

**Utlåtande 2013:90 RV (Dnr 316-259/2012)**

## **Inrättande av kombolägenheter i Stockholm**

**Motion (2012:6) av Emilia Bjuggren m.fl. (S)**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Motion (2012:6) av Emilia Bjuggren m.fl. (S) om ”Inrättande av kombolägenheter i Stockholm” anses besvarad med hänvisning till vad som anförs i utlåtandet.

**Föredragande borgarrådet Joakim Larsson** anför följande.

### *Ärendet*

Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår i motion (2012:6) att staden utreder möjligheterna att inrätta kombolägenheter med uttalat syfte att möjliggöra eget hyreskontrakt för flera unga och studerande stockholmare.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Farsta stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd samt till Stockholms Stadshus AB.

*Stadsledningskontoret* anser att stadens bostadsbolag genom ägardirektiven har ett tydligt uppdrag att både underlätta tillskapandet av studentbostäder samt att verka för fler och billiga lägenheter för ungdomar, varför motionen ska anses besvarad.

*Exploateringsnämnden* anser att så länge inga hyresrättsliga aspekter lägger hinder i vägen har de inga invändningar mot att så kallade kombolägenheter erbjuds stadens studenter och unga, varför de också ställer sig positiva till att pröva markanvisningar för denna typ av projekt.

*Stadsbyggnadsnämnden* anser att det är positivt att staden utreder hur regler och rutiner för delade kontrakt kan utformas och föreslår att motionen bifalls.

*Farsta stadsdelsnämnd* anser att de erfarenheter Botkyrkabyggen har, från de kompiskontrakt som de sedan några år tillbaka erbjuder, bör tas tillvara.

*Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd* har inget att invända mot motionärernas yrkande, men anser att formen för boendet måste preciseras.

*Norrmalms stadsdelsnämnd* anser att det är bra att pröva flera olika vägar för att öka utbudet av bostäder men anser att det bör finnas andra vägar att gå än att inrätta en helt ny bostadsform.

*Stockholms Stadshus AB* har underremitterat ärendet till de tre kommunala bostadsbolagen liksom till bostadsförmedlingen. Tillsammans belyser de problemen med att av de ca 390 000 lägenheter som finns i kommunen är ca 60 % 1-2 r.o.k. Efterfrågan på stora lägenheter för större familjer är mycket stor, varför det behöver byggas fler stora lägenheter vid nyproduktion. De understryker att nyproduktion av större lägenheter genererar flyttkedjor som tillgängliggör mindre lägenheter till förmedling.

### *Mina synpunkter*

Stockholm ska vara en stad där unga kan flytta hemifrån och en stad att flytta till för studier eller arbete. Efterfrågan är stor både på mindre lägenheter och på större lägenheter till familjer. Av alla lägenheter som finns totalt i Stockholm utgör ettior och tvåor 60 procent. Nyproduktionen de senaste tio åren har till 46 procent bestått av ettior och tvåor och under de senaste åren har vi fokuserat på att skapa ytterligare student- och ungdomsbostäder. Sedan valet 2010 är sammanlagt 5430 studentlägenheter i antagna eller pågående detaljplaner eller färdigställda. Förslaget att två personer som är vänner ska kunna dela på större lägenheter och därmed få lägre totala boendekostnader är klokt. AB Stockholmshem tillämpar idag en regel som medger att två personer som tillsammans vill hyra en lägenhet har rätt att båda två stå på kontraktet. Det finns alltså redan idag vissa möjligheter att bo tillsammans inom de kommunala bostadsbolagen utan att formellt vara sambo. Det är bra eftersom det skapar en större flexibilitet när det gäller att välja vilket boende som passar i olika skeden av livet.

De som gemensamt hyr en större lägenhet, där en eller två ungdomar är kontraktssinnehavare är solidariskt ansvariga för lägenheten. Det finns också möjlighet för en kontraktssinnehavare att ha inneboende. Ett ”komboboende” innebär däremot att man på förhand måste reservera vissa lägenheter till detta ändamål, för att konstruktionen ska fungera juridiskt. Jag bedömer därför att de lösningar som bostadsbolagen arbetar med idag är att föredra eftersom inrättandet av ytterligare en form av kategoriboende riskerar att göra bostadsmarknaden mer trögrörlig, vilket inte skulle gagna Stockholm och stockholmarna i stort.

Jag föreslår därför kommunfullmäktige att anse motionen besvarad med vad som sägs i detta utlåtande.

#### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Motion (2012:6) av Emilia Bjuggren m.fl. (S) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Karin Wanngård (S) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige beslutar

1. Bifalla motionen
2. Utöver detta anföra

Mer än hälften av de unga vuxna stockholmarna mellan 20 och 27 bor hemma hos sina föräldrar. Inte för att de vill utan för att de måste. 2010 fanns i Stockholm 30 000 färre hyresettor än i samma stad i slutet av 1980-talet. Detta trots att befolkningen ökat med många tusen sedan dess. Det är bra att staden bygger nya ettor, men faktum är att underskottet är enormt. Det krävs mer än bara nybyggnation, och kombostäder kan vara en sådan lösning. Den har testats i andra städer, är populär bland unga och skulle bidra till att lindra bostadskrisen bland våra unga. Det är anmärkningsvärt att majoriteten i Stockholm stad inte är villiga att testa förslaget.

**Reservation** anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Att bifalla motionen
2. Att vidare anföra följande:

Motionärens förslag om att stadens bostadsbolag ska kunna erbjuda så kallade kombolägenheter till stadens studenter och unga är ett mycket konstruktivt förslag i en tid då bostadssituationen är svår och då bostadsbyggandet för unga och studenter är underrepresenterad i nyproduktionen. Om Stockholm i framtiden ska vara en attraktiv och konkurrenskraftig stad behöver staden se över alla möjligheter som finns för att underlätta för stadens unga och studenter så att dessa kan få tillgång till ett tryggt och rättsäkert boende.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Motion (2012:6) av Emilia Bjuggren m.fl. (S) om ”Inrättande av kombolägenheter i Stockholm” anses besvarad med hänvisning till vad som anförs i utlåtandet.

Stockholm den 29 maj 2013

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ulrika Gunnarsson*

**Reservation** anfördes av Tomas Rudin, Olle Burell och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Bifalla motionen
2. Samt därutöver anföra

Vi anser att det är dags att våra bostadsbolag och bostadsförmedlingen ser över vilka krav som ställs på hyresgästerna och anpassar dessa till nutiden. Naturligtvis måste bostadsbolagen ha rimliga garantier för att hyran kan betalas. Men det är inte rimligt att man avvisar hyresgäster efter många år i bostadskön för att man inte godkänner att fler kan stå på kontraktet. Vi tycker det är värt att införa s.k. kombolägenheter i våra allmännyttiga bostadsföretag i enlighet med motionärens önskan.

## ÄRENDET

Emilia Bjuggren m.fl. (S) föreslår i motion (2012:6) att staden utreder möjligheterna att inrätta kombolägenheter med uttalat syfte att möjliggöra eget hyreskontrakt för flera unga och studerande stockholmare.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, Farsta stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd, Norrmalms stadsdelsnämnd samt till Stockholms Stadshus AB.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 14 juni 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stad har en högt ställd ambition för bostadsbyggandet. Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030 vilket ställer höga krav på planering och prioritering för att möta efterfrågan från dem som vill flytta till och inom staden. Studenter och ungdomar är en prioriterad målgrupp och genom ett brett och varierat bostadsbyggande ökar rörligheten vilket ökar tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Detta gynnar studenter och ungdomar som generellt har en lägre inkomst och som i första hand inte efterfrågar en bostad i nyproduktion.

I stadens Vision 2030, översiktsplan, kommunfullmäktiges budget samt i övriga riktlinjer och styrdokument anges målsättningar och andra aspekter på bostadsbyggandet på både kort och lång sikt. I direktiv till de nämnder och bolag som har ansvar för genomförandet av olika delar av stadens bostadsförsörjningsansvar preciseras mål och uppdrag. Stockholms stad har under framför allt de två senaste ökat fokus på att tillskapa både fler studentbostäder och ungdomsbostäder. Målsättningarna för 2012 har höjts och redan till och med tertialrapport 1 har målet för 2012 om 400 markanvisningar för studentbostäder uppnåtts då utfallet är 590 stycken.

Av Kommunfullmäktiges budget för 2012 framgår vidare specifikt följande ägardirektiv för bostadsbolagen vad gäller bostäder för unga och studenter:

- Underlätta tillskapandet av studentbostäder.
- Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar
- Se över möjligheten att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden

Stadsledningskontoret konstaterar att det hittills generellt byggts för lite

studentlägenheter i regionen, men många aktörer planerar nu för framför allt för fler studentbostäder i Stockholm. I dagsläget finns projekt eller idéer för cirka 4 000 nya studentlägenheter i Stockholm. Det är inte säkert att alla dessa kommer att förverkligas, men det antyder att det finns goda förutsättningar att betydligt fler studentlägenheter tillkommer av många olika aktörer och att en större andel av de studerande än idag kan få en studentlägenhet. Stockholm kan dock inte självt bära hela ansvaret utan fler kommuner i regionen måste bidra i större utsträckning än idag.

