är upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende. Inte heller i detta avseende finns det några stora variationer mellan enskilda kommuner.

Tabell 4.2 Lägenhetsstorlek för lägenheter upplåtna i andra hand och till enskild person utan mantalsskriven boende i hela riket, 1985. Procent

Lägenhetsstorlek	Andrahandsuthyrd	Uthyrd till enskild person utan mantalsskriven boende	Samtliga lägenheter i riket
- 2 r&k	76	78	36
3 r&k -	24	22	64
Procent	100	100	100
Bastal	48833	104311	3864458

Tabell 4.3 Byggnadsperiod för lägenheter upplåtna i andra hand och till enskild person utan mantalsskriven boende i hela riket, 1985. Procent

Byggnadsperiod	Andrahandsuthyrd	Uthyrd till enskild person utan mantalsskriven boende	Samtliga lägenheter i riket
- 1960	63	62	51
1961 -	37	38	49
Procent	100	100	100
Bastal	48833	104311	3864458

De andrahandsuthyrda lägenheterna hör i större utsträckning än vad som gäller för hela bostadsbeståndet till äldre årgångar, dvs de är byggda före 1960 (tabell 4.3). I de äldre delarna av bostadsbeståndet har vi generellt sett de flesta mindre lägenheterna (Lindén 1989). Större delen av det bostadsbeståndet har modern teknisk standard. Det gäller även för de andrahandsuthyrda lägenheterna där 92 procent är moderna. Bland lägenheter upplåtna till enskild person har 93 procent modern standard. I rikets samtliga lägenheter gäller detta för 95 procent av lägenheterna. Även i dessa avseenden är variationerna kring riksgenomsnittet i kommunerna mycket små.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att andrahandsmarknaden domineras av små, äldre, men moderna lägenheter. I storstäder och större städer, vilka i denna analys visat sig ha en omfattande andrahandsmarknad, ligger denna typen av lägenheter ofta i stadens mera centrala delar, där attraktiviteten hos lägenheter i allmänhet varit klart stigande under senare år. Andrahandsmarknaden kan alltså inte enbart sägas vara lokaliserad till ett ganska litet antal kommuner i riket, utan dessutom till centrala områden i större städer och tätorter i de aktuella kommunerna.

4.2 Andrahandsmarknadens fastighetsägare

Eftersom den alldeles dominerande delen av andrahandsmarknaden finns i flerbostadshusens lägenheter kommer andrahandsuthyrningar i dessa hus enbart att analyseras i detta avsnitt. I hela landet upplåts 73 procent av flerbostadshusens lägenheter med hyresrätt. Den allra största delen av dessa lägenheter förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag, 41 procent (tabell 4.4). Ser vi däremot till andelen andrahandsuthyrningar ligger 58 procent av dessa inom hyresrättssektorn. Allmännyttan har här en lägre andel än vad som motsvarar deras marknadsandel, 26 procent jämfört med en marknadsandel på 41 procent. Övriga hyresvärdar har en andel av andrahandsuthyrningarna som tämligen väl motsvarar deras marknadsandel av hyreslägenheter (tabell 10).

Tabell 4.4 Upplåtelseformer och fastighetsägare till andrahandsuthyrda lägenheter och lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende i flerbostadshus, hela riket 1985. Procent

Upplåtelseform/ fastighetsägare	Andrahands- uthyrd	Uthyrd till enskild person utan mantals- skriften boende	Samtliga lägenheter i riket
Hyresrätt:	58	72	73
varav,			
Allmännytta	26	33	41
Ensk. person	18	22	18
Juridisk person	14	17	14
Bostadsrätt:	42	28	27
varav,			
HSB	15	10	12
Riksbyggen	6	4	5
övriga	21	14	10
Procent	100	100	100
Bastal	45306	97933	2086099

När det gäller lägenheter upplåtna till enskild person utan mantalsskriven boende är dock samma andel som marknadsandelen också andrahandsuthyrd. Allmännyttan har här något under sin marknadsandel, medan de övriga hyresvärdarna ligger något över sina marknadsandelar. Förklaringen till detta finner man sannolikt i att det i denna kategori finns många mindre lägenheter i ett äldre bostadsbestånd där andrahandsboende är vanligt.

Bostadsrättslägenheter är andrahandsuthyrda i betydligt större utsträckning än vad som motsvarar upplåtelseformens marknadsandel, dvs 42 procent av andrahandsuthyrningarna jämfört med 27 procent av marknaden (tabell 4.4). Alla de undersökta föreningstyperna ligger över sin marknadsandel när det gäller andrahandsuthyrning. I synnerhet gäller detta för de privata bostadsrättsföreningarna, vilka har dubbelt så hög andel andrahandsuthyrningar som marknadsandel.

Till sist kan man konstatera att andrahandsmarknaden finns både i bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter. Allmännyttan har en mindre andel av denna än sin totala marknadsandel. Andrahandsuthyrningarna är relativt sett därför vanligare hos privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar, i synnerhet de som ligger utanför de stora riksföreningarna. Även dessa resultat stöder tolkningen från föregående avsnitt att andrahandsuthyrning i mycket stor utsträckning är ett centrumfenomen, eftersom det är vanligare att vi finner de äldre bostadsrättsföreningarna i just dessa geografiska lägen.

5 ANDRAHANDSMARKNADENS HUSHÅLL

I detta kapitel skall de andrahandsboende hushållens sammansättning jämföras med hushållsstrukturen i hela riket. Denna analys är dock möjlig att genomföra enbart på de hushåll som registrerats som andrahandshyresgäst och är mantalsskriven på sin lägenhet. Inga hushåll som hyr sin lägenhet utan att vara mantalsskriven på adressen kan därför komma med i detta sammanhang.

5.1 De ungas boendeform

Andrahandshyresgästernas ålder skiljer sig mycket från åldersstrukturen i riket. Medianåldern bland andrahandshyresgästerna är 26 år jämfört med rikets 37 år (tabell 5.1). De unga andrahandshyresgästerna befinner sig i de åldersgrupper uppbröttet från föräldrahemmet till eget boende är som mest vanligt (Lindén 1990).

Tabell 5.1 Åldersstrukturen på andrahandshyresgäster jämfört med befolkningen i riket, 1985.

Åldersgrupp	Andrahandshyresgäster	Befolkningen i riket
-17	10	22
18-20	9	4
21-22	11	3
23-24	11	3
25-26	10	3
27-28	7	3
29-30	5	3
31-34	7	6
35-39	6	8
40-49	8	13
50-59	4	9
60-	12	23
Procent	100	100
Bastal	69616	8360172
Medianålder	26	37

För många ungdomar är andrahandsboende det naturliga steget ut på bostadsmarknaden innan man kan skaffa lägenhet med eget kontrakt. Särskilt vanligt är det för ungdomar i storstadsområden där man nyligen kunde visa att 23 procent av ungdomarna i åldrarna 17 till 27 år bodde med andrahandskontrakt (K-Kontur 2.89).

5.2 De mycket små hushållens boendeform

Andrahandshyresgästen är oftast en ensamboende man eller kvinna (tabell 5.2). Hela 88 procent är ensamboende, vilket kan jämföras med 56 procent hushåll med en ensamboende man eller kvinna i riket. Med många ensamboende bland andrahandshyresgästerna kan vi även förvänta oss en stor andel små hushåll. 71 procent av hushållen med andrahandskontrakt är enpersonshushåll (tabell 5.3). I hela landet tillhör 36 procent av hushållen denna grupp. Även tvåpersonershushållen är betydligt mindre vanliga bland andrahandsboende hushåll än vad den är i hela landet.

Tabell 5.2 Samboendeförhållanden bland andrahandshyresgäster jämfört med hushållen i riket, 1985.

Samboende- förhållanden	Andrahands- hyresgäster	Hushållen i riket
Gift/sammanboende m+kv	12	45
Ensamboende man	44	24
Ensamboende kvinna	44	31
Procent	100	100
Bastal	69616	8360172

Tabell 5.3 Hushållsstorlek bland andrahandsboende jämfört med hushållen i riket, 1985.

Hushålls- storlek	Andrahands- boende	Hushållen i riket
1	71	36
2	20	31
3	5	14
4	2	13
5-	2	6
Procent	100	100
Bastal	48833	3670335

Tabell 5.4 Andel barnhushåll bland andrahandsboende hushåll jämfört med hushållen i riket, 1985.

Hushållstyp	Andrahands- boende hushåll	Hushållen i riket
Hushåll med barn	10	29
Hushåll utan barn	90	71
Procent	100	100
Bastal	48833	3670335

Även barnhushållen är få bland de andrahandsboende där var tionde hushåll har barn jämfört med 29 procent av hushållen i riket (tabell 5.4).

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att andrahandshyresgästerna är unga med en medianålder på 24 år. De tillhör ett litet hushåll och är oftast ensamboende. Bara vart tionde hushåll är ett barnhushåll. De andrahandsboende hushållens sammansättning ger ytterligare information om att andrahandsboendet är koncentrerat till den fas i boendekarriären när man bryter upp från föräldrahemmet och ännu inte har kvalifikationer som gör att man kan få en egen lägenhet, man prövar det egna boendet på de etablerades villkor.

6 FASTIGHETSÄGARE MED ANDRAHANDSUTHYRNING

6.1 Fastighetsägarens situation

En andrahandsuthyrning är inte enbart en sak mellan förstahandshyresgäst och andrahandshyresgäst. I fallstudierna från Göteborg, Östersund, Västerås och Uppsala kunde vi konstatera att fastighetsägaren i allra högsta grad är berörd av en andrahandsuthyrning. Denne måste ge sitt tillstånd till all andrahandsuthyrning.

Ändå förekommer en dold andrahandsuthyrning, en av fastighetsägaren icke godkänd sådan. Den dolda andrahandsuthyrningen, upplevs nästan genomgående som ett problem av fastighetsägarna. Bara ett fåtal fastighetsägare utgör undantag. Dessa menar sig ha relativt god kontroll över detta och har inte heller haft några problem. En intervjuad privat fastighetsförvaltare menar att det inte finns någon anledning att börja undersöka det som han anser fungerar bra:

- Vi har ju inga problem. Det har ju inte funnits någon anledning att ta upp det heller. Det är aldrig så att vi har råkat på att det är någon annan som bor i lägenheten. Det är inte aktuellt det problemet för oss helt enkelt.

- Och ni har inte heller funderat på att titta om det förekommer?

- Nej, det tycker jag inte att det finns anledning till, att börja rota i det som fungerar.

För fastighetsägare med stora lägenhetsbestånd är situationen delvis en annan. Det är också här vi främst finner de mer organiserade försöken att göra kontinuerliga kontroller. Allmännyttan i Uppsala med cirka 13 000 lägenheter menar att kontrollen av det dolda andrahandsboendet är en resursfråga, men att man så gott man kan försöker följa upp misstänkta fall av otillåten andrahandsuthyrning. Man har från allmännyttans sida uppfattningen att otillåten andrahandsuthyrning är mycket omfattande i Uppsala.

På samtliga undersökningsorter befarar man bland de intervjuade fastighetsägarna, att dold andrahandsuthyrning kan förekomma som man inte vet om. Flera exempel på dold andrahandsuthyrning ges i fallstudierna. Dels genom fastighetsägare som haft fall av otillåten andrahandsuthyrning inom sina respektive fastighetsbestånd; dels genom andrahandshyresgäster som antingen bor eller har bott otillåtet i andra hand.

Dessutom uppger en av de intervjuade bostadsrättsinnehavarna i Göteborg att han hyrt ut sin lägenhet i andra hand utan värdens tillstånd. Lägenheten var vid uthyrningstillfället en privat hyresrättslägenhet. När lägenheten sedermera blev bostadsrätt "ärvde" den nybildade bostadsrättsföreningen andrahandsuthyrningen.

I fallstudierna gjordes också antagandet att den dolda andrahandsuthyrningen är negativ för fastighetsägarna, då det måste ligga i deras intresse att förvalta sina lägenheter på bästa sätt. Följaktligen bör man ha ett klart intresse av att veta att rätt hyresgäst bor i lägenheten, vilket också tydligt framhävs av flera fastighetsägare. Det räcker inte enbart som fastighetsägare att vara nöjd med att hyrorna kommer in varje månad, man vill också ha kontroll över situationen. En företrädare för ett allmännyttigt bostadsföretag framför också rättviseskäl som en orsak till varför det är viktigt att ha kontroll över fastighetsbeståndet:

- Har ni tyckt att det varit ett problem med den dolda andrahandsuthyrningen eller?

- Ja, det är det. Ja, problem och problem... Om man säger att 'så länge hyrorna kommer in...' så kan man ju tycka då att vi som hyresvärd är nöjd. Men det är vi ju naturligtvis inte, utan vi vill ju ha ett förstahandskontrakt, att det ska vara rätt människor i rätt lägenhet helt enkelt.

- Varför är det då så viktigt?

- Ja, därför att det ska ju inte vara så då, att man flyttar ifrån en lägenhet så ska man lämna den till en kompis eller släkting. Eftersom det är en sådan bostadsbrist idag som det är, så ska man säga upp sin lägenhet. Den som har köat då i åtta, tio, femton år, den ska ha chans att få lägenheten.

De bostadsanvisningsavtal som gäller på en del orter ställer också krav på fastighetsägarna att vara restriktiva med andrahandsuthyrningar. En andrahandsuthyrning blockerar en lägenhet, som kanske annars skulle vara tillgänglig för bostadsmarknaden.

Det är också viktigt för en fastighetsägare av andra orsaker att veta vem som bor i en viss lägenhet; en fastighetsägare betonar att det är med förstahandshyresgästen man har ett rättsförhållande, inte med andrahandshyresgästen:

Det är viktigt av den enkla anledningen att man har ett hyreskontrakt och man ju relation till den som skrivit på hyreskontraktet och alla krav gentemot varandra är från det kontraktet...

Bostadsrättsföreningar av olika slag har också kravet att se till bostadsrättsföreningens intresse. Man anser här överlag att medlemmarnas intressen knappast tillgodoses genom att tillåta många andrahandsuthyrningar. Ofta är också det administrativa förfarandet vid en andrahandsuthyrning relativt omfattande för en bostadsrättsstyrelse, en företrädare för en bostadsrättsförening uppger att han ser en andrahandsuthyrning som "ett besvärande moment". En annan företrädare för en centralt belägen bostadsrättsförening säger att "...vi ser ju helst att det är så få som möjligt som hyr ut". Man har därför bland flera kooperativa och privata bostadsrättsföreningar funderingar på att införa en avgift för detta förfarande som skall tas ut från den bostadsrättsinnehavare som vill hyra ut sin lägenhet.

Men andrahandsuthyrningar kan också upplevas som problematiska av andra skäl, nämligen att kraven på medlemmarnas engagemang ökar. En företrädare för en liten centralt belägen privat bostadsrättsförening, menar att problemen är stora vid andrahandsuthyrningar:

...inte därför att några av andrahandshyresgästerna misskött sig eller så, absolut inte, men däremot så är det väl så att sammantaget, vi har då dels en del äldre medlemmar som kanske inte orkar engagera sig så mycket i huset och gården och gemensamma problem, dels så har vi en del väldigt aktiva medlemmar som inte klarar av att ta del så mycket därför att de har egna firmor och jobbar på andra orter...och istället bor det andrahandshyresgäster som inte har något direkt intresse av annat än att hyra och betala sin hyra. Ur den synpunkten så tycker jag att det blir väldigt tungt faktiskt för de få som har tid och ork att engagera sig. Bland annat under en sådan här period som vi har haft nu då med förberedelse inför ett beslut om ombyggnad och allt vad den här byggtiden har inneburit så är det faktiskt nästan halvtidsjobb under sista året.

En liten privat, centralt belägen bostadsrättsförening med många små lägenheter visar tydligt konsekvenserna av ett alltför "frikostigt" tillåtande av andrahandsuthyrning. Innan en ny styrelse tillträdde rådde praktiskt taget anarki inom föreningen. Samma situation rådde inom en HSB-förening, där de yttre förhållandena var likartade med den privata bostadsrättsföreningen. Allmänt kan man säga att en stor mängd andrahandsuthyrningar leder till problem för en bostadsrättsförening.

6.2 Principiell inställning

Fastighetsägarens principiella inställning till andrahandsuthyrning kan tänkas variera från "förbud", över provade tillstånd till total frihet för förstahandshyresgästen/ bostadsrättsinnehavaren att

upplåta sin lägenhet i andra hand. Exempel på olika principiella ställningstaganden hos fastighetsägare visas i de följande avsnitten.

6.2.1 Privata fastighetsägare

Jämför vi den andel andrahandsuthyrning som de privata fastighetsägarna uppgivit med uppgifter från folk- och bostadsräkningen 1985 om andrahandsuthyrningen i de privata flerbostadshuslägenheterna, visar det sig att Västerås och Göteborg har mindre andrahandsuthyrning, Östersund ungefärligen lika med och Uppsala mer andrahandsuthyrning än folk- och bostadsräkningen 1985.

Egentligen kan en fastighetsägare ge tillstånd till andrahandsuthyrning på vilka grunder som helst, men det vanliga är att man har en restriktiv hållning i dessa frågor. I stort sett följer de flesta fastighetsägare de skäl som anges i hyreslagen. En företrädare för en privat fastighetsägare i Uppsala menar att "gäller lagen annars, så kan den också gälla här". Typiskt sett ger man tillstånd till skäl som studier och tillfälligt arbete på annan ort. Den privata fastighetsägaren i Uppsala tillägger att det då skall vara fråga om arbete som inte finns likvärdigt på hemorten.

En företrädare för en privat fastighetsägare i Göteborg menar att hyresgästen måste ha ett uppenbart skäl till varför han eller hon vill hyra ut sin lägenhet, för att man skall bevilja en andrahandsuthyrning. Har förstahandshyresgästen godtagbara skäl så vill man dessutom att denne dokumenterar detta på något sätt, arbetsgivare eller skola skall skriva ett intyg.

Det är vanligt att begära att förstahandshyresgästen får lämna ett intyg om de skäl som ligger bakom begäran om andrahandsuthyrning. En privat fastighetsägare säger dessutom att man vid de andrahandsuthyrningar som man gett tillstånd till begär att få en kopia på andrahandskontraktet och att förstahandshyresgästen har avtalat bort besittningsrätten.

Andrahandsuthyrning beviljas i många fall endast för sex månader, maximalt ett år. Förstahandshyresgästen får därefter ansöka om förlängning av tiden. Möjlighet till förlängning av andrahandsuthyrning ges i allmänhet och är beroende av de skäl som förstahandshyresgästen framför:

Det beror givetvis på skälen, ska man studera i tre år på annan ort är det ju ingen mening att ge tillstånd i sex månader, utan då får man ett år i taget och får söka på nytt efter ett år då.

En privat fastighetsägare uppger att den beviljade tiden i princip är ett år. Möjlighet till förlängning av

andrahandsuthyrningen ges också och här har man en något mera liberal inställning än vad fallet var ovan:

I princip ett år pratar man ju om...vet man att en sån får ett år och så säg att dom ska fortsätta, då kommer dom ju och kontaktar och talar om det va. Och då behöver man inte vara strängare än att man ger fortsatt lov till det hela.

Ett skäl till andrahandsuthyrning som ofta är omtvistat bland fastighetsägare är provboende, dvs att förstahandshyresgästen vill hyra ut sin lägenhet för en viss tid för att under tiden pröva att bo tillsammans med flickvän/pojkvän och att då kunna ha tryggheten ifall förhållandet inte håller, återvända till sin egen lägenhet. Oftast anser man inte att provboende är skäl nog för att bevilja en andrahandsuthyrning. Man har också haft ett sådant fall uppe till prövning i hyresnämnden där nämnden gick på fastighetsbolagets restriktiva linje. Framför allt är den osäkra tidsaspekten det som gör ett sådant skäl negativt. Dock har det förekommit att man gett tillåtelse till en andrahandsuthyrning med detta som skäl. För en intervjuad fastighetsägare spelar kännedom om personerna stor roll:

- Hur är det med provboende som skäl?
- Det har vi nog inte haft något bekymmer med tror jag. Möjligen i ett fall, jag är inte säker.
- Men det är möjligt att man skulle få lov att hyra ut med det skälet då?
- Ja...detta här är ju väldigt...känner man personerna kanske man...så man det att det inte är någon som liksom på skämt...

I östersund menar en förvaltare att det finns tillfällen då en andrahandsuthyrning kan vara väl befogad och att dessa fall finns väl beskrivna i hyreslagen. I övriga fall anser han att det egentligen inte finns några anledningar till att godkänna en andrahandsuthyrning: "...då tycker vi det att man inte skall tillämpa andrahandsuthyrning". Han ger också uttryck för vad han anser vara de negativa sidorna av andrahandsuthyrning:

...för en fastighetsägare så är andrahandsuthyrning generellt sett inte bra som jag ser det. Det kan ställa till oklarheter om vem som verkligen är hyresgäst, när tiden går blir det oklarare och oklarare. Andrahandshyresgäster sliter mer. Det blir ju omflyttingar. Det blir ju högre slitage som fastighetsägarna alltid får betala i slutändan. Och

andrahandshyresgästen känner ofta inte samma samhörighet med övriga hyresgäster...dom värdar inte lika bra.

En bidragande orsak till den negativa inställningen till andrahandsuthyrningar bland de privata fastighetsägarna är systemet med direktförhandlingar. Från fastighetsägareföreningen uppger man att man har nästan inga förhandlingsordningar. Vid hyresförhandlingar direktförhandlar man med hyresgästen istället för att ha hyresgästföreningen som part; varje hyresgäst får ett nytt förslag på vad hyran skall vara och ett kontrakt att skriva på. Många andrahandsuthyrningar leder till ett långdraget förfarande och irritationsmoment, enligt fastighetsägareföreningen, då man ibland inte snabbt kan få tag på förstahandshyresgästen:

Så vi skickar ju då ett rekommenderat brev till hyresgästen med ett förslag på vad den nya hyran skall vara från ett visst datum. Och är det då mycket andrahandsuthyrningar ...det kan till och med vara så att fastighetsägaren inte känner till dom, då finns inte den hyresgästen som vi har namn på på den adressen. Och då löser dom aldrig ut reket och så blir det mycket problem med det...Det brukar ju reda ut sig till slut, vi ansöker ju om att höjningen fastställs som skälig va...Men det kan ju vara en ganska lång härva innan man får tag på rätt hyresgäst för dom kanske inte har eftersändning och sånt på posten va...Så det ställer till lite problem för oss på så vis.

En privat fastighetsförvaltare uppger att man inte haft några egentliga problem av andrahandsuthyrningar och man tror inte heller att det är så vanligt förekommande i Östersund. Förvaltaren menar att man kanske har en striktare inställning just genom att man är förvaltare, jämfört med vad fastighetsägaren kanske själv skulle ha haft:

...men vi som förvaltare då...vi har en linje att gå efter. Den håller vi på.

- Man kanske har det strängare också som förvaltare?

Ja det är klart eftersom det är ju andras pengar, andras fastigheter som man förvaltar. Då måste man ju vara mer rädd om det. Den som bestämmer över sitt eget han kan ju vara snäll nån gång.

En företrädare för ett privat förvaltningsbolag menar att det är inte så enkelt att man bara kan vara "hygglig människa" och tillmötesgå alla önsknningar, utan man har också krav på sig att förnya och förädla fastighets- och lägenhetsbeståndet. Plötsligt kan man stå inför ett behov av ersättnings- och evakueringslägenheter, vilket innebär

...om det då finns en förfärlig massa människor som sitter på de här lägenheterna i andra hand...det passar inte bra in i utvecklingsbilden.

6.2.2 Allmännyttiga bostadsföretag

Den andel andrahandsuthyrningar som allmännyttan i Västerås uppger att man har, stämmer väl överens med uppgifterna i folk- och bostadsräkningen 1985. Allmännyttan i Uppsala har ingen egentlig statistik över antalet andrahandsuthyrningar. För Göteborg och Östersund är förhållandet att allmännyttorna där uppger ett mindre antal andrahandsuthyrningar än vad folk- och bostadsräkningen gör.

Överlag säger man sig följa hyreslagens skäl när man beviljar en andrahandsuthyrning, dvs främst arbete och studier på annan ort. Allmännyttan i Västerås gör vid andra skäl en bedömning av varje enskilt fall. Allmännyttan i Uppsala anser också resor på några månader upp till ett år vara ett giltigt skäl. Förstahandshyresgästen skall till sin ansökan bifoga intyg om studier eller arbete på annan ort eller uppvisa beställda biljetter om skälet är en resa. Likaså i Göteborg får förstahandshyresgästen dokumentera sina skäl genom att universitetet eller högskolan skriver ett intyg, eller att arbetsgivaren skriver ett intyg att det rör sig om en anställning som inte kommer att bli permanent. Allmännyttan i Östersund beviljar även andra skäl som är mer regionalt betingade:

Det kan ju vara att du kanske måste ta hand om dina föräldrars gård.

- Det låter speciellt norrländskt?

Ja, det är speciellt norrländskt. Det kan kanske vara så att om du är tjej och du är mammaledig så kanske du har en karl som jobbar söderut. Och hon har inte fått nått jobb där nere men då kan det också beviljas under den tiden du är havandeskapsledig. Men det har jag ett par fall bara...det är mest studier och arbete på annan ort.

Allmännyttan i Östersund sköter här även förvaltningen av HSB:s lägenheter. Dock fattas besluten om andrahandsuthyrning av de olika föreningarnas styrelser. Vid en jämförelse mellan HSB och allmännyttans beslut menar allmännyttans företrädare att det är: "...lättare att få en andrahandsuthyrning där än vad det är på allmännyttan". Förklaringen till detta anser företrädaren ligga i:

...det är kanske att vi är mer strikta. Vi har mer...vi följer ju kanske ofta paragraferna mer noga, mer hårt. Det gör vi ju även när det gäller byte

I regel beviljas andrahandsuthyrning för en tidsperiod på ett år. Vid studier eller arbete under längre tid får förstahandshyresgästen i allmänhet lämna in en ny ansökan om tillstånd med intyg varje år. Förut kunde hela ansökningstiden beviljas på en gång, men då det förekommit att förutsättningarna ändrats, har ett allmännyttigt bostadsföretag blivit mera restriktivt med att bevilja längre uthyrningsperioder:

- Hur är det med tiden då, får dom hyra ut på sex månader eller ett år eller?

- Det beror lite på vilka skäl man har då, vad det står i intyget då. Ska man t ex gå en lång utbildning då som är långt härifrån, ja, i Lund, som tar tre, fyra år, då får man söka på ett år i taget. Så att man får återkomma då efter varje år med nytt intyg att man fortsätter att läsa i skolan.

- Så det hjälper inte att säga att 'jag ska bli läkare och det tar fem och ett halvt år?'

- Nej, det gör det inte. Vi gjorde så för många år sedan, men det visade ju sig sen att många hoppade av dom här långa utbildningarna under tiden. Så att i och med det har vi börjat vara mer restriktiva på det att man får återkomma varje år då.

I avsnitt 6.2.1 kunde vi se att provboende som skäl för att bevilja en andrahandsuthyrning var omtvistat. Genomgående hos de intervjuade har man en mycket negativ inställning till detta skäl. Man anser inte detta vara ett tillräckligt skäl. Allmännyttans företrädare i Uppsala menar att: "det finns det ju inget stöd för i lagen". Man har där haft många förfrågningar från förstahandshyresgäster om detta, men har hela tiden vägrat acceptera provboende som ett skäl för andrahandsuthyrning. Även om man kan förstå den förstahandshyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet av detta skäl, ses det som viktigt att ha klara gränser för vad som är tillräckliga skäl och vad som inte är det:

...Man kan ju tänka sig in i det själv...men det är ju så att man måste behandla alla lika och då är det ju så att det är 'ja' för alla eller 'nej' för alla, men är svårt att dra gränser om man börjar ge tillstånd till någon då.

Även andra fastighetsförvaltare anser inte provboende vara något normalt skäl för att få hyra ut sin lägenhet i andra hand. Men man säger att man haft sådana fall också där man beviljat andrahandsuthyrning med detta skäl, även om man säger sig vara mycket restriktiv. Det är då en bedömning från fall till fall. Man ser det som mycket viktigt och

som en styrka för organisationen att man kan lyssna på människor och inte vara låsta vid stelbent byråkrati:

Vi har alltså inte några exakt skrivna villkor...det måste kunna avvika, för ingen människas problem är likt den andras. Vi vet i stora drag hur vi ska ha det, men människor ska alltid ha möjlighet att påverka oss. Vi ska inte säga bara att 'det är ingen ide att jag träffar dig för att du ska argumentera, för det hjälper inte va'

Alla de kommuner som ingått i undersökningen har flyktingmottagning och allmännyttans företrädare i Uppsala vittnar i citatet nedan om att invandrare ofta hamnar i en svår bostadssituation. Dessutom uppstår ibland svårigheter med anknytning till andrahandsuthyrning när en person av utländskt ursprung återvänder till sitt hemland och då lämnar över sin lägenhet till släktingar eller vänner:

Sen får vi ju väldigt mycket invandrare hit också...och det är ju också då om man säger, familjer som bor då upp till femton, tjugo personer i en lägenhet. Och det är ju också, jag menar, det är mycket folk i väldigt små lägenheter. Och dom får ju också stå och köa i väldigt många år fast att dom egentligen är bostadslösa. Där är det väl också ett väldigt svårt problem att många då, om man säger att det är en som har ett förstahandskontrakt, sen så kanske han reser hem till sitt hemland. Då låter han ju bara sina släktingar eller vänner bo kvar i lägenheten. Dom andra, dom återvänder ju aldrig hit.

- Och vad gör man då?

- Ja, då är det ju svårt...om man inte kan få dom att skicka hit en uppsägning.

- Då får ni säga upp själva då?

- Ja, om man inte kan via deras släktingar då eller kontakter, ja, om man har en adress i det andra landet, att man kan tillskriva dom där.

- Men förs kontrakten då över på släktingar ibland också?

- Nej, det görs det inte, om det inte är så att dom har köat så pass länge så att kommunen säger att det är okey att dom får den här lägenheten. Annars så förs det inte över.

Även om inställningen överlag till andrahandsuthyrning är restriktiv hos allmännyttorna, anser man ändå att det är något som måste få förekomma. En företrädare för allmännyttan säger att en viss tillåten andrahandsuthyrning i ett fastighetsbestånd är nödvändig, därför att:

...säga till varenda människa som ska studera eller arbeta på annan ort att du måste göra dig av med din lägenhet...att sitta och se den människan in i ögonen, det går ju inte, utan andrahandsuthyrning måste få förekomma.

2.2.3 Riksbyggen

En företrädare för en relativt nybildad riksbyggeförening i Uppsala uppger att den godkända andrahandsuthyrningen ligger runt 4 procent, vilket stämmer väl överens med den i folk- och bostadsräkningen 1985 registrerade andrahandsuthyrningen. Riksbyggen i Östersund har inte någon samlad statistik över de olika föreningarnas andrahandsuthyrningar. I Göteborg låg den godkända andrahandsuthyrningen inom den valda föreningen något högre än uppgifterna från folk- och bostadsräkningen 1985. På centralt håll från Riksbyggen i Västerås uppges att man har förvaltning över ca 30 riksbyggeföreningar. Man söker följa upp dessa frågor och har samlat material som

Tabell 6.1 Antal andrahandsuthyrningar bland riksbyggeföreningar i Västerås, hösten 1988

Förening	Föreningen färdigställd, år	Antal bostadsrätter	Antal uthyrningar	Procent
B	1941	84	8	10
	1942	23	1	4
C	1943	48	3	6
D	1944	86	6	7
E	1945	36	1	3
F	1947	144	13	9
G	1947	24	1	4
H	1948	175	4	2
I	1949	89	0	0
J	1952-53	331	9	3
K	1955-56	250	12	5
L	1955-56	247	8	3
M	1957-59	504	18	4
N	1960-63	531	23	4
O	1963-64	178	6	3
P	1964	249	7	3
Q	1966	258	5	2
R	1970	762	10	1
S	1971-73	425	1	0
T	1982-83	234	8	3
U	1983	105	2	2
V	1985	145	1	1
Totalt		4928	147	3.0

Anm. Procenttalen har avrundats till närmaste antal.

ställdes till vårt förfogande. Resultatet har samlats i tabell 6.1.

Den genomsnittliga andrahandsuthyrningen i Västerås inom de undersökta bostadsrättsföreningarna ligger på ca 3 procent, vilket är något högre än uppgifterna från folk- och bostadsräkningen 1985. Vi kan vidare se att uthyrningarna inom det äldre beståndet ligger relativt högt. Vi kan konstatera att äldre bostadsrättsföreningar med centralt läge, många små lägenheter samt lägenheter med låg månadskostnad ofta har en hög andel andrahandsuthyrningar. Detta förhållande gäller inte bara för Riksbyggeföreningar, utan även för HSB-föreningar och privata bostadsrättsföreningar.

Varje enskild styrelse inom Riksbyggen behandlar själv ansökningarna om andrahandsuthyrning. De representanter från Riksbyggen centralt som i allmänhet sitter med i var styrelse har ingen allmän policy vad gäller dessa frågor att föra ut. Däremot så förekommer det att styrelsens representanter frågar Riksbyggen centralt om vilka skäl som anses motiverade för att bevilja en andrahandsuthyrning. Generellt anser man här att samtliga föreningar varit väl "frikostiga" med att bevilja andrahandsuthyrningar. Skälet provboende är inte ovanligt. Man menar, precis som allmännyttans företrädare, att bostadsbristen kan ses som orsak till att andrahandsuthyrningen ökat på senare tid. Intressant att notera är att man förmodar att det är lättare för en hyresgäst än för än bostadsrättsinnehavare att kunna hyra ut sin lägenhet i andra hand:

- Den har ökat markant och det är ju bostadsbristens fel också för man vågar inte släppa ifrån sig sin lägenhet, till exempel när man flyttar ihop med någon, utan man har den som en gardering helt enkelt.
- ...Man släpper väl inte så gärna en bostadsrätt?
- Nej, den har man ju kanske större möjligheter att få hyra ut i andra hand. Hyresrätter har säkert mycket strängare regler vad det gäller andrahandsuthyrning.

På Riksbyggen i Östersund sägs också att det är styrelserna som suveränt beslutar i frågor rörande tillstånd till andrahandsuthyrning. Dock har Riksbyggen centralt teknisk förvaltning i cirka hälften av bostadsrättsföreningarna och här har också förvaltaren fått fullmakt att bevilja andrahandsuthyrning. Komplicerade fall kan förvaltaren ta upp i bostadsrättsföreningens styrelse. När det gäller provboende är man restriktiv, även om man säger sig väl förstå de humana skälen bakom en sådan begäran att få hyra ut lägenheten. Samtidigt pekar man på att en bostadsrättsförenings styrelse i dessa frågor kan ha en mjukare praxis än i de fall då förvaltningen lämnats över: "Vissa bostadsrättsföreningar gör ju det ändå för att vara schysst och så, för att dom känner den här bostadsrättsinnehavaren och vet att han är skötsam...". De beviljade andrahandsuthyrningarna lämnas till Riksbyggen

centralt för bevakning. Man kommer här att införa en administrationsavgift för den service som ges vid arbetet med andrahandsuthyrningen.

I Göteborg uppger den intervjuade föreningen att man är mycket restriktiv med att tillåta andrahandsuthyrning. Föreningens styrelse har fatta beslut om att bevilja andrahandsuthyrning då bostadsrättsinnehavaren skall studera eller arbeta på annan ort under ett år. Några andra fall beviljas inte, utan då låter man saken hellre prövas av hyresnämnden. Hyresnämnden är slutlig instans för fall där en hyresgäst nekats av hyresvärden att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Föreningen menar också att om en bostadsrättsinnehavare vill ha ett förlängt tillstånd till andrahandsuthyrning så får det likaledes prövas av hyresnämnden. För att hyresnämnden skall kunna medge tillstånd för andrahandsuthyrning skall följande förutsättningar föreligga: hyresgästen är inte i tillfälle att använda lägenheten, hyresgästen skall ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen och värden skall inte ha befogad anledning att vägra (Holmqvist 1987:197).

Att man bevakar detta så noga, beror enligt företrädaren för föreningen på att man är orolig för att människor skall spekulera och försöka göra sig vinst på sin bostadsrätt. Genom att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand skulle bostadsrättsinnehavaren kunna komma över de år som innebär att man får skattereduktion.

Dessutom lägger den boendeform som detta innebär vissa krav på medlemmarna, man anser att alla medlemmar bör engagera sig i området för att man skall kunna hålla avgifter och andra utgifter nere. En andrahandshyresgäst är inte medlem i föreningen och har då heller något direkt intresse av att verka för föreningens bästa.

Dock ser man det inte som något självändamål att gå till hyresnämnden med tveksamma ärenden som rör andrahandsuthyrning. Man strävar istället efter att bygga upp en praxis, så att man vet hur man kan handlägga framtida ärenden:

Vi har då valt en hård linje. Vi kan ju aldrig säga nej definitivt heller, för det finns ju ändå kriterier som människor uppfyller för att få hyra ut i andra hand. Vi ska ju inte springa till hyresnämnden i varenda jävla ärende för att få stryk, utan vi tycker ju då att vi bygger upp lite grann av prejudikat i detta här.

Vi såg att styrelsen för Riksbyggeföreningen i Göteborg med kraft försökte bekämpa andrahandsuthyrning där man misstänkte ekonomisk spekulation. På en annan ort kan vi däremot konstatera att det förekommer andrahandsuthyrning av ekonomisk karaktär:

...sen finns det ju såna här människor som bara äger en bostadsrätt och bara hyr ut år in och år ut utan en

eller annan anledning. Många köper en bostadsrätt för att dom ska ha till sina barn när dom blir vuxna, och det är ju inte riktigt skäl. Likadant om föräldrarna betalar lägenheten för att barnen inte har råd att köpa den. Det är ju inte heller ett giltigt skäl. Men dom har varit generösa i föreningarna, dom låter dom hyra ut i alla fall...Många hade till exempel en bostadsrätt och så bor en gammal mamma eller pappa där, dom har sagt att du kan bo där så länge dom lever. Men dom vill då kanske, dels av skatteskäl att lägenheten ska stå på dom för att det inte ska bli någon arvskatt...För det här med bostadsrätter har ju blivit att det är ekonomi i det hela inblandat och man försöker då komma ifrån skattekonsekvenserna på olika sätt.

Man uppger vidare att de olika styrelserna på senare tid blivit mer vaksamma vid dessa långa uthyrningar. Ett förhållande som komplicerar det hela är dock att styrelsernas medlemmar och de aktuella uthyrarna/andrahandshyresgästerna ofta är grannar; det kan vara känsligt att ingripa:

- ...Det har ju varit känsliga saker att...man kan ju då inte kasta ut andrahandshyresgästen. Man kan naturligtvis kräva att bostadsrättsinnehavaren säljer eller överför lägenheten till den som bor i den. Men dom har väl tyckt att den som bor här sköter sig och vad spelar det för roll att dom hyr i andra hand.

- Det är väl känsligt för att styrelsen bor ju...

- Ja, dom bor ju som sagt var också där och känner dom här sen gammalt.

- Och sen komma och säga att nu får ni göra så och så, rota i intima ekonomiska frågor...

- Precis.

Under de senaste åren har man haft en del fall av försök till spekulation, där någon som fått en bostadsrätt inte flyttat in själv, utan genast velat hyra ut den. Dessutom har det förekommit att föräldrar köpt lägenheter till sina mycket små barn, vilket man också inom Riksbyggen tycker är felaktigt. Den som köper en bostadsrätt inom Riksbyggen skall själv bo i lägenheten och vara mantalsskriven där:

- Har du någon uppfattning om hur det är i andra föreningar, om andrahandsboende är vanligt förekommande över hela Uppsala inom Riksbyggen?

- Det är likvärdigt, det kan jag nämna i sammanhanget att jag är sitter i representantskapet och träffar ordförande två gånger om året och styrelerna vid ett par tillfällen, så det är likvärdigt över det hela. Men det som är väldigt besvärande idag, det är ju det att den

som har fått lägenheten, han har försökt att aldrig flytta in, utan överlämnar den till någon med det samma, det har vi ju upplevt mer och mer på dom sista tre till fem åren, att det har försökts och skett. Men när vi har upptäckt det så har det blivit stopp. Och en annan grej som förekommer, det är att människor köper lägenheten med motivering att barnen ska ha den, ja, då skriver man och frågar hur gamla barnen är, ja, nio månader...Det är ju också något snett, det är ju fel, det är ju ren spekulation.

- Och då vill dom hyra ut den i andra hand under tiden och det blir nej?

- Ja, det blir nej...en förälder får ju lov att köpa en lägenhet till sina barn, men då ska man se till skälet och tidsfaktorn kommer ju då in i bilden.

- Men om vi säger att föräldrarna köper en lägenhet och barnet flyttar in där, men inte föräldrarna?

- Då ska dom skriva den på barnet, för lägenheten ska skrivas på medlemmen...För en medlem i en bostadsrättsförening ska vara normalt mantalsskriven på fastigheten och sen kommer allt det andra in där man får ta ställning till varje fall.

Inom Riksbyggen beviljas normalt sett en andrahandsuthyrning under en tidsperiod av ett år, sedan får bostadsrättsinnehavaren komma med en ny ansökan om andrahandsuthyrningen skall fortsätta. Vissa föreningar beviljar endast andrahandsuthyrning för sex månader i taget. I fall med klara skäl, exempelvis då bostadsrättsinnehavaren skall studera på annan ort eller vara utomlands, kan längre tid beviljas. En företrädare för en Riksbyggeförening uppger att man inom föreningen endast tillåter andrahandsuthyrning för en period om nio månader, med möjlighet till förlängning. Orsaken till detta är, att man menar att problem med besittningsrätten till bostadsrätten annars skulle kunna uppstå om man skulle tillåta längre uthyrningsperioder. Som tidigare nämnts beviljas andrahandsuthyrning i den intervjuade Riksbyggeföreningen i Göteborg endast för ett år.

Flera Riksbyggeföreningar går numera inte med på att juridiska personer förvärvar bostadsrätter vilka sedan hyrs ut i andra hand. Det har också blivit allt färre sådana uthyrningar då de juridiska personerna allt mer säljer ut sina bostadsrätter. Dock äger kommun och landsting en del bostadsrätter.

