

Handläggare
Julia Parkin
Telefon: 08-7858817

Till
Bostadsförmedlingen i Stockholm AB
2026-06-11

Uppföljning av förändringar i stadens riktlinjer för förtur som trädde i kraft 2024

Svar på uppdrag i budget 2026

Förslag till beslut

Styrelsen beslutar att

1. godkänna redovisningen av uppdraget i budget 2026 som lämnas i detta tjänsteutlåtande
2. uppdraget därmed anses besvarat.

Jacob Krokstedt
tf VD

Sammanfattning

Bostadsförmedlingen fick i budget 2026 uppdrag att i samarbete med socialnämnden följa upp förändringarna i stadens riktlinjer för förtur som trädde i kraft 2024, efter att bolaget uppdragits i budget 2024 att göra en översyn av då rådande regelverk. Syftet med uppdraget var att följa upp hur förändringarna i riktlinjerna har fungerat och om antalet förturer ökat.

I samband med uppföljningen har konstaterats att både antalet och andelen beviljade förturer har ökat över tid. Det går i vissa begränsade fall att tydligt koppla ökningen till förändringar i riktlinjerna. För huvuddelen av ökningen kan dock ingen direkt koppling göras till någon enskild regeländring. Ökningen bör i stället förstås mot bakgrund av flera samverkande faktorer, däribland förändringarna i riktlinjerna, ett ökat informationsutbyte och en fördjupad samverkan mellan berörda aktörer.

Bolaget föreslår styrelsen att besluta att uppdraget i samband med detta tjänsteutlåtande anses besvarat.

Bakgrund

Bostadsförmedlingen fick i budget 2024 uppdrag att genomföra en översyn av riktlinjer för förtursverksamheten och socialnämnden skulle bistå bolaget i det. Bland annat skulle skuldsättning som hinder beaktas och definitionen av akut behov av ändrade bostadsförhållanden för den som ansöker om förtur, utifrån ytterst trängande omständigheter, ses över.

Översynen som gjordes 2024 resulterade i ett antal justeringar och tydliggöranden i riktlinjerna. Förändringarna avsåg att *tvåårsreglen* blev en *ettårsregel*, en justering av definitionen av akut behov av ändrade bostadsförhållanden samt klargörande i frågorna om skuldsatthet som hinder för förtur samt den sökandes möjlighet att på egen hand ösa sin boendesituation.

Bolaget har i budget 2026 fått uppdraget att följa upp dessa förändringar i syfte att se hur dessa har fungerat och om antalet förturer har ökat.

Ärendet

Bostadsförmedlingens förtursverksamhet

Bostadsförmedlingens förtursverksamhet utförs på uppdrag av kommunfullmäktige. Förtursverksamheten regleras av riktlinjer som antagits av bolagets styrelse. Till styrelsen hör ett förtursutskott som främst behandlar ansökningar som getts avslag och där den sökande har begärt omprövning av beslutet. Till förtursutskottet hänskjuts också ärenden som är av viktig principiell karaktär. Utskottet består av fyra representanter från bolagets styrelse samt två representanter från socialnämnden.

Justeringar i riktlinjerna efter 2024 års budgetuppdrag

Tvåårsregeln blev ettårsregeln

Regeln innebar tidigare att förtur kan beviljas den som är och har varit bosatt och folkbokförd i Stockholms stad utan avbrott under de senaste två åren. Detta med anledning av att förtursverksamheten är en kommunalt finansierad verksamhet som ska vara till för stadens medborgare. Regeln har förtydligats genom åren i det att riktlinjer för förtursverksamheten tagits fram och även reviderats. Regeln att den sökande ska ha varit bosatt i Stockholm vid ansökningstillfället, har under åren kompletterats med krav på en viss varaktighet i boendet i kommunen.

I samband med beslutet 2024 gjordes en förändring avseende tvåårsregeln, innebärande att kravet på två år ändrades till ett år. Den grundläggande principen att bostadsförmedlingens förtursverksamhet ska vända sig till stockholmarna kvarstod.