Staten har också skärpt fokus på bostadsfrågan. Bland annat pågår utredningar i syfte att öka såväl bostadsbyggandet som rörligheten och tillgängligheten på framför allt tillväxtorternas bostadsmarknader. Bland annat arbetar regeringen med ett nytt lagförslag som syftar till en ökad privatuthyrning av bostäder. De förändringar som har föreslagits inom ramen för detta ska bidra till att öka utbudet av bostäder genom att åstadkomma ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att stadens bostadsbolag har i uppdrag genom ägardirektiven att både underlätta tillskapandet av studentbostäder samt att verka för fler och billiga lägenheter för ungdomar. Om bolagen inom ramen för uppdraget anser att så kallade kombolägenheter skulle kunna vara ett sätt att bidra till ett ökat utbud av ungdomslägenheter har stadsledningskontoret inget att invända. Det kan dock konstateras att i många områden råder även en brist på större lägenheter varför en prövning av förslaget bör göras ur ett helhetsperspektiv.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att motion (2012:6) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 19 april 2012 att besvara kommunstyrelsens remiss av motion (2012:6) av Emilia Bjuggren m.fl. (S) med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 2 mars 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Förutsatt att hyresrättsliga aspekter inte lägger hinder i vägen har exploateringskontoret för sin del inga invändningar mot att stadens bostadsbolag och andra bostadsföretag utvecklar och erbjuder s.k. kombolägenheter till stadens studenter och unga.

Kontoret ställer sig också positivt till att pröva markanvisningar för denna typ av projekt om det finns intresse från bostadsföretag och byggherrar.

## Stadsbyggnadsnämnden

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 10 maj 2012 att överlämna stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen, föreslå kommunfullmäktige att bifalla motionen, samt att därutöver anföra följande:

Det är viktigt att skapa fler möjligheter för människor att bo. Det handlar både om att bygga fler bostäder och om att bättre utnyttja det befintliga beståndet, både inom de allmännyttiga bostadsbolagen, inom andra bolag och på bostadsrättsmarknaden.

Nyproduktionen har de senaste tio åren till 46 % bestått av ettor och tvåor, men små lägenheter är dyrare per kvadratmeter än större lägenheter, eftersom våtutrymmen som kök och badrum innebär stora kostnader. Även den generella parkeringsnormen bidrar till högre boendekostnader per kvadratmeter i små lägenheter då normen föreskriver att en enrummare ska förses med samma mängd parkeringsplatser som en femrummare. Varje parkeringsplats som uppförs i garage under jord kostar 250 000 – 500 000 kr, en kostnad som läggs på hyran eller insatsen oavsett om lägenhetsinnehavaren har bil eller inte. Det bör övervägas om parkeringsnormen kan differentieras så att små lägenheter inte har samma parkeringstal som större.

Vi finner att det är klokt att två personer ska kunna dela på större lägenheter och därmed få lägre totala boendekostnader. Det finns redan idag vissa möjligheter att bo tillsammans inom de kommunala bostadsbolagen utan att vara sambo i den juridiska bemärkelsen. AB Stockholmshem tillämpar t.ex. en regel som medger att två personer som tillsammans vill hyra en lägenhet har rätt att stå på kontraktet.

Vi konstaterar att det är bostadsbolagen själva som har den fastighetsjuridiska och förvaltningsmässiga kompetensen avseende denna typ av kontraktsfrågor, men vi uppmantrar fler bolag att följa Stockholmshems exempel.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S), Daniel Helldén m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 13 april 2012 har i huvudsak följande lydelse.



Bostadsbeståndet i Stockholm består till stor del av små lägenheter, över hälften av alla lägenheter är ettor och tvåor. Befolkningen i staden består av många unga personer och det finns många enpersonshushåll. Samtidigt innebär den unga befolkningen att många är i familjebildande åldrar och behovet av större lägenheter borde vara stort. Nyproduktionen de senaste tio åren har till 46 % bestått av ettor och tvåor, vilket tyder på att det finns en stor efterfrågan också på mindre lägenheter. Kostnaderna för nyproduktion är höga och smålägenheter är dessutom dyrare per kvadratmeter än större lägenheter, eftersom våtutrymmen som kök och badrum innebär stora kostnader.

Att fler delar på kök, badrum och vardagsrum är kostnadseffektivt och kontoret tillstyrker att alternativa kontraktsformer utvecklas, så att fler personer kan dela på en större lägenhet. Ett sådant hyresavtal måste innebära att varje kontraktsinnehavare ansvarar endast för sin del av hyran och att formerna för att hitta nya hyresgäster till en delad lägenhet måste regleras. Försök med delade kontrakt har prövats av några bostadsbolag i länet och det finns anledning att sammanfatta erfarenheterna och utveckla denna kontraktsform. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till staden utreder hur ett förslag till regler och rutiner för delade kontrakt kan utformas.