6.2.4 HSB

En vicevärd i Uppsala med tillsyn över flera HSB-föreningar redovisar antalet uthyrningar till cirka 3 procent, vilket väl stämmer överens med uppgifterna ur folk- och bostadsräkningen 1985. Föreningarna är centralt

belägna i Uppsala med många små lägenheter och man uppger att i åtminstone ett par av dem bor ca 80 procent pensionärer. Man menar att antalet andrahandsuthyrningar av denna orsak är låg, då det främst verkar vara de yngre bostadsrättsinnehavarna som hyr ut sina lägenheter. Andelen bostadsrätter som med HSB:s godkännande var uthyrda i andra hand uppgick i Göteborg till ungefär 1,5%, vilket också väl stämmer överens med uppgifterna ur folk- och bostadsräkningen 1985. Som en jämförelse kan nämnas att HSB centralt i Göteborg har beräknat det totala andrahandsboendet, alltså både det tillåtna och det otillåtna, till ungefär 4,6%. Inom HSB centralt i Västerås håller man på att införa ett system där de olika föreningarna skall lämna uppgifter om antalet andrahandsuthyrningar. Hösten 1988 uppskattar man att man har ca 150 bostadsrätter uthyrda i andra hand av ca 6000 bostadsrätter totalt, dvs ca 2,5 procent, vilket väl överensstämmer med uppgifterna ur folk- och bostadsräkningen 1985. En vicevärd i Västerås med tillsyn över flera föreningar redovisar antalet uthyrningar i fyra rätt stora föreningar till i tre fall en procent uthyrningar vardera och i det fjärde fallet 2,5 procent. För en centralt belägen äldre bostadsrättsförening med många smålägenheter i Västerås gäller likartade förhållanden som vi sett i föregående avsnitt för de äldre Riksbyggeföreningarna, dvs många andrahandsuthyrningar, 2,6 procent. Man framhåller från HSB centralt i Västerås att denna förening är extrem i detta avseende och inte representativ för de övriga HSB-föreningarna, de problem som kan uppstå härvid har tidigare berörts i avsnitt 6.1. HSB i Östersund beräknar andelen andrahandsuthyrda lägenheter i beståndet till ungefär drygt en halv procent. Detta är då väsentligt mindre än uppgifterna i folk- och bostadsräkningen 1985, där antalet andrahandsuthyrda lägenheter beräknas till 5,6%.

HSB:s lägenheter förvaltas i Östersund av allmännyttan, men de olika bostadsrättsföreningarnas styrelser avgör själva vilka andrahandsuthyrningar de beviljar. Styrelserna har i mångt och mycket en mindre restriktiv hållning i dessa frågor jämfört med allmännyttan. I det insamlade materialet visas t ex några fall där en bostadsrättsinnehavare fått tillåtelse att hyra ut sin lägenhet ett halvår då man avvaktat en försäljning av bostadsrätten.

Som tidigare nämnts beslutar styrelsen i varje bostadsrättsförening suveränt om man beviljar andrahandsuthyrningar eller inte. På en undersökningsort brukar en representant från HSB centralt vara med vid styrelsemötena, men den lokala styrelsen har alltid majoritet. Från HSB:s sida har man en allmän policy, en strikt hållning, som representanterna söker föra ut:

Vår policy är att när vi medger bostadsrättsinnehavaren att hyra ut i andra hand, det är enbart i dom fall man kan peka på ett speciellt skäl till att man vill hyra ut. Och då har vi sagt det att det ska vara studier på

annan ort eller tjänstgöring på annan ort under en begränsad tid...det vi har utgått ifrån, det är väl att vi har gjort en bedömning där vi tror att dom skulle få rätt om dom gick och fick frågan prövad i hyresnämnden, där ska vi medge andrahandsuthyrning.

Vi har tidigare berört det faktum att det kan vara känsligt för en styrelse att ingripa och försöka hindra en andrahandsuthyrning, eftersom man många gånger har en personlig relation mellan styrelsemedlem och bostadsrättsinnehavare. I citatet nedan säger en representant som brukar sitta med i olika bostadsrättsföreningsstyrelser att denna närhet kan underlätta för en bostadsrättsinnehavare att få en andrahandsuthyrning till stånd:

- Har du varit med om något sånt fall själv där styrelsen gått emot ert förslag?

- ...det kan väl ha hänt vid något tillfälle att man har kanske haft såna här gränsfall där vi säger att här bör vi inte hyra ut, men dom har känt medlemmen kanske bättre än vi och tyckt ändå att man skulle ha gjort det.

Att de olika styrelserna beslutar suveränt i frågor om andrahandsuthyrning kan leda till att styrelserna tillämpar olika praxis. En representant för HSB konstaterar att: "vi har en röst som HSB-representant och dom har alltså fyra då oftast, kanske till och med fler. Så dom kan ju alltså, oavsett vad vi framför för synpunkter ta egna beslut". Inom flera HSB-föreningar har provboende som skäl till andrahandsuthyrning förekommit, även om man från centralt håll menar att det egentligen inte är något skäl.

Man uppger vidare att en andrahandsuthyrning aldrig får gälla tills vidare, utan tillstånd ges för ett år i taget. Föreningarnas praxis varierar när det gäller att kräva intyg från bostadsrättsinnehavare som styrker dennes krav. Uthyrning för längre tid där man misstänker att det kan vara frågan om ekonomisk spekulation är man absolut motståndare till, "det är ju den absoluta grundprincipen att ingen ska äga en bostadsrätt och tjäna pengar på den".

Man tillåter i allmänhet inom HSB andrahandsuthyrning för en period av ett år med möjlighet till förlängning. För att hindra spekulation med bostadsrätter kräver man ibland intyg från den som vill fortsätta hyra ut en lägenhet:

- Vi brukar aldrig godkänna mer än ett år.... I taget. Sen får dom komma med en ny ansökan om dom vill fortsätta. Och det är klart att kommer man då med ett intyg...Vi tar intyg ibland från arbetsgivare t ex när dom har vikariat som förlängs. Så att man inte bara släpper en lägenhet när. Den som har gjort det nu och säg för tre fyra år sedan har ju gjort en ofantlig vinst

på den här lägenheten. Dels kanske man får in lite vinst på hyran och sen har lägenheten stigit med det dubbla värdet på fyra, fem år. Då är man nog lite snett, det är inte den ideologin man har på boende inom HSB i alla fall kan jag tänka mig, ingen annan bostadsrätt heller...Men visst förekom det längre tillbaka att den som hade det gott ställt köpte många lägenheter. Men nu är det nog rätt svårt. Då var ju hembud också infört till början.

Flera fastighetsägare vittnar om att det är mycket vanligt att föräldrar köper bostadsrätter som sedan barnen bor i eller att bostadsrätten hyrs ut i väntan på att barnen skall flytta in. I ett fall har man i en HSB-förening anmodat en förälder att skriva över lägenheten på ett barn:

...vi har en som har haft tillstånd att hyra ut under - 88 som har varit utomlands...Ja, egentligen var det pappan som ägde lägenheten, så nu har dom väl faktiskt anmodat honom till att skriva över lägenheten på sonen om dom ska fortsätta hyra ut, och sonen i sin tur får ansöka om tillstånd.

Man har inte i samtliga fall av förälder-barn förhållanden krävt att bostadsrätterna skall föras över på barnen. Åter igen verkar närheten mellan medlem och styrelse göra att det finns ett känslomässigt hinder mot att strikt följa bostadsrättsföreningens alla stadgar:

...Vi har inte krävt att dom ska föra över lägenheterna i alla fall. Oftast har det varit så, jag har en lägenhet nu där en dotter bor, men hon har ju precis slutat att studera och hon har ju liksom inte råd att köpa den här lägenheten direkt. Pappan har köpt lägenheten och sen säger han att när hon har fått jobba ett år, om det går bra, så ska hon få den här lägenheten av mig. Och då kan man ju liksom inte....

- ...är det nästan omänskligt?

- Ja, det är det. Och så nära släkt som föräldrar och barn har vi faktiskt inte varit så där kinkiga om. Det tycker jag inte att man behöver vara...Men det är klart, ska man följa stadgarna och bostadsrättslagen, så kanske man måste...

- Jo, men det där beror nog mycket på hur man vill tillämpa det, tror jag.

- Ja, precis.

I tidigare avsnitt har vi sett att policyn beträffande om juridisk person kan äga och hyra ut en bostadsrätt varierat. Vissa bostadsrättsföreningar vägrar juridisk

person att både förvärva och hyra ut en bostadsrätt, medan andra föreningar i sin tur lämnar fältet fritt. I en stor HSB-förening äger kommunen några bostadsrätter som hyrs ut. Det är inte möjligt för en bostadsrättsförening, om styrelsen skulle vilja, att hindra en kommun från varken att förvärva eller hyra ut bostadsrätter i andra hand. Bostadsrättslagens 30:e paragraf sista stycket säger att:

Har en kommun bostadsrätt till en bostadslägenhet, får kommunen upplåta lägenheten i hela dess helhet i andra hand till annan än medlem. Styrelsen skall genast underrättas om upplåtelsen. Lag 1980:96.

Förutom kommunens bostadsrätter har man inom föreningen inte ännu någon klar inställning till hur man skall behandla övriga juridiska personer:

-...en lägenhet är lite tvivelaktig. Det är ungefär det dom håller på att jaga i Stockholm nu, en firma som äger den.

- En juridisk person, menar du då, som har hyrt ut?

- Ja, det är en av firmans anställda som bor i lägenheten. Men om han, hur man nu ska räkna det här, det har vi inte tacklat färdigt ännu. I och för sig, vi har inga problem av det. Firman har vi nytta av i och för sig.

-....Men du vet inte hur du ska göra med det här?

- Nej, det blev liksom inte riktigt aktuellt med det här förrän vi skulle skicka in det här till taxeringsmyndigheten. Jag har inte tänkt så mycket på det här. Det är en chef kanske på firman som ska bo där i den där lägenheten...Men lägenheten är faktiskt skriven på firman. Men vi får väl tackla det där när vi planerar. Jag vet inte vad vi ska göra åt det. Men det är ju en väldigt säker hyresgäst. Föreningen har ju inget problem med att dom har lägenheten. Och den killen som bor där, han måste ju skaffa någon annanstans att bo om han inte får bo där. Det är ju också problematiskt. Då får dom skriva över lägenheten på honom naturligtvis. Det finns smygvägar dom går annars då om man säger att en firma vill hjälpa en anställd...Då kan man inte göra något.

6.2.5 Privata bostadsrättsföreningar

De privata bostadsrättsföreningarna är i regel små i jämförelse med Kooperationen. En förening som intervjuats i Göteborg är dock mycket stor, men för tillfället hade man bara en enda andrahandsuthyrning, som man dessutom "ärvt" av den föregående fastighetsägaren när man bildade föreningen. Det totala antalet andrahandsuthyrningar inom

en privat bostadsrättsförening i östersund uppgick till 9,5%, vilket väl överensstämmer med folk- och bostadsräkningen 1985. En privat bostadsrättsförening i Uppsala hade en andrahandsuthyrning på 11 procent. Andrahandsuthyrningen inom de privata bostadsrättsföreningarna i Uppsala ligger enligt folk- och bostadsräkningen 1985 lägre. Vi har tidigare kunnat konstatera att äldre bostadsrättsföreningar med centralt läge, många små lägenheter samt en låg månadskostnad ofta har en hög andel andrahandsuthyrning och samma förhållanden gäller för denna förening. Två privata bostadsrättsföreningar ingick i intervjumaterialet från Västerås. Den ena föreningen är relativt nybildad och har ett tjugotal bostadsrätter, många små, i en äldre fastighet i centrala staden. Den andra föreningen har lite drygt hundra lägenheter i utkanten av staden, husen är byggda i slutet på 60-talet. Båda föreningarna har en andrahandsuthyrning på cirka 2 procent, vilket väl stämmer överens med uppgifterna från folk- och bostadsräkningen 1985.

En mindre bostadsrättsförening hade tidigare fler andrahandsuthyrningar än idag och man säger att man fått lite bättre ordning på dessa frågor idag. Men man menar att ett visst antal andrahandsuthyrningar kommer man nog alltid att ha, menar man, just på grund av de små lägenheterna:

Jag tror dessvärre att vi får räkna med att ha ungefär den här andelen andrahandsuthyrningar just på grund av att det är så små lägenheter. För att det är ju då unga människor oftast, de har varit jättebra medlemmar va och rejäla på alla sätt och vis, men de är aktiva och de börjar resa till exempel. Det är sådant jag tror att vi får leva med så länge vi har så många små lägenheter.

Inom denna mindre förening säger man sig följa hyresnämndens skäl när man beviljar andrahandsuthyrning, främst då studier, värnplikt och tjänstgöring på annan ort under begränsad tid. Provboende kan godkännas och återigen visar det sig att närheten i den lilla föreningen kan underlätta för en bostadsrättsinnehavare att få hyra ut sin lägenhet:

...en kille då som ville provbo ihop med en flicka under ett år innan han bestämde sig. Den här medlemmen har bott här ganska länge så att vi tycker att vi har ingen anledning att ifrågasätta deras trovärdighet, utan att det har vi gått med på.

Inte heller anser man det nödvändigt att kräva intyg från bostadsrättsinnehavaren för de skäl som ansökan gäller; inte heller kontrolleras andrahandshyresgästen på något sätt. Föreningens företrädare betonar att att föreningens litenhet gör att man inte behöver vara så formell:

- Kräver ni intyg?
- Nej, det gör vi inte.
- Det är mera informellt?
- Ja, vi kräver en skriftlig ansökan, som man kan skriva på vilket papper som helst, men att man talar om varför man vill hyra ut och på vilken tid och till vem...
- Och andrahandshyresgästen kontrollerar ni inte?
- Jag måste säga att det här med kontroll överhuvudtaget, vilket det gäller en ny medlem eller en andrahandshyresgäst...Det är en fördel att föreningen är så liten, därför att den som säljer eller den som hyr ut i andra hand vet ofta en hel del om den här personen som ska köpa respektive hyra och då tycker vi för det mesta att vi inte har haft någon anledning att misstro det.

En större förening menar att man inte har så många andrahandsuthyrningar på grund av att området är så stabilt, den som flyttat dit bor kvar:

Nu är det ju speciellt i denna föreningen för vi ligger så pass bra i pris, årsavgiften ligger lågt och dom som bor här har bott här länge. Så fort det blir någonting ledigt så är det en bekants bekant eller något sånt som ser till att köpa den här lägenheten. Så dom behöver knappt annonsera ut sina lägenheter just nu som det är...just det här området är populärt.

Man är i denna större förening inte positivt inställd till andrahandsuthyrning, utan försöker hindra den så gott det går. Men där det finns skäl, typ arbete och studier på annan ort, ger man också godkännande; även provboende kan vara accepterat som skäl. En företrädare för föreningen menar att det är viktigt att bostadsrättsinnehavaren verkligen kan uppvisa skäl till varför han vill hyra ut lägenheten:

För det första säger man åt den som har lägenheten, medlemmen, att vi är ovilliga att hyra ut i andra hand, vi tycker inte om det här va. Så då måste dom liksom komma med ett underlag varför dom ska hyra ut i andra hand, motivera varför jag ska hyra ut lägenheten och så måste dom också precisera tiden, hur länge dom ska hyra ut den i andra hand innan det godkänns va...Man rekommenderar det absolut inte, utan man försöker in i det sista att det inte ska bli någon andrahandsuthyrning.

Den tidsperiod man beviljar beror på de skäl som bostadsrättsinnehavaren anför. Skall man studera under

exempelvis tre år beviljas hela tidsperioden på en gång, men då måste också detta styrkas genom intyg.

Kontrollen av andrahandshyresgästen inom denna förening är rigorös, den potentielle andrahandshyresgästen får fylla i en blankett som är identisk med den som används när någon söker medlemskap i föreningen. Man vill veta anställningsförhållanden och personens inkomst och man tar alltid en kreditupplysning. I tveksamma fall kräver man även referenser. Skulle andrahandshyresgästens ekonomiska situation vara mindre bra, rekommenderar man att denne söker en borgensförbindelse. Först därefter när godkännande skett, kan bostadsrättsinnehavare och andrahandshyresgäst skriva kontrakt. Det har även hänt att man nekat någon andrahandshyresgäst.

Juridiska personers förvärv av bostadsrätter i föreningen ser man negativt på, främst därför att man fruktar spekulation. Man menar att man inte kan hindra köp, men väl andrahandsuthyrning:

- Man kan neka andrahandsuthyrning?

- Det går alltså en gång. Visst kan det finnas sanning i det att man inte har etablerat sig här, att det inte har gått som man har tänkt sig och att man då kanske hyr ut i andra hand. Det kan ju ingen förneka. Men sen om man då igen kommer efter ett år och denna personen har flyttat och man fortsättningsvis vill hyra ut i andra hand, då brukar vi bromsa det...för att då börjar man väl misstänka att det här kanske är lite spekulation, att det inte är rätt. Dom vet att det är bostadsbrist och vi tycker att vi ska inte hålla på det viset utan då löser vi in den här lägenheten.

Föreningarna är i allmänhet restriktiva till att bevilja andrahandsuthyrningar, då man anser att en andrahandshyresgäst inte bryr sig om föreningens intresse av att kostnaderna hålls nere, att området sköts och att en andrahandshyresgäst knappast är villig att hjälpa till med praktiska saker som snöskottning och målning. En företrädare för en förening menar att: "Lägenheterna hålls ju inte efter som dom ska, det blir ju slappare". Dessutom, menar en företrädare för en nybildad förening, att man är rädd för att vara för slapphänt i början när det gäller att bevilja andrahandsuthyrningar:

...är man slapp i början, så kan det bli att då hänvisar den ene till den andre, så att till slut så kanske det är 50% andrahandshyresgäster och då fungerar ingenting va. Det är ett väldigt hårt jobb ändå att driva en sådan här stor förening.

Inom en annan privat bostadsrättsförening, där andelen andrahandsuthyrningar tidigare varit mycket stort, kommer

man nu att sträva efter att få ner antalet andrahandsuthyrningar. Dels försöker man få bort de tvivelaktiga uthyrningarna som finns idag, dels kommer man att noggrannt kontrollera framtida uthyrningar. De som vill hyra ut sina lägenheter får lämna intyg på de skäl som anförs. Det är en äldre förening och fortfarande finns några bostadsrättsinnehavare kvar sedan färdigställandet. Andra har s a s mer formellt kvar sina lägenheter, utan att själva bo i föreningen; en uthyrning har pågått i femton år och flera andrahandshyresgäster har bott där.

I vissa fall har man lyckats förmå ett par bostadsrättsinnehavare att överlåta bostadsrätterna istället för att hyra ut dem. Man vill också försöka stoppa en andrahandsuthyrning som pågått i sex år. Där har en person hyrt ut en lägenhet, som han ursprungligen köpte med avsikt att slå samman med sin tidigare lägenhet. I ett fall tillåter man en fortsatt andrahandsuthyrning med hänsyn till andrahandshyresgästens omständigheter. Uthyrningen har dock tidsbegränsats till dess andrahandshyresgästen har avslutat sin utbildning. Antingen skall bostadsrättsinnehavaren själv bo där eller så får han sälja bostadsrätten. I några fall betvivlar man att bostadsrättsinnehavarna verkligen har för avsikt att återvända till hemorten efter att i flera år arbetat på annan ort: "dom skyller på än det ena, än det andra". Man befäradar också att andrahandsuthyrning kan komma att användas i spekulationssyfte. Däremot tilläts en bostadsrättsinnehavare att av skattemässiga orsaker hyra ut sin bostadsrätt några månader i avvaktan på försäljning. Företrädaren för föreningen menar att det dock är svårt och många gånger också känsligt, att kunna bevisa och verkligen ha belägg i de fall man misstänker oegentligheter: "Man kan ju inte börja och blanda in polisen i sånt här. Det är ju otrevligt".

I något fall tillåter man andrahandsuthyrning av humana skäl. En bostadsrättsinnehavare önskar ha kvar lägenheten då hon har barnbarn som så småningom vill ta över den:

Henne gör vi ingenting åt, hon får fortsätta. Hon är ärlig i alla fall för hon tar bara ut vanlig hyra hon. I och med att hon är över 80 år så tycker vi att vi vill inte hålla på och bråka med henne.

6.3 Det dolda andrahandsboendet

Dold andrahandsuthyrning förekommer inom alla slags fastighetsägarekategorier. De flesta fastighetsägare i detta intervjumaterial har någon gång råkat ut för andrahandsuthyrning som man vare sig godkänt eller vetat om. Samtliga fastighetsägarekategorier försöker bekämpa och hålla den dolda andrahandsuthyrningen nere. Gemensamt för de intervjuade fastighetsägarna är att man är mycket negativt inställd till den otillåtna andrahandsuthyrningen, vilken ses som näst intill

moraliskt förkastlig. Ur förvaltningssynpunkt är det likaledes negativt, då man har krav på sig att förvalta lägenheterna på bästa sätt.

Dold andrahandsuthyrning kan upptäckas genom tips från fastighetsskötare och hyresgäster. Att hålla efter den otillåtna andrahandsuthyrningen ställer stora krav på engagemang från fastighetsägarens sida. Arbetsbelastningen är här i allmänhet större för de små bostadsrättsföreningarna, där mycket av arbetet sköts ideellt, men där har olika företrädare också uttalat hur viktigt man tycker att detta är. I gengäld har kanske de små bostadsrättsföreningarna det lättare, då den sociala kontrollen är större, en ny okänd person skulle genast märkas.

Att döma av intervjuerna verkar höga hyror, på gränsen till ocker, ofta följa med otillåten andrahandsuthyrning. Samtliga fastighetsägare beklagar detta och tycker att det är felaktigt, men säger samtidigt att det är svårt att göra någonting åt saken. En företrädare för en allmännytta säger dock att man agerar mot detta genom att säga att det är fel, man kan enkelt upplysa en andrahandshyresgäst om den verkliga hyran, då man alltid träffar den som skall hyra lägenheten i andra hand.

Genomgående vidtar man som fastighetsägare åtgärder när man stöter på en dold uthyrning. Allmänt gäller att när en dold andrahandsuthyrning har upptäckts, så kräver man förstahandshyresgästen på en förklaring och vidare att han skall vidta omedelbar rättelse. Förstahandshyresgästen skall se till att andrahandsuthyrningen upphör och att lägenheten blir tom. Det förekommer också att tillstånd för andrahandsuthyrning kan beviljas efteråt. Alternativt kan förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren i efterhand försöka få hyresnämndens tillstånd till uthyrningen. Otillåten andrahandsuthyrning är en förverkandegrund, d v s att hyresgästen riskerar att förlora sin hyresrätt och få lämna lägenheten i förtid (Holmqvist 1987:204 ff). Om inte förstahandshyresgästen ser till att rättelse sker, så sägs hans kontrakt upp och saken hänskjuts till hyresnämnden för prövning. I materialet visas att i allmänhet löses sådana fall snabbt.

Dock visar det sig vara sällsynt med regelrätta kontroller av det otillåtna andrahandsboendet inom fastighetsbestånden. Överlag menar sig de intervjuade fastighetsägarna med mindre lägenhetsbestånd ha kontroll över det dolda andrahandsboendet. För allmännyttorna med sina stora lägenhetsbestånd är situationen delvis en annan. Det är också här vi finner de mer organiserade sätten för att försöka hålla kontroll över den otillåtna andrahandsuthyrningen. Allmännyttan i Uppsala, med 13 000 lägenheter, säger att kontrollen av detta är en resursfråga, men att man så gott man kan försöker följa upp misstänkta fall av otillåten andrahandsuthyrning. På prov skall man i två månader kontrollera två bostadsområden i sitt bestånd för att se vilket utslag det ger:

...Det där är naturligtvis en fråga om resurser. Vi har ju inte de resurserna så att vi klarar av att kolla, men om man säger, vi försöker ju så gott vi kan... Sen kan man ju köpa tjänster via posten. Att man får tillgång... att man via dom får uppgift om vilka det är som har tillfällig eftersändning på posten... det är ganska dyrt, dom tar då per uppgift dom lämnar. Jag kommer inte ihåg vad det kostade, men vi tyckte att det var alldeles för mycket pengar. Men vi ska göra det på prov i två månader på ett bostadsområde och se vilket utslag det ger.

I ett av de allmännyttiga bostadsföretagen har man låtit göra en analys av ett av sina bostadsområden. Man har jämfört lägenhetsdörrarnas namnskyltar med hyresavtal och hyresgästernas mantalskrivningsorter. Trettio tveksamma fall noterades. Detta antal sjönk efter en ytterligare kontroll av förvaltaren till femton ärenden. Dessa fall, mindre än 2,3% av lägenheterna i området, blir nu föremål för ytterligare undersökningar. Man kommer att skicka brev till hyresgästerna och även att ta personlig kontakt med dem. Företrädarna för det allmännyttiga bostadsföretaget antar att inte alla de femton fallen rör otillåten andrahandsuthyrning. Det förekommer att någon närstående till kontraktssinnehavaren, en sammanboende, en nära anhörig som har rätt att bo i lägenheten eller någon från ett dödsbo, bor kvar i lägenheten. Man har inte fört över kontraktet eller informerat fastighetsägaren om de ändrade förhållandena. Från det allmännyttiga bostadsföretaget säger man att man vill veta exakt vem det är som bor i lägenheten och att det skall vara kontraktssinnehavaren.

I ett annat allmännyttigt bostadsföretag har man återkommande kontroller över sina bostadsområden för att hålla efter den otillåtna andrahandsuthyrningen. Här försöker man åstadkomma ett klimat för att förhindra det dolda andrahandsboendet:

Om man inte kontinuerligt följer upp det här va, så blir det ju ganska stora volymer... Ja, så att det här har ju också mycket att göra med kultur va, blir det känt på stan att vi bryr oss inte om det här då, så blir det ju ganska... Men är man medveten på stan att vi kollar det här... Det tror jag är det viktigaste för att hålla borta andrahandsuthyrning att se till att det finns ett medvetande om att det här är inte tillåtet och det är kontrollerat, för att annars skulle det explodera

En annan representant för allmännyttan uppger att man numera försöker kontrollera den otillåtna andrahandsuthyrningen mera noggrant. Man har inom vissa områden hjälp av fastighetsskötarna som när de delar ut hyresavtal kan kontrollera de namnen på lägenhetsdörrarna. Är det något som inte stämmer, så vidtas åtgärder:

...kan man ju sätta sig ner och ringa datan och se vart folk är mantalsskrivna och se om det stämmer. Blir man misstänksam då, så skriver man "det snällare brevet", att dom ska höra av sig med en förklaring...Ibland så är det kanske en logisk förklaring. Dom kan ju ha blivit kär i någon. Ibland så har det varit någon gammal farbror eller morfar eller farfar som dom har haft och som har bott hos dom tillfälligt men har haft posten dit och såna saker...Och många gånger tror dom ju att när det är en bostadsrätt så behöver dom inte något tillstånd, utan det är deras lägenhet.

Men även bland de mindre fastighetsägarna förekommer det mer organiserade kontroller av det otillätta andrahandsboendet. En privat fastighetsägare uppger att man brukar försöka hålla efter sitt fastighetsbestånd genom att en gång per år kontrollera med pastorsexpeditionerna om vilka som är mantalsskrivna på respektive lägenheter och om detta stämmer med de kontrakt man har. Man strävar efter att ha "ordning och reda", man vill veta vilka som bor i de lägenheter man har och förvaltar. Man menar också att man har ett så pass litet fastighetsbestånd att man har möjlighet att upptäcka förändringar i fastigheterna och om det är namn som är utbytta på lägenhetsdörrarna så kontrollerar man direkt.

En företrädare för allmännyttan berättar om hur man följer upp en misstänkt olovlig andrahandsuthyrning och hur svårt det ibland kan vara att avgöra ifall det verkligen är fråga om en otillåten uthyrning:

Alla tips vi får, så kollar vi upp då och tillskriver dom då att vi misstänker att det är otillåten andrahandsuthyrning...Sen har vi ju också bostadsbidragen...dom ringer hit och kollar, för dom får ju också in då av sådana som söker bostadsbidrag som inte är förstahandskontraktssinnehavare dom kollar med oss då om personen har förstahandskontrakt. Och har dom inte det, då misstänker vi då att då är det någonting som är skumt...Vi kollar ju upp då först med länsstyrelsen var personen ifråga är mantalsskriven någonstans. Och det är klart, är dom mantalsskrivna i lägenheten som dom hyr, då är det naturligtvis svårt att komma åt dom. Det vet vi ju.

- Det kan vara sambos då?

- Ja, det kan ju vara det...och sen är det ju mycket då med det här med bidrag och kryphål för alla möjliga sätt. Man står för två och bor också när det är barn inblandade. Men man bor egentligen inte tillsammans i en lägenhet...det är oerhört mycket sånt.

- Vad gör ni då?

-...Vi säger upp vår hyresgäst då om dom inte vidtar rättelse inom en bestämd tid....Dom flesta säger upp

sina lägenheter ganska omgående, det gör dom. Och lovar dom att dom ska återflytta till lägenheten så ger man ju dom en frist på kanske då max en månad och så kollar vi då efter en månad att dom bor där.

- Varifrån får ni dom här tipsen annars då?
- Grannar, fastighetsskötare för det mesta.

Den ovannämnde private fastighetsägaren har haft ett fall i hyresnämnden som rörde en misstänkt olovlig andrahandsuthyrning. Man hade i detta fall gett tillstånd till andrahandsuthyrning, men förstahandshyresgästen satte istället för den angivna andrahandshyresgästen in två andra personer. Detta upptäcktes vid ett lägenhetsbråk. De två personerna flyttade ut och samtidigt med detta skickade förstahandshyresgästen in en ny ansökan om att få hyra ut i andra hand till dessa två personer. Förstahandshyresgästens sammanboende, som stod med på hyreskontraktet, var inte med om denna ansökan. Förstahandshyresgästen arbetade på annan ort, men dennes sammanboende hade ett yrke som gjorde att hon mycket väl kunnat arbeta kvar på orten. Hyresnämnden fick kalla till förhandlingar tre gånger innan avgörande till fastighetsbolagets förmån. Dels var ansökan felaktigt gjord och första gången kom ingen av parterna eller någon representant för dem.

I de flesta andra fall verkar man som fastighetsägare förlita sig på omgivningens sociala kontroll, grannar och vicevärdar som kontaktar fastighetsägaren om de ser någon/något "misstänkt". En företrädare för HSB menar att mycket ansvar ligger hos de olika föreningarna, hur vaksamma man är över detta:

Framför allt så är det då styrelserna. I dom här medelstora föreningarna, där går det ju väldigt bra, för där känner dom ju till vilka som bor...Vissa föreningar där man har aktiva styrelser och framför allt om man har en styrelse där några stycken är intresserade av människor. Det där är ju väldigt olika hur vi är. Vissa är ju intresserade av folk och vet ju allt om alla, och andra bryr sig inte ett dugg om det. Det varierar ju väldigt mycket. Men dom föreningarna där man har då någon eller några i styrelsen som har det här intresset, då kommer inte någon undan så att säga. Dom vet allt om alla. Där är det mindre sånt. Sen har man då vissa föreningar där styrelsen inte alls är lika aktiv, inte alls har dom här intressena och där kan då bekymren vara större. Så det här varierar ju från förening till förening på det viset också.

En vicevärd i en HSB-förening säger att han dels får han många tips från omgivningen, dels menar han sig ha stor personlig kontroll över fastighetsbeståndet:

- Ja, man vill gärna ha lite koll på vilka som bor i lägenheterna...om man säger på det viset kan det ju bli att det kan ju bo många olika personer där under samma månad. Och det tycker jag är viktigt, jag vill gärna känna folk som bor här...Jag känner ju allt folk, så jag ser ju med det samma om det kommer någon ny och om jag inte frågar direkt, så får man ändå reda på det av någon annan. Ibland så frågar jag ju folk så man vet om dom bor här eller inte när man ser att dom har nycklar och jag vet att dom inte har en lägenhet.

- Så det skulle vara svårt att hyra ut och du inte skulle veta om det?

- Ja, det är det definitivt.

Dold andrahandsuthyrning kan fortgå under längre tidsperioder, inom en HSB-förening har man haft ett fall där en lägenhet varit uthyrd i fyra, fem år innan man kommit på den dolda andrahandsuthyrningen. Och så finns det fall som fastighetsägaren överhuvudtaget inte upptäcker det själv:

Det finns andrahandsuthyrning som man inte kommer på. Där det kommer fram att den som bor där inte får skriva sig där. Dom får fixa postbox på posten t ex. Dom får inte dra in telefon, inga kvitton vid hyresbetalningarna, dom betalar till den som står på lägenheten...Här var det en kille som kom och berättade det, för han åkte ut, fick inte bo kvar längre...Och betalat överhyra då, säkert dubbelt upp då.

En företrädare för Riksbyggen uppger att man stött på dold andrahandsuthyrning. Detta har man då kommit på dels genom att bostadsrättsinnehavarens mantalsskrivning inte stämt överens med de uppgifter man haft, dels genom den sociala kontroll som finns i många bostadsrättsföreningar:

- Det kan ju vara t ex att vi skickar påminnelse och krav på hyran så ser vi att vi får tillbaks det hela tiden, att adressaten är okänd och så vidare. Då kan vi ringa till länsstyrelsen och kolla vad dom har för adress. På så vis har vi kommit på några, att brev och sånt aldrig går fram.

- Genom vaktmästare och fastighetsskötare då?

- Jo, det kan det också vara. I små föreningar, speciellt äldre föreningar, där håller hyresgästerna reda på vem som bor i trappen, så dom kommer och talar om det. Dom håller verkligen reda på varann i kvarteren.

Genomgående i fallstudierna har det vittnats om att det finns en stor okunskap om att det krävs bostadsrättsföreningens tillstånd för att få hyra ut sin

lägenhet. En företrädare för HSB menar att detta har varit ett stort problem som man nu börjar komma till rätta med:

- ...man har ju haft en väldig massa fall där man inte egentligen har vetat om att det har varit uthyrning...Man har haft en massa dolda uthyrningar. Fullt klart har vi det, fullt klart. I en helt annan omfattning än vad vi hade exempelvis nere i Norrköping. Jag tror att vi är på väg att få bort en del av dom här, för vi har försökt att göra dom medvetna på att man inte skall ha dom här uthyrningsförfarandena...Jag vet inte, men jag kan ju tänka mig att det kan gå till så att någon går bara och frågar informellt någon i styrelsen: 'Gör det något om jag hyr ut lägenheten?' 'Nej, det tror jag inte' och sen så hyr man ut lägenheten. Man har alltså kanske inte varit medveten, man har inte pratat så mycket om det inom styrelserna som det skall ha funnits behov till.

- Det kan ju vara okunskap hos bostadsrättsinnehavaren också?

- Fullt klart, fullt klart att det finns en massa dolda uthyrningar där folk hyr ut lägenheten i andra hand utan att veta om att dom gör fel.

- Det kan kanske också vara så att 'det här är min lägenhet, jag har köpt den....'

- '...och den gör jag precis som jag vill med'. Jodå, det kan säkert vara så.

Det behöver kanske inte alltid vara ett medvetet försök av förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren att hyra ut lägenheten utan fastighetsägarens tillstånd, utan det kan vara en brist på kunskap. I en privat bostadsrättsförening var tidigare inte kontrollen av andrahandsuthyrningen så rigorös. Detta innebar att det skapades en uppfattning hos bostadsrättsinnehavarna att "här gör man som man vill". Med en stramare policy försöker man nu från föreningens styrelse stävja detta och vara mera vaksamma:

-...i en början så hyrde hon ju bara ut, men sen fick vi ju reda på det och så satte vi åt henne då. Hon fick lämna intyg.

- Det verkar också som om folk har lite dålig kunskap om att dom måste ha tillstånd för att hyra ut?

- Ja, det har dom. Man får faktiskt se upp, för annars kanske man möter en här som inte hör hit.

En företrädare för en riksbyggeförening berättar nedan om ett fall av dold andrahandsuthyrning, där bostadsrättsinnehavaren hävdade att han inte visste att han

var tvungen att ha bostadsrättsföreningens tillstånd för att hyra ut sin lägenhet. Den olovliga andrahandsuthyrningen upptäcktes då andrahandshyresgästerna uppträdde störande. Företrädare menar att det faktum att bostadsrättsinnehavaren var invandrare, kan ha inneburit att han haft svårare att förstå föreningens regler:

- ...Det är ju så att det står ju i stadgarna att äger andrahandsuthyrning rum utan styrelsens medgivande så äger styrelsen rätt att ta lägenheten ifrån dom, men det står ingenting om hur det ska betalas för den lägenheten styrelsen tar tillbaka. Vederbörande som hyr ut i andra hand kan råka väldigt illa ut, det är den uppfattningen jag har...Det finns ju fall där föreningarna får träda in, där dom blir totalt lurade. Jag har två fall nu som jag arbetar med...I det ena fallet så har vederbörande utan styrelsens tillstånd hyrt ut i andra hand...Då uppstod ju problem med hög musik och nattliv och så småningom kom jag på detta. Det var ett sånt typiskt fall där styrelsen måste agera för grannar som blir störda. Och han får ju upphöra med det och gå tillbaka till lägenheten, sälja den, eller så tar styrelsen tillbaka den. Men det är ju hårt och vi arbetar inte på det sättet utan vi försöker ju få dom att förstå att dom måste sälja sin lägenhet.

- Men varför hade han hyrt ut sin lägenhet utan att begära tillstånd? Visste han inte om att det behövdes eller?

- Ja, visste, det kan jag ju aldrig kontrollera eller styrelsen heller, för om du kommer till mig och säger att jag visste inte detta, då kan ju jag inte bevisa annat. Men han sa ju detta, men han har ju farit runt lite grann i landet och vad han har sysslat med det vet jag inte, men han har ju haft en lägenhet. Nu vill jag ju inte göra gällande, men jag kan ju nämna detta att vi har lite problem när det gäller invandrare och det är just detta, tre stycken, men ingen skugga över det, så det är ju inte därför jag tar upp det, för det är ju ett utav fallen bara. Men dom har ju lite svårare att förstå våra normer, våra stadgar.

En privat fastighetsägare upptäckte en dold andrahandsuthyrning genom ett försök till en svartförsäljning av en av sina lägenheter. Lägenheten, ett rum med kokvrå och sovalkov bjöds ut i en tidningsannons för 25 000 kronor. Samtidigt inträffade en vattenskada i den lägenheten:

...och där bodde det en tjej, det skulle hon egentligen inte göra. Där bodde en kille, men var fanns han då? Hon trodde han fanns i Stockholm. Den tjejen som bodde i lägenheten, hon plötsligt bara stack...Men sen har vi en grannfru där som är alert...'nu har jag sett killen...han kom inte in i lägenheten själv, han hade

inga nycklar, så han stoppade in en lapp där'. Och eftersom vi höll på med en vattenskada så hade vi liksom rätt att gå in så vi hittade den här lappen med telefonnummer ner till Stockholm. Sen ringde vi honom och bad honom komma hit. Och han låtsades som det åskade, 'ja men det var ju min sambo'. 'Din sambo med en annan kille' sa vi. För den där grannfrun hade ju sett det hela, att det bott en kille och en tjej där men inte den här. 'Vad gör vi nu då?' sa han 'jag vill ha lägenheten kvar'. 'Jag kan inte hindra dig' sa jag 'men det finns en hyresskuld på så och så många tusen kronor plus att vi är på väg till tingsrätten för du har ju hyrt ut i andra hand'. Det nekade han till fortfarande... Men dagen efter kom killen ner här och vi ville väl inte bråka mera utan han fick säga upp kontraktet och så betalade han hyran som var resterad.

6.4 Agerande mot störande andrahandshyresgäster

Även då en andrahandsuthyrning är godkänd av fastighetsägaren kan problem uppstå. Fastighetsägaren kan tvingas att ingripa med sanktioner av något slag mot en godkänd andrahandsuthyrning i fall då andrahandshyresgästen missköter sig. Ett ingripande kan vara mer eller mindre formellt, från muntliga varningar direkt till andrahandshyresgästen till kontakt med förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren. Intressanta frågeställningar i detta sammanhang är hur fastighetsägaren går till väga, vilka sanktioner som används och mot vem han riktar dem.

Mellan fastighetsägaren och andrahandshyresgästen finns inga rättigheter eller skyldigheter. Det existerar inget rättsförhållande dem emellan, utan andrahandshyresgästens rättigheter och förpliktelser gäller mot den som hyr ut lägenheten till honom. Förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren är alltid den som står ansvarig gentemot fastighetsägaren under en andrahandsuthyrning. Graden av upplysningar en fastighetsägare vill ha om en andrahandshyresgäst varierar betydligt. Som vi såg i avsnitt 6.2.5 kan kontrollen av andrahandshyresgästen variera högst avsevärt. Medan en bostadsrättsförening hade en rigorös kontroll, man gjorde en lika noggrann kontroll av en andrahandshyresgäst som man skulle göra med en blivande medlem i förening, tog en annan förening bostadsrättsinnehavarens ord för gott, man hade inte haft någon anledning att misstro någon medlem. För övriga intervjuade fastighetsägare gäller att de hamnar någonstans mitt emellan. Ett minikrav är att man vet vem som skall bo i lägenheten under uthyrningstiden och att man under denna tid kan nå förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren eller dennes kontaktman i fall problem skulle uppstå. Många fastighetsägare vill endast veta vem det är som skall hyra lägenheten i andra hand, medan andra uppgifter ses som ointressanta:

Många gånger vill vi inte veta någonting. Namnet vill vi ha, men alltså inget mer. Ja, personnummer skriver dom ibland. Men vi vill inte ha någon sådan där halv...vad ska jag säga, "Mitt livs historia" eller...Vi har ju alltid bara den som har förmedlat andrahandshyresgästen till oss och det är ju förstahandshyresgästen. Och är det stök då med den som hyr i andra hand, så är det alltid den som har kontraktet som vi stöter på...också på bostadsrättsidan.

Vid störningar har allmännyttan/HSB i Östersund kontakt med ett vaktbolag som åker ut till den aktuella lägenheten, dokumenterar och i förekommande fall vittnar inför tingsrätten. Gäller det någon som hyr i andra hand, skrivs ett varningsbrev till förstahandshyresgästen, vilken får se till att rättning sker. Allmännyttan i Uppsala har också ett samarbete med en speciell störningsjour. Företrädaren för allmännyttan i Uppsala uppger att det förutom genom tips av grannar och fastighetsskötare är just vid störningar man kan upptäcka en dold andrahandsuthyrning:

- ...Fastighetsskötarna känner ju för det mesta folket som bor på det lilla området där dom jobbar. Dom ser ju då när dom går i trappuppgångarna om det sitter lappar uppsatta och sådana saker. Dom hör ju också hur andra människor pratar i trappuppgångarna och tipsar om det inte är som det ska. Och ibland så händer det att det är bråk i lägenheter, då det är mycket folk som cirkulerar ut och in, då det är liksom ingen som har något direkt ansvar...Då klagar grannarna. Vi har ju en störningsjour här, med personal som jobbar på nätter, fyra kvällar i veckan fram till klockan ett...dom stöter ju på sådana saker. Dom har också möjlighet att göra hembesök hos dom där vi misstänker att dom hyr ut i andra hand. Dom ringer på då och frågar efter kontraktssinnehavaren.

- Dom har kanske svårt då att plocka fram en kontraktssinnehavare?

- Ja, det har dom ju ofta då.