Förtursskäl saknas

Med "förtursskäl saknas" avsågs i sammanhanget avslag på förtursansökan till följd av att den sökande inte bedöms uppfylla kriteriet att det föreligger behov av ändrade bostadsförhållanden. I uppföljningen 2024 analyserades frågan vad som avses med akut behov av ändrade bostadsförhållanden och den missuppfattning som fanns avseende huruvida en plats på skyddat boende skulle innebära att kriteriet inte kunde anses vara uppfyllt.

Utredningen resulterade i att orden i avsnitt 3, *ändrade bostadsförhållanden*, fick tillägget varaktigt *ändrade bostadsförhållanden*.

Det gjordes även ett förtydligande tillägg i avsnitt 3.3 som fick följande lydelse: *De ytterst trängande omständigheterna ska inte anses undanröjda i det att tillfälliga boendelösningar ordnats, t ex i form av akuta insatser i som skyddat boende.*

Skuldsättning som hinder för förtur

I uppdraget 2024 ingick att vid översynen av riktlinjerna beakta skuldsättning som hinder. I de då gällande riktlinjerna framgick bland annat att om det finns oreglerade hyresskulder, andra boenderelaterade skulder eller om goda boendereferenser av annan anledning inte kan lämnas, kan det inte anses att kravet på att kunna bo på egen hand är uppfyllt och förtur kan därför inte beviljas. Denna lydelse konstaterades problematisk då den inte i tillräcklig utsträckning ansågs beakta att skuldsatthet kan vara ett resultat av ekonomiskt våld som ju är en form av våld i nära relation.

I utredningen konstaterades att det finns en stor medvetenhet hos bostadsförmedlingens förturshandläggare om förekomsten av detta problem. I sammanhanget är det relevant att poängtera att fastighetsägaren alltid har sista ordet, både inom ordinarie förmedlingsverksamhet och när det gäller förmedling inom ramen för förtur. Detta innebär att i praktiken behöver handläggaren, om förtursskäl föreligger och övriga kriterier är uppfyllda, undersöka möjligheterna för den sökande att bli godkänd som hyresgäst hos fastighetsägaren. Detta görs i dialog med fastighetsägaren.

I 2024 års utredning framkom att dialogen med fastighetsägaren ofta gav resultat och det var mycket ovanligt att bolaget tvingas ge avslag enbart på grund av att den sökande har boenderelaterade eller andra skulder. Dock hade dialogen med stadens relationsvårdsteam visat att regelverkets krav på skuldfrihet kunde upplevas som mer begränsande än vad det var. En osäkerhet kring begrepp som oreglerade skulder m m gjorde att det uppgavs att socialtjänsten i vissa fall upplevt att det inte varit lönt att ansöka om förtur.

Mot bakgrund av detta beslutades i samband med 2024 års utredning att göra ändringar i lydelsen avseende skuldsättning som hinder.

Den dåvarande formuleringen i avsnitt 3.5 löd:

Den sökande ska dessutom uppfylla kraven på att kunna bo på egen hand i en lägenhet i en hyresfastighet. Förtur kan endast beviljas om den förturssökande kan lämna sådana referenser att en hyresvärd kan göra en bedömning av den tilltänkta hyresgästens förmåga att betala hyran och följa gällande ordningsregler.

- *Om det finns oreglerade hyresskulder, andra boenderelaterade skulder eller om goda boendereferenser av annan anledning inte kan lämnas kan det inte anses att kravet på att kunna bo på egen hand är uppfyllt och förtur kan därför ej beviljas.*
- *Om den sökande har andra oreglerade skulder som är av den storleken att de, i förhållande till den sökandes inkomst, anses kunna påverka den sökandes förmåga att betala sin hyra anses inte kravet på att kunna bo på egen hand vara uppfyllt och förtur kan därför ej beviljas.*
- *Om de boenderelaterade, eller övriga skulder är föremål för pågående skuldsanering anses skulderna i sig inte utgöra hinder för att kunna uppfylla kravet på att kunna bo på egen hand enligt ovan utan en prövning av förhållandena kommer att ske.*