### **Farsta stadsdelsnämnd**

**Farsta stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2012 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen av motionen.

*Reservation* anfördes av Thereza Nordlund (V), *bilaga 1*.

**Farsta stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Det är en realitet att unga människor har svårt att hyra små billiga lägenheter. Antalet hyresettor har minskat de senaste decennierna. Det totala antalet enrumslägenheter har dock inte minskat utan många har ombildats till bostadsrätter. Dessa lägenheter är givetvis svårtillgängliga för unga och studenter med låga inkomster och tillfälliga jobb. Förvaltningen anser att det behövs fler lägenheter och fler alternativ till boenden för unga människor.

Eftersom bostadsbristen är generell finns det inte något överskott vare sig på små enrumslägenheter eller större bostäder i Stockholm. På försök kanske det ändå skulle kunna vara möjligt att upplåta ett antal lägenheter i allmännyttans bestånd för att pröva idén med kombolägenheter.

För att förslaget ska vara möjligt att överväga krävs att formen för boendet preciseras. Det måste definieras vilket åldersspann som är aktuellt (det är inte alla

studenter som faller inom kategorin unga), vilken lägenhetsstorlek som kan komma ifråga och hur lång den maximala boendetiden ska vara. Det finns också andra frågor som behöver redas ut. Boendet kan aldrig bli permanent utan kommer att vara ytterligare en typ av kategoriboende. Att personer som inte alls känner varandra ska kunna dela lägenhet ser förvaltningen som helt orealistiskt. Grundläggande för att ett gemensamt boende ska fungera är att personerna känner varandra.

Idén att två eller flera unga personer delar på en gemensam lägenhet är inte ny. Botkyrkas kommunala bostadsbolag Botkyrkabyggen tillämpar till exempel denna form av boende sedan några år tillbaka.

Några av kriterierna för att kompisbo i Botkyrkabyggen är att man är mellan 18 och 30 år och att man känner varandra. Flyttar kompiserna från lägenheten är det upp till den kvarvarande hyresgästen att skaffa en ny boendekompis. Det är trerumslägenheter som hyrs ut och varje person har ett eget hyreskontrakt på sitt eget rum och del i gemensamhetsytorna. Även elkostnaderna ingår i hyran.

Botkyrkabyggens erfarenheter bör tas tillvara om Stockholm vill införa en ny boendeform för studenter och unga. Förvaltningen anser att idén med kombolägenheter kan vara värd att prövas men utformningen av boendet behöver utvecklas och preciseras.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### **Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd**

**Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2012 att överlämna förvaltningens tjänsteutlåtande som sitt svar på remissen från kommunstyrelsen.

**Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 10 maj 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen har inget att invända mot det yrkande som framställs i motionen men om det ska vara möjligt krävs att formen för boendet preciseras såsom t.ex. åldersspann, boendetid och lägenhetsstorlek.

### **Norrmalms stadsdelsnämnd**

**Norrmalms stadsdelsnämnd** beslutade vid sitt sammanträde den 24 maj 2012 att besvara remissen med förvaltningens tjänsteutlåtande.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Anita Lindskog m.fl. (S) och Hans Enroth (V), *bilaga 1*.

**Norrmalms stadsdelsförvaltnings** tjänsteutlåtande daterat den 7 maj 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen instämmer i synpunkten att staden bör se över hur man kan öka beståndet av lägenheter som är möjliga att hyra för studenter och unga med lägre inkomster. Stockholms stad har en vision om att växa med omkring 140 000 personer fram till 2030 och att vara ett Stockholm i världsklass. Att det finns tillräckligt många bostäder för nuvarande och tillkommande stockholmare är en självklar och viktig del i visionen. Förvaltningen ser gärna att man provar flera olika vägar för att öka utbudet av bostäder men anser att det bör finnas andra vägar att gå än att inrätta en helt ny bostadsform som kallas kombolägenheter där ägarskapet framstår som otydligt.

### **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB:s** remissvar daterat den 1 juni 2012 har i huvudsak följande lydelse.

#### **Underremisser**

##### ***Svenska Bostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Svenska Bostäder delar uppfattningen om att bostadsbristen i Stockholm är stor, att utbudet av lägenheter för ungdomar och studenter är för litet, och att ungdomar och studenter ofta har låga och/eller ojämna inkomster.