En företrädare för en riksbyggeförening uppger att man vid problem med störande andrahandshyresgäster aldrig vänder sig direkt till dessa, utan man kontaktar istället polisen. Samtidigt meddelas bostadsrättsinnehavaren:

- Vi gör så att är det störande grannar så är det alltid polisen, jag kan inte ingripa för det störande momentet, jag kan inte gå och säga till att dom ska vara tysta. Samtidigt så går det över ett meddelande till medlemmen att dom han har lånat ut lägenheten till inte uppför sig som det är önskvärt...Andrahandsuthyraren kan vi inte göra något annat åt än att polisen får åka dit och se efter vad som händer.

- Men om detta upprepas, får bostadsrättsinnehavaren en varning då eller?

- Nej, upprepas det så får dom ta kontakt med polisen igen, sen får vi tillbaka polisanmälan och deras åtgärder. Då går vi till medlemmen och säger att nu har vi haft polisinspektionen två tre gånger och nu tar vi bort andrahandsuthyrningen direkt och godtar du inte det så kommer vi att ta lägenheten ifrån dig. Men vi måste vara så hårda, för det är rätt besvärande idag. Men nu ska det ju inte vara så för att man har en fest ju, men när det förekommer vecka ut och vecka in, då går det bara inte, utan då får polisen komma och skriva sin polisanmälan och så får man det som grund.

Alla fastighetsägare ingriper inte direkt mot en störande andrahandshyresgäst. I en Riksbyggeförening ingriper man mot den som äger lägenheten. Är bostadsrättsinnehavaren utomlands, så kräver man att denne skall ha en kontaktperson i Sverige, som man kontaktar i förekommande fall. Man ser det som viktigt att först tala med ägaren av bostadsrätten, så att den kan se till att det blir en ändring av förhållandena. Detta ses som en liten varning, i stället för att "dra igång en hel apparat". Man uppger från ett privat fastighetsbolag att man i princip aldrig vänder sig till andrahandshyresgästen, utan man går direkt till förstahandshyresgästen om störningar och dylikt skulle inträffa, då det är denne man har kontrakt med. Skulle förstahandshyresgästen befinna sig utomlands ser man till att man har en fullmakt hos en närstående eller anhörig eller ett ombud hos hyresgästföreningen. I så fall kan man om det skulle behövas, som man säger, "fixa en uppsägning".

I en mindre privat bostadsrättsförening har man haft visst besvär med störande andrahandshyresgäster. I det mindre beståndet är det kanske lättare att agera mer direkt och informellt, även här får bostadsrättsinnehavaren en tillsägelse: "...han får ju också en åthutning". Ett exempel på ett mer informellt sätt att gå till väga ges av en företrädare för en bostadsrättsförening, men detta bygger då på att man har en bra kontakt med andrahandshyresgästen:

- Om du får något problem med andrahandshyresgästen...

- Då går jag ju på den som äger lägenheten och säger till dom.

- Man talar inte med andrahandshyresgästen då?

- Jo visst kan jag göra det om jag har den kontakten med dom. Det beror ju på vad det är för person. Ofta så gör man ju så att man försöker prata med personen i fråga givetvis. Går inte det så får man ta kontakt med den som äger lägenheten så dom försöker få ut personen eller på annat sätt...

En företrädare för en privat fastighetsägare säger att problem med andrahandshyresgäster som missköter sig förekommer, men att detta snabbt brukar rätta till sig. Dock finns det också andrahandshyresgäster som man har ständiga problem med. Företrädaren menar att situationen för förstahandshyresgästen som hyresvärd inte alltid är lätt. Många gånger kan denne stå maktlös inför en störande andrahandshyresgäst:

...det finns ju ett besittningsskydd och det är svårt kanske här för förstahandshyresgästen att få andrahandshyresgästen till att rätta sig efter vad förstahandshyresgästen har fått för besked från fastighetsägaren/förvaltaren. Alla människor lyssnar ju inte...

Krav på utebliven hyra riktar alltid fastighetsägarna till förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren. En Riksbyggeförening brukar som en försiktighetsåtgärd rekommendera de bostadsrättsinnehavare som hyr ut lägenheterna att själva under uthyrningsperioden betala månadsavgiften till Riksbyggen och sedan låta andrahandshyresgästen betala till dem:

...för det mesta när dom kommer hit och får dom här uthyrningsblanketterna så brukar vi rekommendera bostadsrättsinnehavaren att ha hyresavin till den adressen dom har tänkt att bo på under den tiden dom hyr ut, därför att då har dom en koll automatiskt på att hyresgästen som bor i lägenheten betalar. Så att dom betalar in hyran direkt till oss som vanligt och så får dom pengar av dom som hyr lägenheten. Då har dom en koll hela tiden på att hyresgästen betalar, så slipper krav och sånt uppstå.

Till skillnad från en hyresrättslägenhet representerar en bostadsrättslägenhet ett betydande ekonomiskt värde. Härigenom menar många företrädare för bostadsrättsföreningar att det bör ligga i bostadsrättsinnehavarens eget intresse att andrahandshyresgästen uppträder ordentligt. En företrädare för en HSB-förening säger att man egentligen inte får veta så mycket om andrahandshyresgästen, men att det inte är några problem, då bostadsrättsinnehavaren själv har ett intresse av att det inte inträffar några skador i lägenheten och härigenom bör vara försiktig vid sitt val av andrahandshyresgäst. Företrädare säger vidare att man vid störningar säger till både medlem och andrahandshyresgäst:

- Vad vill man veta om den som ska hyra lägenheten i andra hand?

- Ja...i stort sett, idag får man ju inte alltför mycket uppgifter...

- Du träffar dom kanske i alla fall?

- Ja, det gör jag och vi har det så att den som ska hyra ut måste ju lämna namn och personnummer...

- Men ni gör ingen ekonomisk koll på dom?

Nej, för det är ju bostadsrättshavaren som har ansvaret för att hyran betalas in till föreningen, så vi tycker inte att vi haft någon anledning att titta på sådana saker...Dels så är ju lägenheterna så pass dyra, så det är väl ingen som plockar in någon olämplig person i en sån här lägenhet. För att han kan ju snart förstöra värden för flera hundra tusen kronor om han skulle vara sån...Vi har inga problem alls här, vi har hur lungt som helst, vi har inga problem med våra bostadsrättshavare, inga problem med dom som hyr i andra hand...

- Du har aldrig varit med om att det har varit någon andrahandshyresgäst som har stört och levt rullan?

- Jo, det har jag haft, men det har vi snart rättat till.

- Vad har du gjort då? Har du gått på andrahandshyresgästen eller på förstahandshyresgästen eller?

- Ja, båda. Först har jag naturligtvis fått gå och anmoda den här hyresgästen om att han ska uppföra sig som det står i våra stadgar t ex och ordningsregler som vi har och sen skriver jag då till bostadsrättshavaren få att få honom att veta vad som varit. Och om dom inte upphör så har man ju stöd att gå till stadgan i bostadsrättslagen och vräka.

- Men så långt har det inte behövt gå antar jag?

- Nej, inte någon andrahandshyresgäst har vi vräkt och inte många andra heller, jag tror att jag bara har haft en på dom här åren.

En företrädare för en Riksbyggeförening menar också att när väl andrahandsuthyrningen är beviljad, så får bostadsrättsinnehavaren själv sköta resten och stå för eventuella konsekvenser:

- Det meddelas i papper när dom har fått det här beviljat om vad dom ska tänka på...sedan tar vi ju våran hand ifrån det då...Man får ju ponera då att folk som äger måste ju vara rädda om sin lägenhet, för att det inbringar ju ett värde.

En företrädare för ett allmännyttigt bostadsföretag säger vidare att man begär in vissa uppgifter från andrahandshyresgästen: namn, personnummer, nuvarande adress och sysselsättning. Det händer även att man inte accepterar vissa andrahandshyresgäster, som då på något sätt tidigare har uppträtt störande:

- Det händer, fast det är väldigt sällan. Vi gör ju inga ekonomiska anspråk på den personen, att han ska ha fast jobb eller så, men vi tar inte in personer som vi har kastat ut från en annan lägenhet till exempel.

- Alltså sådana då som ni har haft som hyresgäster själva?

- Ja, precis.

- Så att om ni vet att den personen är direkt olämplig, den tar vi inte?

- Ja, då säger vi nej. Eller om det är en person som kanske inte har haft kontrakt med oss, men som har bott i en lägenhet hos oss och där varit problem. Där vi vet att det här är en besvärlig person, den tar vi inte in i vårt bostadsbestånd. Annars så gör vi ju inga anspråk direkt på andrahandshyresgästen. Det är ju alltid förstahandshyresgästen som man går på om det är någonting.

Det förekommer även bland andra fastighetsägare att man är noga med att ta uppgifter på vem det är som skall hyra lägenheten så att det inte är någon som misskött sitt tidigare boende. I många fall försöker man förhindra att man får in någon misskötsam person som andrahandshyresgäst, genom att man som allmännyttan i Göteborg både träffar andrahandshyresgästen innan uthyrningen och också skaffar uppgifter om denne. En företrädare för en privat fastighetsägare menar att man vill ha ordentliga upplysningar om den tilltänkte andrahandshyresgästen:

Vi vill ha ordentliga uppgifter om vem det är som ska flytta in, om det är fågel, fisk eller mittemellan. Även om man kan se det kanske på det sättet, att det ju inte är andrahandshyresgästen som är absolut betalningsansvarig, utan det är ju förstahandshyresgästen, men vi vill i alla fall veta det att vi inte får någon som har misskött sig någon annanstans.

En företrädare för en annan privat fastighetsägare har en också en mer rigorös kontroll av andrahandshyresgästen för att slippa problem under uthyrningstiden:

I princip tittar vi på en andrahandshyresgäst som man tittar på en förstahandshyresgäst, förutom det här med betalningsanmärkningar eftersom förstahandshyresgästen är ansvarig för hyrans betalande och som det så vackert heter i lagen 'att man skäligen kan nöjas...'. Men vi kollar så att inte andrahandshyresgästen har varit störande där han eller hon eller dom har bott tidigare och vi kontrollerar verkligen dom referenser som andrahandshyresgästen får lämna.

6.5 Sammanfattning

Även om fastighetsägaren måste ge sitt tillstånd till all andrahandsuthyrning, förekommer ändå en dold andrahandsuthyrning. Denna otillåtna andrahandsuthyrning utgör huvudsakligen ett problem för de större fastighetsägarna och det är också här vi finner de mer organiserade försöken att göra kontinuerliga kontroller. De mindre fastighetsägarna anser sig ha relativt god kontroll över detta. Dessutom är den sociala kontrollen större i de mindre lägenhetsbestånden, vilket gör att grannar lätt observerar en misstänkt uthyrning.

Fastighetsägarnas principiella inställning till andrahandsuthyrning kan tänkas variera från "förbud", över provade tillstånd till total frihet för förstahandshyresgästen/ bostadsrättsinnehavaren att upplåta sin lägenhet i andra hand. Överlag ses andrahandsuthyrning som ett nödvändig realitet av de intervjuade fastighetsägarna. Där skälen är klara, vilket i allmänhet innebär att de uppfyller hyreslagens krav, ger man också tillstånd till andrahandsuthyrning. I allmänhet beviljar man ett år i taget. Förstahandshyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren har vanligen möjlighet till förlängning av uthyrningstiden om denne genom intyg kan styrka sina skäl. Ett skäl som provboende uppfyller inte hyreslagens krav, men det förekommer ändå att fastighetsägare ger tillstånd till andrahandsuthyrning på denna grund.

En tydlig skillnad finns mellan fastighetsförvaltare och de övriga fastighetsägarna. Fastighetsförvaltarna har i allmänhet en hårdare linje, medan det exempelvis hos en mindre privat fastighetsägare ofta finns nära relationer mellan denne och förstahandshyresgästen. Detta kan då underlätta för den förstahandshyresgäst vars skäl inte uppfyller hyresrättslagens krav att få hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Bostadsrättsföreningar av olika slag har kravet att se till bostadsrättsföreningen intresse. Man anser överlag att andrahandsuthyrningar inte gagnar medlemmarnas intressen. Då en andrahandshyresgäst inte har samma intresse av föreningens angelägenheter ökar kravet på de övriga medlemmarnas engagemang. De olika bostadsrättsföreningarnas styrelser beslutar, utom i de fall där förvaltningen lämnats över till ett utomstående

bolag, suveränt i dessa frågor. I intervjumaterialet har vi sett exempel på föreningar med ett stort engagemang i dessa frågor och föreningar där det praktiskt taget rått anarki.

Mellan fastighetsägare och andrahandshyresgäst existerar inget rättsförhållande utan det är alltid mot förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren som fastighetsägaren riktar sina krav på utebliven hyra. Många av de intervjuade fastighetsägarna anser att andrahandsuthyrningen är en sak mellan förstahandshyresgäst/bostadsrättsinnehavare och andrahandshyresgäst, medan andra gör en mer rigorös kontroll av andrahandshyresgästen innan andrahandsuthyrningen blir accepterad. Uppstår problem med störande andrahandshyresgäster under uthyrningstiden, ingriper fastighetsägarna i första hand i allmänhet mot förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren.

7 FÖRSTAHANDSHYRESGÄSTEN/BOSTADSRÄTTSSINNEHAVAREN

Andrahandsboendet och andrahandshyresgästens situation har under senare tid fått stor uppmärksamhet i massmedierna. Intresset för förstahandshyresgästens respektive bostadsrättsinnehavarens villkor och förhållanden har däremot kommit mera i bakgrunden. Jämfört med den förundersökning vi genomfört i Lund och Varberg har därför undersökningsproblemet vidgats genom att också dessa parter har fått komma till tals för att det skall vara möjligt att kunna ge en mer heltäckande bild av andrahandsboendet.

7.1 Vem hyr ut sin lägenhet?

Det är svårt att ge ett entydigt svar på vem det är som hyr ut sin lägenhet i andra hand. Utifrån det insamlade materialet kan man dock skönja vissa tendenser.

Flera fastighetsägare menar att det främst är unga som hyr ut sina lägenheter i andra hand. En företrädare för en bostadsrättsförening hävdar att denna kategori pga ändrade studie- eller arbetsförhållanden har ett behov av att snabbt kunna använda sig av andrahandsuthyrning:

Det är dom yngre som oftast har behov av att använda sig utav andrahandsuthyrning. Och det ska man ju vara förstående för att det är arbetsförhållanden och det är studieverksamhet som är ganska betydande, så det kan man ju tänka sig att dom har behov av...det är ofta dom yngre människorna som är ställda i den situationen att dom snabbt ska lösa ett problem, dom har kommit in helt plötsligt på någon utbildning någonstans och sitter då där med en lägenhet och dom kan inte betala på två håll, det är ju rätt orimligt i den åldern och jag är helt förstående för dom...man förstår att dom inte har råd till detta.

Ser vi på enkätundersökningen från Östersund verkar detta antagande bekräftas. Tittar man närmre på åldersfördelningen gäller att drygt hälften är mellan 20 och 30 år. Omkring en femtedel är 31-40 år. I högre åldrar förekommer andrahandsuthyrning endast sporadiskt och då ofta med mer speciella skäl som grund (se avsnitt 7.2). Ingen person är mellan 60 och 70 år och endast två är närmare 80 år. Den könsmässiga fördelningen visar att kvinnorna är i majoritet. De flesta är förvärvsarbetande. Några få är barnlediga, egna företagare respektive pensionärer. Resten är studerande.

En fråga ställdes i enkäten om hur man själv bor respektive bodde under uthyrningstiden och det visar sig att åtminstone tre fjärdedelar befann sig utanför bostadsorten. Man har då uppgivit att man varit utomlands, varit inneboende eller boende i andra hand på annan ort respektive bosatt i egen lägenhet på annan ort. När det gäller de återstående har de uppgivit att de bodde hos sambo, hos föräldrar eller i tjänstebostad. Ett par äldre personer var inlagda för institutionsvård. Vid boende på annan ort visade det sig också vara vanligare att på något sätt ha ett eget boende, än att vara inneboende eller boende i andra hand.

En fråga som också ställdes i östersundsundersökningen rörde den nuvarande uthyrningsperiodens längd. För omkring tre fjärdedelar varade den ett år eller mindre. Tyngdpunkten, en tredjedel, låg på ett år. Längre uthyrningsperioder än ett år var mycket sällsynta. Rutinerna hos det allmännyttiga fastighetsbolaget och i allmänhet också för de olika bostadsrättsföreningarna gör också att det är mycket sällsynt att en uthyrningsperiod beviljas för mer än ett år i taget. Har man tänkt att hyra ut för en längre tid får man söka nytt tillstånd varje år (se även avsnitt 7.7). Skillnader i praxis mellan olika bostadsrättsföreningar visas bl a genom en uthyrning som var en tillsvidare uthyrning löpande från år till år. Få uthyrningstider var kortare än ett halvår; dock förekom några på två till tre månader. Om man beaktar tidigare uthyrningstid i direkt anslutning till nuvarande uthyrningstid visar det sig att det skett en förskjutning från uthyrningstiden ett år till längre uthyrningstider. Omkring hälften av lägenheterna har varit uthyrda i mer än ett år. Det finns en viss skillnad mellan bostadsrättslägenheter och hyreslägenheter. Bostadsrättslägenheternas uthyrningstid har blivit något längre. De korta uthyrningstiderna, mindre än ett år, är dock oförändrade. Tendensen verkar att vara att när man hyr ut sin lägenhet för perioder kortare än ett år så förlängs i allmänhet inte uthyrningstiderna. Vid uthyrningstiden ett år tycks två alternativ stå till buds, antingen är uthyrningsskålen mera fasta och man hyr ut endast ett år, eller så är planerna mera osäkra och uthyrningstiden förlängs med ett halvår, ett år eller ibland två år.

På frågan om förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren avsåg att förlänga andrahandsuthyrningen vid den nuvarande hyrestidens utgång svarade hälften av bostadsrättsinnehavarna nej, medan drygt två tredjedelar av förstahandshyresgästerna inte avsåg att förlänga uthyrningen. Av de resterande angav några få en bestämd tid för hur lång tid man ämnade förlänga uthyrningstiden, medan övriga var osäkra om hur man skulle göra. I allmänhet ger fastighetsägarna tillstånd till uthyrning för endast ett år i taget, men bostadsrättsföreningarnas praxis kan variera något. Majoriteten av de tillfrågade hade inte tidigare hyrt ut sina lägenheter. Erfarenhet av flera andrahandsuthyrningar är dock vanligare bland bostadsrättsinnehavare.

Sammanfattningsvis kan om den "typiske" uthyrarens förhållanden sägas:

- det är en yngre förvärvsarbetande kvinna
- tre av fyra har under uthyrningstiden eget boende utanför hemorten
- en femtedel har flyttat till sambo
- några få har andra typer av boende, ex institutionsvård
- andrahandsuthyrningen varar ungefär ett år
- uthyrningen tar i allmänhet slut vid andrahandskontraktets utgång
- lägenheten har inte tidigare varit uthyrd i andra hand.

7.2 Varför hyr man ut sin lägenhet?

De i särklass vanligaste skälen till att en fastighetsägare beviljar en andrahandsuthyrning är arbete och studier under kortare tid på annan ort. Tar vi ett specifikt exempel genom att se på ett fastighetsbolags godkända andrahandsuthyrningar, visar det sig att i tre av fem fall har man beviljat andrahandsuthyrning för studier eller arbete på annan ort. Vi kan också konstatera att de flesta som hyr ut sin lägenhet är under 30 år. Detta stämmer väl överens med vad som nämnts i avsnitt 7.1 där det hävdades att det främst är de yngre som hyr ut sina lägenheter i andra hand.

I enkätundersökningen i östersund förekommer skälet studier i något mindre utsträckning än vad man kanske annars kunde ha förväntat sig. Emellertid förekom i några fall även en kombination av skälen arbete och studier, eller skälen utlandsvistelse och studier. Östersunds ställning som militärstad märks inte minst av att några hade FN-tjänst som skäl till uthyrning av lägenheten.

Ett relativt vanligt förekommande skäl är provboende, främst är det kvinnor som hyr ut av detta skäl. Ett par yngre män förekommer dock i denna kategori, medan kvinnorna är mera spridda över åldrarna. En kvinna hade börjat sin uthyrning därför att hon ville provbo med sin pojkvän, senare övergick hennes skäl till arbetsorsaker. En intervju som gjordes med en ung man som hyrt ut sin bostadsrätt i två år kan sägas sammanfatta mycket av uthyrarens situation i dessa fall. Bakgrundshistorien är följande: När han gick ut gymnasiet och skulle flytta hemifrån köpte han en liten etta på drygt 30 kvm. Han fick sällskap med en flicka och tillsammans bodde man i denna lägenhet. Förhållandet tog slut och de köpte ut varann ur lägenheten; han behöll lägenheten. Efter en tid fick han sällskap igen med en annan flicka och nu ansåg de denna lägenhet för liten att bo i. Båda studerar och man bor i flickans större hyresrätt, i samma stad. Efter ett sprucket förhållande och alla praktiska bostadsbekymmer detta medförde, känner han att han vill ha kvar sin lägenhet då han undrar: "Kommer förhållandet att hålla denna gång?"

Ett skäl som kan knytas mera till ortens förhållanden är att hyra ut för att prova att bo på gård på landet. Östersund är en centralort och funderar man på att lämna staden för landet krävs det kanske en viss eftertanke som i detta svar på varför man inte sade upp kontraktet på lägenheten:

Boendet långt ute på landet kräver så mycket av hela familjen, barnen flyttade till en ny skola och nya kompisar till vilka det var minst 10 km. Vi hade 65 km pendling till arbetet.

Mer åldersrelaterade skäl förekommer, exempelvis hyr några äldre ut sin lägenhet under den tid de vistas på sjukhus. I ett par fall bland de yngre förekom att man för att kunna studera hyrde ut sina bostadsrätter och bodde hemma hos föräldrarna under studietiden. En yngre man som i och för sig inte är så positivt inställd till andrahandsuthyrning, ansåg sig inte ha något annat val då han ville börja studera:

Det blir slitage på lägenheten och möblerna, det ser ju inte likadant ut när man flyttar tillbaks som det gjorde när man flyttade ut. Även det här med att 'ens hem är ens borg' ...att man upplät så att säga 'en del av sig själv' till en främling. Men det är bra att det går, då jag hade att välja mellan:

- att inte börja studera, eftersom jag då inte skulle ha råd att betala hyran och amorteringen + ränta
- att börja studera och då hyra ut lägenheten i andra hand

Valet stod då klart för mig!!!

En ung kvinna som hyr ut sin lägenhet av samma skäl som mannen ovan, ser mera positivt på andrahandsuthyrningen. Hennes främsta skäl är att kunna behålla sin lägenhet. Det enda negativa i hennes fall anser hon vara att inte ha ett eget hushåll:

...eftersom jag bor hemma hos mina föräldrar så kan man inte rå om sig själv på samma sätt som när man bor själv...men jag har stått i kö i fyra år för lägenheten så då vill man inte släppa den.

Skäl som också kan härledas till de yngre är längre utlandsresor. I genomgången av några fastighetsägares register över andrahandsuthyrningar var det slående att så många unga hyr ut sina lägenheter för att arbeta eller studera runt om i världen, kanske den typen av resor man gör när man är ung och obunden innan det blir "för sent". En ung kvinna, som själv hyr ut sin lägenhet av andra orsaker, menar att det även förekommer att unga hyr ut

sina lägenheter med överhyra för att tjäna ihop till en resa:

...det är rent för djävligt när folk hyr ut och ockrar, många hyr ut dyrt och bor hos sina föräldrar, för att sen kunna resa. Det skulle inte vara tillåtet att hyra ut om man själv bor i samma stad!

I avsnitt 7.1 nämndes att andrahandsuthyrning förekom mera sporadiskt bland de i medelåldern och då också överlag med mera speciella skäl som grund. Gemensamt för dessa skäl kan sägas vara en prövan om att eventuellt förändra hela livssituationen. Kanske har man börjat fundera över sitt liv och om man skulle göra något nytt; för att citera Johan Asplund:

Till människans 'mera framträdande egenskaper' hör att hon tröttnar. Vi byter bilar och yrken, boplatser och hustrur, åsikter och framtidsplaner, hobbies och idoler, etc. I sådana sammanhang är mättnadsprocesser urskiljbara. (Asplund 1967:11).

En medelålderskvinna hade tagit ett sabbatsår från sitt arbete och bodde under uthyrningsperioden hos sambo. En annan kvinna angav som skäl "lång ledighet". En man hade flyttat från sin lägenhet och är osäker på vad som kommer att hända efter pensioneringen om några år. För ett äldre par som hyrt ut sin lägenhet ett år gjorde yttre omständigheter att de fick sin boendesituation och livssituation förändrad, snabbare än vad de egentligen tänkt sig. Fastighetsägare vägrade ytterligare uthyrning av lägenheten:

Vi börjar att bli lite äldre. Vi stod i bostadskön och så fick vi en lägenhet för ett år sedan. Men då kunde vi inte ta den då, så vi tänkte då hyrde vi ut den till vår dotter så länge till vi var färdiga att flytta. Men så fick vi inte göra, så nu ska vi sälja vår villa och flytta in själva.

En kvinna som hyrt ut sin lägenhet en tid är osäker på om hon kommer att återvända till hemorten efter andrahandshyrestidens utgång. Hon bor nu på annan ort och anför som orsak till uthyrningen förutom att pröva ett samboförhållande, att hon ville förändra sin livssituation på arbetsområdet: "...jag vill få möjlighet att arbeta med konst på heltid - det har jag nu". Hennes bakomliggande motiv till att förändra livssituationen verkar att stämma väl överens med följande citat:

Det är rimligt att tänka sig att folk inte känner till de faktiska sannolikheterna utan inbillar sig att oddsen

är bättre än de är. Ändå bör de vara medvetna om att ett arbetsbyte innebär en chanstagnation. Hur kommer det sig att människor är villiga att spela och ta risker på arbetsmarknaden? Kan vi föreställa oss att de osäkra möjligheterna till bättre lön - och/eller de minst lika osäkra möjligheterna till bättre 'trivsel', etc. - ensamma utgör tillräckligt starka motivationsfaktorer? Det är inte särskilt äventyrligt att anta att här opererar ett behov av omväxling vid sidan av andra faktorer. (Asplund 1967:28)

Vissa skäl till andrahandsuthyrning kan vara mer speciella. En man hade köpt sin bostadsrätt då den hyresfastighet där han hade en lägenhet omvandlades till en bostadsrättsförening. Mannen såg detta som "ett extraerbjudande" som han inte kunnat motstå. Men när sedan den nybildade bostadsrättsföreningens styrelse vägrat honom fortsatt uthyrning, hade mannen sålt bostadsrätten vidare till sin andrahandshyresgäst. I intervjumaterialet förekommer för övrigt fall där andrahandshyresgäster har en egen lägenhet, som hyrs ut i andra hand, medan man själv av olika orsaker bor i en annan andrahandslägenhet.

7.3 Varför behåller man sin lägenhet?

Ytterst få av de intervjuade förstahandshyresgästerna/ bostadsrättsinnehavarna hade övervägt att säga upp respektive sälja sin lägenhet istället för att hyra ut den i andra hand. De allra flesta avsåg att komma tillbaka till lägenheten efter avslutad uthyrningstid och ansåg det därför som självklart att behålla den. Många tillägger också att man inte hade någon reell möjlighet att göra sig av med sin lägenhet p g a bostadssituationen på hemorten. En bostadsrättsinnehavare menar att bostadsbristen är en bidragande orsak till varför han behåller lägenheten: "Bostadsmarknaden är hård...dom hjälper ju inte dig förrän du ligger på gatan, ja, om ens då." En förstahandshyresgäst säger också att det är bostadsbristen som gör att hon behåller sin lägenhet:

Det är mycket svårt att få tag på en annan lägenhet. Det skulle vara mycket dumdrigt att säga upp lägenheten med tanke på hur bostadsmarknaden ser ut...Jag kommer att återvända. Jag har hela tiden haft det i åtanke. Bostadsbristen gör att lägenheterna är guld värda. Dom kan man bara inte 'göra sig av med'.

På orter där det råder en uppfattning om bostadsbrist medför detta att man ogärna gör sig av med en lägenhet, även om man kanske tvivlar på att man kommer att återvända till hemorten. En företrädare för fastighetsägareföreningen i Uppsala menar att kanske också framtida behov gör att man behåller sin lägenhet så länge det går:

Jag har väl en känsla av att, och det har jag väl också fått belägg för...folk håller kvar lägenheterna så länge som möjligt, att man vill ha kvar den då för framtida behov då till exempel.. om ett barn ska komma hit och studera. Man vill så att säga gardera sig, just med tanke på att marknaden är så känd här i Uppsala.

I Uppsala finns många små lägenheter och fastighetsägareföreningens företrädare menar att det även förekommer att lägenheter får stå tomma, hellre än att sägas upp/säljas:

- Folk behåller ju lägenheter, dom kan ju stå tomma. Mindre...ett rum och kök eller ett rum och kokvrå, trettio kvadrat...det är ju så låga hyror. Det är ju också en sak som gör att man kan ha kvar den lägenheten om man då är i Uppsala kanske en gång i månaden. Det blir billigare att bo där då än att bo på hotell...eller för framtida behov...barn, vänner och bekanta.

- Och då kanske man inte behöver ta till andrahandsuthyrning för att behålla lägenheten eftersom hyran är så låg?

- Precis. Och i många fall är det ju så att där man fått nej till andrahandsuthyrning, så står den tom lägenheten, man släpper den helt enkelt inte.

Många anför också trygghetsaspekter, man vet inte om man kommer att rota sig på den nya orten, om man kommer att trivas med det nya arbetet eller om provboendet med sambon håller. En kvinna anser just tryggheten att ha sin lägenhet kvar som det viktiga:

Jag vill behålla min lägenhet därför att jag vill ha någonstans att ta vägen efter min avslutade studiegång och jag känner att min lägenhet är en fast punkt och trygghet.

Många som anför provboende som skäl känner en osäkerhet inför att göra sig av med den egna lägenheten. En del av de intervjuade var inte alldeles säkra på att de verkligen skulle återvända till sin egen lägenhet när andrahandsuthyrningen var till ända. En kvinna som befann sig på en annan ort för att studera var inte helt klar över om hon skulle komma tillbaka dit när hennes studier var klara. Hon bor nu med sin pojkvän och har börjat rota sig på orten och trivs väldigt bra: "jag får se, jag tar ett år i taget". Men hon var lika fullt fast besluten att behålla sin lägenhet. En annan kvinna som under ett år provbott med sin sambo på annan ort hade gärna velat känna sig för ytterligare ett tag, men fick inte av sin hyresvärd tillstånd till ytterligare andrahandsuthyrning:

Jag hade gärna velat hyra ut i ett år till, men jag fick avslag. Jag anser att vi över 50 borde få hyra ut minst två år. Vid den åldern är man försiktigare och behöver få känna sig för om man kan tänka sig att flytta till annan ort.

Situationen på bostadsmarknaden gör att människor blir försiktiga med att göra sig av med sina lägenheter. Man vet vad man har, men inte vad man får. Argumenten kan kanske sammanfattas med en studerande mans ord: "man har ju alltid kvar rätten till lägenheten om man hyr ut i andra hand istället".

Vissa "sentimentala" skäl till att inte säga upp sin lägenhet finns också. En kvinna säger att hon vill behålla lägenheten ifall "...om jag fick hemlängtan och ville flytta tillbaka". Flera känner sig rotade på hemorten och har en önskan om att någon gång komma tillbaka dit, en kvinna skriver att hon inte vill göra sig av med sin lägenhet, då "...jag måste ha en fast punkt i tillvaron och jag kommer alltid att vilja bo här!"

Många gånger vill man bevara någon slags social kontroll över sin miljö och omgivning, man är inte redo att bryta de band man har haft med sin tidigare bostadsort. En förstahandshyresgäst som hyrt ut sin lägenhet under en längre tid menar att han behåller sin lägenhet därför att: "...det här är lite bara att ha ett fort kvar så att säga när man väl flyttar tillbaka...att ha något att komma tillbaks till". En kvinna menar att hon vill behålla sin lägenhet ifall hon vill flytta tillbaka. Själva lägenheten kan också ha ett betydande känslomässigt värde:

Jag har inte bestämt om jag vill bo i östersund eller inte. Om så blir fallet att jag vill bo i östersund, så vill jag ha min lägenhet.

För de äldre som var inlagda på sjukhus betyder naturligt nog den egna lägenheten oerhört mycket, bostaden representerar ett eget liv jämfört med institutionsvården. En släkting betonar att: "Vi vill behålla lägenheten så länge att mamma har hopp att komma tillbaka till den".

I avsnitt 7.2 citerades en ung man som inte ansåg det vara helt tillfredsställande att upplåta sin lägenhet till en främmande människa. Han jämförde det med att upplåta "en del av sig själv till en främling". Dessa tankar, att "ens hem är ens borg", återkommer hos många. Det stora flertalet av uthyrarna anser att andrahandsuthyrning för dem varit bara positivt eller övervägande positivt; några få menar att andrahandsuthyrningen varit övervägande negativ och endast en att det varit bara negativt. Resten ser andrahandsuthyrningen som innehållande både för- och nackdelar. Men att mista den sociala kontrollen över sitt

hem, kanske det mest privata vi har, upplevs av många som psyksikt påfrestande. En kvinna säger:

Det var skönt att veta att jag hade lägenheten kvar, men det var jobbigt psykiskt att någon annan bodde där - använde mina möbler och grejer. Man visste inte heller aldrig hur lägenheten skulle se ut när man kom tillbaks.

Endast några få var utan kontakt med sin andrahandshyresgäst under uthyrningstiden. De flesta har uppgivit att de ringer andrahandshyresgästen ibland. Några har också möjlighet att ibland besöka lägenheten. De som befinner sig utomlands under uthyrningstiden har naturligt nog begränsade möjligheter att hålla kontakt med andrahandshyresgästen. Ett sätt att ha en viss uppsikt över sin lägenhet kan också vara att som en kvinna låta en släkting hämta post ett par gånger per vecka. En nära relation till andrahandshyresgästen gör det lättare att känna sig trygg för att "allt är som det var när jag kommer tillbaka". En ung kvinna menar att det förhållandet att hennes mor är hennes andrahandshyresgäst gör henne trygg: "Jag vet att hon sköter lägenheten och tar hand om mina blommor och pryglar. Det är helt o.k.".

Men även om man känner sin andrahandshyresgäst, så kan tvivlen finnas på att allt sköts som det skall när man själv är utom räckhåll för att "övervaka" lägenheten; en man som var utomlands under uthyrningsperioden säger:

Man vet ju inte...även om man känner personen vet man ju inte om han har fester och en massa gäster och dom vet man ju inte hur dom uppför sig.

De som ändå övervägt att göra sig av med sin lägenhet, men istället hyrt ut den i andra hand, hittar man främst bland bostadsrättsinnehavarna. Ofta är det ekonomiska motiv som ligger bakom detta, exempelvis har man ägt bostadsrätten kort tid och vill undgå en hög reavinstbeskattning. En man hade tänkt sälja sin bostadsrätt, men avstätt då han hade haft alltför få spekulanter. En bostadsrättsinnehavare anser att skattereglerna skapar en tröghet på bostadsmarknaden: "Vore skattereglerna annorlunda vid försäljning skulle det bli snabbare rotation tror jag". Motiv till uthyrning utan ekonomisk grund, snarare altruistiska skäl, hittar man hos andra uthyrare som hade hyrt ut sina lägenheter till vänner eller släktingar som annars inte haft någonstans att bo.

7.4 Lägenheten som hårdvaluta

En bostadsrätt har till skillnad från en hyresrätt ett faktiskt ekonomiskt värde. En vanlig hyreslägenhet representerar egentligen bara ett affektionsvärde, om man

nu inte avser att sälja den för svarta pengar. Den har däremot ett väsentligt värde om den kan tjänstgöra som bytesobjekt. Några av de intervjuade förstahandshyresgästerna pekar just på denna möjlighet att utnyttja sin lägenhet. En kvinna som arbetar och bor på annan ort i en andrahandslägenhet är tveksam till om hon kommer är försöka förlänga andrahandsuthyrningen:

Jag vet inte, jag är osäker. Det beror på om jag själv får en bostad dit jag flyttat, då kanske jag säger upp mitt nuvarande kontrakt...Nu är jag bostadslös...jag kan eventuellt få byte till min nuvarande bostadsort.

Dock kan en hyresrätt ha ett indirekt ekonomiskt värde. En förstahandshyresgäst anser att lägenheter är det samma som bytesvaror. Enligt henne spelar inte pengar så stor roll. För att få en lägenhet som man vill ha, behöver man en lägenhet som man kan lämna som bytesobjekt. Fastighetsägareföreningens företrädare på en undersökningsort menar att en lägenhet kan tjäna som en inträdesbiljett på bostadsmarknaden:

- En hyresrätt är ju så att säga en inträdesbiljett på bostadsmarknaden...det är ju ofta ett krav när en villaägare säljer...hyresrätt, trea centralt, eller vad man vill ha då. Och då har marknaden löst det så att då får den som flyttar från villan få lägenheten. Det är ju där då som det är lite tveksamt att hyresrätten får ett värde...du får ju byta bort en hyresrätt och det är ju bra, men du får inte ta betalt för hyresrätten. Jag menar, köper du en villa, kostar den 800 000, så får du köpa en för 600 000.

- För att jag får hyresrätten?

- Ja, då har du ju åsatt den indirekt värde...och från fastighetsägarehåll så har man ju varit negativ till det då, utan man menar att det är en hyresrätt och den här inget värd, den ska inte kunna ge någon avräkning.

Dock förekommer det oegentligheter på en marknad där bostadsbristen gör att lägenheterna är "guld värda". I intervjumaterialet finns också bevis för svart handel med hyresrätter. En privat fastighetsägare berättar om hur man plötsligt upptäckte att en av deras lägenheter höll på att säljas genom en tidningsannons. I ett annat fall erbjöds en ung kvinna att köpa en lägenhet svart. Från en fastighetsägareförening sägs också att man några gånger stött på tvivelaktiga bytesaffärer med lägenheter, där man kunnat misstänka att ersättning funnits med i bilden. Fastighetsägareföreningens företrädare misstänker även att andrahandsuthyrning ibland kan vara en inkörsport till svart handel med hyresrätter:

Sen är det väl också, det har jag inga belägg för, men jag kan tänka mig det att andrahandsuthyrning, tror jag, kan vara en inkörsport i svarta lägenhetsaffärer. Att man gör på det sättet att man har haft fastighetsägarens tillstånd att bo i lägenheten i ett eller två år. Och sen då, efter ett tag säger man 'kan inte han få överta den då?' Det är så svarta pengar kan komma in.

En bostadsrätt har till skillnad från en hyresrätt ett reellt ekonomiskt värde. Bostadsrätternas marknadsvärde rapporteras från många håll på undersökningsorterna ha stigit kraftigt under de senaste åren. En företrädare för en bostadsrättsförening menar att en familj som köpt en bostadsrätt för något år sedan, nu vid en försäljning lätt kan höja sin bostadsstandard: "...Vi har ju haft familjer som bor här och när dom får barn så köper dom en villa. Dom får så pass bra betalt för lägenheterna".

Flera bostadsrättsföreningar betonar att man absolut inte beviljar andrahandsuthyrning där man misstänker att spekulation är en orsak till varför en bostadsrättsinnehavare vill hyra ut sin lägenhet. Det är dock helt klart att det förekommer spekulation på en överhettad bostadsmarknad, den man som i avsnitt 7.2 såg köpet av en bostadsrätt som ett "extraerbjudande" sa att "man vet ju att insatserna stiger snabbt i värde". Han behövde egentligen inte sin lägenhet själv då han hade en villa utanför stan, utan hade under tiden det var en hyreslägenhet haft den som övernattningslägenhet och tidvis uthyrd till en arbetskamrat i andra hand. Hans avsikt var att behålla den några år för att tjäna pengar på den. Då han inte fick lov av bostadsrättsföreningen att hyra ut den längre i andra hand, sålde han lägenheten till sin arbetskamrat, enligt mannen för samma pris som han själv betalat. Han ville inte hålla på att "trassla med skatter och sånt" då han hade haft lägenheten en så kort tid. En annan bostadsrättsinnehavare säger att han vill behålla sin lägenhet bland annat för att ha den för att kunna investera i en större lägenhet så småningom, dessutom anser han det ekonomiskt fördelaktigt att ha bostadsrätten kvar, då "lägenheterna stiger ju i värde". En ytterligare bidragande faktor till att han behåller lägenheten är skatteskäl, han har inte haft bostadsrätten så länge och skulle därför tvingas skatta mer än om han väntar något år med att sälja den.

Lika klart som att det förekommer spekulation, är dock att några av de intervjuade bostadsrättsinnehavarna anser att de skulle drabbas hårt och utan skäl om föreningen skulle säga nej till en fortsatt andrahandsuthyrning. En bostadsrättsinnehavare menar att en framtvingad försäljning skulle få kännbara konsekvenser för hennes del:

...har man en lägenhet centralt, så är det lätt att sälja den, men sedan är det det här med beskattningsbiten. Idag skulle jag få betala 75% i skatt om jag sålde den, i sommar får jag betala 50% i

skatt...det är svårt att kunna köpa en ny lägenhet, med så mycket pengar i skatt får jag inte någon ny lägenhet själv.

7.5 Vem hyr man ut till?

Andrahandsmarknaden är uthyrarnas marknad om man ser till det faktum att det stora flertalet av de tillfrågade i undersökningen uppger att de hade flera andrahandshyresgäster att välja mellan. Varför valde man då en viss hyresgäst? I de fall där man är personligt bekant med hyresgästen eller är släkt med denne, anges motiveringar typ "det var min bror" och "jag visste vem det var". Liknande svar förekommer då någon vän eller släkting förmedlat kontakten; "han var rekommenderad av min vän". Det upplevs genomgående som en stor trygghet och en känsla av säkerhet att ha någon slags personlig kännedom om den person som man hyr ut till.

Frågeställningen är mera intressant när det gäller dem som inte tidigare varit bekanta med sina hyresgäster. De som har angett någon motivering menar överlag att den aktuella andrahandshyresgästen verkade vara den mest pålitlige. Ett fåtal har ansett det vara nödvändigt att begära referenser, utan det verkar som man i större utsträckning föredrar att möta hyresgästen och göra en personlig bedömning av honom eller henne. En kvinna säger att "vi träffades och fick förtroende för varann". En annan kvinna menar att det inte var nödvändigt att begära referenser av andrahandshyresgästen, då "Östersund är en liten stad!". En tredje uthyrare säger att även om man får referenser och bra sådana, "...så vet man ändå inte vad man får...". Och ytterligare en förstahandshyresgäst anser det negativa med andrahandsuthyrningen vara just detta, att ta en risk som hon säger:

Andrahandsuthyrning...det beror på i vilken synvinkel man ser på den...Det är negativt på så sätt att man tar en risk. Man vet inte vad man får för någon hyresgäst, oavsett vad referenser man har.