Bedömningen var att punktsatserna inte var helt enkla att tolka och förstå och efter 2024 års utredning lyder nu 3.5 enligt följande:

Den sökande ska dessutom uppfylla kraven på att kunna bo på egen hand i en lägenhet i en hyresfastighet. Förtur kan endast beviljas om den förturssökande kan lämna sådana uppgifter att en hyresvärd kan göra en bedömning av den tilltänkta hyresgästens förmåga att uppfylla hyresvärdens krav. Beslutet att godkänna hyresgäst fattas av hyresvärden. En förturslägenhet kan inte beviljas innan den hyresvärden lämnat sitt godkännande.

Den sökandes förutsättningar att själv lösa sin bostadssituation

Även om skäl till förtur föreligger kan förtur endast beviljas som en sista utväg när inga andra möjligheter återstår. Det ska exempelvis vara omöjligt att via kötid i bostadskön få en lägenhet som löser behovet. Det ska inte heller vara möjligt att byta befintligt boende. Den sökande ska inte heller ha, eller kunna skaffa sig, ekonomiska möjligheter att köpa en bostad, till exempel via försäljning av nuvarande bostad. Att hyra bostad i andra hand alternativt bo inneboende ska inte vara möjligt eller vara direkt olämpligt.

Det hade vid tidigare utredningar konstaterats att stadsdelarnas relationsvårdsteam hade upplevt det som oklart i fråga om vad som exakt avsågs med att sökande bedömts ha förutsättningar att själv lösa sin bostadssituation. Det hade i sammanhanget också efterfrågats mer tydliga kriterier till exempel vad gäller kötider hos bolaget.

Översynen 2024 visade att det är svårt att göra ytterligare förtydliganden i det aktuella avsnittet, avsnitt 3.4. Varje enskilt fall är unikt och det är inte möjligt att fastslå generella gränsvärden, varken vad gäller kötid hos bostadsförmedlingen eller finansiell situation. Det konstaterades dock att det fanns en skrivning i avsnitt 3.4, där man såg ett behov av klargörande. Det rörde skrivningen om att alla möjligheter ska vara uttömda innan det att en förtur kan bli aktuell. Dessa möjligheter exemplifierades i riktlinjerna och där framgick bland annat att *hyra bostad i andra hand alternativt bo inneboende ska inte vara möjligt eller vara direkt olämpligt*.

Avseende prövning av detta kriterium konstaterades följande.

Att undersöka möjligheter för den sökande att bo inneboende eller i andra hand gäller för förtursverksamheten generellt, men är inte tillämpligt vid prövning av förtursansökningar inom kategorin våld i nära relationer. Det är generellt sett olämpligt att hänvisa en person som är utsatt för hot och/eller våld till inneboende eller andrahandsboende. Detta är bolagets förturshandläggare fullt medvetna om och någon prövning av möjligheten att bo inneboende eller i andra hand sker inte heller inom den aktuella kategorin.

Detta föranledde ett behov av ett förtydligande och därför gjordes följande tillägg i avsnitt 3.4: *Vid förtursärenden där hot om, eller risk för allvarlig skada av fysisk eller psykisk natur föreligger sker inte någon prövning av den sökandes möjlighet att bo inneboende eller i andra hand.*

Sammanfattning av förändringar 2024

Sammanfattningsvis kan sägas att det 2024 beslutades om totalt fyra förändringar.

1. Kravet på sammanhängande bosättning och folkbokföring i Stockholms stad ändrades från två år till ett år.
2. Det förtydligades att tillfälliga boendelösningar, exempelvis skyddat boende, inte innebär att behovet av varaktigt ändrade bostadsförhållanden ska anses vara undanröjt.
3. Skrivningen om skuldsättning ändrades för att tydliggöra att skulder inte i sig ska uppfattas som ett absolut hinder mot förtur.
4. Det klargjordes att någon prövning av möjligheten att bo inneboende eller i andra hand inte ska göras i ärenden där det föreligger hot om, eller risk för, allvarlig skada av fysisk eller psykisk natur.