Svenska Bostäders bostadsbestånd består för närvarande av knappt 27 000 lägenheter, varav ca 4 000 utgörs av enrumslägenheter. Detta motsvarar således ca 15 % av det totala lägenhetsbeståndet. Vid förmedling av lediga lägenheter riktar vi med hjälp av Stockholms Stads Bostadsförmedling mindre lägenheter med låg hyra direkt till ungdomar mellan 18-26 år. På detta sätt skapar vi en möjlighet för ungdomar att få en lägenhet utan att det krävs någon lång kötid. Stadens bolag har gemensamma godkännanderegler vid prövning av nya hyresgäster där särskild hänsyn tagits till att ungdomar ofta har låga och/eller ojämna inkomster.

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att stimulera bostadsbyggande både när det gäller vanliga lägenheter och s.k. kategoriboende (t.ex. studentlägenheter). Under mandatperioden planeras ca 1 400 student och forskarbostäder. Vid planering av nyproduktion försöker vi alltid tillskapa yt- och kostnadseffektiva lägenheter. Vid nyproduktion av vanliga lägenheter skapas flyttkedjor med en omsättning av lägenheter på bostadsmarknaden som följd, vilket ofta resulterar i att en ungdom får en liten och kostnadseffektiv lägenhet.

Idag är det möjligt för ungdomar att gemensamt hyra en större lägenhet, där en eller två ungdomar är kontraktsinnehavare. De är då solidariskt ansvariga för lägenheten. Det finns också möjlighet för en kontraktsinnehavare att ha inneboende. Att inrätta ”kombolägenheter”, där modellen innebär att dela upp en lägenhet i flera

hyreskontrakt är inte möjligt med nuvarande hyreslagstiftning. Det finns inget hyresrättsligt system som stödjer uthyrning av ”kombolägenheter”.

Vi bedömer därmed att det inte finns behov eller förutsättningar med nuvarande lagstiftning att inrätta ”kombolägenheter”.

***Familjebostäders remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Familjebostäder delar uppfattningen att bostadssituationen i Stockholm är en av stadens stora utmaningar. I en situation av stor brist är det alltid så att ekonomiskt svagare hushåll får svårare att hävda sig i konkurrensen.

Förslaget om att inrätta kombolägenheter, som en lösning på situationen tror bolaget inte är en fungerande lösning. För att en sådan lösning ska fungera socialt tror man att man behöver använda sig av större lägenheter som ger möjlighet till minst fyra ungdomar ett dela lägenhet. Två personer i en tvårumslägenhet har inte mycket gemensamt med en studentkorridor. Familjebostäders uppfattning är också att i nyproducerade studentbostäder finns inga korridorlösningar utan varje bostad är en fullt utrustad lägenhet. Ansvarsfrågan för de gemensamma ytorna är ett annat praktiskt dilemma.

I Familjebostäders bestånd 2011-12-31 utgjorde 1:or och 2:or drygt halva beståndet. Av 21 500 lägenheter var det bara 2 584 lägenheter, som var 4:or eller större. Det innebär t.ex. att det idag är mycket svårt för en större barnfamilj att hitta en hyresrätt i lämplig storlek. Även av denna anledning anser Familjebostäder att det inte är lämpligt att använda stora lägenheter till kombolägenheter.

***Stockholms hems remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Sedan 2010 är det hos Stockholms hem möjligt att, efter individuell prövning, låta vänner som bor i samma lägenhet välja om de vill stå med på samma kontrakt eller ej. Om lägenheten förmedlas via bostadsförmedlingen kan huvudsökanden välja att ha en medsökande utan någon speciell relation till denne. Enligt dagens regler mister alltid huvudsökanden sin plats i kön oavsett ålder.

Stockholms hem kan inte själv förfoga över sina lediga lägenheter. Det innebär att Stockholms bostadsförmedling också måste involveras i frågan om ändrade kontraktsformer. Det som bland annat måste beaktas är om särskilda regler ska gälla för ungdomar vad gäller behållande av kötiden till kombolägenheter.

En annan fråga som måste beaktas i sammanhanget är vem som ska stå för eventuella hyresförluster om en av kontraktsinnehavarna säger upp sin del av lägenheten och man inte kan hyra ut delen efter uppsägningstiden. Eftersom en fastighetsägare i Stockholm inte skulle ha några svårigheter att hyra ut lägenheten på vanligt sätt är det inte rimligt att anta att en hyresvärd, privat eller allmännyttig, skulle vara villig att ta på sig hyresförluster för kombolägenheter.

Att bo tillsammans med andra är inte helt enkelt oavsett ålder. Det kan fungera relativt bra med kompisar som känner varandra, men det är förmodligen betydligt svårare att dela lägenhet med helt obekanta personer, som kommer direkt via

bostadsförmedlingens kö. Sådana erfarenheter hade exempelvis SHIS Bostäder när de skulle hyra ut dubbletter, d.v.s. lägenheter med två rum, men med delat bad/toalett/kök. Sådana lägenheter var svåruthyrda, särskilt om en kvinna skulle dela lägenheten med en okänd man och Stockholms hem har numer byggt om den aktuella fastigheten till vanliga enrumslägenheter.