Liknande motiveringar förekommer bland de intervjuade förstahandshyresgästerna och bostadsrättsinnehavarna. Man ser helst att man som uthyrare har en personlig relation till andrahandshyresgästen. Trygghetsaspekten är här mycket betydande. En man som hyr ut till en bekant säger: "jag vill ha det i ett stycke när jag kommer hem". Om han inte hade haft en bekant som hyrt lägenheten så hade lägenheten fått stå tom under den tid han var borta och den firma som han arbetade för hade fått stå för hyran. Likaså säger en kvinnlig bostadsrättsinnehavare att hon aldrig skulle våga hyra ut sin lägenhet till en okänd person, därför att den personen kan vara störande och att hon inte vill riskera att få sin lägenhet förstörd. Hon tillägger:

...det är ju det också att man inte kan få dom som förstör att återgälda, det är hopplöst att få ersättning. Om dom missköter sig på ett plan, så missköter dom sig nog också överhuvudtaget.

En bostadsrättsinnehavare har under uthyrningstiden haft samma andrahandshyresgäst. Han kände inte sin andrahandshyresgäst, utan han svarade på en tidningsannons där en flicka som skulle börja läsa på gymnasiet sökte en lägenhet. Det har inte varit några problem under uthyrningstiden och han anser att andrahandsuthyrningen varit något positivt, ett bra alternativ, men att mycket beror av vilken andrahandshyresgäst man har.

Ja, det har varit positivt...Det negativa är ju alltid osäkerheten, kommer andrahandshyresgästen att riva ner och förstöra? Jag skulle nog nästan dra mig för att hyra ut igen till någon annan okänd. Men den här tjejen är jättebra.

En kvinna som hyr ut till en bekant, säger att hon även hade hyrt ut till en okänd, "man får ju göra en bedömning av personen". Ofta är väl detta också en ekonomisk fråga, har man inte en arbetsgivare som är villig att betala hyran under den tid man är borta, så har man kanske inte så mycket att välja på. Det är främst yngre personer som är andrahandshyresgäster. Denna uppfattning delas av en företrädare för en fastighetsägareförening. Ibland är det dock någon person som tillfälligt löser bostadsfrågan. De separationsfall som förekommer har enligt honom andrahandsboendet som en tillfällig lösning: "...det är ju inget att dom går från andrahandskontrakt till andrahandskontrakt som dom yngre". En företrädare för en bostadsrättsförening menar också han att det främst är ungdomar som hyr i andra hand. Dessutom pekar han på kontakternas betydelse för att komma över en andrahandslägenhet, lägenheterna går från kompis till kompis: "...studerande har ju alltid någon kompis som dom gärna vill hyra ut till om dom åker till annan ort. Det blir så ...".

De flesta av uthyrarna skaffade sina andrahandshyresgäster via personliga kontakter. Vanligast var att hyra ut direkt till en släkting eller en vän, men det förekom även att en vän eller släkting förmedlade kontakten. Ett något mindre antal kom i kontakt med sina andrahandshyresgäster genom att själva annonsera ut sin lägenhet till uthyrning i en tidning. Ett fåtal hade svarat på andrahandshyresgästens tidningsannons.

För de allra flesta som hyrt ut till en tidigare okänd person utan att begära referenser har andrahandsuthyrningen fungerat bra, men det finns ändå några som ångrar att de inte på något sätt kontrollerade andrahandshyresgästen innan uthyrningen. Efter en

andrahandsuthyrning med problem av olika slag säger en kvinna att hon nu rekommenderar att man "...verkligen känner till sin respektive andrahandshyresgäst". Att hon inte kontrollerade sin andrahandshyresgäst innan uthyrningen kommenterar hon med att "tyvärr gjorde jag inte det nej".

Man kan också ha haft speciella krav som gör att man väljer en särskild andrahandshyresgäst. En man uppgav att det var "ett plus" att andrahandshyresgästen var rökfri. Någon hade valt sin andrahandshyresgäst mycket beroende på tidsfaktorn: "han var mest lämplig och ville flytta in direkt". En uthyrare var allergiker och ställde därför vissa krav på andrahandshyresgästen som denne fick acceptera.

Det är inte ovanligt att det dessutom förekommer altruistiska motiv bakom en andrahandsuthyrning. En kvinna som hade flera tänkbara andrahandshyresgäster att välja mellan anser att andrahandsuthyrning är "...en utomordentlig möjlighet att själv kunna pröva på olika saker ofta av personliga anledningar", samtidigt som:

...en ung människa fick en reell chans att till lägsta möjliga kostnad ha eget boende. Tyckte att en ungdom bör få en chans att känna på eget boende när utbildning och möjlighet till arbete finnes som i vårt fall. Hon får vikariera mycket varför hon klarat ekonomin. Vi får se hur det utvecklas.

Det verkar också som om andrahandshyresgästens behov kan komma att spela en avgörande roll då en lägenhet hyrs ut. En ung kvinna hade då hon skulle hyra ut sin lägenhet flera tänkbara andrahandshyresgäster. Den andrahandshyresgäst hon till sist valde ansåg hon vara den mest pålitliga och ha de bästa referenserna samt det avgörande var hennes akuta behov av en lägenhet: "sist men inte minst så behövde hon verkligen någonstans att bo. Hon var mest i nöd så att säga".

En annan kvinna tycker att det är tryggt att det är en bekant som hyr hennes lägenhet. Dessutom lägger också hon till ett altruistiskt motiv för att hyra ut till denne bekante: "jag vill hjälpa någon att ha någonstans att bo". Tvärt emot detta anser en man att andrahandsuthyrningen är en rent affärsmässig sak, som bör vara helt befriad från personliga relationer. Annars menar han att risken är stor att man som uthyrare hamnar i en slags mellanposition, kanske kan man inte ställa samma krav på sina vänner som man skulle kunna göra med en förut okänd andrahandshyresgäst:

Det är väl så att det är lättare om man inte känner dom som flyttar in, utan då kan man vara lite mer formell och då ställa lite högre krav på folk...det är väl så att man är lite försiktigare om det är vänner eller någonting sådant eller om man känner folk flyktigt så

har man svårare att kanske säga till...för man hamnar i en mellanställning när man hyr ut till några goda vänners vänner som så att säga man själv inte känner. Det är svårt att vara riktigt rak och att vara hyresvärd i det läget för man kan inte stöta sig med sina egna vänner. Jag hade liksom lite problem där.

önskan att hjälpa andrahandshyresgästen att lösa sina bostadsproblem gör att förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren kan komma att förlänga hyrestiden utöver vad som var tänkt från början. En kvinna uppger att hon är osäker på om hon kommer att begära förlängning av hyrestiden, dels beroende på sin egen situation, men också: "...jag kanske förlänger kontraktet för att hjälpa min andrahandshyresgäst som blir bostadslös när jag säger upp lägenheten". Förutom den formella sidan av hyresförhållandet finns även en känslomässig sida, vilket visas tydligt av en bostadsrättsägare: "Jag har egentligen inte heller hjärta att säga upp den här tjejen som hyr...jag tycker synd om henne. Hon läser och vart skulle hon ta vägen om jag sa upp henne?"

Ibland är det kanske mest slumpen som avgör vem som kommer att bli andrahandshyresgäst, en förstahandshyresgäst som annonserat ut sin lägenhet till uthyrning säger om sitt val att "hon var den första som ringde och hon var i stort behov av bostad".

7.6 Relationer till andrahandshyresgästen

Relationen mellan första- och andrahandshyresgästen kan vara mer eller mindre formell. Även om de flesta av de intervjuade uthyrarna hade skrivna hyreskontrakt med sina andrahandshyresgäster, så förekom muntliga kontrakt. Ofta har man struntat i att reglera besittningsskyddet. Det finns dock förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare som noga reglerat vad som gäller parterna emellan beträffande hyreskontrakt och besittningsskydd. Hur man gör kan härledas till om man haft någon personlig kännedom om sin andrahandshyresgäst innan uthyrningen eller inte. En ung kvinna som hyrde ut sin lägenhet till sin bästa vän säger att hon inte detta fallet inte brytt sig om att reglera förhållandet pga den nära vänskapen, men att hon nog varit mera restriktiv om hon hyrt ut till någon för henne okänd:

Det är svårt att säga rent allmänt...men jag känner min andrahandshyresgäst så pass bra att det är bara positivt. Däremot skulle jag nog vara mer restriktiv och ha skriftliga kontrakt, besittningsskydd m m om jag inte kände personen så väl.

Ju mera nära kontakt, ju mer verkar man lita på och känna sig trygg med sin andrahandshyresgäst. Men en kvinna som

fått kontakt med sin hyresgäst genom en vän, vilken också gett andrahandshyresgästen referenser, vill trots vännens rekommendationer ändå se till att förhållandet är mycket noggrant reglerat. För henne kommer omsorgen om och rätten till lägenheten i första rummet, därför vidtar hon en mängd försiktighetsåtgärder:

Det är inte bara att hyra ut i andra hand. Först ska man ha godkännande utav hyresvärden, sedan ska man skriva ett andrahandskontrakt och därmed det viktigaste om 'avtal' om avstående av besittningsskydd". Dessutom att man gör en inventarielista över sina ägodelar samt att man fotograferar utav lägenheten. Det är bra om man har ett vittne av hur lägenheten ser ut. Har man gjort allt det här och skickat in alla papper till Hyresnämnden för godkännande, då har man garanterat sig juridiskt sett. Det är inte trevligt att ha en okänd person i ens eget lilla bo. Den känslan kommer man inte ifrån. Även om man har fått bra referenser, så vet man inte vad man får. Man kan inte lita 100 procent. Nu har jag själv haft tur med min andrahandshyresgäst. Det har fungerat utmärkt med både hyra och bostad...Återigen, man tar en risk. Det gäller att skaffa sig alla papper och få dom godkända. Jag vill påpeka att man är orolig för sin lägenhet under första månaden innan man sett hur det kommer att fungera.

I enkätundersökningen hade förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren i samtliga fall där man hyrde ut till en tidigare okänd person skriftliga hyreskontrakt. Beträffande besittningsskyddet hade en tredjedel i dessa fall inte reglerat denna fråga med sin andrahandshyresgäst. Om besittningsskydd kan följande noteras: Besittningsskydd kan kort sägas vara den rätt som hyresgästen har, att mot hyresvärdens vilja, förlänga sitt hyresavtal vid hyrestidens utgång eller då ett avtal slutet på obestämd tid sägs upp. Besittningsskyddet gäller från det att hyresavtalet har träffats och även en andrahandshyresgäst har besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen. Lagstiftaren har här valt att skydda den som bor i lägenheten. Förstahandshyresgästen kan dock, genom att visa att han har ett större behov av lägenheten än vad andrahandshyresgästen har, få tillbaka sin lägenhet. Hyresnämnden avgör vid en prövning vem som har störst behov av lägenheten (Hansson 1985:63 f).

Den hyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand, kan för att försäkra sig om att verkligen få tillbaka sin lägenhet vid den tidpunkt som han önskar, låta andrahandshyresgästen genom ett särskilt avtal avstå från sitt besittningsskydd (Lindén, Andersson 1987:16). Har kontraktsförhållandet varat mindre än nio månader krävs för att avtalet skall vara giltigt, att hyresnämnden vid en särskild prövning godkännt det.

När det gäller de hyresförhållanden där man har någon form av personlig kännedom om andrahandshyresgästen, förekom många muntliga överenskommelser, men det är något

vanligare att ha ett skriftligt hyreskontrakt. I dessa fall har bara en mindre del av uthyrarna reglerat frågan om avstående av besittningsskydd med sin andrahandshyresgäst.

Vad beror det då på att det är så pass ovanligt att ha ett särskilt avtal om avstående av besittningsskydd? Ibland är kanske förklaringen så enkel att vissa människor är mera noggranna och formella än andra. Till största del verkar det dock hänföra sig till okunskap om reglerna. Man säger att "jag visste inte att besittningsskydd existerade", "jag har inte funderat på det" eller så ställer man sig helt frågande till begreppet; "vad är det?". I andra fall säger man sig lita på sin andrahandshyresgäst och därför bryr man sig inte om att reglera dessa frågor. En kvinna som hyr ut sin lägenhet till sin bror har inte reglerat frågan om besittningsskyddet pga det nära släktförhållandet: "Han är min bror och vi litar på varandra och har ständig kontakt". En annan kvinna, som hyr ut sin lägenhet till en vän, ser det likaså som onödigt att ha ett sådant särskilt avtal: "jag känner henne så väl och kan lita på henne. Vid återflyttning räknar jag med att få min lägenhet tillbaka utan problem".

Fall där stridigheter uppstått mellan första- och andrahandshyresgäst där andrahandshyresgästen vägrat flytta, är relativt ovanliga, särskilt om parterna på något sätt känt varandra sedan tidigare. Många gånger vill inte andrahandshyresgästen försöka hävda någon besittning, de personliga relationerna skulle bli lidande eller så har andrahandshyresgästen inte kunskap om dessa regler. Följden blir att andrahandshyresgästen snällt flyttar när förstahandshyresgästen kommer tillbaka.

"Vänner emellan" kan det också framstå som fult att komma med en begäran om att andrahandshyresgästen skall skriva under ett avtal som skall hindra denne från att försöka "nästla sig till" den andres lägenhet. Vänskap och att man känner någon förpliktigar till tillit. En kvinna hyr ut sin lägenhet till bekantas barn och har inte reglerat frågan om besittningsskydd, då hon menar att det skulle ha känts som besvärande: "...eftersom vi umgås med hyresgästen och hennes föräldrar känns det som lite omständigt".

Bland de uthyrare som ordnat med besittningsskyddet gentemot andrahandshyresgästen, ses åtgärden dels som en trygghetsfaktor för att gardera sin rätt till lägenheten, "det är en trygghetsfaktor, jag vill inte riskera att förlora min lägenhet" (medelålders man); dels ses det som ett sätt att förhindra att problem uppstår i framtiden, "...för att inte få problem om jag själv vill flytta tillbaka" (ung kvinna). Någon har på uppmaning av fastighetsägaren ordnat med besittningsskyddet, medan en annan uthyrare som reglat frågan själv uppsökt och frågat sin fastighetsägare om "...vad man skulle tänka på när man skrev avtal".

Även om man låtit andrahandshyresgästen skriva under ett särskilt avtal om avstående av besittningsskydd, kan man

misstänka att innebörden av ett sådant avtal inte alltid står helt klar för förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren. En vanlig missuppfattning är att besittningsskyddsreglerna enbart skulle gälla för hyreslägenheter. En förstahandshyresgäst säger att han ordnade med ett sådant avtal "...eftersom jag annars kan mista lägenheten eftersom det inte är någon bostadsrätt". En annan förstahandshyresgäst visste inte om reglerna när kontraktet skrevs och "...idag vet jag inte om det gäller hyresrättslägenheter". En bostadsrättsinnehavare har inte brytt sig om ett sådant avtal eftersom hon menade att uthyrningstiden var så kort, tre månader. Tidigare har gällt ett generellt undantag i besittningsrätten för alla sorters bostadslägenheter där upplåtelseiden var maximalt nio månader, men lagreglerna har här ändrats och omfattar nu endast i detta avseende möblerat rum eller lägenhet för fritidsändamål (Holmqvist 1987:227). Ett uttalande från en annan bostadsrättsinnehavare är svårtolkat, en kvinna säger att ett sådant avtal har upprättats "...för att skydda både mig och hyresgästen". Möjligen kan hon syfta på att hon genom detta förhindrat att problem uppstår vid den tidpunkt hon avser att flytta tillbaka.

För de allra flesta har andrahandsuthyrningen varit problemfri, men ett mindre antal uppger att de haft någon form av problem i förhållandet till sin andrahandshyresgäst. Det har då varit att hyresinbetalningar inte skett i tid, grannar har störts, skador på lägenhet och möbler har skett, lägenheten har återlämnats innan hyrestidens utgång, städningen har varit dålig och att andrahandshyresgästen varit aggressiv mot förstahandshyresgästen.

Främst inträffar problemen när uthyrningen skett till någon för förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren tidigare okänd person. Men det förekommer även nstaka fall där problem uppstår när andrahandshyresgästen varit en släkting eller en bekant till uthyraren. En kvinna som genom en muntlig överenskommelse hyrt ut sin lägenhet till en släkting, anser att andrahandsuthyrningen för henne varit övervägande negativ. Detta berodde då främst på att hyran har inte alltid betalats i tid och "...vi fick lösa problemen när kraven på hyran kom".

Det är möjligt att ett eventuellt släktskap eller en vänskap gör det svårare och känsligare för uthyraren att kunna påpeka fel och brister som andrahandshyresgästen gör sig skyldig till. I dessa relationer är det i allmänhet smärre men irriterande förseelser man klagat över, som dålig städning vid avflyttning, slitage på möbler och lägenhet. Det finns ingenting som tyder på att bostadsrättsinnehavarna p g a bostadsrättens ekonomiska värde, mer generellt än förstahandshyresgästerna varit bekymrade för skador på lägenheten under uthyrningstiden. Oron för den egna lägenheten lyser igenom på båda håll. Gränsen mellan normalt slitage och direkta skador kan i många fall vara svår att sätta. En förstahandshyresgäst som har haft flera andrahandshyresgäster under uthyrningstiden, föreslår en typ av depositionssystem:

Jag har tidigare under en treårsperiod hyrt ut min lägenhet och hade under den tiden tre olika hyresgäster. Den första av dessa hyresgäster kände jag, de andra fick jag tag på genom annons. Det förlöpte helt problemfritt. Det enda negativa var att någon av dessa hyresgäster borrhade åtskilliga hål i väggarna för uppsättning av hyllor. Jag har nyligen, för en vecka sedan, skaffat en ny hyresgäst eftersom den förra flyttat till annan ort. Det mest negativa med andrahandsuthyrning tycker jag är att behöva byta hyresgäster så ofta som jag fått göra. Jag har vid båda tillfällena satt in annons och formligen blivit nerringd. Helst skulle jag vilja att hyresgästen deponerade en summa som han/hon kunde få tillbaka vid avflyttningen om lägenheten är o.k.

Citatet ovan visar också på de problem av administrativ art som en uthyrare kan råka ut för. Flera andra har också tagit upp detta, "...problemen kan vara att det är besvärligt att annonsera, pappersexercisen, telefonsamtalen m m". Problemet aktualiseras mer direkt om andrahandshyresgästen lämnar lägenheten under pågående hyrestid:

Lägenheten återlämnades en månad för tidigt, det vill säga vi fick betala hyra en månad extra innan vi flyttade tillbaka då hyresgästen fått en ny lägenhet via 'det sociala' som betalade den.

En förstahandshyresgäst råkade ut för att den tilltänkta andrahandshyresgästen i sista stund hoppade av kontraktförhållandet. Då han var bosatt på annan ort innebar detta att han fick åka tillbaka till hemorten för att administrera en ny andrahandsuthyrning:

...en tjej då som skulle flytta in, som hade separerat från sin kille och skulle flytta in och jag pratade med henne och allting var klart och sedan ändrade hon sig i sista stund, så hon flyttade aldrig in. Det var lite svårt det där, för det innebar att jag fick fara ner från X-stad och administrera alla de här sakerna. Det var lite besvärligt.

Man kan se att det finns både för och nackdelar med att känna den person som är ens andrahandshyresgäst. Låter man relationen vara formell, har skriftliga kontrakt, ett skriftligt särskilt avstående av besittningsskydd, bör båda parter vara medvetna om vad som gäller. Även om man känner varandra aldrig så bra, så får förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren en ny roll gentemot andrahandshyresgästen i och med att han blir dennes hyresvärd. Han hamnar i en mellanställning mellan sin hyresvärd, fastighetsägaren, och andrahandshyresgästen. Och skulle något inträffa under uthyrningstiden så är han ändå ansvarig gentemot

fastighetsägaren. Just vad det gäller hyresinbetalningar förekommer det att några uthyrare garderat sig mot uteblivna inbetalningar genom att själv betala hyran/avgiften till fastighetsägaren och sedan i sin tur själv få pengar från andrahandshyresgästen. Att andrahandshyresgästen inte betalar in hyran i tid är ett vanligt problem vid andrahandsuthyrningar. En privat fastighetsägare berättar om hur man kommit på en dold uthyrning genom att hyresinbetalningar inte skett i tid. Men han menar att problemet även kan förekomma vid tillåtna andrahandsuthyrningar:

...Det är ju förstahandshyresgästen som sitter illa därän. Det är inte första gången det händer att dom får komma och ta hand om hyresskulder om dom vill ha kvar lägenheten.

- Det är det inte?

- Nej, det har hänt även vid fall som dom har haft lov att hyra ut.

En företrädare för en bostadsrättsförening menar att försenade eller helt uteblivna hyresinbetalningar inte är ett ovanligt problem vid andrahandsuthyrning. Dessutom hade i det fall som han berättar om andrahandshyresgästen lämnat bostadsrätten till en tredje hyresgäst utan att bostadsrättsinnehavaren visste om detta:

- Sen har vi ett annat fall som är mycket aktuellt...det var en flicka som fick tillstånd att låna ut sin lägenhet i andra hand för att hon skulle studera på annan ort och hon är fortfarande kvar där. Och den person som fick lägenheten i andra hand överlåter utan medgivande till nästa tredje part och tredje parten betalar inte en svensk krona i hyra och har en räkning på många tusen kronor på telefonen. Och hon har ju inte betalt avgiften och föreningen blir ju mer eller mindre tvingade att ta tillbaka lägenheten på grund av bristande avgiftsbetalning.

- Hon visste inte om detta då?

- Nej...Nu ska jag hjälpa henne

Det finns mycket i intervjumaterialet som tyder på att man som uthyrare är väl medveten om sitt ansvar. En bostadsrättsinnehavare har inte haft några större problem under uthyrningstiden, förutom att kylskåpet i lägenheten en gång gått sönder: "Ja, då ringde ju hon och jag fick ju installera ett extra kylskåp som vi hade. Det fick ju vi stå för...hyresvärdens ansvar alltså". En förstahandshyresgäst som är medveten om de förpliktelser som ligger på honom för att hyresinbetalningar kommer in i tid säger:

Det negativa med andrahandsuthyrning är att oroskänslan finns för att andrahandshyresgästen inte betalar hyran. Oroskänslan finns eftersom vi som har förstahandskontrakt kan bli 'vräkta' i en sådan situation.

En hyresvärd på annan ort kan också komma att bli ställd inför kraven från en andrahandshyresgäst att få saker och ting ordnade, vilket en förstahandshyresgäst menar lätt ger upphov till irritation:

Jag har blivit väldigt irriterad liksom ett par gånger på dom som bodde där i början, några stycken som hade väldigt förväntningar på oss och att de inte själva fick göra någonting. Det var väl lite yngre folk då antagligen som inte kunde ta tag i saker. Det var kranar som droppade och sådant som dom fick ta kontakt med fastighetsägaren direkt då, eftersom dom bodde i lägenheten.

Även om andrahandsuthyrningen förlöper problemfritt kan ansvaret som hyresvärd kännas betungande och föra med sig oro, en förstahandshyresgäst anser det enda positiva med andrahandsuthyrningen varit att han kunnat behålla lägenheten under studietiden. Att hyra ut i andra hand anser han alltid vara förknippat med: "en viss oro, kommer hyran in, störs grannarna, blir lägenheten skadad o s v". Oftast befinner sig förstahandshyresgästen under uthyrningstiden på annan ort, vilket gör det svårt att direkt kunna övervaka sin andrahandshyresgäst. En kvinna som hyrde ut sin lägenhet till en för henne tidigare okänd person, menar att hon kände sig helt maktlös som hyresvärd. Hon var under uthyrningstiden, ett halvår, bosatt på annan ort varvid hennes möjligheter att ingripa direkt mot andrahandshyresgästen som misskötte både hyresinbetalningar och och annat samt uppträdde störande var begränsade:

Det är givetvis bra att man kan hyra ut lägenheten på grund av studier, längre resa o s v. Men som hyresvärd kan jag inte göra mycket åt mina hyresgäster som t ex inte betalade sina hyror i tid, inga andra räkningar heller. De störde grannarna och drog dit kompisar som förstörde i trappuppgången. De städade inte ur lägenheten ordentligt när de flyttade ut. Man känner sig maktlös som hyresvärd!

En idealisk andrahandshyresgäst verkar för många uthyrare vara en person som helst inte märks och som inte lämnar några som helst synliga spår efter sig i lägenheten; jämför återigen med "ens hem är ens borg". En förstahandshyresgäst säger t ex att "...man bör kanske helst vara personligt bekant med hyresgästen så att han reparerar småskador och dylikt efter sig". Lite

tillspetsat kan man säga att andrahandshyresgästen nästan framstår som en "icke-önskvärd person". Samtidigt gäller att andrahandshyresgästen måste vara en självständig person som kan handla och vara aktiv när det behövs:

Man måste kunna lita på den man hyr ut till, t ex måste hyresgästen kunna åtgärda små problem som kan uppstå, t ex mjölbaggas, stopp i avlopp o s v så att inte lägenheten blir förstörd.

Några få har råkat ut för allvarligare incidenter genom andrahandsuthyrningen. En bostadsrättsinnehavare som kommit i kontakt med sin andrahandshyresgäst genom dennes annons på en närbutik, blev t o m tvungen att avbryta hyresförhållandet i förtid, då andrahandshyresgästen uppträtt mycket störande:

För mig blev andrahandsuthyrningen väldigt negativ på grund av hennes beteende. Hon störde grannar och förstörde två fingrar på en man i trappuppgången. Hon har inte tagit ansvar över sig själv, så jag blev tvungen att avbryta kontraktet. Jag rekommenderar att man verkligen känner till respektive hyresgäst!

Denna bostadsrättsinnehavare hade inte på något sätt kontrollerat andrahandshyresgästen innan uthyrningen, hon säger själv att "tyvärr gjorde jag inte det nej". Men kontroll hjälper inte alltid. En förstahandshyresgäst fick genom en vän rekommendationer på en andrahandshyresgäst. Hon hade flera andrahandshyresgäster att välja mellan, men ansåg denne som mest lämplig. Dessutom begärde hon och fick referenser från andrahandshyresgästen. Trots dessa försiktighetsåtgärder uppstod problem när förstahandshyresgästen skulle återflytta och hon önskar i efterhand att hon reglerat besittningsskyddet:

Han blev aggressiv emot mig när han inte längre fick hyra lägenheten. Om man nu tänker flytta tillbaka själv ska man skriva papper på när utflyttning ska ske så att man då kan flytta in själv. Jag tycker att hyresvärden skulle ha informerat om besittningsskydd och avbesiktning!

Problem av annan art kan också uppstå för den förstahandshyresgäst respektive bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin lägenhet i andra hand. En andrahandshyresgäst berättar om några vänners problematiska relation till sin andrahandshyresgäst:

- ...Jag känner dom som äger en lägenhet och hyr ut den i andra hand och har problem med hyresgästen. Hon ringer hem till dom alla möjliga tider på dygnet och säger att kranarna droppar, så dagen efter så åker dom dit och

fixar något som det egentligen inte var fel på och sedan kommer hon på något nytt. Hon ringer alltså tre gånger i veckan och har hållit på så i ett halvt år. Dom håller på att bli tokiga. Jag tror att hon har andra problem utöver lägenheten.

- Det är alltså inga riktiga problem?

- Nej, inte vad jag förstår. Jag har ju aldrig varit där och tittat så, men dom säger att hon hittar på nya saker. Hon kan komma på att golvet sluttar lite och det gjorde det inte för en vecka sedan och ringer och gråter så att dom måste åka dit.

7.6.1 Hyressättningen

Hur mycket man som uthyrare egentligen får ta ut i andrahandshyra utöver den egna hyran/månadsavgiften är oklart. I en hyresrätt får förstahandshyresgästen endast ta ut den faktiska hyran, fränsett då eventuell möbelhyra. Även om man från ett allmännyttigt bostadsföretag misstänker att några förstahandshyresgäster tar ut lite extra hyra utöver den fastställda månadshyran, menar man att det är problematiskt att avgöra vad som är rimligt eller inte, då man inte vet den uthyrda lägenhetens standard. Annars ligger svårigheten främst på bostadsrättssidan. Uppenbarligen får det inte vara en påtaglig skillnad mellan egen månadskostnad och andrahandshyran. Reglerna och praxis är beroende av om det är en förstagångshyra, om besittningsskyddet avtalats bort eller inte och en jämförbar brukvärdesprincip för bostadsrätternas del. Till detta kommer vad som kan vara en rimlig möbelhyra i de fall man hyr ut möblerat. Frågan är vidare om en bostadsrättsinnehavare kan ta ut sina faktiska kostnader för räntor och amorteringar på bostadsrätten. En bostadsrättsinnehavare kan genom att jämföra sin bostadsrätt med en likvärdig lägenhet inom hyresbeståndet, beräkna en slags brukvärdesrelaterad andrahandshyra. Den lagändring som skedde på detta område har lett till att många bostadsrättsinnehavare ställt sig frågande till hur hög andrahandshyran egentligen kan vara. En del bostadsrättsinnehavare som hyr ut sina lägenheter har vänt sig till fastighetsägareföreningen i Uppsala och ställt frågor om detta. I citatet nedan framgår det att det finns stora svårigheter med att beräkna en brukvärdesrelaterad hyra samt att en bostadsrättsinnehavare inte genom detta kan räkna med att få full täckning för sina kapitalkostnader för de lån som man i allmänhet tagit för att kunna köpa bostadsrätten:

- Sen den här nya lagen kom...om att man inte får ta ut mer än bruksvärdeshyra, då ringde det en hel del hyresgäster som hyrde ut i andra hand då...och undrade vad dom skulle ta för hyra då...i något enstaka fall så sa jag på ett ungefär var det låg och i allmänhet så var det betydligt högre som dom hade...dom hade mycket högre

hyra än vad själva bruksvärdet var för lägenheten...dom har ju blivit lite förvånade...

- Så det betyder då i klartext, att har jag en bostadsrätt som jag hyr ut, så får jag alltså jämföra med en likvärdig hyresrätt i allmännyttan?

- Ja. Så har du köpt en bostadsrätt centralt i stan för 350 000, då kanske hyra ligger på 900-1000 kronor. Med lånen, dina lån, så har du en månadskostnad på kanske 2500-3000. En tvåa då ska inte kosta mer än 1700-1800 och det innebär att du får inte ut...du får inte så att säga täckning för dina kapitalkostnader...Det är väl kanske framför allt bostadsrättsinnehavare som har ringt hit och frågat, dom får ju betala så mycket då...det har kanske ringt ett tiotal sen förra sommaren...Men sen är det ju väldigt svårt att bruksvärdesätta lägenheten. Jag menar, huset kan ju vara byggt -45, men du kan ju ha en lyxlägenhet i det. Det är ju väldigt svårt att få fram rätt hyra.

När det gäller de intervjuade bostadsrättsinnehavarna, så låter en del av dem andrahandshyresgästen betala samma avgift som den egna avgiften till föreningen, medan andra låter andrahandshyresgästen betala avgift, amorteringar och räntekostnader. En man är noga med att tala om att hans andrahandshyresgäster inte betalar hela hans kostnad, utan "jag får ju göra avdrag i deklarationen för visst och det betalar dom inte". En kvinna som hyr ut en bostadsrätt som tar inte ut någon extra avgift, får höra av folk att hon är dum som inte belånar lägenheten och låter andrahandshyresgästen betala, "för dom säger att efter HD-domen är det ju fritt fram" (refererar till HD dom nr DB 40, 87-12-23). Men detta tilltalar henne inte, hon är glad att det är en bekant som hyr hennes lägenhet och hon säger att "vi tjänar båda två på detta". En annan bostadsrättsinnehavare tar ut den faktiska kostnaden, vilket för honom är månadsavgiften samt kostnaden för de lån som han har. Enligt honom innebär detta ett mindre påslag på andrahandshyresgästens hyra: "lite extra, men inget mycket" och dessutom menar han att hans andrahandshyresgäst helt accepterar detta: "tjejen som hyr tycker att det är helt o.k.". En andrahandsboende man som lånbyter sin nybildade bostadsrätt i Stockholm mot en hyresrätt i Uppsala, byter också i princip hyrorna mot varandra. Han säger att han till bostadsrättens månadsavgift lägger en del räntorna på lånet, men inte fullt ut, vilket gör att han har en viss ekonomisk förlust på detta sätt:

- ...nu är det ju så att vi i Stockholm hade en hyra på 1500, sedan när dom gjorde om den till bostadsrätt så sänktes hyran till 600 kronor och istället blir det lån man ska betala. Men dom betalar fortfarande 1500 kronor, för att annars skulle vi inte ha möjlighet att fortsätta helt enkelt om vi skulle betala 900 kronor i räntor då va samtidigt som vi bor här och här är dyrare hyra, här är det 2300 kronor.

- Ni tar bara för räntorna och inte för amorteringarna eller?

- Vi har inga amorteringar. Det är amorteringsfritt än så länge, så att som det är nu så går vi ungefär 200 kronor back för räntor.

- Ni tar inte för räntorna fullt ut?

- Nej vi gör inte det, men det har blivit så att räntan har höjts också och vi har inte höjt hyran.

Många fastighetsägare befattar sig överhuvudtaget inte med dessa frågor eller besittningsskyddsfrågan, utan det anses vara första- och andrahandshyresgästens sak att själva reglera. "Det är ju hyresgästen som ska reagera om dom tycker att dom betalar för mycket i hyra", menar en företrädare för en bostadsrättsförening. Även om man som fastighetsägare kan ha moraliska invändningar mot vad man anser vara en alltför hög andrahandshyra, menar man överlag att det är en sak mellan parterna. En privat fastighetsägare uppger däremot att man skulle reagera om man skulle upptäcka en oskäligen andrahandshyra genom att uppmana andrahandshyresgästen att agera. Man tror däremot inte att detta är någon laglig grund för att avsluta andrahandsuthyrningen. En Riksbyggeförening menar dock att en för hög andrahandshyra är olaglig, men kan inte visa lagstöd för detta. Här anser man också att bostadsrättsinnehavaren inte får göra en bruksvärdesrelaterad jämförelse av månadsavgiften, utan endast då får ta ut extra hyra för möbler. Ett allmännyttigt bostadsföretag har en bestämd uppfattning som innebär att andrahandshyresgästen skall vara fullt medveten om de faktiska förhållandena. Man träffar båda parter för kontraktsskrivning och då upplyser man också andrahandshyresgästen om den aktuella hyran:

- Ja...det är så att vi godkänner ingenting utan att bägge parter är närvarande och skrivit på papper...i vårt fall hävdar vi att hyran för lägenheten är den som vi debiterar...sedan är det så att om de hyr ut möblerat eller med ström då får de göra ett avtal...men andrahandshyresgästen vet sina rättigheter.

Det är också svårt för fastighetsägarna, i första hand olika bostadsrättsföreningar, att kunna ge råd beträffande andrahandshyran. En företrädare för Riksbyggen råder dock bostadsrättsinnehavaren att: "...höra efter vad en motsvarande hyreslägenhet kostar ungefär, oftast är det ju billigare att bo i en bostadsrätt än i motsvarande hyresrätt, man kan ju jämföra ungefär va. Och sen är det bara om han lämnar möbler o s v som man kan få lite för det då".

Allmänt ansågs det som en av andrahandsuthyrningens stora fördelar att slippa betala dubbel hyra, dels för den egna

lägenheten, dels för boendet under uthyrningstiden. En förstahandshyresgäst menar i anslutning till en diskussion om hyressättning att hon i många fall ser andrahandsuthyrning som ett sätt att profitera på en bostadsbrist som främst drabbar ungdomar: "Jag träffar ju dagligen, i mitt arbete, ungdomar med sådana problem". Bland de tillfrågade som själva hyrde i andra hand på annan ort, fanns denna kvinna som råkat ut för vad hon kallar ockerhyror i Stockholm. Hon anser att hela andrahandsmarknaden är omoralisk:

Jag tycker att andrahandsmarknaden i Stockholm är snuskig. Det borde vara strängare reglerat hur mycket man får ta ut i hyra! Det är ovanligt, mycket ovanligt att det inte läggs på 1000-2000:- extra på hyran bara för att efterfrågan är så stor. Hela bostadsbristssystemet kan göra en till terrorist! Marknaden är omoralisk och orättvis. Det finns för lite lagar och regler som förhindrar profitering och spekulation.

I ett har i ett fall har en omöblerad hyreslägenhet hyrts ut med ett påslag på hyran med nio procent. På frågan vilka merkostnader mannen ifråga velat ha täckta vid andrahandsuthyrningen, väljer han alternativet "jag vill ha en viss säkerhet ifall andrahandshyresgästen skulle orsaka skador på lägenheten" och tillägger som ett eget alternativ "plus en liten extrainkomst".

Någon särskild möbelhyra tas inte alltid ut. Påslagen för de möblerade lägenheterna varierade mellan lägst fyra procent och högst 33 procent. I något fall har man uppgivit att man velat ha en säkerhet för lägenheten förutom möbelhyran.

Ett mindre antal av de bostadsrätter som uthyrdes omöblerade har ett extra påslag på månadsavgiften, lägst fyra procent och högst 18 procent. Bland de möblerade och delvis möblerade bostadsrätterna har flertalet ett påslag på hyran. För många av bostadsrätterna är månadsavgiften låg, varför en kanske rimlig kostnad för möbelhyra medför ett högt påslag. Procentsatserna bör därför läsas med en viss försiktighet. Det lägsta påslaget är 16 procent och det högsta 72 procent, ett snittvärde ligger runt 40 procent.

Förutom möbelhyra ingår i beräkningen ovan ibland också kostnader för räntor och amorteringar. Många har inte skiljt på dessa kostnader, utan endast angivit totalsumman. Men en bostadsrättsinnehavare uppger kostnaden för räntor och amorteringar som andrahandshyresgästen betalar till 200 kronor per månad. En annan bostadsrättsinnehavare beräknar kostnaden som tas ut till 800 kronor per månad, i detta fall togs dessutom en möbelhyra på 200 kronor ut per månad.

Det är intressant att notera att en del av uthyrarna som inte tar ut någon extra hyra av andrahandshyresgästen även

om lägenheten hyrs ut möblerad. De har på frågan "Vilka merkostnader vid andrahandsuthyrningen vill Du ha täckta?", markerat alternativet "jag vill ha en viss säkerhet ifall andrahandshyresgästen skulle orsaka skador på lägenheten". Denna önskan ligger i linje med vad förstahandshyresgästen i avsnitt 7.6 förordade när hon talade om ett slags depositionssystem för att kunna gardera sig för skador i samband med andrahandsuthyrningen. En kvinna som brådsände kom att hyra ut sin möblerade lägenhet i andra hand, hann inte reglera hyresfrågan ordentligt, utan gjorde istället en muntlig överenskommelse med sin andrahandshyresgäst:

Det blev så hastigt att jag skulle hyra ut, så jag tog bara ut grundhyra. Hyresgästen och jag kom överens om att hyresgästen skulle ersätta det som blev förstört.

Många av de intervjuade uthyrarna tyckte man det var fel att tjäna pengar på någon annans boende, särskilt då om det var en bekant. När de fick följdfrågan om det hade gjort någon skillnad om det var en okänd person som hyrde deras lägenhet i andra hand, blev några lite tveksamma. En man säger att "det är klart beroende på vem man hyr ut till...men jag tror inte att jag hade besvärat mig att ta ut någon extra hyra". En kvinna tycker inte att det är fel att ta ut lite extra hyra om man är överens om detta, men att det då fick falla inom rimlighetens gränser (i detta fallet hyrde hon ut till en bekant, som betalade samma hyra som vad hon själv gjorde). Man kan kanske anta att lite av "skruplerna" faller ju mera opersonlig relationen med andrahandshyresgästen är, en kvinna säger:

Om det är någon man känner, så då är det fel att ta ut en extra hyra. Knappast inte om det vore någon okänd person heller...däremot om det skulle vara ett företag som hade lägenheten som övernattningslägenhet, då skulle man kunna kräva mer.

Den förstahandshyresgäst som säger att en andrahandsuthyrning är en ren affärsmässig sak, menar att det är viktigt att andrahandsuthyrningen förlöper helt problemfritt. I utbyte mot detta tar han inte ut någon extra hyra eller försvårar för andrahandshyresgästen i övrigt:

Jag vill inte ha några problem med den hyresgäst som flyttar in, att han inte accepterar att flytta ut när jag kommer tillbaka...att han stöter sig med grannarna eller gör min situation som hyresvärd svår. Å andra sidan erbjuder jag honom att inte ta ut några ockerhyror eller någonting sådant. Jag har alltså inte lagt på någon marginal för lägenheten...

7.7 Relationen till fastighetsägaren

Förhållandet till fastighetsägaren har en avgörande betydelse för den förstahandshyresgäst eller bostadsrättsinnehavare som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand, om nu hans skäl inte uppfyller hyreslagens krav. Fastighetsägaren är fri att bevilja en andrahandsuthyrning på vilka skäl som helst och att ett gott förhållande härvidlag underlättar för den som vill hyra ut sin lägenhet, bekräftas av en företrädare för en fastighetsägareförening:

- Det ska vara en påtvingad situation också för att du ska få hyra ut i andra hand. Du kan till exempel inte få hyra ut din lägenhet i andra hand för att du ska åka jorden runt.

- Men det tycker jag verkar vara ett accepterat skäl hos väldigt många fastighetsägare?

- ...Ja, det varierar ju från medlem till medlem. Jag menar, har du en väldigt bra kontakt, att distansen inte är alltför stor, så får du väl det i dom flesta situationer.

De allra flesta av uthyrarna anser att kontakten med fastighetsägaren varit utmärkt när man ansökt om att få hyra ut sin lägenhet, "trevligt folk" säger en kvinna. Ett fåtal har angett det mer neutrala "det fungerade". En mindre andel menar att fastighetsägaren helst hade sett att de avstått från andrahandsuthyrning, mest förekom denna negativa inställning på bostadsrättssidan. Man kan anta att olika skäl bemöts olika. En bostadsrättsinnehavare som hyrt ut sin lägenhet tidigare på g a studier och nu prövar ett samboförhållande säger om kontakten med bostadsrättsföreningen: "Det har fungerat ganska bra. Lite knorr har det varit, utom när jag hyrde ut för studier".

Som tidigare nämnts ges i allmänhet tillstånd till andrahandsuthyrning för ett år i taget. En förstahandshyresgäst uppgav att hyresvärden påpekat att ytterligare förlängning inte skulle beviljas. Några uthyrare hade önskat ytterligare förlängning men fått avslag på sin begäran och nu sålt bostadsrätten respektive sagt upp hyreskontraktet och flyttat.