Uppföljning av 2024 års förändringar

I 2026 års budget har Bostadsförmedlingen uppdragits att följa upp dessa förändringar i syfte att se hur dessa har fungerat och om antalet förturer har ökat.

Utvecklingen av antalet beviljade förturer

Vid uppföljningen har samtliga beslut om förtur under perioden 2023–2025 granskats. Uppföljningen visar att andelen beviljade förturer har ökat under perioden. År 2023 uppgick

andelen bifallsbeslut totalt till 3 procent. År 2024 uppgick andelen till 4 procent och år 2025 till 6 procent. Det innebär att andelen beviljade förturer totalt sett har fördubblats mellan 2023 och 2025.

Utvecklingen är särskilt tydlig inom kategorin våld i nära relation, som är den kategori där flest förturer beviljas. Inom denna kategori uppgick andelen bifall till 12 procent år 2023. (12 av 101 ansökningar fick bifall) År 2024 ökade andelen till 22 procent (15 av 68) och samma nivå kvarstod under 2025. (19 av 88 ansökningar fick bifall) Det innebär att andelen bifall inom kategorin våld i nära relation ökade med 10 procentenheter mellan 2023 och 2024 och därefter låg kvar på samma nivå under 2025.

Sett till perioden före och efter att ändringarna i riktlinjerna beslutades i september 2024 kan det således konstateras att andelen beviljade förturer har ökat, både totalt och inom den största bifallskategorin våld i nära relation.

Sammantaget visar uppföljningen att andelen beviljade förturer har ökat från 2023 till 2025. Ökningen gäller både totalt och inom kategorin våld i nära relation. Det är dock svårt att isolera effekten av varje enskild ändring i riktlinjerna. Antalet och andelen beviljade förturer påverkas av flera faktorer, bland annat inflödet av ansökningar, de sökandes individuella förutsättningar, tillgången till lämpliga lägenheter och hyresvärdarnas slutliga prövning. Nedan görs en närmare analys av resultatet av respektive ändring.

Resultat av förändringen av tvåårsregeln

Förändringen av den tidigare tvåårsregeln till en ettårsregel innebar att kravet på sammanhängande bosättning och folkbokföring i Stockholms stad lättades upp.

Vid uppföljningen har samtliga bifallsbeslut som fattats efter ändringen, från den 26 september 2024 till och med den 31 mars 2026, granskats utifrån förändringen av folkbokföringskravet. Granskningen visar att sex bifallsbeslut, varav ett inom kategorin våld i nära relationer, under perioden avsåg sökande som inte hade uppnått det tidigare kravet på minst två års sammanhängande bosättning och folkbokföring i Stockholms stad, men som uppfyllde det nya kravet om ett år. Detta motsvarar cirka 5 procent av bifallen under den granskade perioden.

Det kan därmed konstateras att förändringen har haft betydelse.

Resultat av ändringen av skrivningen om skuldsatthet

Bakgrunden till ändringen var att den tidigare skrivningen om skuldsättning kunde uppfattas som mer begränsande än vad som var avsett. Även om skuldsättning i praktiken inte hanterades som ett absolut hinder inom Bostadsförmedlingens förtursverksamhet, fanns det en risk för att formuleringen fick en onödigt avhållande effekt. I dialogen med socialförvaltningen och stadens relationsvårdsteam hade det framkommit att i övrigt

kvalificerade personer i vissa fall kunde avrådas från att ansöka om förtur, eftersom skuldsättning uppfattades som ett hinder redan på förhand.

Den nya skrivningen innebar inte någon större förändring av bolagets praktiska handläggning. Bostadsförmedlingens handläggare hade redan tidigare ett arbetssätt där man, i ärenden där förtursskäl förelåg och övriga kriterier var uppfyllda, undersökte möjligheterna för den sökande att godkännas som hyresgäst trots skuldsättning. Förändringen kan därför i huvudsak beskrivas som en anpassning av riktlinjerna till den praxis som redan tillämpades.