En mer flexibel lösning skulle kunna vara att en eller två kontraktssinnehavare, som hyr ut delar av en lägenhet till andra ungdomar skulle kunna behålla sin plats i bostadsförmedlingens kö upp till förslagsvis 25 års ålder eller kanske ytterligare några år.

#### ***Bostadsförmedlingens remissvar har i huvudsak följande lydelse.***

Att underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden är angeläget. Bostadsförmedlingen förmedlar i dag tre lägenhetstyper specifikt till den målgrupp motionen avser, ungdomslägenheter, studentlägenheter och studentrum. Under 2011 uppgick antalet förmedlingar inom detta segment till drygt 1 300, varav 800 ungdomslägenheter och 500 studentbostäder. Detta motsvarar 17 % av årsvolymen förmedlade lägenheter 2011 (internköförmedlingen exkluderad). Detta kan jämföras med antalet kunder i bostadskön uppdelat i åldersgrupper. Personer i åldern 18-24 år utgör 19 % av det totala antalet kunder. Antalet kunder mellan 25-34 år är samtidigt den största gruppen och utgör 30 % av hela kundgruppen.

Till följd av stadens och regionens attraktivitet är efterfrågan på hyreslägenheter betydligt större än tillgången, oavsett segment. Kombolägenheter skulle kunna vara en värdefull ny möjlighet till ett första eget boende för yngre. Möjligheterna innefattar dock samtidigt konsekvenser, då även tillgången på större lägenheter är begränsad. Under 2011 förmedlades till exempel sammanlagt cirka 1 600 trerumslägenheter. Om man exkluderar internköförmedling, trygghetsboenden och förtur så förmedlades cirka 950 trerumslägenheter genom den vanliga köförmedlingen. En prioritering av kombolägenheter skulle således inskränka på andra kundgruppers möjligheter vilket bostadsförmedlingen anser bör beaktas.

#### **Koncernledningens synpunkter**

Stockholms stad har högt ställda ambitioner för bostadsbyggandet. Enligt stadens Vision 2030 kommer Stockholms stad att vara en miljonstad år 2030, vilket ställer höga krav på planering och prioritering för att möta efterfrågan från dem som vill flytta till och inom staden. Studenter och ungdomar är en prioriterad målgrupp. Genom ett brett och varierat bostadsbyggande ökar rörligheten, vilket ökar tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Nyproduktion av större lägenheter genererar flyttkedjor som tillgängliggör mindre lägenheter till förmedling. Detta gynnar studenter och ungdomar, som generellt har en lägre inkomst och som i första hand inte efterfrågar en bostad i nyproduktion.

I dagsläget finns det ca 430 000 bostäder i Stockholm varav ca 390 000 är lägenheter. Av dessa är ca 60 % 1-2 r.o.k. Stadens bostadsbolag pekar på motsvarande storleksfördelning i sina fastighetsbestånd. Detta medför att efterfrågan på stora

lägenheter för större familjer är mycket stor vilket är en bidragande orsak till att det också behöver byggas fler stora lägenheter vid nyproduktion. Det kan därför konstateras att det i många områden råder en brist på större lägenheter, varför en prövning av förslaget bör göras ur ett helhetsperspektiv.

Stockholms stad har under framför allt de två senaste åren ökat fokus på att tillskapa både fler studentbostäder, men också ungdomsbostäder. Målsättningarna för 2012 har höjts och redan till och med tertialrapport 1, har målet för 2012 om markanvisningar för 400 studentbostäder bedömts uppnås, då prognosen är 590 stycken.

Av kommunfullmäktiges budget för 2012 framgår vidare specifikt följande ägardirektiv för bostadsbolagen, vad gäller bostäder för unga och studenter:

- Underlätta tillskapandet av studentbostäder.
- Verka för fler billiga lägenheter för ungdomar.
- Se över möjligheten att skapa studentlägenheter i vakanta äldreboenden.

I dagsläget finns projekt eller idéer för cirka 4 000 nya studentlägenheter i Stockholm. Det är inte säkert att alla dessa kommer att förverkligas, men det antyder att det finns goda förutsättningar att betydligt fler studentlägenheter tillkommer av många olika aktörer, och att en större andel av de studerande än idag kan få en studentlägenhet. Stockholm kan dock inte bära hela ansvaret, utan fler kommuner i regionen måste bidra i större utsträckning än idag.