Ett uteblivet tillstånd till andrahandsuthyrning kan göra att bostadsrättsinnehavarens/förstahandshyresgästens planer för framtiden radikalt ändras. Här kan nämnas det äldre par som nekats att hyra ut sin nyförvärvade bostadsrätt till sin dotter och istället fick sälja sin villa och flytta in i lägenheten. En tidigare andrahandshyresgäst ringde också och berättade att hans äldre släkting tidigare hyrt ut lägenheten till honom, då hon varit tvungen att vistas på sjukhus för vård. Mannen ansåg det inhumant av fastighetsägaren att försöka få

släktingen att "göra sig av" med lägenheten. Det var knappast troligt att släktingen skulle kunna komma tillbaka till lägenheten, men man ville från de anhörigas sida låta henne få ha hoppet kvar om att komma tillbaka. Mannen säger att efter "mycket om och men och läkarintyg hit och dit" hade man dock lyckats få hyra ut lägenheten för en period i andra hand.

Mycket av den oro som finns om att andrahandshyresgästen skall missköta sig under hyrestiden bottnar i det faktum att förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren är mån om att ha ett gott förhållande till fastighetsägaren. Detta inte minst för att inte riskera att bli av med lägenheten. Missförstånd kan ändå uppstå, t ex säger en ung kvinna att: "Missförstånd hos fastighetsägaren gjorde att vi fick hot om vräkning trots att vi hade deras tillstånd att hyra ut i andra hand".

Intervjupersonerna var genomgående medvetna om att man behövde fastighetsägarens tillstånd för att få hyra ut sin lägenhet. Man var också mån om att sköta sina kontakter med fastighetsägaren, då man visste att man annars riskerar att mista sin lägenhet. Ett fåtal uthyrare ansåg att fastighetsägaren varit besvärlig att ha att göra med när man bett om tillstånd för att hyra ut sin lägenhet. Man skulle kanske ha kunnat anta att bostadsrättsinnehavarna mera skulle ha betraktat lägenheten som sin egendom som man gör vad man vill med, en företrädare för en bostadsrättsförening ansåg att fallet kunde vara så ibland, men detta bekräftades i vart fall inte av de intervjuade bostadsrättsinnehavarna. Tvärtom hade man förståelse för att föreningarna var noga med att försöka upprätthålla en viss praxis. Den bostadsrättsinnehavare som lånbytte sin bostadsrätt i Stockholm mot en hyresrätt i Uppsala, säger att han varit mån om att sköta andrahandsuthyrningen formellt med bostadsrättsföreningen. Han vill inte riskera att mista sin bostadsrätt då han ser på den som en värdefull investering. En annan bostadsrättsinnehavare uppger att kontakten med bostadsrättsföreningen fungerat bra när han ville hyra ut sin lägenhet. Han ser det framför allt som mycket skönt att slippa hyra ut lägenheten otillåtet, då han har kamrater som bott på detta sätt och sett vilka problem detta kan medföra:

Jag visste att jag var tvungen att ha tillstånd från föreningen för att få hyra ut. Det har gått bra att få hyra ut, det har inte varit några problem från deras sida, jag får ansöka en gång per år. Jag har ju kompisar som bor otillåtet i andra hand, dom får inte ha sitt namn på dörren och dom får hämta posten någon annanstans, jag tycker att det är skönt att slippa smyga.

7.8 Sammanfattning

De som hyr ut sin lägenhet tycker att det är problematiskt att lämna ut sitt hem till en främmande person, man menar att "ens hem är ens borg". Oftast har man dock inget val, då man inte kan stå med dubbla hyror och inte vill sälja/såga upp sin lägenhet. De allra flesta som hyr ut sin lägenhet avser att komma tillbaka till den efter avslutad andrahandsuthyrning. Men även om man är tveksam till om man verkligen kommer tillbaka till hemorten, så behåller man lägenheten. Det finns en tendens att behålla lägenheten på grund av det rådande bostadsläget på orten, antingen genom att hyra ut den i andra hand eller genom att låta lägenheten stå tom i väntan på framtida behov. Det förekommer också att föräldrar sparar lägenheter för barnens framtida behov. För bostadsrättslägenheterna gör dels beskattningsreglerna, dels en förväntad prisstegring att man försöker att behålla dessa så länge det går. Men orsakerna kan även vara av mera personlig karaktär, man är tveksam över sin situation och vill ha ett fort kvar på sin hemort.

Den genomsnittliga uthyrningstiden är omkring ett år och de vanligaste skälen bakom uthyrningen är arbete eller studier på annan ort. Men även skälet provboende förekommer.

Genomgående upplever man som uthyrare en stor trygghet i att känna sin andrahandshyresgäst personligen före hyrestiden, eller att på något annat sätt ha referenser om denne. Å andra sidan hävdar en uthyrare att det är bäst att ha en opersonlig relation till sin andrahandshyresgäst, så att man utan att behöva ta hänsyn till personliga relationer kan agera om inte andrahandshyresgästen sköter sig.

Ju närmre kontakt man har med sin andrahandshyresgäst, desto mindre bryr man sig om att avtalsmässigt reglera förhållandet. För den stora majoriteten har inte uthyrningstiden inneburit några problem. Det finns dock de som erfarit att referenser, antingen från någon bekant eller från andrahandshyresgästen själv, inte är någon garanti för att inte problem skall uppstå.

8 ANDRAHANDSHYRESGÄSTEN

8.1 Vem bor i andra hand?

I förundersökningen från Lund och Varberg kunde vi konstatera att två grupper är mera frekventa på andrahandsmarknaden än andra, nämligen unga personer och de som efter en skilsmässa snabbt behöver en lägenhet. Våra undersökningsresultat från Göteborg, Östersund, Västerås och Uppsala visar att det är kategorin unga boende som utgör det stora inslaget på andrahandsmarknaden. En "typisk" andrahandshyresgäst kan sägas vara en ung människa i början av sin boendekarriär. Kategorin separationer har andrahandsboendet mer som en tillfällig lösning, man har mera ofta än en ung människa en fast förankring på både arbets- och bostadsmarknad och kan lösa sina bostadsproblem enklare. Dessutom har vi sett att bostadsförmedlingarna ofta prioriterar dessa personer framför bostadslösa ungdomar.

En genomgång av bostadsförmedlingens befintliga uppgifter på en undersökningsort ger vid handen att nästan tre fjärdedelar av de bostadssökande utan egen lägenhet i kommunen utgörs av ungdomar mellan 19 och 29 år. En företrädare för bostadsförmedlingen menar att det är just ungdomarna som har det svårast att slå sig in på bostadsmarknaden. Man pekar från bostadsförmedlingens sida också på det faktum att ungdomar saknar ekonomiska resurser för att kunna ha ett eget boende. När man skulle fördela lägenheter i ett nybyggt område var den kötid som krävdes och för sig inte så lång, men ändå tvingades i hög grad de unga att tacka nej till lägenheterna på grund av för hög hyra:

Ja...i nyproduktionen i området visade det sig att vi vare nere på knappt två års kötid...och det är ju ett annat problem för ungdomar att dom är ju så dyra dom här bostäderna, så dom fick ju hoppa av dom flesta. Därför om jag då har köat i, låt oss säga, tre år då, då kanske jag har slutat skolan, jag är ny på arbetsmarknaden, jag kanske har nyligen muckat från lumpen. Jag har inga tretusen då att lägga ut på en bostad. Jag menar, det är ju lite annat också som ska till. Så där visade det sig ju att dom som tog dom tvåorna...antingen var det två personer och det är ju inte riktigt tänkt heller, att två ska bo i en tvåa. Eller så var det dom som var lite äldre. Jag menar på arbetsmarknaden, dom har kommit upp i lönerna litegrann. Har inte det utelivet kanske som en ungdom har...därför att dom yngre då, dom efterfrågar ju egentligen äldre bostäder. Hyreslägenheter som är några år gamla då. För att hyrorna är mycket, mycket bättre där.

De unga vill alltså ha en äldre lägenhet med låg hyra. Dessa lägenheter är också i allmänhet centralt belägna,

vilket vi sett uppskattats av de yngre. Vi kan dessutom från bostadsförmedlingens uppgifter konstatera att de unga främst efterfrågar små lägenheter, ettor och tvåor. Hälften av de som står i kö för två rum och kök är mellan 20-24 år.

Kravet för att få registrera sig vid bostadsförmedlingen som bostadssökande är i allmänhet att man fyllt arton år, men man behöver inte alltid vara mantalsskriven i kommunen. Man har ofta en behovskö, vilket för med sig att den som inte är mantalsskriven i kommunen, placeras i lägsta kategori. De skaffar sig i och för sig kötid, men är inte prioriterade. Förutom en förturskö, med medicinska, sociala och näringslivsförturer, prioriteras de verkligt trångbodda, därefter barnhushåll vid separationer. Här efter kommer den stora kategorin utan eget kontrakt. Sedan kommer den kategori som innehåller de som har lägenhet men som vill byta denna. Sist placeras de som saknar kommundillhörighet. Men denna prioritering följs inte alltid strikt vid lägenhetsförmedlingen, det menar man från bostadsförmedlingarna skulle göra situationen outhärdlig.

Även om man på bostadsförmedlingarna inte kan plocka fram fler lägenheter än vad som finns, anser man att man fyller en uppgift genom att vara ett serviceorgan, främst för allmänheten, men också för de olika hyresvärdarna:

...idag är det väl inte så svårt att få en hyresgäst, men det kan ju vända. Dom kan ju stå där med sina tomma lägenheter och då har dom ju också chans att få hjälp.....Planerar man att bygga 10 000 nya lägenheter, vem ska förmedla dom? Ska folk springa runt till olika byggherrar då och ha kövakter och så där. Det är ju inte riktigt därför att det är ju mycket kommunala och statliga pengar det handlar om som läggs ner i bostadsbyggandet och då måste ju kommuninnevärdarna ha rätt att ha samma chans att få en bostad. Tycker vi i alla fall...

I princip har man dock kötid som avgörande kriterium för att få en lägenhet genom bostadsförmedlingen i östersund, men i praktiken gör bristsituationen att det är de som kan åberopa förtur av något skäl som får en lägenhet. Förutom det nämnda separationsskälet kan förtur ges då någon kommer utifrån till kommunen till ett svarrekryterat arbete. Ett exempel på detta ges genom en andrahandsboende kvinna i intervjumaterialet, som kommer att få en lägenhet genom sitt arbete inom barnomsorgen. I övrigt kan förtur ges av sociala eller medicinska skäl samt när det gäller familjebildning.

Om vi granskar de yngre bostadssökandens situation i östersund visar det sig att (procent av de totala sökande utan egen bostad; "Analys av bostadskön", östersunds kommun, Fastighetskontoret 1987):

- 17 procent under 25 år bor hos föräldrar
- 5 procent under 25 år är inneboende
- 4 procent över 25 bor hos föräldrar
- 4 procent över 25 år är inneboende
- 1 procent bor i elevbostad
- 11 procent varav största delen yngre, hyr i andra hand

På bostadsförmedlingen gjorde man också för denna undersökning en specialgranskning av hushållstyper bland de bostadssökande som uppgivit att de bodde i andra hand (se tabell 8.1). Enpersonershushåll är mest frekventa; är man sammanboende har man i regel inga barn (jämför även avsnitt 5.2).

Tabell 8.1 Hushållstyper bland de bostadssökande i Östersund som hyr i andra hand 1986 och 1987. Procent

Hushållstyp	1/10 86	1/10 87
En person	60	69
Familj med barn	16	9
Familj utan barn	23	21
Pensionärer, par	-	-
Pensionärer, ensamstående	1	1
Procent	100	100
Bastal	243	219

De små hushållen ökar i antal, bortser vi från en liten kategori av äldrehushåll med en person, så är det de unga som står för den stora ökningen:

Mellan åren 1945 och 1980 har antalet hushåll ökat med drygt 1,5 miljoner. Under samma period har befolkningen i landet ökat med 1,4 miljoner. Det är inte i första hand folkökningen som förklarar tillväxten av antalet hushåll, utan snarare en rad förändringar av hushållens struktur.

Hushållsstorleken har från år 1945 till 1980 minskat från 3,1 till 2,3 personer...Förklaringen till minskande hushållsstorlek finner vi i att andelen enpersonshushåll ökat från 14 procent till 33 procent år 1980...Tillväxten av enpersonshushåll är av två slag. Den alldeles dominerande andelen utörs av ungdomar som tidigare än förr flyttar hemifrån och bildar eget hushåll, vilket också får den effekten att andelen stora hushåll sjunker (Thelander 1984:30f).

De mindre hushållen ökar alltså i antal. Ser vi på vilken lägenhetsstorlek som efterfrågas av de bostadssökande utan egen bostad vid bostadsförmedlingen i Östersund, visar det sig att knappt tre fjärdedelar önskar sig två rum och kök eller mindre; en fjärdedel vill ha ett rum och kök. Konkurrenten om de mindre lägenheterna är alltså stor, samtidigt som de mindre lägenheterna alltmer minskar i antal. SSU:s ungdomsbostadsutredning, menar att i detta läge hamnar de unga i kläm (citerad i Tobisson 1985:2):

De små, billiga lägenheterna som förut fanns tillgängliga för unga när de ville lämna föräldrahemmet har näst intill försvunnit. Det är välkommet att lägenhetsbeståndet rustas upp, men när inga nya alternativ erbjuds hamnar de unga i kläm.

En av de intervjuade kvinnorna bekräftar att det är svårt att få tag på mindre lägenheter, medan det är lättare att få en tre- eller fyrrarumslägenhet. Hon hade genom kontakter med privata fastighetsägare fått veta att: "...ettor och tvåor, det är nästan kört, det går inte att få tag på".

Från ett allmännyttigt bostadsföretag menar man att en orsak till att många bor i andra hand kan vara ren okunskap om bostadsmarknaden samt att allt tal om bostadsbrist leder till att många inte bryr sig om att försöka få tag på en egen lägenhet:

- Det finns ju massvis med skäl till varför bor folk i andra hand Ett skäl är ren okunskap om hur marknaden fungerar. Ett annat skäl i Västerås är att man på BO-Center har ganska länge pratat om den fruktansvärda bostadsbrist som vi nu har - som vi egentligen inte haft. Det styr ju också ett beteende hos folk. När man får itutat att det är ingen idé att söka bostad då va, om man då får möjlighet till andrahandsuthyrning, så går man med på det i tron att det är ingen idé att gå den normala vägen.

Uttalandet ovan får ett visst stöd hos de intervjuade andrahandshyresgästerna i Västerås, då flera hade uppfattningen att det inte fanns något kommunalt organ som handhade bostadsfrågor eller också trodde att inte heller allmännyttan hade något kösystem. Många hade sett andrahandsboendet som den enda möjligheten att få ett eget boende: "det finns inga lägenheter. Det är helt omöjligt...så mycket som jag har letat efter lägenheter under dom här åren". En andrahandsboende flicka fick tag i sin andrahandslägenhet genom en arbetskamrat till sin mamma och hon söker inte aktivt efter en egen lägenhet. Hon ser sitt boende på orten som mera temporärt och är nöjd med sitt boende då hon förmodligen avser att återvända till sin hemstad efter avslutad utbildning. Inte heller tror hon att hon kan få en egen lägenhet och hon har inte brytt sig om att ställa sig i någon bostadskö överhuvudtaget. Det är intressant att jämföra hennes uttalande nedan med allmännyttans tidigare förklaring till att så många bor i andra hand, dvs "ren okunskap om bostadsmarknaden" och "att allt tal om bostadsbrist leder till att många inte bryr sig om att försöka få tag på en egen lägenhet":

- Jag vet ju hur köerna ser ut.

- Är det många i kö?

- Ja, fruktansvärt...jag tror inte att det är så lätt att få något här faktiskt, det tror jag inte, därför att dom bygger visst inte speciellt mycket nu här.

Det finns också bland de intervjuade andrahandshyresgästerna en känsla av att det inte tjänar någonting till att ställa sig i en bostadskö för att kanske få en lägenhet efter ett tag, då det är nu man behöver lägenheten. En flicka, som använt andra kanaler för att skaffa sig bostad än de officiella, beskriver detta tidsperspektiv så här:

Nu står jag i allmännyttans kö, jag gjorde inte det innan för jag tänkte att den kön, det är den sista kö man kan skriva in sig i för att det är så många års väntetid. Det finns ju ingen anledning för att jag måste ju hitta en lägenhet nu...jag hade hört att allmännyttan tagit bort sin kö...det fanns ingenting att stå i för att kön var upplöst, så har det stått i tidningen. ...så jag har liksom aldrig stått i någon kö, utan det man har gjort, det är bara kompisar som har hjälpt en och hört sig för.

- Du har inte ringt någon privat fastighetsägare och hört om de haft någon lägenhet?

- Nej, det har ju löst sig till slut varje gång. Det har ju aldrig blivit riktig kris. Jag har ju inte stått utan bostad även om det har rört sig om dagar...Jag hade väl tyvärr den inställningen att det är kört alltså. Det är så många, så att det är säkert 170 före mig i kön hos varje privat fastighetsägare. Jag vet ju hur snacket går va, att det är helt omöjligt och helt kört. Ska du ha en lägenhet får du fixa själv och prata med folk och kompisar om det är någon som ska flytta. Det är så man måste göra tror jag.

Förutom okunskap om vilka kanaler som kan stå till buds när man letar efter en lägenhet, kanske vissa önskemål från andrahandshyresgästen begränsar valmöjligheterna. En man ser det som viktigt att bo centralt bland annat därför att han inte har någon bil och han skulle inte vilja bo i något av ytterområdena. En andrahandsboende flicka har också önskemålet att bo centralt och hon pekar också ut vissa bostadsområden som icke önskvärda att bo i: "...där har alltid varit ett getto och kommer alltid att vara ett...det var bara svartingar. Men så får man inte säga". En andrahandsboende man såg helst att han fick bo kvar i den andrahandslägenhet han hyrde. Han pekar på det faktum att man lätt fäster sig vid den lägenhet man bor i. Dessutom dömer även han ut vissa bostadsområden som icke önskvärda att bo i: "Det bor en massa konstiga människor där eller gjorde förut i alla fall... man ser ju folk därute". I SSU:s ungdomsbostadsutredning sågs att ungdomar

inte vill bo i stadsmiljö, utan att de istället vill bo vid grönområden med bra kommunikationer: "Unga lägger idag stor vikt vid kvalitativa aspekter på boendet. I första hand skall bostaden ligga nära bra kommunikationer och grönområden". (citerat i Tobisson 1985:3). Att detta skulle vara viktigt för många unga utan barn verkar inte stämma med de intervjuade barnlösa andrahandsboendes åsikter. En kvinna som bor i andra hand lite utanför stadskärnan i en omgivning med många barnfamiljer och grönområden säger att hon skulle föredra att bo centralt:

Jag skulle nästan vilja bo lite mera centralt, man har ju nära till allting där och...det är synd att det är så långt från stan. Och det är ett område med barnfamiljer, det är ganska trist att bo här, jag vill bo inne i stan jag...men hade jag barn, så skulle jag vilja bo här.

Unga är en rörlig grupp på bostadsmarknaden, många flyttar från hemorten till en annan ort för att antingen studera eller börja arbeta. Utan tidigare kontakter på den nya orten står man oftast utan möjligheter att utnyttja föräldrars eller vänners kontaktnät för att skaffa sig en egen bostad (Lindén, Andersson 1986) och man kan konstatera att: "Deras situation är i stor utsträckning oberoende av om det finns lägenheter att tillgå eller ej" (Lindén 1988:4). Detta bekräftas av en andrahandshyresgäst, när hon berättar om sina kurskamrater varav endast en kommer från orten och de övriga tolv från resten av landet. Av dessa har två andrahandskontrakt, en har köpt en bostadsrätt och övriga bor inackorderade.

För de ungdomar som kommer till Uppsala för att studera där och som inte lyckas få en studentbostad eller en bostad på någon studentnation, är bostadssituationen besvärlig. Man är mantalsskriven på hemorten och har inga större möjligheter att få en lägenhet via bostadsförmedlingen. Därför hittar man relativt få studenter i den kommunala bostadskön. Det kan till och med bli så att man tvingas tacka nej till sin utbildningsplats för att man inte har någonstans att bo enligt bostadsförmedlingens företrädare. I tidigare undersökningar har visats hur osäkra många unga är om sina framtidsplaner och att man inte planerar alltför långt in i framtiden. Företrädaren för bostadsförmedlingen pekar också på det faktum att mycket få redan på hemorten planerar för sin studietid. Vid den senaste terminsstarten var läget krisartat och bostadsförmedlingen hade ingen möjlighet att hjälpa de studenter som inte var bostadssökande vid förmedlingen. I allmänhet är studenterna mantalsskrivna på hemorten, men även om de varit mantalsskrivna i Uppsala hade de enligt bostadsförmedlingens företrädare fått räkna med ett par års väntetid samt att: "då måste man ju ha planerat det hemifrån så att säga. Men det gör man ju inte". Från bostadsförmedlingen sägs vidare att bostadssituationen kan vara mycket svår för den som tänkt sig att börja studera i Uppsala utan ha lyckats skaffa sig bostad i förväg: "...det ringde föräldrar från landet här i höstas och var

förtvivlade. Dom måste ha bostäder till sina barn som skulle hit och studera". En förälder, berättar man, hade svarat på en annons om en central etta med kokvrå där det var "rena auktionen... Han hade hållit på en vecka och bjudit över och bjudit över". Inte heller kan bostadsförmedlingen erbjuda mycket hjälp till en andrahandshyresgäst som riskerar att bli utan lägenhet. Man kan kanske söka förtur, men har man satt sig i situationen själv utan att ha planerat för sin tillvaro, kan man inte erbjudas någon hjälp, då man på så sätt skulle kunna kringgå hela kösystemet: "Det är när det händer situationer som man inte rör över och har då dom här starka skälen då, intyg gärna då, som man kan få förtur".

Det har hävdats att ungdomarna fått det svårare på bostadsmarknaden då bostadskostnaderna från sjuttioalet och framåt ökat dramatiskt (SSU:s ungdomsbostadsutredning, citerat i Tobisson 1985:2). Detta tillbakavisas av Lindén, som visat att det relativt sett i riket inte blivit dyrare att bo under åttiotalet. Däremot kan bostadskostnaderna ha stigit på särskilt överhettade delar av bostadsmarknaden. Inkomsterna har stigit under sjuttio- och åttiotal för både unga män och kvinnor. Även om bostadskostnaderna stigit under hela denna period, har de under åttiotalet stigit mindre än totala konsumentprisindex. Lindén menar att orsaken till varför ungdomar under åttiotalet flyttar till eget boende högre upp i ungdomsåren, snarare förklaras av bostadsutbudets förändring och struktur samt den ungdomspuckel som återigen uppstått under åttiotalet (Lindén 1990:41ff).

Allmänt gäller att andrahandshyresgästen ofta saknar fast förankring på arbetsmarknaden och därigenom också en förankring på bostadsmarknaden (Andersson, Lindén 1987). Detta stämmer väl med många av de intervjuade andrahandshyresgästernas faktiska förhållanden. I Danmark där förhållandena i detta avseende är liknande, anser Joi Bay att det särskilt är vissa grupper av ungdomar som drabbas hårdare än andra, nämligen unga kvinnor och ungdomar från arbetarmiljöer:

De nämnda problemen med att få arbete, tjäna pengar och få en egen lägenhet har i högre grad drabbat flickor än pojkar, och arbetarbarnen hårdare än unga från andra sociala miljöer. Det är nämligen särskilt flickor och arbetarungdomen, som berörs av ungdomsarbetslösheten. Då det traditionellt har varit flickorna och unga från arbetarmiljöerna, som tidigast flyttat hemifrån för att bilda en egen familj, har krisen särskilt drabbat de unga, som annars har varit de första att frigöra sig från föräldrarna (Bay 1986:38; min översättning).

Förhållandena för de intervjuade andrahandshyresgästerna varierar, men på en av undersökningsorterna stämmer de ovan skisserade villkoren väl överens. Några av de intervjuade andrahandshyresgästerna har precis avslutat eller går fortfarande i gymnasiet, en flicka läser i

kommunal vuxenutbildning, ett par unga kvinnor är arbetslösa eller har tillfälliga vikariat. De arbetande andrahandshyresgästerna finner man till övervägande del i yrken som kräver kort utbildning. De unga kvinnorna befinner sig inom typiska kvinnoyrken, vård av barn och gamla eller kontorsarbete. Många av dem har också erfarenheter av ungdomslag, tillfälliga vikariat, beredskapsarbeten och kontant arbetsmarknadsstöd, KAS, "...ja, då fick jag stämpla igen då", säger en ung kvinna. Endast två kvinnor har högre utbildning. En man har hoppat av gymnasieskolan för att skaffa sig arbetslivserfarenhet för att komma in till högre utbildning. Många av de intervjuade har en negativ inställning till högre utbildning, man är antingen "skoltrött", tycker att det inte skulle passa för en själv eller drar sig för att ta studielån - en kvinna har genom arbetsförmedlingen sökt en betald utbildning vilket hon ser som en stor fördel, då "...man vill ju komma undan studieskulder så långt som det går". En kvinna är osäker på sin framtida utbildning, dels är hon "skoltrött" och har avbrutna gymnasiestudier bakom sig, dels vet hon inte riktigt vad hon vill arbeta med i framtiden:

...jag gick två år på samhällsvetenskaplig linje, sen hoppade jag av för jag var så himla skoltrött. Sen jobbade jag på dagis, som ungdomslag då, och så jobbade jag som hemsamarit på sommaren och sen började jag läsa på komvux då...det är inte det bästa jag vet att plugga, men det har gått i alla fall. Och nu har jag två månaders provanställning på en restaurang, men det känns inte...Jag har så mycket jag skulle vilja göra, jag skulle vilja hålla på med kläder, jag tycker om att sy själv. Och så funderar jag på att läsa till dataingenjör, dom säger att det är framtiden det. Det behövs ju alltid folk som kan göra program och så där. Men då söker jag nog in nästa höst, jag tycker att det är lite synd om man börjar gå en linje och så känner man att det inte är rätt. Jag är inte så jättesugen på att plugga. Man lär ju få lägga manken till om man ska gå det, så då tänkte jag vänta ett tag istället. Vi får ju se hur det blir, jag och en kompis har kommit fram till att vi har släktingar i Australien båda två i samma område. Så vi ska eventuellt fara ner dit då i vinter, tjäna ihop lite pengar först.

8.2 Flyttningsmönster

Många ungdomar idag gör sitt inträde på bostadsmarknaden genom en andrahandslägenhet. I en allt mer hårdnande bostadsmarknad och där andelen små billiga lägenheter framför allt i centrala stadsområden har minskat under åren (Mörck m fl 1986:85; Slutrapport från boendegruppen 1986:21) finns det inte längre någon naturlig plats för de unga att flytta till när de lämnar föräldrahemmet. Förhållandena är ungefär likartade i de andra nordiska länderna:

I alla de nordiska länderna har nybyggnationen minskat det sista decenniet. Störst har nedgången varit i Sverige, där antalet färdigställda lägenheter 1984 var 64% lägre än 1973. I Danmark färdigställdes 52% färre bostäder 1984 än 1973, på Island 49%, i Norge 31% och i Finland 30% färre. Den minskade nybyggnationen betyder att rörligheten på de nordiska ländernas bostadsmarknader har minskat, vilket i sin tur innebär att det blivit svårare för de unga att komma in i de billiga bostäderna längst ner i flyttkedjan. (Unges boligsituation i Norden 1988:137f; min övers.).

Ungdomar flyttar hemifrån tidigare idag än förut, men Arne Modig och Stefan Lundberg har pekat på att de yngsta i allt högre grad kvar i föräldrahemmet. De visar också att flickor flyttar tidigare än pojkar, vid 18 års ålder har mer än dubbelt så många flickor som pojkar flyttat hemifrån (Lundberg, Modig 1984:55 ff). I SSU:s ungdomsbostadsutredning sägs att ungdomarnas utflyttningstrend vänt under början av åttiotalet: "De unga bor kvar i föräldrahemmet allt längre... Unga får allt svårare att ta steget från föräldrahemmet till eget boende." (citerat i Tobisson 1985:2). Lindén konstaterar att utflyttningsgraden bland de unga minskat:

Undersöker vi andelen barnhushåll med hemmaboende barn i åldern arton till och med tjugofyra år med utgångspunkt från 1985 års folk- och bostadsräkning finner vi att 20 procent av flerbostadshusens barnhushåll har hemmaboende barn i denna åldersgrupp. För småhusens barnhushåll gäller samma förhållanden 29 procent. Större och rymligare lägenheter i småhusen är sannolikt en av förklaringarna till de högre talen i småhusen (Lindén 1990:11f).

I rapporten från Nordiska Ministerrådet konstateras beträffande ungdomarnas flyttning från föräldrahemmet att unga i Sverige och Danmark flyttar tidigare hemifrån än i de övriga nordiska länderna:

I alla de nordiska länderna flyttar unga från föräldrarna när de är mellan 18 och 30 år. Störst är utflyttningsfrekvensen i åldersgruppen 20-25 år. I alla länderna flyttar kvinnor 2-3 år tidigare hemifrån än män. Utflyttningsåldern är lägst i Danmark och Sverige. I Norge, Finland och på Island är den genomgående ett par år högre. (Unges boligsituation i Norden 1988:226; min översättning).

Bostadsförmedlingen i Göteborg har vid en stickprovsundersökning av bostadskön beräknat, att av ungdomarna under 25 år bor närmare 50 procent eller 9000

kvar i föräldrahemmet. Samtliga ungdomar i stickprovet under 20 år uppgav att de bodde hemma hos föräldrarna. I åldersgruppen 25-29 år bor ca 2000 fortfarande i föräldrahemmet ("Efterfrågan på bostäder i Göteborg" 1985:5).

Att utflyttningsgraden skulle ha minskat bekräftas i viss mån av ett par av de intervjuade andrahandshyresgästerna, t ex säger en studerande kvinna följande om sina kurskamrater:

Framför allt så tycker jag att ganska många utav de som kommer från Göteborg som är ganska unga - det är många som bor kvar hos sina föräldrar, helt enkelt för att det inte finns något bra alternativ här...trivs man någorlunda hemma så att säga så bor man ju hellre kvar än att bo i studentrum va.

Citatet ovan visar också på det faktum att den genomsnittliga utbildningstiden har ökat allt mer för de unga idag. Inträdet i arbetslivet uppskjuts allt längre. En studerande man är avvisande till tanken på att bo i studentrum och kommenterar ilsket sin kontakt med bostadsförmedlingen:

...om man går till bostadsförmedlingen och ställer upp sig i kö och sådant där, det är också totalt meningslöst. Kommer man dit som studerande då och säger att 'jag behöver bostad'... 'Ja, det finns studentbostäder' säger dom då, 'och där ska du bo'. Men om man då säger att 'jag har bott här i hela mitt liv i den här stan...bara för att jag studerar, ska jag bo i studentbostad då?' Då tycker dom ju det, att det är fortfarande så att man ska bo i studentbostad. Trots att jag har bott i stan i hela mitt liv och bott i lägenhet här, så ska man inte göra det då. Man ska bo på arton kvadrat när man studerar.

Att ha sitt eget boende är alltså viktigt ur många aspekter. Detta kan vara en förklaring till att flera av de intervjuade på olika sätt uttrycker en negativ inställning till kategoriboende, typ ungdomsbostäder och studentlägenheter/studentrum. I SSU:s ungdomsbostadsutredning konstateras också beträffande specialbostäderna att deras betydelse minskat:

Specialbostäderna minskar i betydelse. De speciella ungdomsbostäderna har minskat, såväl i antal som i betydelse för att lösa ungdomars bostadsproblem under 1970-talet. Sedan 1972 har produktionen av specialbostäder (bostäder med gemensamt kök eller andra gemensamma utrymmen, t ex studentbostäder eller ungdomshotell) i stort sett upphört. Studentbostädernas dominerande bestånd av korridorssrum har under 70-talet blivit allt mindre efterfrågade. Studentbostadsföretagen

har haft stora ekonomiska problem. Specialbostäderna utsätts idag för hård kritik för bristande kvalitet, isolering, opersonlighet, vantrivsel m m (citerat i Tobisson 1985:2).

En andrahandsboende kvinna anser att en ungdomsbostad för just henne, inte skulle vara ett tilltalande alternativ; hon verkar inte se en sådan lägenhet som någon riktig lägenhet: "...dom här ungdomslägenheterna som dom byggde, ja, på vindsvåningar, då var det ju hur många trappor som helst, ingen balkong, inga dörrar och tvättstugan längst ner". En kvinna som kommit med sin pojkvän för att studera på högskolan, beskriver situationen vid skolstarten som panikartad innan de lyckades få tag på en lägenhet i andra hand. En studentlägenhet såg detta par inte som något tilltalande alternativ: "...det är mest rum som dom delar då. Två då i en lägenhet, gemensamt kök. Eftersom vi är två då så vill man ju inte gärna bo så".

Erling Bjurström diskuterar i sin bok "Generationsupproret" (1980) hur ungdomen kan ses som en livsfas mellan barndomen och vuxenlivet. För att kunna inträda i vuxenlivet måste en identitet, både en social och en personlig sådan, byggas upp. Citatet nedan speglar en viktig grundsten i detta identitetsbyggande, nämligen den egna bostaden. Inte ett studentrum, utan en egen lägenhet, d v s något som markerar ett tydligt brott med barndomen och ett steg in i vuxenlivet. Detta bekräftas ytterligare av en ung studerande kvinna som nyligen har flyttat till en andrahandslägenhet:

- Så att det här är din första bostad?
- Ja, precis.
- Känns det skönt?
- Ja, helt underbart. Man kan göra som man vill och fixa lite middag och så där. Jag gillar det.

Idag kan inte heller som förut, familjebildningen ses som en gräns mellan barndom och vuxenliv. Joi Bay menar att familjebildningen som kriterium för avslutad ungdom är för vag i vårt samhälle:

Men detta avgörande kriterium för avslutningen av ungdomen är alltså i vårt samhälle nu så vagt, att man i många år kan leva på gränsen mellan ungdom och vuxenstatus. Och istället för äktenskapet är det nog en tendens till, att det är vid det första barnets födelse, att ungdomslivet avslutas (Bay 1986:37; min översättning).

SSU:s ungdomsbostadsutredning talar om ungas etablering på bostadsmarknaden som ett två-stegs förfarande, med det första barnets födelse som en gräns för ett mer permanent boende:

Lite förenklat kan man dela in ungas etablering på bostadsmarknaden i två steg. Först handlar det om att flytta från föräldrarna till något eget, att få 'rå sig själv'. De unga som bor kvar i föräldrahemmet är nästan de enda som uttrycker intresse för kollektiva bostäder. Ungdomar som bor hemma har överhuvudtaget färre krav på sin bostad än de som redan har egen bostad. Efter en ganska kort tid i den första bostaden (80% av alla unga flyttar ifrån sin första bostad inom 2 år) söker sig unga sedan till en bostad som är passande på något längre sikt, t ex fram till tiden för det första barnet (citerat i Tobisson 1985:3).

I rapporten från Nordiska ministerrådet om ungdomars bostadssituation i Norden, framställs den första egna lägenheten som mycket viktig i denna manifestation av brytningen med barndomen:

Näst efter avslutandet av skolgången är de ungas flyttning från föräldrarna och deras etablering i en självständig lägenhet idag den händelse som på ett avgörande sätt markerar övergången till vuxentillvaron. På samma sätt som de ungas inklussning på arbetsmarknaden är avgörande för deras identitetsuppfattning och vidare utveckling, är deras etablering i en egen lägenhet viktig för deras uppfattning om sig själva som likaberättigade samhällsmedborgare (Unges boligsituation 1988:5; min översättning).

En studerande och nu sammanboende kvinna, som hunnit med att bo utomlands, gå på folkhögskola, göra resor i olika omgångar, pröva på olika arbeten - ansåg att det fanns saker i livet som var viktigare än ett ordnat boende. Under en period bodde hon tillsammans med en annan kvinna i en andrahandslägenhet:

...Två tjejer som jobbade från tio till tio varenda dag och hade ju inga mer räkningar mer än hyran va. Inga banklån och inga studielån och ingen TV, inga avbetalningar, ingen telefon, det var inte viktigt för oss va. Så att vi köpte väl möbler men inte så att vi gjorde det nån väldans märkvärdigt inte...Vi var ute och roade oss och köpte kläder och tågluffade mycket, två tre gånger per år. Vi jobbade intensivt tre månader så stack vi iväg. Och sen hem och jobba i två månader och sen iväg.

Ett tag senare flyttade hennes nuvarande sammanboende in i andrahandslägenheten och hon blev gravid. Tidigare hade andrahandsboendet inte varit något problem för henne, men i och med barnets födelse förändrades bilden och boendet sköts i förgrunden:

...Efter två månader så var jag gravid. Snabba ryck, det var ingenting att vänta på. Jaha, och så bodde vi där och magen växte och sen så kom han. Och lägenheten blev ju för liten... Och det har vi ju känt att det är ju inget roligt att bo i andra hand va när du har barn...Egentligen hade vi velat bo kvar här i två år till tills jag har gått klart skolan, för att veta att man klarar av, har råd att köpa en insatslägenhet. Men i och med att vi märkte att det var jobbigt att bo här och i och med att det inte var vårt eget...Och sen gick vi då till banken och räknade ut vad vi skulle ha råd med och då visade det sig att det blir ungefär det samma om vi köper en lägenhet än att bo kvar här. Så nu har vi köpt och vi ser verkligen fram emot att flytta härifrån faktiskt.

Flyttningar bland de intervjuade andrahandsboende unga varierar. Många hade sedan uppbrottet från föräldrahemmet aldrig haft en lägenhet som de kunnat kalla sin egen. Att vara ung och flytta är ingenting ovanligt; är man dessutom ung och andrahandsboende ökar sannolikheten för omflyttningar än mer. Flera hade sedan de flyttat hemifrån bott i tre andrahandslägenheter i följd. En ung kvinna som läste på gymnasiet, kom från ett samhälle utanför staden och hade flyttat hemifrån till en andrahandslägenhet. Där ansåg hon sig kunna bo obegränsad tid då det var en släkting till henne som ägde lägenheten. En ung man, som också hade kommit utifrån till staden för att läsa på gymnasiet, saknade kontakter på orten och hade först bott i elevhem, sedan som inneboende, därefter i ett AMU-rum och nu i en andrahandslägenhet. (Om kontaktvägar för att få tag på bostad, se avsnitt 8.3).

Bland de intervjuade andrahandshyresgästerna hade flickorna överlag flyttat hemifrån tidigare än pojkarna, runt 19 år. En flicka, som flyttade hemifrån när hon var 21 år, menar att det är svårt för hennes yngre kamrater som vill flytta hemifrån att få tag på lägenheter: "men det går inte för dom har ingenstans att ta vägen va. Då får dom bo kvar hemma".

Ett par av hennes kamrater i samma ålder har köpt insatslägenheter; andra får på samma sätt som hon själv gå från andrahandskontrakt till andrahandskontrakt. Att köpa en bostadsrätt är enligt henne det enda sättet att kunna få ett eget boende, även om det är en hyresrätt man helst vill ha:

...det är väl många som köper lägenheter, men något som är ovanligt, det är folk som har en hyresrätt i första hand. För det är vi för unga för att ha helt enkelt. Vi är inte tillräckligt gamla för att ha lyckats skaffa oss en sådan...och det är ju det man vill ha...jag känner ju massor med folk, men ingen som jag känner bra som jag vet har en hyreslägenhet. Antingen så bor dom i andra hand eller också så har dom köpt en lägenhet.

En av de intervjuade andrahandshyresgästerna bodde under sin studietid kvar i föräldrahemmet. Mot slutet av studietiden kände hon själv att hon ville bidra till sin försörjning och bli självständig. Hon sökte då studielån, under sina föräldrars protester:

Jag tog studielån bara i två terminer...jag bodde hemma hos mina föräldrar då. Det var sista terminerna; då ville jag ha. Då tyckte jag att jag inte skulle leva på mina föräldrar, för dom tyckte inte att jag skulle ta studiemedel. Pappa ville att jag skulle ta studielån och så ville han att jag skulle sätta undan allting på banken, bara sätta in det och låta det sitta där. Men då tyckte jag sen på slutet att då ville jag inte leva på dom, så då tog jag studielån...dom tyckte att jag var dum som tog lånet för att leva på, att jag inte satte in det och sparade det då...i och med att jag bodde hemma då så tyckte dom att jag skulle göra det. Men alltså, då hade jag häst och dom betalade den när dom betalade allting. Då tyckte jag att nej, det var inget roligt...det kostar i alla fall...en 700-800 i månaden. Och det hade dom ju alltid betalat, men då tyckte jag att det var dags att jag skulle göra det själv.

Att flytta hem igen när andrahandskontraktet upphör är för de flesta av de intervjuade andrahandshyresgästerna inget realistiskt alternativ. Även om de praktiska förutsättningarna skulle gå att ordna och även om relationerna till föräldrarna är de bästa, ses inte lösningen att flytta hem igen som ett bra alternativ: "Jag kan inte det, det går inte och jag vill inte. Det hade gått jättebra, men jag ville absolut inte". Många av de andrahandshyresgäster som har sina föräldrar i närheten, anser inte heller att det är en lösning på bostadsproblemet att flytta hem igen; en kvinna säger att "hellre ett nytt andrahandskontrakt än att flytta hem", ändå hade hon mycket god kontakt med sina föräldrar. En annan kvinna säger också att det inte är något alternativ att flytta hem igen när andrahandskontraktet upphör, "...det är skönt att sköta sig själv, ingen säger till en vad man ska göra och...". Om hon skulle tvingas att flytta hem igen, skulle hon också tvingas att göra sig av med sina katter eftersom den hemmavarande brodern är allergisk. Att det kan vara negativt både för utflyttade ungdomar och deras föräldrar om plötsligt barnet skulle flytta hem igen, visar hennes berättelse om brodern som tvingats flytta hem:

...han älskar musik och det kommer kompisar och...dom bor i villa, han har liksom flyttat in i nedervåningen då kan man säga, han har tv och soffa och video och sånt där och då när det kommer folk sent på kvällarna och så...föräldrarna vill ju rå om sig själva också, nu när vi har blivit så pass stora och kan klara oss själva, så dom kan börja rå om sig själv och ägna sig åt sitt. Och han spelar ju så högt. Min pappa är ju sjuk också...

En studerande man som tvingats flytta hem till sina föräldrar efter en separation med sin flickvän och efter att ha bott hemifrån i sju år, går så långt så att han ser detta som ett personligt misslyckande:

Det kändes som ett jävla nederlag, alltså som man har misslyckats. Hela situationen var så jobbig då också...och ingenstans att bo och flytta hem till mamma och pappa då. Dom blev ju glada att ta hand om mig igen, men det funkade ju inte någon längre stund. Det kändes ju inte riktigt...man är på besök ändå...