Samtidigt har förtydligandet haft betydelse genom att det klargör att skuldsättning inte ska uppfattas som ett schablonmässigt hinder mot förtur. Det är, liksom i fråga om förändringen från tvåårsregel till ettårsregel, svårt att kvantifiera effekten isolerat. Antalet ansökningar och beviljade förturer påverkas av flera omständigheter, bland annat inflödet av ärenden, de sökandes individuella förutsättningar och hyresvärdarnas slutliga prövning.

Av den fortsatta dialogen med stadens relationsvårdsteam, som både socialförvaltningen och bolaget hållit, framkommer dock att den nya skrivningen i begränsad utsträckning har påverkat det förberedande arbetet med ansökningar. Ett av elva team anger tydligt att förändringen har lett till ett ändrat förhållningssätt kring ansökningar om förtur. Det talar för att den tidigare avhållande effekten till viss del har minskat och att personer som i övrigt uppfyller kriterierna i större utsträckning kan komma att prövas inom ramen för förtursverksamheten.

Resultat av övriga ändringar

Som framgår ovan gjordes även andra ändringar i riktlinjerna. Dessa avsåg bland annat förtydligandet om att tillfälliga boendelösningar, såsom skyddat boende, inte innebär att behovet av varaktigt ändrade bostadsförhållanden ska anses vara undanröjt. Vidare klargjordes att någon prövning av möjligheten att bo inneboende eller i andra hand inte ska göras i ärenden där hot om, eller risk för allvarlig skada av fysisk eller psykisk natur föreligger.

Dessa ändringar innebar i huvudsak förtydliganden av regelverket och medförde inte några sakliga förändringar av förtursverksamhetens grundläggande kriterier eller av bolagets praktiska handläggning. Syftet var i stället att riktlinjerna tydligare skulle spegla den tillämpning som redan gällde och minska risken för missförstånd, särskilt i ärenden som rör våld i nära relation eller annan allvarlig utsatthet.

Det kan inte uteslutas att förtydligandena har haft betydelse för hur berörda aktörer tolkar regelverket eller förbereder ansökningar om förtur. Effekterna är dock svåra att isolera och går inte att leda i bevis utifrån det tillgängliga underlaget. Bolagets bedömning är därför att de övriga ändringarna framför allt har bidragit till ökad tydlighet och förutsebarhet i riktlinjerna, snarare än till en förändring som direkt kan kopplas till utvecklingen av antalet beviljade förturer.

Slutsats

Sammantaget kan konstateras att både antalet och andelen beviljade förturer har ökat över tid. Andelen bifallsbeslut har totalt ökat från 3 procent år 2023 till 6 procent år 2025. Även inom kategorin våld i nära relation, som är den kategori där flest förturer beviljas, har andelen bifall ökat under perioden.

I vissa fall går det att tydligt koppla ökningen till förändringar i riktlinjerna. Det gäller exempelvis förändringen av folkbokföringskravet från två år till ett år, där granskningen visar att sex bifallsbeslut avsåg en sökande som inte hade uppfyllt det tidigare tvåårskravet men som uppfyllde det nya kravet. För resterande del av ökningen går det däremot inte att göra en direkt koppling till någon enskild regeländring.

Ökningen kan ha påverkats av riktlinjeändringarna, men kan också vara ett resultat av flera samverkande faktorer, såsom ökat informationsutbyte och fördjupad samverkan mellan stadens relationsvårdsteam, socialförvaltningen och Bostadsförmedlingen. Det statistiska underlaget är dessutom begränsat, vilket innebär att enstaka ärenden kan få relativt stort genomslag i andelar och procenttal.

Bolagets samlade bedömning är att förändringarna har fungerat väl. De har i vissa delar haft konkret betydelse för enskilda ärenden och i övrigt bidragit till ett tydligare och mer ändamålsenligt regelverk. Samtidigt bör ökningen av beviljade förturer förstås mot bakgrund av flera faktorer, och inte enbart som en direkt följd av regeländringarna.

Ärendets beredning

Denna uppföljning har gjorts inom bolagets VD-stab. Samverkan har skett med bolagets förtursverksamhet samt med socialförvaltningen.