Koncernledningen konstaterar vidare att stadens bostadsbolag har i uppdrag genom ägardirektiven, att både underlätta tillskapandet av studentbostäder samt att verka för fler och billiga lägenheter för ungdomar. Bolagens redovisningar pekar på ett flertal åtgärder som vidtagits, både avseende nya projekt, separat förmedling av lämpliga lägenheter specifikt för studenter och ungdomar samt möjligheten, som redan idag finns, att dela på ett hyreskontrakt. Det finns också vissa hinder i nuvarande hyreslagstiftning att inrätta kombolägenheter i den form som motionären föreslår.

Ett ökat fokus och ett antal utredningar pågår också på statlig nivå, i syfte att öka såväl bostadsbyggandet som rörligheten och tillgängligheten på framför allt tillväxtorternas bostadsmarknader. Bland annat arbetar regeringen med ett nytt lagförslag som syftar till en ökad privatuthyrning av bostäder. De förändringar som har föreslagits inom ramen för detta, ska bidra till att öka utbudet av bostäder, genom att åstadkomma ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Sammantaget anser koncernledningen att stadens bolag verkar genom både nyproduktion och specialförmedling av lägenheter för unga och studenter. Koncernledningen föreslår att motion (2012:6) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm anses besvarad med hänvisning till vad som sagts i koncernledningens tjänsteutlåtande.

## RESERVATIONER M.M.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Tomas Rudin m.fl. (S), Daniel Helldén m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V) enligt följande.

Vi föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt kontorets förslag.

### **Farsta stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av Thereza Nordlund (V) enligt följande.

Att stadsdelsnämnden överlämnar vårt svar på remissen av motionen från (S) om att inrätta kombolägenheter i Stockholm.

Idén om kombolägenheter i motionen är i många delar bra. Stockholm växer och det råder stor bostadsbrist bland unga och studenter. Det är positivt att man försöker hitta lösningar som kan ge människor ett eget hyreskontrakt. Eget boende är en viktig del av en trygg vardag.

Det är en bra idé att dela upp hyreskontrakt för lägenheter så att människor som delar lägenhet kan få egna kontrakt – och därmed rättigheter och skyldigheter – för var sin del av lägenheten. En sådan möjlighet kan underlätta för människor att bilda bostadskollektiv.

Vi ser inte behovet av att begränsa kombolägenheter till att gälla enbart ungdomar eller studenter. Det vore bra om hyrestiden inte var begränsad.

Däremot måste människor ha rätt att välja bort den sortens boende. Ingen ska tvingas till gemensamt boende med andra på grund av brist på pengar eller på grund av ovilja hos politiker och företag att bygga nytt.

### **Norrmalms stadsdelsnämnd**

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Anita Lindskog m.fl. (S) och Hans Enroth (V) enligt följande.

1. Stadsdelsnämnden föreslås besluta att anta motionen
2. Avslå förvaltningens förslag till yttrande och istället avge följande yttrande till stadsbyggnadskontoret:

Avsaknaden av studentlägenheter är det egentliga problemet, den stora brist på bostäder som råder både för studenter och andra bostadssökande är en hämsko för Stockholms expansion och på sikt välfärd. Det är också ett kvitto på den borgerliga

politiken som enbart stöttat privat byggnation och därmed tillkomsten av dyra bostadsrätter. Dessa är oftast inte tillgängliga för alla då det är förenat med stora kostnader och lån för att kunna köpa sig egen bostad.

Genom denna motion tas ett litet steg för att råda bot på problemet, vi tillstyrker motionen i sin helhet och vill att Stadsdelsnämnden gör detsamma.





# KOMMUNFULLMÄKTIGE

## Motioner

Bilaga 2

2012:6

2012:6

**Motion av Emilia Bjuggren m.fl. (S) om inrättande av kombolägenheter i Stockholm**

*Dnr 316-259/2012*

Bostadsbristen i Stockholm har länge varit ett känt faktum. Att unga och studenter halkat efter i inkomstutvecklingen är lika sant. Resultatet är att landets studenter och unga allt mer trängs undan på Stockholms bostadsmarknad. Student- och ungdomsbostadsbristen är en stor utmaning.

I Stockholm finns idag cirka 80 000 studenter, men bara 12 000 studentbostäder. Utöver det råder en stor brist på små prisvärda hyreslägenheter samtidigt som befolkningstillväxten i länet är enorm. Ekvationen är svår att få ihop och bostadssituationen i Stockholm är utan tvekan en av stadens stora utmaningar. Enligt hyresgästföreningen saknar majoriteten av de unga vuxna stockholmarna under 27 egen bostad, i form av förstahandskontrakt eller bostadsrätt. I Stockholms största studentbostadskö är nu 20 månader är längsta väntetid. Flera hundra tusen står i Stockholms stads bostadskö.