Hur många gånger man har flyttat sedan uppbrottet från föräldrahemmet varierar betydligt mellan intervjupersonerna. Sju stycken omflyttningar, hade en tjugofemårig kvinna hunnit med. Som mest hade hon bott två år i en andrahandslägenhet och som minst en och en halv månad. Till slut visste knappt hennes kamrater var hon bodde:

...jag har flyttat så mycket i sommar, mina kompisar skäller på mig. För då skickade jag alltså ett flyttkort först när jag skulle flytta ut till huset på landet, alla flyttkort var skickade, sen direkt efter det så kom det ett flyttkort att jag hade flyttat ut till utkanten av stan, den där tvåan, sen efter en och en halv månad kom det ett flyttkort att jag hade flyttat in till stan och efter tre månader kom det här sista flyttkortet. Så dom brukar säga det att 'du har förstört min adressbok, jag har inte plats med något mer nu, den är full nu, du får inte flytta mer'. Man möter folk på stan som man inte ser så ofta. Dom säger det att 'vad håller du på med egentligen? Är det kul att flytta runt eller?' Javisst, jätteroligt, min nya hobby.

Otryggheten i boendet upplevs av andrahandshyresgästerna överlag som det mest negativa med ett andrahandskontrakt. Att tvingas flytta runt, kanske med kort varsel, kan vara psykiskt pressande:

...Jag hade sex dagar på mig och ingenstans att bo...jag fick tio dagar till...då hade jag sexton dagar på mig och det var underbart...då var jag helt desperat. Då orkade jag knappt jobba, jag var helt knäckt. Jag orkade ingenting. Jag satt vid telefonen och ringde till folk och satt och tänkte, vem ska jag ringa till och vad ska jag göra.

Ambivalensen i att vilja ha en egen lägenhet, ett tryggt boende samtidigt som man vill kunna ha möjligheten till rörlighet, visas tydligt i citatet nedan av en man som bodde i sin första andrahandslägenhet:

-...Nu har man ju blivit fäst vid den här lägenheten, det är ju så bra läge...

- Vet du hur du kommer att göra i fortsättningen, om du kommer att stanna ett tag i Västerås, hur länge och så?

- Nej...men om jag får den här lägenheten och börjar plugga, då kan jag ju hyra ut den i andra hand. Då får man ju hyra ut i andra hand om man studerar på annan ort. Då får man ju förlänga andrahandskontraktet hur länge som helst om man skulle plugga så länge...

- Vi säger att du får den här lägenheten och så har du sökt och kommit in på studierna till hösten, då hyr du ut den i andra hand?

- Ja, det måste jag ju göra. Jag vill ju inte bli av med den när man fått den. Jag kan ju inte få för att jag ska börja plugga nu, om jag vill göra det...Jag vill inte bli av med den...det lär ju bli bökigt att få en ny sen. Jag vill inte ta något lån för en massa hundratusen för att få en lägenhet...Jag skulle aldrig köpa någon bostadsrätt för så mycket pengar.

- Vi säger att du läser, kommer du tillbaks till Västerås sen?

- Nej...det vet jag inte, det kan man inte heller veta, det beror på var man får jobb.

En man som sedan han hade lämnat föräldrahemmet flyttat tretton gånger. En kvinna som sedan hon flyttat hemifrån bott i andra hand sex gånger, varav fyra gånger i perioder om ett år och de övriga två kortare tid och som nu bor relativt tryggt i sin pojkväns föräldrars lägenhet säger att hon inte önskar sig de kringflyttande åren tillbaka: "Jag är glad att jag har dom här åren av runtflyttning gjorda". Hennes yngre syster har precis börjat sitt runtflyttande och var nu tvungen att flytta hem igen efter att ha hyrt en andrahandslägenhet i tre månader. En arbetande man talar om att man som andrahandsboende får tänka sig sitt liv i tvåårsperioder. Elva gånger på åtta år hade en arbetande kvinna med invandrarbakgrund flyttat. Men hon menar själv att hennes bakgrund inte varit något hinder för henne på något sätt när hon sökt skaffa sig bostad. Hennes hittillsvarande boendehistoria innehåller många drag som verkar att vara typiska för ungdomar i boendekarriären: tidvis boende hos släktingar; tidvis studentrumsboende; förstahandskontrakt på en mycket liten lägenhet, 18 kvm; inneboende hos kamrater; flera andrahandskontrakt genom kamrater; sammanboende, separation och nytt sammanboende samt en lång utlandsresa då hon gjorde sig av med den tillfälliga lägenheten och gav bort eller magasinerade sina möbler. Flera av de intervjuade andrahandsboende har sedan de lämnat föräldrahemmet aldrig haft en lägenhet som de har kunnat kalla sin egen, t ex har en arbetande kvinna som sedan hon

flyttade hemifrån för fyra år sedan bott i fyra olika andrahandslägenheter. Omflyttningsgraden varierar också kraftigt, en arbetande man flyttade direkt från föräldrarna för fem år sedan till en andrahandslägenhet där han fortfarande bor kvar utan någon bestämd hyrestid.

8.3 Kontaktvägar för att få tag i en lägenhet

Bara några enstaka andrahandshyresgäster har genom annons och tur lyckats få tag i sin lägenhet. De dominerande kontaktvägarna är kamrater, arbetskollegor eller genom släktingar. I vissa fall förekommer det också att arbetsgivaren hjälpt till att förmedla en lägenhet. En kvinna menar att man måste vara aktiv om man skall kunna få tag på en andrahandslägenhet: "Ska du ha en lägenhet får du fixa själv och prata med folk och kompisar om det är någon som ska flytta. Det är så man måste göra tror jag". En man säger att han fått tag i sin första andrahandslägenhet via en kamrat:

- Hur fick du tag i din första andrahandslägenhet?
- Det var genom en kompis som hade köpt en lägenhet och sedan skulle åka från stan och då fick jag hyra den och där bodde jag i lite mer än ett år och sedan har jag hela tiden haft jättetur och fått andrahandslägenheter. Inte genom annonser och sådant, utan genom kompisars kompisar och så.

Några andrahandshyresgäster har fått sina andrahandskontrakt via nära släktingar, vilket de upplevde som en stor trygghet. Men utan dessa nära kontakter och om man dessutom saknar pengar, verkar bara ett andrahandskontrakt att återstå överhuvudtaget för att komma över en lägenhet. En förvärvsarbetande kvinna som flyttat till ännu en andrahandslägenhet säger:

Det är svårt att få tag i lägenheter, för innan jag flyttade hit så hyrde jag också en andrahandslägenhet. Har man liksom inte dom rätta kontakterna så där, så är det jättesvårt ifall man inte kan slänga upp en stor summa pengar och köpa sig en.

En kvinna har hela tiden fått tag i sina andrahandslägenheter genom kamrater. Hon föredrog detta alternativ framför att bo i ett litet studentrum, vilket vi tidigare har sett är en vanlig inställning. Hon berättar att det var flera av hennes tidigare kurskamrater som bodde i ett studentrum. Men efter ett tag på den nya orten började de försöka ordna något annat att bo i, det gällde för dem att skaffa sig ett kontaktnät:

- Dom som bor i dom här små rummen, det är ju dom som kommer från andra städer och inte hade någon möjlighet innan dom kom upp hit att ordna någonting...dom bor kanske en temin på skolan och sedan försöker dom se sedan, dom kollar annonser och sådant.
- Det är kanske lite svårt att komma utifrån och försöka få någonting genom kontakter?
- Ja, det är lite svårt när man inga kontakter har.

För näringslivet finns det ofta möjligheter att kunna skaffa lägenheter till sina anställda. En företrädare för en bostadsförmedling säger att de ofta helt enkelt blir överhoppade och att det bara är för näringslivet att vända sig direkt till fastighetsägarna:

- Dom går direkt på fastighetsägarna, dom hoppar över oss...Vårt avtal med allmännyttan och tjugotalet av dom privata fastighetsägarna säger att i princip varannan lägenhet ska gå till oss men ifrån det antalet får man då räkna det man ställer till näringslivets förfogande...ABB, Gränges och övriga industrier i kommunen...Men tidigare när vi hade en ordentlig bostadsförmedling då hade vi också näringslivsbiten med. Där försökte vi att portionera ut dom på ett normalt sätt och där det samkördes med övriga behov på marknaden. Idag är det väl kanske så att dom som har dom här näringslivsbehoven, dom är väl dom som står sig starkast på marknaden och har dom största möjligheterna...dom kan i princip få flera erbjudanden medan då vissa andra som då kommer till mindre industrier och företag i Västerås kanske inte får ett enda erbjudande. Det är den stora spännvidden vi har idag.

En man fick sin andrahandslägenhet genom sin arbetsgivare, inte genom någon näringslivsförtur, utan genom sin chefs personliga kontakter:

- ...jag var här på olika intervjuer och då pratade jag med min chef då och hon undrade hur jag hade det med bostad och jag sa att jag hade ingenting. Sedan då så kom det här brevet från den här killen som är utomlands och som tog kontakt med mig då via min chef då, för de känner varann...och så rekommenderade min chef då som kände till den här lägenheten, så att det var via kontakter som jag fick den.

Han nämner vidare att om inte denna andrahandslägenhet hade erbjudits honom, hade han haft andra alternativ genom sitt företags lägenhetsförmedling eller deras lägenhetshotell. Det viktiga för honom i detta läge var att ha någonstans att bo, för att sedan kunna på plats närmare bestämma sitt boende, även om det innebar ett

temporärt boende i början: "Det är inte så lätt att bilda sig en uppfattning om en lägenhet när man är utomlands. Därför tyckte jag att det var lämpligt med ett andrahandsboende också... det får ju bara bli under kort tid".

Att få någonting genom bostadsförmedlingen är i stort sett alla intervjuade överens om är omöjligt; "Det är ingen människa som får något där" (arbetande kvinna). Flera har också en negativ inställning till bostadsförmedlingen, som en arbetande man: "...man förstår ju litegrann deras arbetssituation också, men man blir ju inte direkt uppmuntrad när man varit där. Dom är ju ganska lättirriterade." En arbetande man hade fått tag på sin första andrahandslägenhet genom en annons i tidningen och sin nuvarande andrahandslägenhet genom personliga kontakter. En annan man säger: "Bostadsförmedlingen gör ju bra lite, där har jag stått i kö nu i tre år, jag har inte hört ett ljud. Inte ett ljud alltså". En ung kvinna hade inte stått i bostadskö så länge, men menade att det hade nog inte spelat någon roll för hennes möjligheter att få en lägenhet ifall hon hade stått i kö ännu längre:

...Dom bara skrattade åt mig på bostadsförmedlingen när jag ringde faktiskt. Det gjorde jag när vi bodde i den förra andrahandslägenheten och när det började kännas så där liksom 'nu vill vi flytta'. Men hade man vetat det tidigare att det skulle vara så svårt att få tag på en lägenhet så hade man ju ställt sig i bostadskön på direkten när man slutade skolan ungefär...Men vi hade väl inte fått något i alla fall, det är ju hur svårt som helst att ta tag i en lägenhet.. Ska man ha någon så får man hyra i andra hand eller köpa en lägenhet.

En annan kvinna menar att man inte kan förvänta sig att få någon lägenhet genom bostadsförmedlingen, eftersom de unga sätts åt sidan och tvingas bo i andra hand då alla lägenheter skall gå till de flyktingar som kommer till östersund:

Jag har en kompis, hon och hennes kille sökte bostad, dom sprang där flera gånger i veckan i flera månader och till slut sa dom på bostadsförmedlingen att 'det är ingen mening att ni kommer tillbaka, för bostäderna nu dom ska flyktingarna ha', så dom fick gå därifrån. Jag tycker, det törs man inte säga så mycket för då blir man ju tagen som rasist då, men jag tycker faktiskt att ungdomen sätts åt sidan här i stan, just det där med bostäderna, att vi bor i andra hand. När dom säger 'jaha, du har föräldrar här i stan, du kan flytta dit' men har man bott hemifrån och klarat sig själv, så är det inte så lätt att flytta hem igen.

Ingen av de intervjuade i östersund verkar vara negativt inställda till flyktingmottagningen i sig, men många menar att skall man ta emot flyktingar så skall man också kunna

ta hand om dem när de kommer. En man förklarar hur han anser att de negativa känslorna mot invandrare uppstår:

Dom byggde ju ett hus mitt inne i stan där dom satte ett helt gäng invandrare. Och det blev ju motsättningar mot det, för att folk blev ju naturligtvis snea då. 'Visst, hade jag stått i bostadskön då i fyra, fem år då', tänkte dom, 'och får ingenstans att bo'...och så kommer dom hit från ett annat jävla land och så skickar dom dom mitt inne i stan till ett toppmodernt, skitfräscht hus va. Det är klart att folk blir snea...Jag menar att dom tar ju in för många mot dom möjligheter dom har att ta emot dom va.

Det är mycket få av de intervjuade andrahandshyresgästerna som allvarligt funderat på att köpa en lägenhet för att lösa sin bostadsfråga. Överlag menar man att framtiden är osäker och att ha lån att betala av var inte tilltalande. Allmänt menade man också att man inte var villig att betala mer i hyra per månad än vad man redan gjorde, då "...man måste ju kunna göra mer än att bara bo". Dock hade ett par som efter avslutad utbildning tänkt återvända till sin hemstad, inte orkat med den osäkerhet som de tyckte andrahandsboendet medförde. De såg ingen annan utväg än att köpa en bostadsrätt och återigen ges ett exempel på kontakternas betydelse:

I och för sig så kan man nog få andrahandslägenheter... men då betalar man ju också pengar som inte går till en själv direkt. Vi betalar 400 kronor extra per månad, det skulle vi lika gärna kunna slänga någonstans känns det ju som...man får ju ta lån, men man betalar åtminstone till sig själv. Vi var runt och tittade i fem månader, ringde och allting. Det är ju minst trettio som ringer på varje lägenhet, och så sätter dom högstbjudande då... Man har ju fått engagera föräldrar som har fått höra med mäklare dom känner där hemma. För mäklarna kan ju fixa åt varann. Men det här var helt enkelt så att pappa pratade med en bekant till sig vars son skulle sälja... Och det ligger ju naturligtvis lite grand i att det blir bekanta, att man får förtur genom det... Annars hade vi förmodligen inte haft någon lägenhet fortfarande. Men det var en turgrej liksom, bekantas bekanta. Jag tror att det måste vara lite kontakter, endera ska man ha hemskt mycket pengar eller så kontakter.

8.4 Andrahandsboendets villkor

Villkoren och förhållandena andrahandshyresgästerna emellan kan variera betydligt. Gemensamt för alla andrahandshyresgäster är dock att man är beroende av andra, låt vara i olika hög grad. Ett andrahandskontrakt innebär alltid i någon mån en viss osäkerhet i boendet. När det gäller de ekonomiska och rättsliga villkoren

skiljer sig också förhållandena åt mellan de intervjuade andrahandshyresgästerna.

8.4.1 Relationer till förstahandshyresgästen

Bland de intervjuade andrahandsboende fanns det några som hyrde av släktingar. En bror eller en syster har kanske tidigare haft lägenheten och när de sedan flyttat har den överlåtits på syskonet. En förvärvsarbetande man som "ärvt" sin lägenhet av sin bror har dessutom den extra tryggheten i sitt boende genom att deras far är bekant till fastighetsägaren: "...farsan känner honom, så det är inga problem." överhuvudtaget menar de andrahandshyresgäster som har någon form av personlig relation till förstahandshyresgästen att det är en stor fördel. En ung kvinna jämför mellan de två andrahandslägenheter hon och hennes pojkvän bott i, i första fallet kände de genom arbetskamrater förstahandshyresgästen, i det andra fallet hade de fått tag i andrahandslägenheten genom en tidningsannons och där var kontakterna helt formella:

På det första stället hade vi en ganska bra kontakt, vi pratade hemskt mycket och så, jag fick lämna dit prylarna lite tidigare också innan vi fick flytta in. Men på det andra stället var det inte så mycket sånt. Men det är väl så i och med att jag känner henne liksom...det blir så när man får en sådan kontakt genom jobbet. Det var min arbetskompis före detta tjej då, så det blir ju liksom att man har lättare att prata om någonting då också. Den vi hyrde av sedan, det var ju ingen som man kände, inte kände alls va. Det var ju mest när kontraktet skulle sägas upp då som vi pratade.

Vi har också kunnat konstatera att många andrahandshyresgäster ansåg att det mest negativa med en andrahandsuthyrning var att man inte hade sin egen lägenhet, man kunde inte göra som man ville eller ändra om som man önskar. Kanske begränsas man också av det faktum att man har brist på förvaringsutrymmen och dessutom känner att man måste vara rädd om lägenhet och inventarier. Möjligheterna att inreda, skaffa saker till lägenheten och sätta en personlig prägel på den begränsas av detta faktum. Många andrahandshyresgäster menar att de måste vara extra försiktiga när de bor i en annans lägenhet. En andrahandsboende kvinna tillåter inte att någon röker i lägenheten, inte för hennes egen del, utan för att den nyrenoverade lägenheten skall vara lika fräsch när förstahandshyresgästen kommer tillbaka som den var när hon flyttade in. En annan andrahandsboende kvinna känner att man måste vara försiktig med allt och dessutom menar hon att vetskapen om att hon inte kommer att bo kvar, gör att hon engagerar sig mindre i bostadsområdet:

Det är det att man känner det att man måste vara så försiktig med allting och man vet att det här är inte mitt. När man ska sätta upp grejer på väggarna, man måste tänka på att inte göra för mycket hål i tapeterna. Om man gör en rispa på en bänk så tänker man: 'Herregud!' Försöka få bort det och...så det är klart det är inte roligt. man är ju tvungen att vara liksom så där enormt petig i allting. Sen är det väl det också att man får liksom inte samma...man engagerar väl sig inte kanske att lära känna alla som bor här heller på samma sätt, eftersom man vet ju det att man ska ju inte bo kvar här...

Som nämnts tidigare är också känslan av otrygghet något som ständigt följer en andrahandshandhyresgäst, en kvinna säger:

...mest det här att man aldrig vet och man kanske måste börja om igen. Det är först här jag känner att här kan jag bo ett tag. Jag tycker att det har varit jättejobbigt. Jag har läst till och från och leva med det här liksom att nu måste jag spara studielånet ifall jag måste flytta och ändra telefon och planera...Jag tycker att det har varit fruktansvärt jobbigt vissa perioder. Ibland tänker man inte på det, men vissa perioder har det varit jobbigt.

En kvinna tycker att det är negativt att inte kunna ordna andrahandslägenheten som hon vill. Dessutom saknar hon tillräckliga förvaringsutrymmen och hon känner nästan rädsla för att på något sätt skada förstahandshyresgästens möbler:

Det som är så jobbigt här, det är ju att jag kan inte köpa någonting, för vi har ju ingenstans att göra av det...här är ju två stora garderober och vi har tillgång till en, den andra har hon alla sina grejer i. Dom mesta möblerna är ju hennes och dom flesta blommorna är hennes, du vet, man liksom inte göra som man vill, man måste vara försiktig. Som dörren in till vardagsrummet måste jag ha stängd för möblernas skull, jag har ju katt och där är det ganska mycket som är arvegods, em möbel där inne det är hennes farsfarsfars som gjordes i Tyskland för länge, länge sedan och såna saker, man är ju jätterädd att det ska hända någonting. Och ha fest...nej, det törs jag inte ifall det skulle hända någonting. Men vi betalar ingenting extra för möblerna, hon tyckte att det var så hemskt bra att hon fick någon som såg efter lägenheten, hon sa att hon tog det som betalning.

En annan kvinna anser att hon blir alltför mycket kontrollerad av sin förstahandshyresgäst och att denna inte uppfyllt vad man kommit överens om innan hyrestidens början, nämligen att förstahandshyresgästen skulle plocka

undan så mycket som möjligt av sina saker från lägenheten. Dessutom tog förstahandshyresgästen, förutom ersättningsreglering i hyreskontraktet, en depositionsavgift för att täcka eventuella skador på lägenhet och inventarier, men den unga kvinnan undrar över hur man skiljer på skador och normalt slitage:

Så man känner sig lite övervakad. Hon kommer hit ibland och ska hämta någonting och går in och tittar då. Hon märker om man flyttat på saker och undrar varför vi flyttat den där blomman därifrån och dit, såna saker. Man blir lite irriterad på sånt till slut. Det ska bli skönt att få något eget. Man måste liksom passa upp hela tiden, på bordet och teven och allt sånt. Ifall någonting skulle gå sönder så får ju vi betala det, det står också i kontraktet. Och hon tog ju en depositionsavgift också, tusen kronor som vi får tillbaka då om vi inte har förstört någonting. Men vem kan bevisa sånt sen? Och hon tar ju fyra hundra extra i månaden, det är ju normalt slitage det. Det blir ju fyra tusen på tio månader, det ska väl täcka slitaget. Det får man ju räkna med att det blir slitet och någon fläck eller nånting. Så det ska hon ju få höra om hon tycker att det har blivit nånting, för vi har ju inte förstört något, snarare tvärtom...Och hon gjorde en lista som vi fick skriva under på varje sak hon hade, varje tavla, varje lampa, varje stol och pall. Vi tog och fotograferade lite grann för att se hur man på ett ungefär skulle ställa upp det igen. För vi har ju tagit ner lite grejer som hon hade, för det var lite konstig smak här. Så vi har tagit undan och pulat in i skåp och källare. Hon har lämnat husgeråd också, vi tyckte att vi kom överens om att hon skulle ta bort det. Men när vi kom hit var det kvar i alla fall. Hon har saker överallt, i lådor och skåp och garderober i hallen - så mycket som möjligt skulle hon ta bort sa hon ju, det har hon inte gjort.

Om andrahandshyresgästen stör sina grannar och omgivningen drabbas förstahandshyresgästen. En kvinna hade under en period bott dolt genom att hyra en lägenhet i andra hand av en vän, utan att fastighetsägaren gett sitt tillstånd. Efter en högljudd fest klagade grannarna och både andrahands- och förstahandshyresgäst blev uppsagda av fastighetsägaren. För andrahandshyresgästen gjorde det förhållandet att hon var god vän med sin hyresvärd saken ännu mera känslig:

...så dan efter den där festen ringde hon upp mig som hade förstahandskontraktet på lägenheten och sa att nu har den här ägaren ringt och talat om att han vet att ni bor där. För det hade dom ju förstått, dom andra i huset va och talat om för den här ägaren då. 'Och du har tre dagar på dig att flytta'. Hon blev av med kontraktet också. Det är klart att hon var besviken på mig, mycket besviken och jag skämdes mycket alltså. Nu är vi goda

vänner va, men...äh det var inget roligt. Det var inte kul.

En annan andrahandshyresgäst hade i sitt andrahandskontrakt en särskild klausul om att störande leverne skulle leda till omedelbar uppsägning och ett skadestånd om två månaders hyra:

...vid eventuella klagomål gällande upprepade klagomål från grannarna avseende störande eller på annat sätt olämpligt uppträdande, upphör hyresrätten med omedelbar verkan. Skulle denna situation uppstå erlägger hyresgästen ett skadestånd till ägaren om två månaders hyra.

I de fall man har en personlig relation till den man hyr av, är det lätt att uppleva det som känsligt att avbryta ett kontrakt. Citatet nedan visar också att en förstahandshyresgäst är mån om att behålla en lämplig och bra andrahandshyresgäst, det gör förstahandshyresgästens situation mycket enklare:

Vi flyttar nu då i augusti. Och hon som äger lägenheten vill hyra ut den igen och till någon hon känner. Jag tyckte ju att jag satte henne i en knipa där. Det var ju nästan pinsamt att ringa ner. Hon har varit så jättegullig mot oss. Hon har ju förstått att vi känner liksom att vi inte kan göra nånting och så där. Hon säger 'gör vad ni vill', men det känns ju inget roligt när vi vet att vi kommer att flytta. Men hon sa att det var inga problem utan hon visst flera stycken som ville hyra den i andra hand. Hon hade ju helst velat att vi skulle bo kvar här. Det är ju bekvämt för henne, hon känner oss och hyran har kommit in när den ska och allting va. Och i och med att bostadsrättsföreningens styrelse vet vilka vi är så är det ju alltid lättare att få det godkänt va.

Som andrahandshyresgäst kan man också råka ut för att ständigt vara i underläge, man tvingas kanske acceptera sådant som man egentligen tycker är fel. En kvinna berättar om en andrahandslägenhet som hon hyrde under kortare tid, när hon snabbt behövt en lägenhet:

- Hennes kille hade nyckel och han kom lite då och då. Det tyckte jag var lite...det var jag lite irriterad på... Men då tänkte jag att det är ju deras lägenhet och jag bor ju bara här i andra hand. Man kunde liksom aldrig känna sig riktigt fri, för han kanske kommer snart. Man duschade fort för han kunde ju komma. Då hämtade han någon bok till henne eller så.

- Ringde han innan han kom?

- Nej, det gjorde han inte. Han ringde jättefort på dörren och sedan så öppnade han jättefort. Han kom ju aldrig på konstiga tider, utan han kom ju mitt på dagarna, men eftersom jag jobbar olika så var jag hemma vissa dagar och förmiddagar, så att ibland så bara stod han där.

- Du kunde inte säga så mycket?

- Nej, nu kanske jag skulle kunna hävdad min rätt mera... Men jag var så glad att jag överhuvud taget hade någonstans att bo, så man skulle accepterat vad som helst. Jag skulle ha accepterat om hon flyttat in nästan. Nej, det var faktiskt jobbigt, det var den jobbigaste lägenheten jag haft. Det var väldigt kort tid.

- I längden skulle man väl inte kunna bo så?

- Nej, men måste man så skulle man, om man inte hade något annat val.

En förvärvsarbetande kvinna som hyrde en bostadsrätt i andra hand tillsammans med en kamrat hade mindre tur med sin hyresvärd och hamnade i ett otryggt boende. Lägenheten fick de tag i genom en arbetskamrat som tidigare bott där själv i andra hand. Kontraktstiden var bestämd till tre år eller längre och med en uppsägningstid på två månader. I detta fallet ville hyresvärden att andrahandshyresgästerna skulle flytta redan innan uppsägningstiden gått ut:

...vi fick hyra då som det lät, i tre år...hon ringde alltid på nätterna vid klockan tre...så ringde hon ena natten och sa att vi fick bo kvar, sedan ringde hon nästa natt och sa att hon hade ändrat sig, hon skulle sälja lägenheten. Vi var tvungna att flytta direkt. Min kompis skulle ändå flytta, det var ju bara jag då som var problem. Jag blev sjuk...väldigt sjuk så jag bodde hos min kille då. Jag var på sjukhuset också några gånger också...hon var väldigt arg på mig, den människan som hade lägenheten. Hon som skulle flytta in, hon som köpt den, var också galen och ringde och ringde och tjatade om att jag behövde inte ha den där lägenheten eftersom jag ändå aldrig var där. Men jag tyckte att jag behövde det för jag hade alla mina saker där och ingenstans att ställa dom. Dessutom behövde jag bli frisk och kunde inte ta bort grejorna...De ringde till min syster varje dag och tjatade...De ringde mig på sjukhuset, jag fick inte gå upp överhuvudtaget...hon hotade med att gå till advokat. 'Gör du det' sa jag, för jag tänkte att jag har ju rätt. Jag tror inte att en advokat slänger ut mig...hon hade tagit ut ungefär ett hundraprocentigt pålägg på hyran, så jag tänkte att gör hon det så säger jag det.

8.4.2 Relationer till fastighetsägaren

Mellan andrahandshyresgäst och fastighetsägare finns inga juridiska förpliktelser eller rättigheter. Andrahandshyresgästen har sitt avtal med förstahandshyresgästen, medan denne i sin tur svarar helt för lägenheten gentemot fastighetsägaren under andrahandsuthyrningen. I praktiken har ändå andrahandshyresgäst och fastighetsägare en viss kontakt, t ex om något behöver repareras i lägenheten.

Hos en del andrahandshyresgäster finns trots att det inte existerar något rättsförhållande gentemot fastighetsägaren, en föreställning om att denne ändå på något sätt är skyldig att sörja för andrahandshyresgästen då andrahandsuthyrningen är slut. En andrahandshyresgäst, vars andrahandskontrakt löpte mot sitt slut, trodde att hans fastighetsägare ändå skulle hjälpa honom att få en lägenhet:

Dom kan ju inte kasta ut en bara? Dom måste väl skaffa en annan lägenhet? Eller vad har dom för skyldigheter eller rättigheter?...Jag står ju i kö...man får väl börja med någon lobbyingverksamhet här snart, pressa på dom lite, tjata på dom.

Andrahandshyresgästen är den svage parten i förhållandet och han är den som har mest att förlora på en konflikt med fastighetsägaren. En andrahandshyresgäst som hyrde sin brors lägenhet blev lovad förstahandskontraktet av fastighetsägaren när han flyttade in, men denne hade sagt sig vara tvingad att först kontakta bostadsförmedlingen och sedan hade det inte hänt något:

...och så stod inte vi på tur, utan han skulle ta kontakt med mig sedan. Det var fem år sedan...

- Men ändå så har du inte fått kontraktet efter de här fem åren?

- Nej, men nu gör det ju inte oss någonting va, vi vill ju inte tjata på honom om inte han gnäller på oss.

Ofta när andrahandshyresgästen en dröm om att på något sätt kunna få överta lägenheten i det fall att förstahandshyresgästen inte kommer tillbaka till sin lägenhet vid kontraktstidens slut. Detta kan vara en mer eller mindre realistisk förhoppning, men det förekommer att andrahandshyresgästen har fått överta den lägenhet han eller hon har hyrt i andra hand. En andrahandshyresgäst berättade om en kamrat som fått överta den privatägda lägenhet hon hyrde i andra hand när förstahandshyresgästen sade upp sitt kontrakt. Detta skedde dock efter "många om och men" från fastighetsägarens sida: "...för hälften av

lägenheterna ska väl gå till bostadsförmedlingen eller vad det var för någonting, men hon fick behålla den till slut". Också ett studerande par "lever på nåder" och hoppas på att fastighetsbolaget skall ge dem förstahandskontraktet på den andrahandslägenhet som de hyr. Den man som har förstahandskontraktet ämnar inte komma tillbaka till lägenheten, "för honom får vi gärna överta lägenheten" säger paret. Fastighetsbolaget har gett dem förlängning av kontraktet på ett år. Situationen är oviss, så länge förstahandshyresgästen inte sagt upp sitt kontrakt kan fastighetsbolaget inte göra någonting. En andrahandsboende man, anställd på stort företag, hoppas på att få överta sin andrahandslägenhet då andrahandskontraktet upphör. Han menar att han fått tvetydiga besked av fastighetsägaren, dels att det kan vara möjligt att ge förstahandskontrakt på lägenheten då fastighetsägaren brukar ställa lägenheter till företagets förfogande, dels att det inte är möjligt då man har ett stort behov av evakueringslägenheter och det är fastighetsägaren som uteslutande bestämmer om lägenheten. De motstridiga besluten gör inte hans situation lättare, menar mannen: "...jag vet inte riktigt var jag står".

Vi har sett att praxis i denna fråga varierar mellan olika fastighetsägare. En del fastighetsägare vägrar absolut andrahandshyresgästen att överta lägenheten vid kontraktstidens utgång, medan andra intar en mjukare linje där olika faktorer spelar roll vid bedömningen. De allmännyttiga bolagen hävdar i allmänhet rättviseskäl mot att en andrahandshyresgäst skulle kunna få överta ett förstahandskontrakt; man skall inte på så sätt kunna kringgå kösystemet. Dock menar man att om sociala skäl föreligger som är starka nog vid en prövning mot bostadskön, kan det vara mest smidigt att låta andrahandshyresgästen bo kvar.

Mest intressant är förhållandet mellan andrahandshyresgäst och fastighetsägare i de fall där andrahandshyresgästen bor dolt, dvs i de fall där inte fastighetsägaren känner till eller har gett sitt tillstånd till andrahandsuthyrningen. Förhållandet för andrahandshyresgästen är i högsta grad otryggt, upptäcks saken riskerar förstahandshyresgästen att bli av med lägenheten och andrahandshyresgästen är här helt oskyddad. En studerande man hade tidigare bott otillåtet i andra hand och han beskriver situationen som mycket osäker: "Det var ju jävligt mycket mer nojigt... man vågade inte säga till värden om någonting pajade, för man är rädd att bli utslängd". En kvinna har under en längre period levt i ett slags gråzon mellan tillåtet och otillåtet boende. Hon har inget kontrakt utan det är hennes system står för andrahandskontraktet. Systemen bor inte i lägenheten då hon har en egen annan lägenhet, för övrigt inom samma fastighetsbolag. Det är systrarnas mamma som har förstahandskontraktet på lägenheten, men hon flyttade för många år sedan. Kvinnan säger att fastighetsbolaget vet att hon bor där, men att hon ändå tycker att det känns osäkert ifall de skulle börja kontrollera alla kontrakt och kanske tvinga henne att flytta. Hon tycker att situationen är olustig gentemot hyresvärden: "Det

negativa, det är det här att man har hyresvärderna på sig hela tiden, när man ringer och vill att dom ska laga så vet man inte vad man ska säga riktigt". En annan flicka som bor dolt i en bostadsrättslägenhet menar att hon inte känner någon rädsla för att bostadsrättsföreningen skall upptäcka att hon bor otillåtet. Även om hon vet att det krävs tillstånd för att bo i andra hand, anser hon att bostadsrättsföreningen inte kan göra någonting åt uthyrningen, då det par hon hyr lägenheten av äger den:

- Men dom har alltså inte tillstånd att hyra ut lägenheten?

- Nej, egentligen inte. Men jag menar, vad ska föreningen göra? Dom äger ju lägenheten...

- Att du inte har ditt namn på dörren, är det en önskan från dom?

- Det var det från början ja. För det hade varit bråk här tidigare, alltså i en fastighet bredvid. Det var en tjej som bodde i andra hand och övriga hyresgäster var väl inte så glada för att dom hyrde ut den här lägenheten i andra hand. Och för att undvika det, jag menar, det spelar ju inte mig någon roll...

En annan flicka som bott dolt under en viss tid, menar dock att detta varit mycket olustigt och psykiskt pressande. Hon låtsades vara sambo med förstehandshyresgästen, men kände det som om fastighetsägaren hade henne under uppsikt och att hon ljög om de verkliga förhållandena:

...Och då gjorde vi som så att jag skrev mig som sambo ihop med den här killen, för annars hade jag aldrig fått bo där...Ja, det ringde ju alltid folk och frågade efter honom i och med att han var skriven där och all post och sånt kom ju dit. Så där bodde jag i två år...han hade ett litet struligt förhållande med sin tjej, så han ville ha kvar den...det var lite pirrigt. För att om det ringde folk och sökte honom, då visste jag aldrig om det var hans kompisar eller om det var någon tant eller farbror från något...ja, du förstår, som hade med saken att göra, med lägenheten. Så det var jättesvårt. Då var jag nervös, det var nästan lite olustigt att svara i telefon, för man visste ju aldrig...för ofta ringde det folk och frågade efter honom och då fick jag alltid hänvisa till att 'nej han är inte hemma just nu, men han kan nås...' och så gav jag dom hans telefonnummer då. 'För han är hos sin tjej...' Vi bodde liksom ihop då, sa vi ju, men jag fick bedöma från fall till fall då, om det var någon ung som kunde vara hans kompis...Så visst var det pirrigt, det var det ju. Och speciellt då också om det blev något fel på lägenheten, för det blev det stup i kvarten, det hände alltså flera gånger om året att dom fick fixa det och det var fel på det och det var fel på det. Och då var det så att det är alltid jag som

ringer och han är aldrig hemma. Det kändes liksom att dom har koll på mig, dom vet nog att jag bor här...Det var ju inte så, men det kändes så...Det kändes hemskt olustigt. Jag ljög ju liksom för dom då och tänk om dom skulle komma på mig.

Hon var också medveten om att ifall de rätta förhållandena upptäcktes, riskerade förstahandshyresgästen att bli av med sin lägenhet och att hon själv var helt rättlös i sådant fall. Hon hade också en kamrat som bott dolt, blivit upptäckt och utkastad:

Det blev en vattenskada i lägenheten... Och dom var så trevliga, dom som kom dit. Och dom skulle fixa det där och dom skulle få en lägenhet på två veckor så att hon kunde flytta ut och allting skulle vara bra. Du, när dom kom på henne, hon åkte ut direkt. Dom flyttade ut grejerna på gården och så fick hon flytta. Hon bodde då i andra hand. Hon hade ingenstans att bo... Dom slängde ut henne i och med att hon inte hade något kontrakt. Det är så dom gör. Och killen som hade kontrakt på lägenheten, han blev ju av med det... Hon blev utslängd och fick inte komma tillbaka. De fixade ingenting åt henne och hjälpte inte henne ett dugg... Och det är ju så att hyr dom ut i andra hand, den som hyr ut då utan att han får göra det, han blir alltså av med sin lägenhet. Det vet ju fok om, så man är ju försiktig och så där då. Visst är det olustigt, det är det...

En kvinna som ett tag bott utan tillstånd i en släktings bostadsrätt menar att förhållandet ändå känns tryggt, då hon känt sin släkting relativt väl och dessutom då bostadsrättsföreningens styrelse inte reagerat på de år hon bott där:

Dom kan ju bara säga åt oss att flytta så måste vi göra det...vi har ju ingenting skrivet eller någonting, vi har ju inga rättigheter alls egentligen. men just genom att det var hon som bodde där innan, jag kände ju henne så där då, jag var och hälsade på henne, så det känns liksom tryggt på något vis ändå. Och vi har ringt till vicevärden någon gång och han verkar inte att bry sig.

Det förekom att flera av andrahandshyresgästerna inte var riktigt säkra på vilka skäl förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren hyrde ut lägenheten; många gånger verkade man också ointresserad av orsaken eller vilka konsekvenser eventuella felaktigheter kunde få för deras egen del. En kvinna säger:

...och tjejen, hon som hyr ut, hon har flyttat och jobbar där. Hon har väl träffat en kille så hon har väl inte tänkt att komma hem då. Ja, dom vill väl inte direkt sälja lägenheten heller, för hennes mamma var ju

uppväxt här i huset i trappuppgången bredvid...lite känslomässigt också då. Tjejen hyrde ut den innan när hon studerade...jag är inte säker på hur det var sen. Jag tror att dom har dragit någon rövare för föreningen att hon studerar där nere.

Denna kvinna hade tidigare hyrt en andrahandslägenhet av en bekant till en släkting. Hon fick låtsas vara den bekantes fästmö och den bekante var mån om att hålla henne ur vägen för fastighetsägaren: "han kunde ringa ibland då och höra hur det var, för att kolla. Ja, om jag stött på vaktmästaren, därför att han skulle jag inte prata så mycket med". En annan andrahandshyresgäst som bor dolt utan tillstånd, menar att det inte är några problem ifall han skulle behöva kontakta värden om det skulle hända något med lägenheten. På motsvarande sätt som kvinnan i exemplet ovan fick vara "låtsas-fästmö", får han då "...ringa vaktmästaren och presentera mig som hennes boyfriend".

I tidigare avsnitt har nämnts att bostadsrättsföreningar ofta ser andrahandsuthyrning som negativt då andrahandshyresgästen inte anses känna någon samhörighet med bostadsrättsföreningen och inte ha något intresse för föreningens skötsel, planering och dylikt. En ung kvinna menar att hon ser det som negativt att andrahandsuthyrningens osäkerhet gör det omöjligt för henne att delta i föreningslivet:

...Sen, just det här med grannar och så, när man bor så här på obestämt tid tycker jag att man kan inte gå in i saker och ting. Dom har hemskt mycket möten och så där som gäller själva området. Man kan inte lägga sig i så mycket när man ska härifrån snart, det är ingen mening att man engagerar sig tycker man.

8.5 Ekonomiska villkor; hyra

I kapitel 7 har vi sett att man bland de intervjuade fastighetsägarna överlag anser att hyresnivån är en sak mellan förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren och andrahandshyresgästen. En privat fastighetsägare uppgav dock att om man skulle upptäcka en oskäligen hyra skulle man reagera och uppmana andrahandshyresgästen att agera. Däremot tror man inte att man på laglig grund kan avsluta andrahandsuthyrningen. Ett allmännyttigt bostadsföretag intar en särställning genom att man upplyser andrahandshyresgästen om den aktuella hyran och att det är den hyran som denne har att betala; därutöver kan också eventuell möbelhyra tillkomma. Flera fastighetsägare menar också att "...finns det skäl för att hyra ut, då hyr man ju inte ut för att tjäna pengar på det". Från en fastighetsägareförening säger man att hyresnivån är en sak mellan hyresgästerna, som hyresvärden aldrig blir inblandad i. Vi såg också i samma kapitel att

andrahandshyran för en hyresrättslägenhet i princip är lika med förstahandshyresgästens faktiska månadshyra, medan den bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin bostadsrättslägenhet kan ta ut en brukvärdesrelaterad andrahandshyra genom att jämföra bostadsrätten med en likvärdig hyresrättslägenhet. Andrahandshyran kan då överstiga den faktiska månadsavgift som bostadsrättsinnehavaren själv betalar, men denne kan knappast på detta sätt räkna med att få full täckning för de eventuella räntor och amorteringar som han har. För både hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter kan därutöver till andrahandshyran läggas eventuell möbelhyra om lägenheten uthyrs möblerad.

Det visade sig i intervjumaterialet att flera av andrahandshyresgästerna inte visste vilken hyra som förstahandshyresgäst respektive bostadsrättsinnehavare själva betalade. Detta är möjligt genom att lägenhetsinnehavaren själv betalade hyran direkt till sin hyresvärd och får andrahandshyran genom att andrahandshyresgästen sätter in pengar på lägenhetsinnehavarens konto.

Flertalet av de intervjuade andrahandshyresgästerna betalade dock en andrahandshyra som var likvärdig med den som förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren själv betalade. Några hade tidigare hyrt lägenheter i andra hand på kortare tid och då råkat ut för en hög hyra. Det är i sådana fall företrädesvis bostadsrättslägenheter det rör sig om. En andrahandsboende kvinna betalade dubbelt så mycket i andrahandshyra än vad bostadsrättsinnehavarens avgift till föreningen var. En annan ung kvinna hade tidigare hyrt en bostadsrätt och då fått betala en hög hyra. Månadsavgiften för bostadsrätten var 875 kronor och hon betalade 2000 kronor till bostadsrättsinnehavaren som samtidigt bodde i en annan lägenhet i samma stad: "...så att jag betalade hans lån på lägenheten. Toppen för honom, tänk så bra! Det sa han helt klart, så att det visste jag om, men vad skulle jag göra?". Även om hon visste de faktiska förhållandena och inte kände att hon blev ekonomiskt utnyttjad av bostadsrättsägaren, så tyckte hon ändå att det kändes fel. Men hon menade sig inte ha något val, då hon framför allt ville ha en central lägenhet och dessa lägenheter enligt henne alltid kostar mer:

Jag ville inte bo i utkanten av stan, utan jag ville ju bo där och det kostar ju att bo centralt... Det var liksom raka besked, jag visste ju att jag betalade hans lån och han sa det att 'du ska veta att jag har dyra lån för den lägenheten'... Nej, jag tyckte inte att det var okey, men ska du ha en tvåa mitt inne i stan, då kostar det 2000, det kostar inte 875 kronor. Det kostar inte 875 för honom heller, för mina pengar gick ju till hans lån, så jag vet inte hur mycket han tjänade på det. Det har jag ingen aning om. Visserligen tjänar han massor i

och med att jag betalade hans lån, men det var ju inga pengar han fick i handen... Så jag kände liksom aldrig att han utnyttjade mig.

En andrahandshyresgäst betalade ungefär dubbelt så mycket som bostadsrättsinnehavaren per månad skulle ha gjort. Bostadsrättsinnehavaren hade hyrt ut lägenheten under några år. Dock såg hon det själv inte som någon ockerhyra, utan hon hade full förståelse för bostadsrättsinnehavarens situation. Andrahandshyresgästen menar att om hon själv hade ägt bostadsrätten så hade hon haft ränta och amorteringar på lån, vilket då skulle ha gjort att hon haft samma månadskostnad som andrahandshyran nu är: "...lägenheterna här ligger i prisklassen 130-140 000 för en tvåa. Om man då räknar ränta, normal ränta och då amorteringarna på lån och så, räknar in den kostnaden, så blir det inte så farligt faktiskt."

Flertalet av de intervjuade andrahandshyresgästerna hyrde i nuläget sina lägenheter omöblerade. Där det förekom att ett extra påslag lades på andrahandshyran var det oftast en möbelhyra som andrahandshyresgästen betalade för. Dock fanns det också fall bland de intervjuade förstahandshyresgästerna respektive bostadsrättsinnehavarna där man hyrde ut sina lägenheter möblerade utan att ta ut någon extra kostnad för det. Den tidigare omnämnda andrahandsuthyrningen där en idrottsförening stod för kontraktet innebar till och med också för andrahandshyresgästen att föreningen helt stod för hyran. En kvinna hyrde vad bostadsrättsinnehavaren själv benämnde en halvmöblerad lägenhet. Detta innebar då att hon fick tillgång till ett par stolar, ett slitet bord och en bokhylla. Påslaget på hyran var då 55 procent. Kvinnan hade inte först reflekterat över detta, men kom genom att överhyror diskuterades i massmedia att fundera över sin egen situation. Det är dock inte alltid lätt att diskutera de ekonomiska frågorna:

...och första gången vi då pratades vid, för jag frågade ju om hyran då, 'ja, så och så mycket'. Och det tyckte jag, det kan man väl betala...men sen har man då läst om allt det här med hyror och hon tjänar då på mig varje månad. Min syster, hon är liksom istället i allt det här rättsliga och hon tycker liksom att jag inte ska gå med på det. Det är väl frågan hur mycket man får ta ut för möblerna. Nej, jag har liksom känt det där att man skulle prata med henne om det här, men man känner det att man törs inte riktigt heller...man kanske får flytta då, hon kanske pratar med någon annan som är beredd att betala då, i och med att jag var beredd från början att betala, ja, det är jag ju fortfarande, men det känns ju...

En annan kvinna som hyr en möblerad bostadsrätt i en äldre förening, fick genom en av sina grannar veta vad den egentliga hyran uppgick till och enligt hennes uträkningar blir andrahandshyrans påslag 38 procent. Själv har hon

aldrig fått höra vad den egentliga hyran är och hon anser att då bostadsrättsinnehavaren varit så trevlig mot henne förut, vore det känsligt att ta upp saken med henne. Dessutom tycker hon, i likhet med ett par andra andrahandshyresgäster, att det centrala läget uppväger en eventuell extra hyreskostnad:

- Ja, jag har ju aldrig fått höra vad hyran är på här, men så fick jag ju höra vad en av grannarna betalar och det känns ju inte bra om man säger så, det gör det ju inte.

- Men det är inte heller någonting som man vågar fråga om då?

- Nej, inte i och med att dom har varit så trevliga och schyssta...så är man ju liksom...jag vet inte, inte jag i alla fall...Men ändå så den hyra jag betalar är ju inte så dyrt för en lägenhet så här i centrala stan, så här stor.

En tredje kvinna hade kontinuerligt betalat fem hundra kronor mer i andrahandshyra för sina tidigare andrahandslägenheter, en bostadsrätt och en privat hyresrätt. Båda lägenheterna var möblerade och i det ena fallet ansåg kvinnan de extra pengarna vara motiverade, men inte i det andra fallet: "...ett rättbo. Det var ju så litet så det var inte sant. Det var ju bara ett pentry också".

När andrahandshyresgäst och förstahandshyresgäst är bekanta med varandra, så förekommer i allmänhet inget påslag på hyran. Men detta är en sanning med viss modifikation. En förvärvsarbetande kvinna hyrde en hyresrättslägenhet i andra hand av en bekant och fick betala en tredjedel mer i hyra än vad förstahandshyresgästen gjorde. Även om lägenheten var fullt möblerad så anser kvinnan att hon betalar för mycket i hyra, "hon säger att hon tar för slitage, men ändå..." Hon tycker att förhållandet är lite jobbigt, men konstaterar lite resignerat att "man blir desperat... man har inte så mycket att säga till om". En annan kvinna säger att hon inte hade något val, hon var tvungen att snabbt få en lägenhet och hade hon opponerat sig mot hyran, så hade någon av de andra intresserade fått lägenheten istället:

...Det var kanske femtonhundra och hon betalade kanske sexhundra...jag fick hennes hyreslappar hem och sen kom hennes kille och hämtade dom...Den var möblerad och max på tjugofem kvadratmeter...En jätteliten etta utan kök, bara kokvrå...sedan var jag så glad att jag fick den, så att jag opponerade mig inte mot hyran för att just den här lägenheten var det flera stycken...det var jättemånga intressenter, så att då ställer man sig inte och opponerar sig mot hyran, för att då får man den ju inte.

En andrahandshyresgäst som tvingas flytta runt, har ofta råkat ut för att få betala dubbla hyror. En kvinna vars andrahandskontrakt löpte mot sitt slut, blev av en kamrat tillfrågad om hon var intresserad av en annan andrahandslägenhet. Det par som hade den lägenheten skulle flytta och: "dom bad 'snälla, snälla, ta den' för dom ville att jag skulle flytta in direkt för att dom inte ville sitta och betala hyra". Kvinnan hyrde den lägenheten och stod då med dubbla hyreskostnader, dels för den gamla andrahandslägenheten och dels för den nya andrahandslägenheten. Hon har flyttat mellan flera andrahandslägenheter och beräknar att det var tredje gången hon råkade ut för dubbla månadskostnader: "Jag har snälla föräldrar som betalar ena hyran, det har dom gjort". Andrahandshyresgästen är här den svagare parten och uthyraren kan ställa villkoren, som kvinnan själv uttrycker det: "Vadå, dom säger 'vill du ha lägenheten, ta den idag!'".

Intressant att notera är att flera av andrahandshyresgästerna själva skulle vara beredda att lägga på en extra hyra om man i en framtid skulle hyra ut en egen lägenhet i andra hand. Några skulle för en eventuell bostadsrätt se till att täcka åtminstone en del av räntekostnaderna. Andra däremot ser det som fel att lägga på extra andrahandshyra i de fall där man inte hyr ut möblerat. Kvinnan i citatet ovan är tveksam om hur hon skulle handla i en sådan situation, men menar att hon kanske skulle kunna hamna i en situation där hon var tvungen att ta ut en högre hyra än den faktiska månadshyran:

Jag vet inte hur jag skulle göra. Det måste jag säga att det beror på vart man kommer själv i såna fall. Måste man betala mycket hyra där, så lär man ju säkert måsta liksom, av ekonomiska skäl. Det skulle jag kunna tänka mig, det är det enda. Fast min kille är ju affärsman, han skulle säkert kunna lägga på, även om man tycker att kommer man i den sitsen själv, så känns det inte speciellt roligt att få betala mer för det, trots att den inte är värd så mycket. Men hade man varit tvungen att hamna någonstans där det var mycket högre hyra och både min kille och jag tjänar mycket sämre, så skulle man ju vara tvungen.

8.6 Rättsliga villkor

Det finns mycket okunnighet bland andrahandshyresgäster om de regler som gäller på hyressidan. Oftast är det också förstahandshyresgästen som lägger fram ett kontrakt för andrahandshyresgästen med de villkor som denne har att acceptera. I de allra flesta fall är det vanliga standardkontrakt, som finns att köpa ute i handeln. En andrahandshyresgäst menar att andrahandsmarknaden är så etablerad, så att det inte är något konstigt med att hyra i andra hand: "folk vet på sätt och vis precis vad det går

ut på. Man har dom här förtryckta hyresblanketterna och det är inte något konstigt med att hyra ut i andra hand".

Andrahandshyresgästen befinner sig ofta i den situationen att många andra har velat ha lägenheten och hans möjligheter att ifrågasätta vissa villkor begränsas av detta faktum. Flera andrahandshyresgäster har också under sin boendekarriär råkat ut för svårigheter, men hade den kraft som behövdes att hävda sin rätt, men som andra andrahandshyresgäster kanske inte har. En andrahandshyresgäst hyrde en möblerad lägenhet i andra hand. Man hade skrivit ordentliga kontrakt, men efter andrahandskontraktets upphörande ville plötsligt förstahandshyresgästen att andrahandshyresgästen skulle betala en del av telefonabonnemanget och diverse annat. Kvinnan menar att: "det hade varit okey om hon kommit med det från början, för då vet man ju, men efteråt då vägrade jag. Dom försöker en del". Hon visste också att om hon behövde så kunde hon få hjälp av en släkting som var advokat.

En andrahandshyresboende kvinna, som hyrde en lägenhet i andra hand och samtidigt hyrde ut sin förstahandslägenhet i andra hand, menar att hon varit lite blåögd och att tidspressen också bidragit till att hon befinner sig i den situation hon gör. Från början var det tänkt som ett byte av lägenheter, men förvandlades från den andre partens sida till ett andrahandskontrakt:

- ...jag blev lite lurad. För jag trodde att det var ett riktigt byte va, men sen kom det fram liksom att det skulle vara i andra hand, det var det liksom inte från början...Det gick så jäkla fort alltihopa också...

- Du fråga inte heller hur det skulle vara då?

- Nej, därför att jag tog det liksom för givet då, eftersom vi inte hade sagt någonting annat. Sen är man väl lite blåögd och dum när det gäller sånt här. Man har ju liksom inte varit med...det brukar dom säga åt mig att det är mitt största fel att jag litat på folk...det borde man kanske inte göra...Man kan ju inte misstänka alla.

En kvinna som kände sin förstahandshyresgäst sedan tidigare, berättar att denna var mycket noggrann och omtänksam mot henne när kontraktet skulle skrivas. Andrahandskontraktet skrevs med hjälp av hyresgästföreningen och där hjälpte man också till att bestämma vilken andrahandshyra som kunde vara rimlig i fallet. För ny utrustning, diskmaskin, tvättmaskin och torktumlare tar förstahandshyresgästen trehundra kronor för i månaden:

Det tyckte jag var helt okey. Och hon gjorde det verkligen för att inte utnyttja oss på något sätt

alltså. Mycket schysst gick det till allting. Hon hörde med oss om vi tyckte det var för dyrt det här med trehundra extra i månaden och om hon skulle ta mindre för det. Hon är ju toppengullig va.

8.6.1 Hyresavtal

Det alldeles övervägande flertalet av de intervjuade andrahandshyresgästerna hade i nuläget skriftliga hyreskontrakt, där det regleras vad som gäller mellan parterna. I flera fall hade hyreskontrakt tillhandahållits av fastighetsägaren. Även i fall med otillåten andrahandsuthyrning förekommer skriftliga hyreskontrakt. Muntliga kontrakt är mera vanliga då parterna är nära vänner eller släkt med varandra. En ung kvinna som bott i flera andrahandslägenheter hade mestadels haft muntliga kontrakt. Då var det också genom vänner hon fått tag på sina lägenheter. En studerande man som hyr i andra hand av en god vän, utan att ha något skriftligt kontrakt säger: "...vi har ju ett ömsesidigt förhållande då. Vi har bundit oss att flytta ut när han kommer hem."

Dessutom förekommer det förhållanden där inga kontrakt finns alls. En kvinna levde i ett "ingenmans-land" kontraktmässigt sett, något riktigt hyreskontrakt säger hon sig aldrig sett och inte heller vågade hon kräva ett sådant av sin hyresvärd: "man är ju lite feg, så man törs ju liksom inte riktigt kräva ett heller då, för dom har varit så himla trevliga och schyssta. Och nu har jag bott här ett år".

En kvinna, som hyrde sin och sin sammanbos lägenhet av sina svärföräldrar, har hela tiden haft skriftliga kontrakt och det verkar som hon satt värde på att ha allting ordenligt reglerat: "det tycker jag har känts skönt att det har varit så svart på vitt". Flera av andrahandshyresgästerna sa att de var måna om att allt skulle gå rätt till vid uthyrningen, så att de inte själva i slutänden skulle råka illa ut. En kvinna som flyttat runt en hel del såg alltid till att ha skrivna kontrakt, "man får ha huvudet med sig". Hon berättar om en vän som hyrde i andra hand utan skrivet kontrakt, som då hon kommit hem en dag funnit alla sina möbler utanför lägenhetsdörren: "Där stod bara en lapp att hon skulle dra... Du vet att har man inga kontrakt skrivna så kan dom göra precis vad som helst." En ung man säger också att fastighetsägarens tillstånd är viktigt och att skrivna kontrakt mellan första- och andrahandshyresgäst är ett måste:

- Men det är ju många som hyr ut utan att dom vet att dom måste ha det där tillståndet. Det blir ju ännu mera skumt, då kan dom ju komma hem och bara sparka ut dig vilken dag som helst, så det törs man ju inte hoppa på...

- Har du haft skrivna kontrakt hela tiden då när du hyrt i andra hand?

- Ja, jag är aldrig utan, det törs jag inte...ska dom hyra ut så får dom lov att vara någorlunda seriösa va, annars får det ju vara.

8.6.2 Hyrestid

Nästan samtliga av de intervjuade andrahandshyresgästerna hade en bestämd hyrestid, oftast bestämd till ett år, i något fall till två år. Några andrahandshyresgäster hade möjlighet till förlängning halvårsvis. Hyrestiden kan dock vara oreglerad och obestämd som i några fall, där något slutgiltigt datum inte var fastställt. I ett fall förnyades kontraktet vart år. I några andra förhållanden fanns inte något egentligt kontrakt.

De kortaste hyrestider som förekom var två till tre månader. Det rörde sig då om fall där en förstahandshyresgäst eller bostadsrättsinnehavare velat hyra ut sin lägenhet över sommaren eller under semestern. En kvinna hade hyrt en andrahandslägenhet två månader över sommaren. Parterna hade ett skriftligt kontrakt där också hyrestiden var bestämd. Men trots detta kom bostadsrättsinnehavaren tillbaka två till tre veckor tidigare från sin semester än vad som var bestämt och kvinnan åkte ut. Inte heller fick hon några hyrespengar tillbaka. Kvinnan säger själv att hon var så ung vid det tillfället att hon inte visste vad hon skulle göra: "så att det vara bara att flytta för man kan inte göra så mycket...det var bara att acceptera. Då blev man ju snopen". Hon såg ingen annan råd än att flytta hem till sin syster, dock var detta inte så lägligt då systemen vid detta tillfälle precis fått barn. En man hyrde också en lägenhet över sommaren. Han kände att han ville ordna sin bostadssituation på ett annat sätt, då han hittills haft ett långt pendlingsavstånd till sitt arbete. När han fann annonsen där andrahandslägenheten utbjöds, hyrde han därför den: "Hon tog ju i och för sig en jävla massa pengar extra, men vadfan hade jag att välja på, det var ju bara att hyra den".

I de fall förstahandshyresgästen utlovat en eventuell förlängning av hyrestiden innebär det ofta att andrahandshyresgästen får ett hopp om att kunna bo kvar ännu lite längre. Osäkerheten om hur länge man egentligen kan bo kvar i lägenheten, känns för många andrahandshyresgäster psykiskt pressande. Kanske har man också hunnit fästa sig vid omgivningen och just den lägenheten man bor i, varvid tanken på att flytta vid hyrestidens utgång känns än mer negativ. En ung kvinna berättar att hyrestiden för de andrahandslägenheter hon bott i alltid varit bestämd och att hon vetat i god tid när hon skulle börja leta en ny andrahandslägenhet. Men den sista andrahandslägenheten hon bott i skulle hon ha fått hyra i tre år och eventuellt längre om hon sedan ville köpa bostadsrätten. Bostadsrättsinnehavaren

studerade på annan ort och visste då vilken tid hon skulle vara borta. I sin tur hyrde bostadsrättsinnehavaren i andra hand på utbildningsorten och när den ägarinnan dog så blev hon tvungen att säga upp kvinnans andrahandskontrakt och flytta tillbaka till hemorten. Kvinnan säger att hon trivdes mycket bra i lägenheten och om inte detta inträffat så: "...annars hade vi nog bott kvar och hoppats på att det skulle bli ännu längre". En man som upplever det ständiga "jagandet" efter någonstans att bo och osäkerheten som det mest negativa med andrahandsboendet säger:

Ja, vi får bo till september i år, men har vi tur så förlänger dom ett år till. Men det är så trist det också för man vet inte, det är så osäkert allting. Det är det som är värst...att vi inte vet och att 'visst, du får hyra på si och så länge' och sen måste du jaga något nytt va, då du har fått in hela skiten. För det finns väl få saker som är jobbigt som att flytta. Det är ju inget man gör för nöjes skull. Och just det här jagandet då, det är ju ganska trist.

Hyrestiden kan i vissa fall förlängas och andrahandshyresgästen är i vissa fall osäker på när förstahandshyresgästen egentligen ämnar komma tillbaka till sin lägenhet. En andrahandshyresgäst säger att hon egentligen inte bryr sig om förstahandshyresgästens planer, som varierar i rätt stor utsträckning, utan hon bor så länge hon får:

Jag har bott i ett och ett halvt år nu, nu är det sagt till januari. Först var det på ett år, men hon som har den här lägenheten, hon ska plugga eller jobba där hon är...jag vet inte allt som hon håller på med. Men hon säger hela tiden ganska långt i förväg ändå, så nu är det ju till januari. I höstas sa hon till sommaren då och nu i början på året så sa hon att det blir till januari då. Innan så bodde det någon annan här i andra hand. Hon vet ju inte riktigt själv vad hon vill, hon jobbar där nere och nu vet hon att hon kommer att vara där året ut i alla fall, hon trivdes jättebra där nere. Men jag bryr mig liksom inte om vad hon gör.

8.6.3 Uppsägningstid

Hyreslagen innehåller en tvingande bestämmelse som ger hyresgästen rätt att säga upp ett hyresavtal med i princip tre månaders uppsägningstid oberoende av hur lång avtalstiden är och även om den avtalade uppsägningstiden skulle vara längre (Holmqvist 1987:34). I avsnitt 8.4.1 berättades om en kvinna som praktiskt taget jagades av sin hyresvärd för att hon skulle försvinna ur lägenheten redan under uppsägningstiden. Kvinnan hade i praktiken inte behövt godta uppsägningen då hyrestiden var bestämd till tre år. Hyresvärden är i detta fallet bunden av att hyra

ut sin lägenhet under föreskriven tid, medan andrahandshyresgästen alltid har rätt att säga upp avtalet med en uppsägningstid på tre månader.

Flertalet av de intervjuade andrahandshyresgästerna hade en ömsesidig uppsägningstid på tre månader. I något fall hade en andrahandshyresgäst, som bott ett år i lägenheten, en uppsägningstid på en månad gentemot förstahandshyresgästen, medan förstahandshyresgästen hade motsvarande uppsägningstid bestämd till två månader. Det förekom också att flera andrahandshyresgäster, med hyresavtal på ett år, hade en uppsägningstid på en månad. I ett fall var uppsägningstiden två månader ömsesidigt, där uthyrningstiden var ett år.

Några få hade inte frågan om uppsägningstid reglerad med förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren. En andrahandshyresgäst säger att hyrestiden är ett år och någon uppsägningstid existerar inte, utan "vi har bestämt tiden till ett år från bådassida, punkt slut". I ett fall där hyrestiden inte var bestämd, hade parterna en ömsesidig uppsägningstid på en månad. Andrahandshyresgästen hade inte tryggheten av att känna dem hon hyrde av sedan tidigare, men var ändå inte orolig för att hon skulle komma att bli plötsligt uppsagd. I ett annat fall säger en studerande kvinna med ett hyresavtal på tio månader, att det var ett villkor för att hon skulle få lägenheten att ingen av parterna skulle hävda någon uppsägningstid. Återigen visar det sig att det är uthyraren som kan diktera villkoren:

Vi har ingen uppsägningstid på lägenheten. Hon kan inte säga upp oss och säga att hon ska flytta tillbaka och vi kunde inte avbryta kontraktet innan tiden hade gått ut. Det var ett villkor då om vi skulle ta lägenheten att det inte skulle vara någon uppsägningstid på något håll. Och då går man ju med på det hellre än att bo på gatan... Dom har ju ingen press på sig. Är man en av trettio som vill ha lägenheten så... hade man börjat protestera mot det så hade väl någon annan fått lägenheten, det är ju bara så. Det var kommunen då som har den här fastigheten som skrivit kontraktet, ett sånt där färdigtryckt papper då.

Även om förstahandshyresgästen följer reglerna och säger upp andrahandshyresgästen i tid, så kan en uppsägning som kommer tidigare än vad som väntats drabba andrahandshyresgästen hårt. Denne står helt utan skyddsnet och har kanske inte planerat för detta, utan trott att han kunnat bo kvar hela den utlovade tiden. I citatet nedan berättar en ung kvinna om hur hon och hennes sammanboende plötsligt blev uppsagda; deras räddning var att hennes svärföräldrar köpte en bostadsrätt till dem:

- Dom hade hunnit säga upp oss... Så att det var ju juste allting, det var bara det att vi hade planerat vår semester och det blev så tokigt...vi skulle åka till USA

och då var vi tvugna att flytta innan vi åkte, för att kom vi hem sedan, då var det för sent...så vi hade bara några veckor på oss.

- Det är alltså dina svärföräldrar som äger lägenheten?

- Ja...dom köpte den för att vi inte hade någonstans att bo...det var en sådan himla kris och kort varsel...vi skulle ju åka bort, så att det var på håret att vi inte stod på gatan

8.6.4 Besittningsskydd

Besittningsskydd kan kort sägas vara den rätt som hyresgästen har, att mot hyresvärdens vilja, förlänga sitt hyresavtal vid hyrestidens utgång eller då ett avtal slutet på obestämd tid sägs upp. Besittningsskyddet gäller från det att hyresavtalet har träffats och även en andrahandshyresgäst har besittningsskydd gentemot förstahandshyresgästen. Lagstiftaren har här valt att skydda den som bor i lägenheten. Förstahandshyresgästen kan dock, genom att visa att han har ett större behov av lägenheten än vad andrahandshyresgästen har, få tillbaka sin lägenhet. Hyresnämnden avgör vid en prövning vem som har störst behov av lägenheten (Hansson 1985:63 f).

Den hyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand, kan för att försäkra sig om att verkligen få tillbaka sin lägenhet vid den tidpunkt som han önskar, låta andrahandshyresgästen genom ett särskilt avtal avstå från sitt besittningsskydd (Lindén, Andersson 1987:16). Har kontraktsförhållandet varat mindre än nio månader krävs för att avtalet skall vara giltigt, att hyresnämnden vid en särskild prövning godkännt det.

Mycket få av de intervjuade andrahandshyresgästerna vet vad ett avstående av besittningsskydd innebär. Okunnsgheten om både begrepp och innebörd i besittningsskyddet var stor. Ofta vet man inte ens om man överhuvudtaget skrivit på något särskilt papper om detta.

I avsnitt 7.6 framgick också att flera av de intervjuade förstahandshyresgästerna inte reglerat frågan om besittningsskydd med sina andrahandshyresgäster. Några var okunniga om reglernas innebörd. Andra ansåg att det inte var nödvändigt just i deras fall att skriva ett särskilt avtal om besittningsskyddsavstående, då man litade på andrahandshyresgästen. Kunskapen om besittningsskyddsreglerna var något större bland bostadsrättsinnehavarna än bland förstahandshyresgästerna. Dock förekom även här ett fall där en kvinna som hyrde ut sin lägenhet till en bekant sa att hon inte brytt sig om något avtal om besittningsskyddsavstående, då hon sade sig lita på sin andrahandshyresgäst. Den man som lånbyter sin lägenhet i Stockholm med ett annat par var mycket mån om att det andra paret skulle avstå ifrån besittningsrätten till lägenheten, då det var tal om att fastigheten skulle ombildas till en bostadsrättsförening och han inte ville

gå miste om sin lägenhet i sådant fall: "Vi har skrivna kontrakt och dom är godkända av hyresnämnden och av respektive hyresvärd också. Det var ju för att vi visste att det var på gång någonting med bostadsrättsbildning, så vi var ju väldigt måna om att dom inte skulle ha besittningsrätt".

Flera av de intervjuade fastighetsägarna sade sig informera förstahandshyresgästen respektive bostadsrättsinnehavaren, muntligt eller skriftligt, om reglerna för besittningsskydd och om det lämpliga i att skriva ett särskilt avtal där andrahandshyresgästen avstår från detta. I regel förekom dock ingen uppföljning av om ett särskilt avståendeavtal verkligen skrivits. En privat fastighetsägare sade dock att man fordrar att få kopior på hyresnämndens beslut om besittningsskyddsavståendet. Andra fastighetsägare uppgav å andra sidan att man inte informerat särskilt om dessa regler, då man ansåg att det var partens sak att tänka på.

En Riksbyggeförening hade erfarenhet av en andrahandshyresgäst som vägrat flytta, men annars är det sällan som besittningsskyddsfrågan aktualiseras. I allmänhet flyttar andrahandshyresgästen när kontraktstiden gått ut. Som vi sett i avsnitt 6.2.3 uppger en Riksbyggeförening att man inte tillåter andrahandsuthyrning på mer än nio månader, för att andrahandshyresgästen inte skall kunna göra dessa regler gällande. Man tvivlar på att bostadsrättsinnehavarna som vill hyra ut sina lägenheter verkligen skulle sköta frågan om avståendet av besittningsrätten. Dessutom har man också inom denna förening haft ett fall där en andrahandshyresgäst gjort gällande besittning mot en bostadsrättsinnehavare:

- Men man kan ju göra ett avstående av besittningsrätten?

- Ja, det kan man göra, men hur många tror du gör det? Vi har råkat ut för detta...Vederbörande var i lägenheten i ett år och när medlemmen kom tillbaka och ville ha sin lägenhet, så sa vederbörande att 'jag har besittningsrätt för jag har bott här mer än nio månader'... Nu vet jag inte vad som händer, för det är ju en grej mellan medlemmen och vederbörande, det har ju inte styrelsen med att göra...men vi har ju fortfarande kvar den medlem som står på kontraktet. Så det är ju ett knivigt fall och det kommer ju att gå längre. Hon måste väl åtala honom, jag vet inte vad som händer i det sammanhanget.

Förutom kunskap om besittningsskyddsreglerna krävs en aktiv vilja från andrahandshyresgästen om och när denne eventuellt skulle göra dessa regler gällande. En företrädare för en HSB-förening menar att det oftast är ungdomar som bor i andra hand och att de inte åberopar man besittningsskydd, "även om man nu mot förmodan skulle ha det", eftersom: "dom förstår det här att jag får hyra det

här tillfälligt medan han är borta. När han kommer tillbaka så ska han ha lägenheten". Vi har också sett att det hos många andrahandshyresgäster finns en motvilja mot att ställa till bråk, vara besvärlig, att hävda sina rättigheter. I intervjumaterialet finns flera exempel på att andrahandshyresgästen inte velat eller orkat göra sina rättigheter gällande. En andrahandshyresgäst hyr lägenheten på obestämd tid och har funderat på om hon skulle försöka överta besittningsrätten till lägenheten. Men hon drar sig för det, hon vill inte bråka:

...egentligen kunde jag ha varit ful här, nu tillhör jag dom som inte vill vara det. När ett år hade gått då, då hörde jag inte av henne på nästan ett år till och då sa jag åt henne att vi kanske skulle förlänga det där. Jag vet inte om jag hade kunnat bråka då, om jag hade kunnat få lägenheten på något vis...jag vill inte jävlas...än så länge tycker jag väl inte att jag har någon lust att bråka...Dom har ju pratat om det här med besittningsrätt och det vet jag inte vad det är för någonting...Jag måste ju skriva på ett papper där jag säger att jag inte tänker göra anspråk på en besittningsrätt eller något sånt där och det har jag inte skrivit på något...

En kvinna hade vid en tidigare andrahandsuthyrning råkat ut för att förstahandshyresgästen varit orolig för att hon skulle försöka överta lägenheten, då de inte reglerat denna fråga emellan sig: "Han hade sagt att vi kunde få hyra ett par månader till och då började tydligen tiden bli en fara kom han på, man märkte att han var rädd för att han skulle förlora lägenheten. Men vi flyttade ju..."

8.7 Framtidsplaner

De konkreta planerna om vart man skall ta vägen då det nuvarande andrahandskontraktet upphör, tar de flesta lätt på, även om oron finns där i botten. En del säger att "jag får väl skaffa mig ett nytt andrahandskontrakt då" och någon menar att "det finns ju alltid kompisar att sova hos". Det finns en sorglös inställning till dessa frågor och en tendens till att skjuta bostadsfrågan framför sig. En kvinna vars andrahandskontrakt snart löper ut, säger: "det är sånt där man förskjuter, för nu trivs jag så himla bra i den här lägenheten. Jag har verkligen bott in mig här..."

De allra flesta av de intervjuade andrahandshyresgästerna hade vaga planer om både arbete och framtid. Dessutom visar det sig att uppväxtorten har stor betydelse för personen. De andrahandshyresgäster som är födda på intervjuorten ville också helst stanna kvar där. Av dem som på grund av studier eller arbete flyttat till en annan ort trivdes man överlag på den nya orten. Men ändå sågs ofta vistelsen på orten som något temporärt, det var inte här man vill fortsätta att bo. Detta faktum kan till viss

del förklara att man inte aktivt söker en egen lägenhet, utan nöjer sig med den andrahandslägenhet man bor i. En kvinna som flyttat till en annan ort för att arbeta där, ser inte den orten som den stad hon vill bo i för resten av livet: "...jag vet ju inte hur länge jag vill stanna kvar här...jag har inte gått klart den här internutbildningen. Sedan så kan man ju söka tjänster då". En annan kvinna som flyttat till en annan ort för att studera där, avsåg att flytta tillbaka till sin hemstad efter avslutade studier:

...jag vill nog tillbaka till min hemstad sen tror jag. Jag trivs inte i en sån här stor stad...nog längtar man hem ibland. Men jag tycker ändå att det är skönt liksom med lite omväxling. Det är skönt att prova på någonting faktiskt. Jag tror inte att det är så jättemånga som flyttar hemifrån och kommer så här långt bort första gången...Jag stannar nog inte mer än ett år till, det tror jag inte, jag vill nog tillbaks...

- Är det mamma som drar?

- Ja, det också faktiskt. Man träffar dom lite för sällan tycker jag...Men det är klart, det får man ju se då var man får jobb. Om man inte får jobb där uppe, hemma, då måste man ju röra på sig. Det är bara så. Så då får vi se var man hamnar. Det är så svårt att säga vad man ska göra. Jag vill fara utomlands också, jobba som au pair...

- Men säg att du får det här jättefinna toppenjobbet här i Västerås efter att du är klar med utbildningen. Stannar du kvar då?

- Ingen aning, jag vet inte. Det är så långt dit bort än. Det är ju ett halvår kvar, över.

Citatet ovan visar även hur osäkra framtidsplanerna kan vara för många. Ovanstående citat visar dessutom tidsperspektivets betydelse, "Det är så långt bort dit än. Det är ju ett halvår kvar", tills hennes studier var avslutade. Kanske räknas tiden hos många unga andrahandsboende på ett sätt som den inte gör hos de som är mer etablerade i boende- och samhällsliv. En annan andrahandsboende kvinna vägrar att fundera över vad hon skall göra när hennes kontrakt går ut om ett år, det är så långt dit menar hon:

- Men vad gör du när kontraktet går ut då om ett år?

- Då lägger jag mig ner och dör, för då orkar jag inte flytta mer...nej, det vet jag inte vad jag gör...men jag orkar inte tänka på det i och med att jag bara bott här i två månader och nu tycker att det är så långt till året är slut. jag tänker att det jättelångt tills dess...det har varit så mycket nu i sommar, så jag orkar

inte tänka på att jag kanske ska flytta härifrån, det existerar inte just nu.

- Den dagen den sorgen?

- Ja, precis. Då får jag tänka på det då. Det vill jag inte göra nu.

Ett par som kommit till den nya orten för att studera på högskolan där under en tid, var mer klivna i sin inställning. De hade nu köpt en bostadsrätt i staden och menade att man fick se framtiden an. Men mannen i paret säger: "Jag tror ändå att vi flyttar tillbaka till vår hemstad efteråt... Där är man ingen främling, det blir man ju inte. Man längtar väl efter kompisar och familj och sånt". Ett annat studerande par ville absolut återvända till den stad de kommit ifrån. Kvinnan i paret gör jämförelser med den stad de vuxit upp i och med den nya orten:

Nu har man fått distans till X-stad och då ser man vilka fördelar som finns där och vilka fördelar som finns här. Det är lite grann av att välja livsstil nästan va. Om man säger, det känns roligt att bo i en sådan här stor stad nu, men jag tror inte att jag tycker det om fem, tio år. Är man ung här och vill ta del av det stora utbudet och allt sådant, det är ganska roligt. Men vill man sedan bilda familj...

Göteborgsregionens Kommunalförbunds undersökning "Så här vill ungdomarna bo" (1986) liksom Lina Gutters undersökning för Sydvästra Skånes Kommunalförbund "Hur vill de unga bo?" (1987), fann att många ungdomar som står beredda att flytta hemifrån mycket gärna vill bo i närheten av den plats de växt upp på. Kanske är det liknande tankar som går igen hos mannen i det ovannämnda paret: "Sedan är det det att man är uppväxt i X-stad också, den stad där man är uppväxt i, den känner man oftast lite extra för. Vi har alla våra släktingar i X-stad trots allt". Vi har sett tidigare att många unga gärna vill bo centralt och att man kanske t o m väljer en central andrahandslägenhet istället för ett förstahandskontrakt i ett mindre attraktivt område. För en andrahandsboende familj är situationen delvis en annan. Man har genom bostadsförmedlingen nyligen fått en egen lägenhet, som man kommer att flytta till. Man har numera andra värderingar, det är inte längre viktigt att bo centralt, snarare är det negativt. Hellre prioriterar man en barnvänlig lägenhet:

- Det är alltså hur barnvänligt det är. Så var det inte när vi flyttade till hit, för då tyckte vi att det är bättre att bo centralt, men nu har vi ju märkt det då va, att det är ju hur lättillgängligt det är att bo och att markplanet att släppa ut dom. Är det inga bilar där så kan dom få springa i förväg när man ska någonstans.

Då hade jag hellre velat ha en marklägenhet i ett barnvänligt område....I stan där är man i stort sett inte någon gång. Man jobbar och kommer hem och sedan går man och handlar någonstans, men då går jag och handlar i den närmsta affären eller något varuhus, men inte i centrum.

- Så att centrum har inte samma lockelse?

- Det har ingen lockelse alls. Det är bara en massa bilar där tycker man. Vi bodde ju mitt i centrum när största barnet var litet, på nation i en tvåa...det var ju livligt på discotekskvällarna. Det var ju discotek nere på gården i en lokal där sommartid. Då försökte man fly stan när det blev helg.

8.8 Sammanfattning

En egen lägenhet är en viktig grundsten i markerandet av brytningen med barndomslivet och inträdet i vuxenlivet. På en redan trängd marknad ökar konkurrensen om mindre och billiga lägenheter, samtidigt som också enpersonshushållens antal ökar. För ungdomar som vill flytta hemifrån saknas lägenheter. Prioriteringen av ungdomar i bostadskön är låg. Ungdomar saknar i allmänhet också ekonomiska resurser för att kunna köpa sig en lägenhet. Många saknar fast förankring på arbetsmarknaden eller befinner sig under utbildning. De är förlorarna i kampen om en egen bostad. Det återstående realistiska alternativet är att försöka skaffa sig en andrahandslägenhet. Att flytta hem till sina föräldrar igen när man väl en gång flyttat hemifrån, är man överlag starkt negativ till, oavsett goda relationer till föräldrarna.

Andrahandsmarknaden är i många avseenden uthyrarnas marknad. Det är de som kan ställa och diktera villkoren. Andrahandshyresgästen har oftast bara att acceptera, då han vet att han oftast konkurrerar med många om lägenheten. Många andrahandshyresgäster vill inte heller gärna ifrågasätta eventuella överhyror eller andra villkor. Man är rädd att mista sitt andrahandskontrakt. I andra fall är man bekant med sin hyresvärd. Man tycker att relationen till förstahandshyresgästen är så god, att det ses som känsligt att börja ifrågasätta villkor.

Andrahandshyresgästens sociala och rättsliga villkor varierar i stor utsträckning. De flesta har reglerat vad som gäller parterna emellan i skriftliga avtal. Andra lever under osäkra omständigheter och utan riktiga kontrakt. Några har erfarenhet av att ha bott otillåtet i andra hand och finner det mycket otryggt.

Omflyttningsgraden varierar också. Några har flyttat endast ett par gånger sedan man lämnat föräldrahemmet och bor under relativt trygga förhållanden genom att hyra i andra hand av en släkting. Andra har hunnit med ett tiotal

andrahandskontrakt. Andrahandsboendet innebär alltid en viss osäkerhet: "när måste jag flytta igen?".

9 VÄRNPLIKT PÅ EN KÄRV BOSTADSMARKNAD

Tillkomsten av detta forskningsprojekt har sin bakgrund i den ökande uppmärksamhet andrahandsboende och snabba pengar på en svart hyresmarknad fått i massmedia under senare år. Forskningsfrågan gällde till en början om det överhuvudtaget var möjligt att skaffa fram kunskap om utbredning av och villkoren för andrahandsboende. En förundersökning i Lund och Varberg visade att man med olika metoder kunde belysa dessa förhållanden tämligen ingående.

I denna rikstäckande undersökning vidgades emellertid frågeställningarna till att gälla

- andrahandsboendets omfattning i riket samt graden av koncentration till regioner och kommuner,
- andrahandsuthyrningens omfattning i skilda delar av bostadsbeståndet när det gäller hustyper, fastighetsägare och lägenhetsstorlekar,
- de andrahandsboende hushållens struktur, dvs ålder, storlek och sammansättning,
- andrahandshyresgästens villkor, anskaffningssätt, hyra, hyrestid, uppsägningstid, besittningsskydd samt relationer till uthyrare och fastighetsägare,
- lägenhetsinnehavarens skäl för uthyrning, hyressättning, hyresavtal och framtidsplaner med lägenheten,
- fastighetsägarens principiella inställning till andrahandsuthyrning, information och problem i samband med uthyrningen.

Det kvantitativa materialet i undersökningen bygger på en specialbearbetning av folk- och bostadsräkningen 1985. För att undersöka villkoren på andrahandsmarknaden har kvalitativa intervjuer med andrahandshyresgäster, förstahandshyresgäster/bostadsrättsinnehavare, fastighetsägare/förvaltare och ett antal tjänstemän vid bostadsförmedlande organ genomförts. Denna del av undersökningen har koncentrerats till fyra kommuner med en omfattande andrahandsmarknad, dvs Göteborg, Uppsala, Västerås och Östersund. För var och en av dessa kommuner har separata fallstudier publicerats i sociologiska institutionens rapportserie (se avsnitt 10).

Andrahandsboendets omfattning i riket

Vid mitten av åttiotalet var 1.3 procent av hela lägenhetsbeståndet i riket uthyrt i andra hand till en person som också var mantalsskriven på lägenheten. Dessutom var 2.7 procent av lägenhetsbeståndet uthyrt till

personer som inte var mantalsskrivna på sin lägenhet. Många av dessa personer är studerande på studieorten, men nära hälften av dessa lägenheter kan bedömas vara andrahandsuthyrda. Med dessa siffror som bakgrund kan man beräkna att cirka 100.000 lägenheter i riket vid åttiotalets mitt var andrahandsuthyrda. Om dessa lägenheter vore belägna i samma kommun skulle de till antal motsvara nästan hela lägenhetsbeståndet i Malmö kommun.

Andrahandsuthyrningens koncentration i riket

De andrahandsuthyrda lägenheterna i riket är koncentrerade till kommuner som har en besvärlig bostadsmarknad med en sedan länge känd brist på lägenheter. Sådana kommuner är Stockholm och Göteborg. De gamla universitets- och högskoleorterna har en bostadsmarknad med minst lika omfattande andrahandsuthyrning som storstäderna. Sådana kommuner är Lund, Uppsala och Umeå samt i något mindre utsträckning Linköping. De nyare högskoleorterna, dvs Karlstad, Växjö och Örebro har en bostadsmarknad med många uthyrningar av lägenheter till personer som inte är mantalsskrivna på sin lägenhet, dvs sannolikt ett tämligen omfattande andrahandsboende. Regioncentra med ett stort omland, stora industrier och stort utbildningsutbud är Sundsvall och Östersund. Båda dessa kommuner har en stor andrahandsmarknad. Till sist finner vi en omfattande andrahandsuthyrning också i några få industrikommuner, dvs Västerås, Uddevalla och Kiruna.

Andrahandsmarknadens bostadsutbud

De andrahandsuthyrda lägenheterna är mycket små lägenheter, enrum- och tvårumslägenheter i de allra äldsta flerbostadshusen. Med det förhållandet följer att de andrahandsuthyrda lägenheterna också ligger i städernas centrala delar.

Andrahandsmarknadens fasighetsägare

Andrahandsuthyrningarna finner vi både i hyresrättslägenheter och bostadsrättslägenheter. Jämför vi med hyresrättens och bostadsrättens marknadsandelar på den svenska bostadsmarknaden finner vi emellertid att bostadsrättslägenheterna har en mycket större andel andrahandsuthyrda lägenheter än vad deras marknadsandel skulle motivera. Detta gäller i synnerhet för de små privata bostadsrättsföreningarna. De allmännyttiga hyreslägenheterna däremot har en betydligt lägre andel andrahandsuthyrningar än vad som motsvarar allmännyttans andel av bostadsmarknaden. Övriga fastighetsägare med hyreslägenheter har andrahandsuthyrningar som motsvarar respektive marknadsandel.

De ungas boendeform

Andrahandslägenheterna är de ungas boendeform. Hälften av de andrahandsboende är under tjugofem år. Tre fjärdedelar av de andrahandsboende hushållen består av en person, de flesta både män och kvinnor är ensamboende. Bara ett fåtal har barn. Under några få år från utflyttningen från föräldrahemmet till den första lägenheten med eget kontrakt gör man sin värnplikt på en besvärlig bostadsmarknad med ett antal flyttningar mellan andrahandslägenheter.