Hyresettor är den bostadsform som passar de unga stockholmarna bäst. De flesta unga vuxna stockholmarna har låga och/eller ojämna inkomster samt ofta visstidsanställningar. Det gör att större lägenheter är svåra att ha råd med. Det faktum att det också finns en generell bostadsbrist i Stockholm gör att unga med sina låga inkomster och otrygga anställningar har svårt att konkurrera på bostadsmarknaden. Situationen för våra unga blir inte bättre. Dels har bostadsbristen ökat, men det är också så att de unga stockholmarna hamnat efter i inkomstutvecklingen i ett läge där eget kapital blir allt viktigare för att klara sig på Stockholms bostadsmarknad. Enligt USK ökade medelinkomsten per år för unga stockholmare mellan 20 och 24 år (med inkomst) med 36 % mellan 1997 och 2007. Under samma period ökade medelinkomsten för stockholmare mellan 20 och 64 år (med inkomst) med 50 %, enligt samma källa. Det innebär att trots att de unga stockholmarna ökat sin

inkomstnivå markant blir skillnaden mellan de unga vuxna stockholmarna och vuxna stockholmare i allmänhet större. I ett läge där det enligt Handelskammaren saknas över 90 000 hyresrätter i Stockholmregionen och konkurrensen om bostäder blir allt hårdare innebär det att de unga stockholmarnas konkurrenskraft på bostadsmarknaden minskar.

Från slutet av 1980-talet till och med 2010 har antalet ettor, både bostadsrätter och hyresrätter, i Stockholm ökat med bara 3 % enligt USK. 1985 fanns i Stockholm 105 490 ettor (och då är kategoriboenden inkluderade). Idag finns 108 705 ettor. Under de 30 år som den unga befolkningen i Stockholm ökat med över 20 000 personer har alltså cirka 3000 nya ettor tillkommit. Om vi tittar närmare på hyresettorna, oavsett hyresvärd, är bilden ännu mer problematisk. Mellan 1988 och 2010 har antalet hyresrätter med ett rum minskat med 38 % enligt USK. Samtidigt som den unga befolkningen i Stockholm ökat i antal med cirka 25 000 har alltså hyresrätterna med ett rum minskat i antal med nästan 30 000. Det är en utveckling som skapar enorma problem för unga stockholmare som letar bostad.

I dagsläget planeras för relativt många, om än inte tillräckligt många, studentbostäder, men då frågan varit eftersatt länge är de flesta planerna i ett mycket tidigt skede. Det kommer att ta lång tid innan byggandet kommer ikapp. Hyresettor byggs i mycket liten utsträckning och behovet av en särskilt satsning på små hyresrätter är stort. Men även om staden skulle påbörja planerandet av flera tusen hyresettor och studentbostäder i år skulle det behövas akuta åtgärder för att på sikt mildra bostadskrisen för Stockholms studenter och unga.

Mot bakgrund av ovan beskrivna situation på student- och ungdomsbostadsmarknaden kan vi enkelt konstatera följande:

- Det finns för få ettor för att studenter och unga stockholmare ska få egen bostad.
- Studenter och unga har generellt för låga inkomster för större lägenheter än ettor.

Slutsatsen bör bli att staden måste se över både hur vi kan öka beståndet av ettor, men också hur vi kan göra det möjligt för studenter och unga att hyra andra lägenheter. En sådan möjlighet skulle kunna vara en ny form av hyreskontrakt, där flera personer kan söka samma kontrakt. En ung stockholmare har kanske inte tillräcklig inkomst för en tvåa, men två unga stockholmare kan ha det. Kombolägenheter skulle kunna sökas av en person som söker dela lägenhet med någon annan köande eller av två eller flera personer som söker dela en lägenhet tillsammans. Varje person i kombolägenheten betalar sin egen hyra och har ett eget kontrakt, men kök,

badrum och hall delas. Att dela lägenhet med personer man inte känner från början är kanske en främmande tanke för många äldre stockholmare, men studenter gör det redan ofta genom korridorer och för unga stockholmare som i allt större utsträckning bor inneboende är det också en vanlig boendeform.

Kombolägenhet skulle kunna erbjudas av de allmännyttiga bostadsbolagen i första hand, men också av andra hyresvärdar som ser värdet i att möjliggöra för unga och studerande att bo i Stockholm. Stockholm stads bostadsförmedling skulle kunna samordna förmedlingen.

Vi yrkar därför att

Staden utreder möjligheterna att enligt ovan inrätta kombolägenheter med uttalat syfte att möjliggöra eget hyreskontrakt för flera unga och studerande stockholmare.

Stockholm den 20 februari 2012

*Emilia Bjuggren*

*Karin Hanqvist*

*Leif Rönngren*

*Tomas Rudin*