Fastighetsägarnas prövande inställning

Mellan fastighetsägare och andrahandshyresgäst existerar inget rättsförhållande utan det är alltid mot förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren fastighetsägaren/förvaltaren riktar sina krav på utebliven hyra. Andrahandsuthyrningen är i första hand en sak mellan uthyrare och andrahandshyresgäst menar man. Även när det gäller störningar riktar man i första hand sina klagomål direkt till förstahandshyresgästen/bostadsrättsinnehavaren. Denne får också svara för konsekvenserna. Vid stora eller upprepade störningar kan andrahandshyresgästen tvingas att flytta och uthyraren att säga upp eller sälja sin lägenhet.

Samtliga fastighetsägare är principiellt emot att bevilja andrahandsuthyrning, även om man betraktar studier och tillfälligt arbete på annan ort som godtagbara uthyrningsskäl. I enstaka fall har man beviljat andrahandsuthyrning för provboende hos en pojk- eller flickvän. Inom bostadsrättsföreningarna har man svårast att neka till andrahandsuthyrning. Dessa beslut är i allmänhet delegerade till de enskilda föreningarna. Ju mindre förening desto lättare är det att få sin andrahandsuthyrning beviljad. Man känner varandra och förlitar sig på detta. Bara i undantagsfall kontrollerar fastighetsägaren eller förvaltaren andrahandshyresgästen, har synpunkter på hyresättningen eller andra förhållanden mellan uthyrare och hyresgäst. På en enda punkt ger man dock i allmänhet information, nämligen betydelsen av att avtala bort besittningsskyddet.

Fastighetsägare och fastighetsförvaltare är inte särskilt positiva till andrahandsuthyrning. I synnerhet gäller detta hos bostadsrättsföreningarna. I föreningarna är man beroende av att de boende har ett engagemang i både sitt eget boende och föreningens angelägenheter och detta finns sällan hos den andrahandsboende. Andrahandsuthyrning kan därför inverka menligt på verksamheten menar man. Trots denna inställning har bostadsrättsföreningarna en hög andel andrahandsuthyrningar.

Samtliga fastighetsägare och förvaltare är medvetna om att det förekommer ett icke godkänt, dolt andrahandsboende. Detta är i allmänhet inget stort problem hos de små föreningarna och förvaltarna. Där de boende ofta känner varandra åtminstone till utseende och namn. Samma

förhållande gäller i de små privatägda fastighetsbestånden där förvaltningen inte lämnats över till en större organisation. De stora fastighetsförvaltarna däremot försöker på olika sätt genom sina områdesanställdas uppmärksamhet ha uppsikt över och göra kontroller av misstänkt andrahandsboende.

Uthyrarens dilemma

Förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare är också de i allmänhet unga personer. De hyr ut sin lägenhet för egna studier eller arbete på annan ort. Ju kärvare bostadsmarknaden är, desto mera angelägen är man om att ha lägenheten kvar även om man känner oro och ängslan för skötsel och omsorg både av lägenheten och de möbler man eventuellt lämnat kvar. Bostadsrättsinnehavarna, i synnerhet, är angelägna om sin lägenhet då den representerar ett kapital som kan omsättas i en bytesaffär. Hyreslägenheterna har också blivit hårdvaluta. Även om man inte kan ta betalt för sin lägenhet så kan man alltid göra ett fördelaktigt lägenhetsbyte. För både bostadsrättsinnehavare och förstahandshyresgäster finns därför ingen önskan om att göra sig av med sin lägenhet så länge man inte har sitt eget boende och sina framtida planer klara.

De flesta som hyr ut känner en viss oro för sin lägenhet. Är andrahandshyresgästen en släkting eller bekant upplevs en större trygghet. I dessa hyresrelationer är ofta mycket lite reglerat när det gäller hyrestid, uppsägningstid eller besittningsskydd. Man förlitar sig på ärligheten i bekantskapen, även om några uthyrare gjort felbedömningar i detta avseende. Känner man däremot inte sin andrahandshyresgäst ökar i allmänhet kontrollen. I sådana fall är det vanligare att hyrestid och uppsägningstid är reglerat i avtal. Besittningsskyddet har oftare avtalats bort. Hyressättningen innehåller oftare ett större påslag för möbler och slitage. Depositionsavgifter för under hyrestiden uppkomma skador förekommer. I extrema fall är dessa påslag tämligen höga i förhållande till grundhyran. I extrema fall förekommer regelbundna besök med egen nyckel i den uthyrda lägenheten eller annan form av regelbunden övervakning och kontakt. Uthyrarens oro för sin egendom kan ta sig många och för andrahandshyresgästen ibland kränkande uttryck.

Andrahandshyresgästens sociala och ekonomiska otrygghet

Andrahandsmarknaden är uthyrarens marknad. Det är uthyraren som kan diktera villkoren. Andrahandshyresgästen har bara att acceptera, eftersom många konkurrerar om boendet även på denna marknad. Man vågar sällan hävda sin rätt, utan accepterar överhyror, dubbla hyror, korta uppsägningstider eller brutna överenskommelser om hyrestider. Man är rädd att mista sin lägenheter oberoende av omständigheterna. Kunskapen om de regler som gäller är dålig. Ofta vet man helt enkelt inte vilka rättigheter man har som andrahandshyresgäst.

Även om de flesta har reglerat i avtal vad som gäller kring andrahandsuthyrningen så upplevs boendet osäkert och otryggt. Flera andrahandshyresgäster har upplevt avtalsbrott och stått på bar backe med omedelbar verkan. Någon fastighetsägare att förlita sig på har man inte. Akuta lösningar på boendet söker man hos föräldrar och vänner. Man är van vid flyttningar, allt från några få till ett tiotal under de år man gör sin värnplikt på bostadsmarknaden i väntan på en egen lya och ett eget kontrakt.

10 LITTERATUR

- Andersson B, Lindén A-L, 1989: Andrahandsboendets villkor. Två fallstudier: Göteborg och östersund. Research Reports, Sociologiska institutionen, Lunds universitet.
- Andersson B, Lindén A-L, 1990: Andrahandsboendets villkor. Två fallstudier: Västerås och Uppsala. Research Reports, Sociologiska institutionen, Lunds universitet.
- Andrahandsmarknad i Stockholm, 1986. Stockholms Fastighetskontor.
- Asplund J, 1967: om mättnadsprocesser. Argos Förlags AB, Uppsala.
- Bay J, 1986: Ungdomssociologi. Borgens Forlag, Köpenhamn.
- Berggren M, 1980: Några rättsfrågor vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet. Uppsats i civilrätt II, Juridiska fakulteten, Lunds universitet. (stencil).
- Bjurström E, 1980: Generationsupproret. Wahlström & Widstrand, Stockholm.
- De unges boligsituation i Norden, 1988: Nordisk Ministerråd. Köpenhamn.
- Gutter L, 1987: Hur vill de unga bo? Intervjuer med ungdomar som vuxit upp i Lomma, Staffanstorp, Svedala och Vellinge. Institutionen för ekonomisk geografi och kulturgeografi, Lunds universitet.
- Göteborgs bostadsförmedling: "Efterfrågan på bostäder i Göteborg", Bostad Göteborg, rapport jan 1988.
- Göteborgs kommun: "Slutrapport från boendegruppen" Göteborg och framtiden, Rapport nr 30, 1986.
- Göteborgsregionens kommunalförbund/Göteborgs förorters förbund: "Så här vill ungdomarna bo", 1986.
- Hansson R, 1985: Andrahandsuthyrning. Liber. Helsingborg.
- Holmqvist L, 1987: Hyreslagen. En kommentar. Norstedts Förlag, Stockholm.
- Lindén A-L, 1988: Bostadsmarknad för andrahandsboende. Forskargruppen Boende och bebyggelse, Sociologiska institutionen, Lunds universitet.

- Lindén A-L, 1989: Bostadsmarknadens ägarstruktur och hushållens boendemönster. Förändring och utveckling 1975-1985. Forskargruppen Boende och bebyggelse, Sociologiska institutionen, Lund.
- Lindén A-L, 1990: De första åren i boendekarriären. Ungdomar på bostadsmarknaden. Byggforskningsrådet, R33:1990. Stockholm.
- Lindén A-L, Andersson B, 1986: Andrahandsboendets omfattning och villkor. En förundersökning i Lund och Varberg. Rapport 7, Forskargruppen Boende och bebyggelse, Sociologiska institutionen, Lunds universitet.
- Lindman M, 1989: Kärnfamilj med egen täppa - önskemål i boendeundersökning bland ungdomar. K-Kontur 2:89.
- Lundberg S, Modig A, 1984: Ungdomars etablering på bostadsmarknaden. Byggforskningsrådet R189:1984, Stockholm.
- Mörck M m fl, 1986: Livsmönster och boendekarriärer i tre generationer. Byggforskningsrådet R74:1986, Stockholm.
- Thelander A-L, 1984: Bostad efter behov. Jämlikhet och integration i boendet på 80-talets bostadsmarknad. Byggforskningsrådet R26:1984, Stockholm.
- Tobisson C, 1985: Ungdomsboende - ett marknadsprojekt i Bergsjön. Sociologiska institutionen, Lunds universitet.
- Östersunds Kommun, 1987: Analys av bostadskön i Östersunds kommun per 1 oktober 1987. Fastighetskontoret.

BILAGA I

Tabell A Andel av bostadsmarknaden för kategorierna andrahandsuthyrning; uthyrning med annat avtal; uthyrd till enskild person utan mantalsskriven boende; uthyrd till juridisk person utan mantalsskriven boende i riket och samtliga kommuner, 1985

Kommun	Andra- hands- uthyrd	Annat avtal	Uthyrd till ensk. person utan mantals- skriften	Uthyrd till jur. person utan mantals- skriften	Samtliga lägenheter Bastal
Riket	1.3	2.4	2.7	.5	3864458
Uppl. Väsby	1.0	1.9	1.7	.2	13993
Vallentuna	1.4	3.7	1.5	.2	7210
Österåker	.8	2.2	1.3	.3	9640
Värmdö	1.3	3.3	1.4	.3	7913
Järfälla	1.5	1.4	2.3	.1	22956
Ekerö	.5	3.3	1.0	.0	5963
Huddinge	1.1	1.2	2.3	.4	30668
Botkyrka	.7	.8	2.7	.5	26771
Salem	.5	1.0	2.0	.0	4389
Haninge	1.0	1.1	2.1	.6	25716
Tyresö	.8	1.1	1.3	.2	12432
Uppl. Bro	.9	1.8	2.0	.3	7854
Täby	2.8	1.4	1.0	.2	21204
Danderyd	2.2	4.6	1.4	.0	11488
Sollentuna	2.1	1.3	1.9	.5	19716
Stockholm	3.0	1.9	5.3	.6	377135
Södertälje	1.7	1.8	2.3	.2	36363
Nacka	2.4	1.3	2.1	.3	25865
Sundbyberg	3.2	2.4	3.7	.9	15956
Solna	3.8	2.2	3.1	.9	27142
Lidingö	2.6	2.2	2.2	.7	17125
Vaxholm	1.4	3.0	1.9	.2	2676
Norrtälje	1.4	4.4	2.9	.2	19236
Sigtuna	1.9	1.5	.5	.2	12562
Nynäshamn	1.0	2.0	2.7	1.0	9261
Håbo	.5	1.4	.8	.1	4814
Älvkarleby	.4	2.0	1.9	.3	4169
Tierp	.5	4.0	2.1	.2	8922
Uppsala	2.6	2.9	4.5	.5	72366
Enköping	.9	4.1	1.7	.2	14546
Östhammar	1.1	4.0	2.2	1.0	9118
Vingåker	.2	2.6	1.5	.5	4375
Nyköping	.9	2.5	2.1	.4	28492
Oxelösund	.5	.5	1.9	1.3	6336
Flen	.8	2.7	2.0	.7	7876
Katrineholm	.6	2.1	3.1	1.2	15180
Eskilstuna	.6	1.6	2.6	.4	41684
Strängnäs	.6	2.3	2.5	.4	10931
Ödeshög	.2	5.0	1.3	.1	2507

Ydre	.3	6.1	1.0	.0	1800
Kinda	.4	6.5	1.6	.1	4380
Boxholm	.6	2.3	1.4	1.0	2527
Åtvidaberg	.5	2.5	1.6	.4	5403
Finspång	1.0	1.9	3.0	.1	10634
Valdemarsvik	.8	4.2	1.5	.0	3935
Linköping	1.2	3.7	3.8	.5	55251
Norrköping	.9	1.6	2.6	.6	56525
Söderköping	.8	4.2	1.1	.1	4975
Motala	.6	1.8	1.4	.3	18422
Vadstena	1.3	3.4	1.8	.0	3319
Mjölby	.5	2.2	1.9	.2	11508
Aneby	1.3	5.2	.7	.0	2742
Gnosjö	.4	4.3	1.4	.1	3451
Gislaved	.8	4.0	1.5	.4	11428
Vaggeryd	.1	3.6	.5	.3	4767
Jönköping	.6	1.6	3.3	.7	49240
Nässjö	.4	2.2	1.9	.8	14109
Värnamo	.6	4.1	1.5	.7	13161
Sävsjö	.5	4.7	1.0	.3	4977
Vetlanda	.4	4.1	1.6	.2	11818
Eksjö	.8	3.1	2.1	.7	8047
Tranås	.4	2.2	2.2	.3	8361
Uppvidinge	.2	3.9	1.0	.3	4728
Lessebo	.3	2.0	.9	.6	3735
Tingsryd	.3	4.7	.8	.2	6312
Alvesta	.2	4.1	1.1	.8	8115
Älmhult	.8	3.9	1.5	1.5	6831
Markaryd	.9	2.0	1.3	1.1	5004
Växjö	.8	2.6	3.8	.7	29475
Ljungby	.5	3.4	1.9	.2	11509
Högsby	.4	4.5	1.2	.0	3436
Torsås	.3	4.6	.7	.3	3296
Mörbylånga	.1	4.6	.4	.0	5056
Hultsfred	.5	4.5	1.0	.5	7675
Mönsterås	.3	3.1	1.4	.6	5470
Emmaboda	.7	4.6	1.8	.3	4755
Kalmar	1.0	2.1	5.1	.1	26024
Nybro	.5	3.0	1.5	.3	9313
Oskarshamn	.7	2.5	2.6	.9	12509
Västervik	.7	2.9	2.1	.2	18291
Vimmerby	.4	4.2	1.4	.2	6900
Borgholm	.6	6.3	1.5	.0	4969
Gotland	1.1	3.9	1.8	.3	23576
Olofström	.1	2.2	1.8	.7	6694
Karlskrona	.5	2.1	3.3	.4	27480
Ronneby	.4	2.6	2.1	.0	12794
Karlshamn	.6	1.6	1.4	.4	14201
Sölvesborg	.3	2.2	1.9	.0	6695
Ö. Göinge	.3	2.4	.9	.2	6174
Örkelljunga	.9	2.5	.9	.2	3996
Tomelilla	.4	2.5	2.3	.1	5429
Bromölla	.3	1.2	.6	.2	4833
Osby	.3	2.6	1.2	.4	5949
Perstorp	.9	1.7	2.6	2.0	3287
Klippan	.5	2.1	1.1	.5	7264
Åstorp	.2	1.3	1.2	.2	5134
Båstad	.4	3.9	1.5	.2	5377
Kristianstad	.0	1.9	2.1	.3	31220
Simrishamn	.6	3.2	1.6	.2	9077

Ängelholm	.5	2.0	1.8	.2	13874
Hässleholm	.3	2.0	2.1	.6	21421
Svalöv	.2	3.4	1.0	.4	5087
Staffanstorp	.3	1.9	.5	.0	6110
Burlöv	.4	.7	2.3	.4	6274
Vellinge	.2	1.6	1.7	.0	9125
Bjuv	.1	1.2	.8	.1	5700
Kävlinge	.2	1.5	.8	.4	8156
Lomma	.3	1.2	.2	.0	6011
Svedala	.5	1.9	.8	.2	6199
Skurup	.2	3.0	1.1	.3	5329
Sjöbo	.6	3.1	.2	.0	6314
Hörby	.3	3.4	1.0	.1	5471
Höör	.2	2.4	1.2	.3	4931
Malmö	1.0	.9	3.6	.8	128828
Lund	2.3	1.7	7.3	.2	39617
Landskrona	.5	1.2	2.5	.3	17554
Helsingborg	.9	1.4	2.7	.3	52539
Höganäs	.3	2.3	.9	.0	9127
Eslöv	.6	2.2	1.8	.0	11560
Ystad	.6	2.3	2.8	.2	11414
Trelleborg	.3	2.1	1.6	.7	15344
Hylte	.5	5.2	.7	.0	4519
Halmstad	.9	2.1	2.6	.4	35552
Laholm	.3	2.9	.5	.1	8680
Falkenberg	.6	3.2	1.2	.2	14695
Varberg	.7	3.5	2.1	.3	19888
Kungsbacka	.4	3.1	.6	.0	17834
Härryda	.9	2.6	.6	.0	9120
Partille	.5	.8	1.8	.1	12027
öckerö	.2	5.1	.0	.0	3785
Stenungsund	.5	3.2	1.4	.6	6722
Tjörn	.4	3.9	.3	.2	4852
Orust	.2	5.1	.5	.0	5080
Sotenäs	.3	3.8	1.6	.0	4132
Munkedal	.5	3.4	1.1	.1	4452
Tanum	.4	6.7	.9	.1	4982
Göteborg	2.2	1.4	3.9	.6	223111
Mölndal	1.2	1.8	1.8	.3	21617
Kungälv	.7	2.8	1.5	.3	12721
Lysekil	.5	2.3	2.6	.3	6787
Uddevalla	2.0	1.9	2.7	.5	21845
Strömstad	.5	4.3	2.5	.4	4650
Dals-Ed	.4	5.6	.6	.0	2270
Färgelanda	.3	5.1	1.1	.1	2936
Ale	.5	2.2	1.1	.1	8868
Lerum	.6	1.8	.6	.0	10984
Vårgårda	.2	5.8	1.1	.0	3681
Tranemo	.1	4.4	.9	.5	4910
Bengtsfors	.3	3.9	1.9	.3	5368
Mellerud	.2	4.5	1.0	.2	4598
Lilla Edet	.5	3.2	1.1	.3	4808
Mark	.5	3.4	1.2	.4	13044
Svenljunga	.1	4.9	1.1	.2	4432
Herrljunga	.2	5.0	1.0	.3	3748
Vänernborg	1.0	2.3	1.8	.4	15894
Trollhättan	1.0	1.5	1.9	1.1	22915
Alingsås	.5	3.0	1.6	.3	13564
Borås	.4	1.5	2.9	.2	47127
Ulricehamn	.4	3.9	1.2	.3	9436

Amål	.5	3.2	1.8	.4	6012
Grästorps	.3	6.1	.6	.0	2418
Essunga	.4	7.1	.5	.3	2396
Mullsjö	.1	2.1	.3	.0	2554
Habo	.2	3.4	.6	.0	3059
Karlsborg	.3	1.9	2.3	.1	3542
Gullspång	.5	4.3	1.1	.1	2774
Vara	.3	5.8	.8	.3	7111
Götene	.4	3.8	1.1	.1	5193
Tibro	2.2	1.9	1.1	1.2	4591
Töreboda	.6	3.1	2.2	.0	4326
Mariestad	.5	2.0	2.0	.8	10754
Lidköping	.7	2.9	2.6	.0	15797
Skara	.5	3.1	3.0	.5	8079
Skövde	1.2	1.4	2.6	.9	20842
Hjo	.8	2.7	1.1	.2	3805
Tidaholm	.8	3.1	.9	.2	5559
Falköping	.3	2.7	2.4	.3	14218
Kil	.4	2.8	.9	.2	4559
Eda	.2	6.6	1.3	.1	4200
Torsby	.8	5.0	.9	.6	6844
Storfors	.2	2.9	1.2	.0	2317
Hammarö	1.2	1.6	2.6	.1	5473
Munkfors	.3	5.0	.9	.3	2379
Forshaga	.4	2.1	.8	.2	4740
Grums	1.3	2.6	.7	.2	4554
Ärjäng	1.3	5.4	1.2	.3	4285
Sunne	1.4	6.4	.7	.1	5712
Karlstad	1.3	2.1	3.9	1.1	36858
Kristinehamn	1.1	2.7	1.7	.7	12263
Filipstad	1.0	1.7	1.0	.3	6807
Hagfors	.4	2.4	1.3	.5	7721
Arvika	1.1	3.6	2.2	.5	12375
Säffle	.5	3.7	1.9	.8	8089
Laxå	.2	1.7	1.	.8	3781
Hallsberg	.4	2.0	1.3	.2	7374
Degerfors	.3	1.3	1.3	.1	5228
Hällefors	.6	1.7	1.9	.7	4802
Ljusnarsberg	.9	2.8	2.0	.1	3233
Örebro	.8	1.5	3.9	.7	58760
Kumla	.6	1.4	1.0	.3	7735
Askersund	.6	3.6	1.2	.5	5220
Karlskoga	.6	1.1	1.7	.5	16626
Nora	.7	2.7	1.5	.6	4436
Lindersberg	.8	3.2	1.6	.5	11017
Skinnskatte- berg	1.6	2.7	2.1	.6	2364
Surahammar	.5	1.0	.8	2.0	4851
Heby	.5	4.9	1.1	.3	5522
Kungsör	.2	2.4	.9	.2	3544
Hallstahammar	.4	1.5	1.9	1.8	7706
Norberg	.6	2.6	1.4	.2	3019
Västerås	1.7	1.2	2.8	.6	54939
Sala	.8	4.0	2.1	.1	9402
Fagersta	1.9	1.1	1.9	1.4	7088
Köping	.8	2.3	2.4	.6	12545
Ärboga	.6	1.7	1.7	.4	6622
Vansbro	.2	5.4	.6	.2	3649
Malung	.5	4.7	1.9	.5	5113
Gagnef	.3	4.8	.3	.1	3875

Leksand	.7	6.6	1.6	.0	6114
Rättvik	1.6	6.9	1.2	.2	5089
Orsa	.3	5.7	1.4	.0	3274
Älvdalen	1.0	7.4	.9	.4	3602
Smedjebacken	.2	1.9	.5	.3	7839
Mora	.9	4.9	1.6	.3	8521
Falun	1.1	.0	3.2	.5	23405
Borlänge	.9	1.8	3.3	.1	21697
Säter	1.2	4.3	2.8	.0	4869
Hedemora	.9	3.4	1.6	.0	7695
Avesta	1.3	2.4	2.1	.4	11894
Ludvika	.7	2.0	2.1	.4	14535
Ockelbo	.1	4.6	.6	.1	2960
Hofors	.5	1.7	1.7	.8	6140
Ovanåker	.2	4.6	1.2	.0	5819
Nordanstig	.2	5.0	.9	.1	5015
Ljusdal	.3	5.3	1.7	1.0	9912
Gävle	.8	1.7	2.8	.7	42648
Sandviken	.6	2.0	1.5	.9	18737
Söderhamn	.6	2.5	1.5	.6	14472
Bollnäs	.9	4.0	1.4	2.2	13080
Hudiksvall	.7	3.7	1.9	.4	17087
Ange	.7	5.1	1.4	.6	6074
Timrå	.8	2.5	1.1	.2	7867
Härnösand	1.1	3.1	3.8	1.1	13073
Sundsvall	2.6	2.7	2.4	.8	43541
Kramfors	.3	4.3	1.0	.4	11926
Sollefteå	1.1	4.3	1.9	.5	12069
Örnsköldsvik	2.0	3.9	1.8	.6	26056
Ragunda	.2	5.4	.9	.3	3202
Bräcke	.3	5.8	1.4	.8	3994
Krokom	.5	8.0	1.0	.2	5763
Strömsund	.6	5.2	1.6	.6	7737
Åre	1.4	9.3	2.5	.3	4389
Berg	.2	9.4	1.6	.0	3696
Härjedalen	.6	7.3	2.0	.8	5813
Östersund	3.2	2.3	4.9	.7	22401
Nordmaling	.1	7.1	.7	.0	2996
Bjurholm	.3	12.7	.3	.2	1281
Vindeln	.7	7.5	.7	.1	2862
Robertsfors	.1	6.0	1.0	.0	3184
Norsjö	.4	4.2	1.3	.0	2285
Malå	.1	5.1	.8	.2	1698
Storuman	.8	5.5	3.0	.0	3482
Storsele	.9	.7	1.1	.0	1593
Dorotea	.4	5.6	1.6	.2	1707
Vännäs	1.7	5.4	1.2	.1	3367
Vilhelmina	.8	5.8	2.5	.1	3798
Åsele	.4	4.3	1.8	1.1	2119
Umeå	2.2	2.8	4.0	.4	37799
Lycksele	.9	4.3	4.3	2.2	6282
Skellefteå	.8	2.9	2.0	.4	32190
Arvidsjaur	1.2	3.1	1.9	.5	3626
Arjeplog	1.0	5.1	2.3	.1	1832
Jokkmokk	.9	3.9	2.2	.6	3176
Ö.Kalix	.2	5.1	1.1	3.3	2138
Kalix	1.3	3.5	1.7	.5	8064
Ö.Torneå	.6	6.9	.8	2.8	2564
Pajala	.8	8.0	.7	.5	3559
Gällivare	1.4	2.0	2.6	1.1	10494

Älvsbyn	.1	2.9	.6	.5	3935
Luleå	1.2	1.9	2.9	1.0	29901
Piteå	.4	2.2	1.7	.7	15934
Boden	1.1	2.4	1.9	1.6	13040
Haparanda	1.2	3.0	1.2	.0	4080
Kiruna	1.1	2.1	3.1	1.0	12378

BILAGA II

UNDERSÖKNINGSMETODER

Undersökningen har med några undantag genomförts med djupintervjuer med andrahandshyregäster, förstahandshyresgäster, bostadsrättsinnehavare och företrädare för olika fastighetsägarekategorier.

Andrahandshyresgästerna

När det gäller andrahandshyresgästerna intervjuades tretton stycken, varav fem per telefon i Göteborg. I Östersund intervjuades tolv stycken, varav två per telefon. I Västerås intervjuades sex stycken. I Uppsala slutligen intervjuades fem stycken, varav två per telefon. I intervjumaterialet ingick andrahandshyresgäster med erfarenhet av boende hos olika fastighetsägarekategorier. Vid urvalet togs hänsyn till andrahandshyresgästernas ålder, kön, civilstånd och sysselsättning, d v s om man arbetade eller studerade. I Uppsala kom inte någon studerande att ingå, då dessa inte så ofta registrerar sig vid bostadsförmedlingen. Dock hade flera av de intervjuade andrahandshyresgästerna i Uppsala nyligen varit studerande.

Ett urval av andrahandshyresgäster i Göteborg, Östersund och Uppsala gjordes med hjälp av bostadsförmedlingarna på dessa orter, som välvilligt ställde sina register över bostadssökande till vårt förfogande. I Västerås gjordes ett första urval av andrahandshyresgäster med hjälp av det allmännyttiga bostadsföretaget där som välvilligt ställde sitt register över bostadssökande till vårt förfogande. Vid kontakter med olika fastighetsägare i Göteborg och Västerås fick vi även tillgång till deras register över andrahandsuthyrningar och kunde på så sätt komma i kontakt med både såväl andrahandshyresgäster som förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

Intervjuerna med andrahandshyresgäster ledde ibland vidare till kontakter med andra andrahandshyresgäster, som inte annars hade varit så lätta att nå, t ex en man i Göteborg som hyrde sin andrahandslägenhet otillåtet, utan fastighetsägarens vetskap och tillstånd. I Östersund kom vi i kontakt med en kvinna som hyrde sin andrahandslägenhet otillåtet. I Västerås nådde vi en andrahandshyresgäst som bodde otillåtet genom uppgifter från en person beonde i Västerås.

I Göteborg är intervjupersonerna födda mellan åren 59-67 med tonvikt mot den senare delen. Flera av dem studerar, ofta har man påbörjat längre utbildningar. Många gånger har man också flyttat till Göteborg för att kunna studera. Omkring hälften är ensamstående och de sammanboende har inte barn. Inte heller har man, förutom en studerande

kvinnor, några planer på att skaffa barn inom en nära framtiden. De förvärvsarbetande befinner sig just i början på sina yrkeskarriärer. Några har väletablerade yrken, medan andra har mer osäkra villkor.

I Östersund är intervjupersonerna födda mellan 1964 och 1969. Många av dem har en osäker ställning på arbetsmarknaden. Några har precis avslutat eller går fortfarande i gymnasiet, en flicka läser i kommunal vuxenutbildning, ett par kvinnor är arbetslösa eller har tillfälliga vikariat. De förvärvsarbetande andrahandshyresgästerna finner man till övervägande del i yrken som kräver kort utbildning. Kvinnorna har typiska kvinnoyrken, vård av barn och gamla eller kontorsarbete. Många av dem har erfarenhet av ungdomslag, tillfälliga vikariat, beredskapsarbeten och kontant arbetsmarknadsstöd, KAS. Endast två kvinnor har högre utbildning. En man har hoppat av gymnasieskolan för att skaffa sig arbetslivserfarenhet för att kunna söka högre utbildning. Många av de intervjuade har en negativ inställning till högre utbildning: man är antingen "skoltrött", tycker att det inte skulle passa för en själv eller drar sig för att ta studielån. Fördelningen mellan ensamstående och sammanboende i materialet är jämn. En kvinna som är sammanboende har barn.

De andrahandshyresgäster som intervjuades i Västerås är födda mellan åren 1961 och 1969. Två av dem är sammanboende, medan de övriga är ensamstående. En flicka studerar, de övriga arbetar. De arbetande andrahandshyresgästerna hade överlag fasta arbeten, men flera av dem var tveksamma om sina framtida yrkesplaner. De icke infödda Västeråsborna var osäkra på om man skulle stanna någon längre tid i Västerås. De hade också genom arbetets karaktär möjlighet att lätt kunna byta förvärvsort.

De andrahandshyresgäster som intervjuades i Uppsala är födda mellan åren 1959 och 1966. Tre av dem är sammanboende, medan de övriga är ensamstående. Två av de sammanboende andrahandshyresgästerna hade barn. Samtliga arbetade, en kvinna hade precis avslutat sina studier. De hade överlag fasta arbeten och var relativt säkra på sina framtida yrkesplaner.

Förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare

Förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare har oftast intervjuats per telefon. De var i allmänhet spridda över landet, på så sätt var detta den mest praktiska lösningen. En längre djupintervju med en förstahandshyresgäst i Göteborg gjordes dock. I Göteborg gjordes sju intervjuer med förstahandshyresgäster och ytterligare fyra intervjuer gjordes med bostadsrättsinnehavare. I Västerås intervjuades tre förstahandshyresgäster och två bostadsrättsinnehavare. För Uppsalas del valdes ett annat tillvägagångssätt, genom andra källor som kunnat lämna ytterligare data om detta

område. Främst har fastighetsägare, fastighetsägareföreningen och även andrahandshyresgäster använts som källor. I östersund gavs möjligheten att kunna genomföra en enkätundersökning inom denna kategori. I undersökningen ingick alla förstahandshyresgäster i ett allmännyttigt bostadsföretag samt alla bostadsrättsinnehavare som hyrde ut sina lägenheter inom en kooperativ bostadsrättsorganisation. Detta var möjligt genom att det allmännyttiga bostadsföretaget och en kooperativ bostadsrättsorganisation i östersund ställde sina adressregister till vårt förfogande.

Enkäten sändes ut till förstahandshyresgästens respektive bostadsrättsinnehavarens postadress i östersund under hösten 1987. Ett påminnelsebrev med en ny enkät skickades ca två veckor senare. Den slutliga populationen kom att bestå av 89 personer, varav 53 förstahandshyresgäster och 36 bostadsrättsinnehavare. Den ursprungliga populationen bestod från början av totalt 103 personer, (två dödsbon räknades bort). Efter kontakt med hyresvärderna kunde konstateras att bortfallet härrörde från personer som definitivt avflyttat utan att lämna ny adress, eller där aktuell adress saknades trots att hyresförhållandet inte upphört.

Något statistiskt underlag har inte eftersträvas, då material av denna typ har en inbyggd osäkerhet i och med tidsfaktorn (uthyrningsperioderna varierar i påbörjande och längd); populationens rörlighet (ett andrahandsförhållande kanske avbryts i förtid p g a ändrade omständigheter eller förstahandshyresgästen kanske flyttar själv); adressregister inte alltid hålls aktuella. Syftet med denna undersökning har istället varit att inhämta viss kunskap om förstahandshyresgästernas/bostadsrättsinnehavarnas situation.

Långa utlandsvistelser utan fast adress utgör också problem för undersökningar av denna typ. En anhörig till en person i undersökningsmaterialet meddelade exempelvis att personen i fråga var bortrest utomlands utan möjlighet att nås av enkäten. Äldre människor som vistas på vårdinstitutioner är också svåra att nå; en anhörig hörde här av sig. Osäkerheten visas av att en förutvarande andrahandshyresgäst hörde av sig för att berätta att andrahandsförhållandet upphört och att han numera övertagit förstahandskontraktet. Vidare kan nämnas att en adressat ringde och berättade att namn och adress var korrekta, men att inget andrahandsförhållande någonsin funnits. Man kan rimligen anta att fler personer som inte hört av sig haft liknande förhållanden.

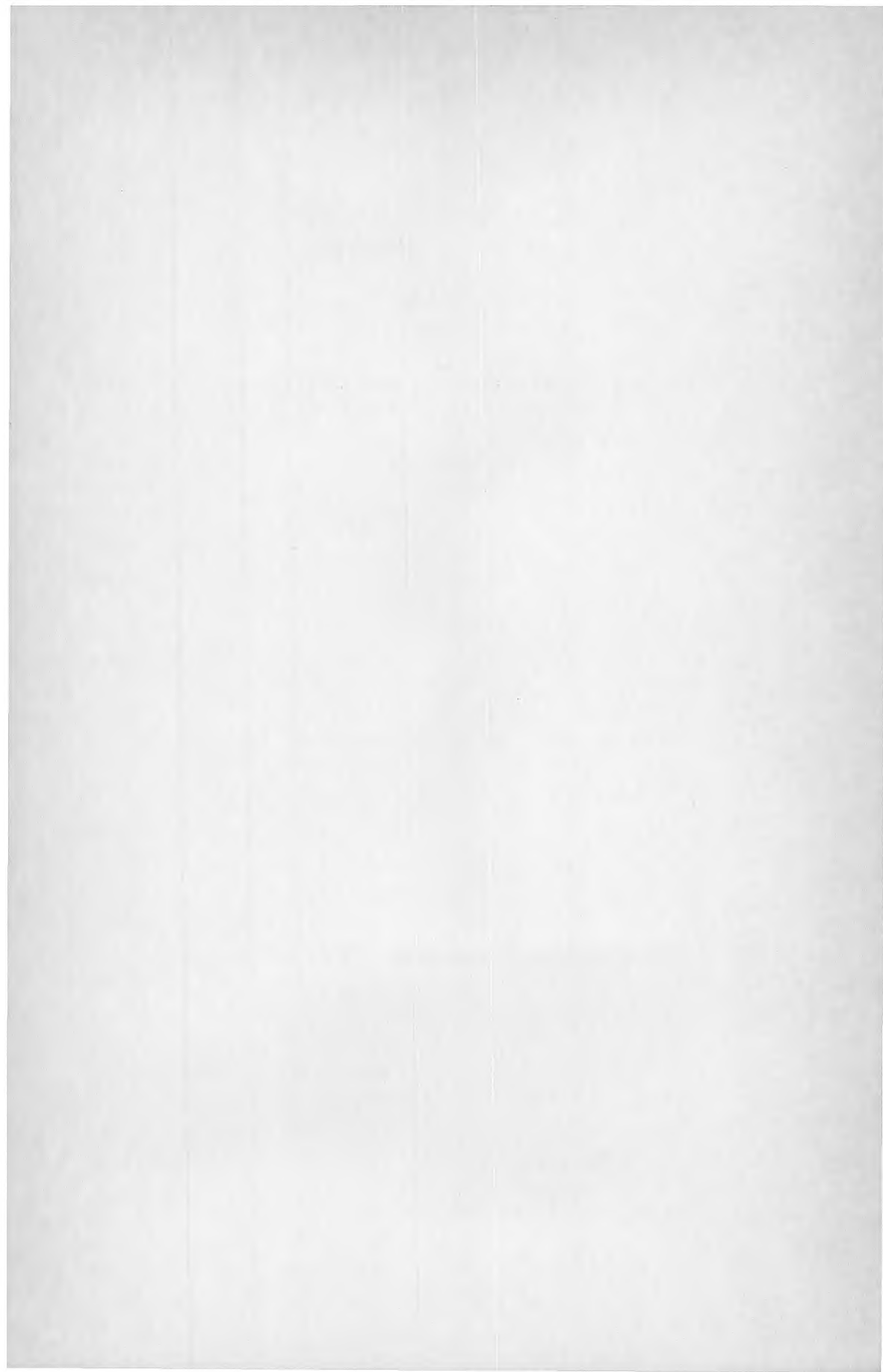
Svarsfrekvensen får under dessa förhållanden betecknas som god; totalt inkom svar från 55 personer, varav 25 bostadsrättsinnehavare och 30 förstahandshyresgäster. Sammantaget ger dessa svar mycket intressant information om förstahandshyresgästens/bostadsrättsinnehavarens situation.

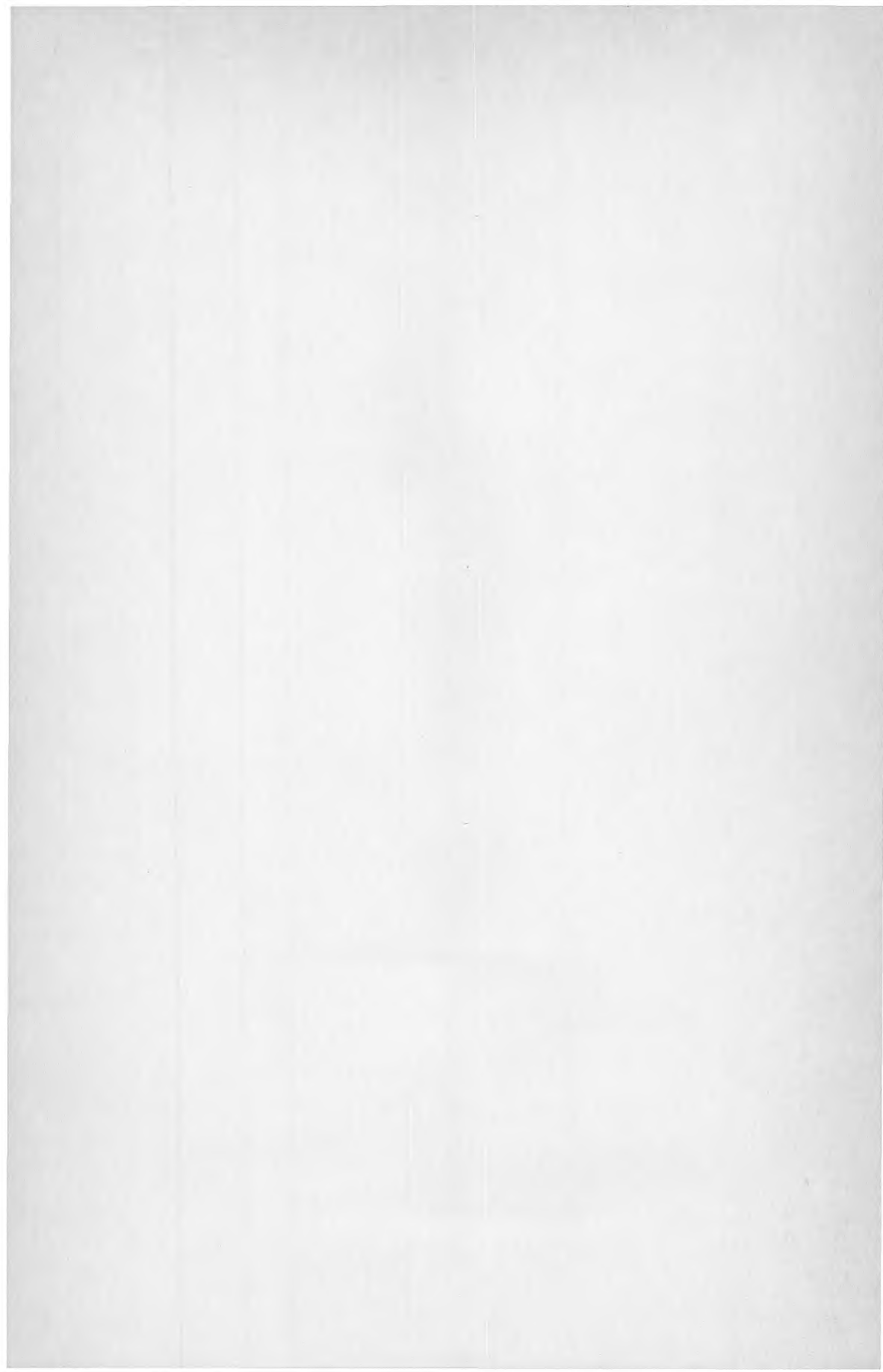
Fastighetsägare

Intervjuer med företrädare för olika fastighetsägarekategorier gjordes på undersökningsorterna, för att se hur dessa ser på andrahandsuthyrning. I Göteborg deltog en företrädare för en privat fastighetsägare, en allmännyttig bostadsförvaltare, en Riksbyggeförening, en HSB-förening och en privat bostadsrättsförening. I östersund intervjuades en förvaltare för en privata fastighetsägare, en allmännyttig bostadsförvaltare, två förvaltare inom Riksbyggen centralt och en företrädare för en privat bostadsrättsförening. I Västerås ingick en företrädare för en privat fastighetsägare, en allmännyttig bostadsförvaltare, en vicevärd i en HSB-förening och två privata bostadsrättsföreningar. I Uppsala deltog en företrädare för en allmännyttig bostadsförvaltare, en Riksbyggeförening, en HSB-förening, här intervjuades också per telefon en företrädare för en privat fastighetsägare samt en företrädare för en privat bostadsrättsförening.

Övriga källor

Även andra parter på bostadsmarknaden har intervjuats på de olika orterna: nämligen två företrädare för HSB:s centrala förvaltning i Västerås, en företrädare för HSB/Stiftelsen östersundsostäder i östersund samt Riksbyggen centrala förvaltning i Göteborg, östersund respektive Västerås; representanter för bostadsförmedlingarna i Göteborg, östersund och Uppsala samt BO-center i Västerås; hyresgästföreningarna i Göteborg, östersund och Västerås; fastighetsägareföreningarna i Göteborg, östersund, Västerås och Uppsala. En företrädare för SBC i Göteborg intervjuades per telefon.





Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 870362-9
från Statens råd för byggnadsforskning till Sociologiska
institutionen, Lunds universitet, Lund.

R69:1990

ISBN 91-540-5248-3

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6801069

Abonnemangsgrupp:
X. Samhällsplanering

Distribution:
Svensk Byggtjänst
171 88 Solna

Cirka pris: 66 kr exkl moms