

Studentbostäder som konkurrensmedel

Utvärdering av möjligheten för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål enligt regleringsbrev för budgetår 2013 avseende Universitetskanslersämbetet U2012/7213/UH; U2012/6996/SAM



Studentbostäder som konkurrensmedel
Rapport 2015:4
Utgiven av Universitetskanslersämbetet 2015
Andrea Amft

Universitetskanslersämbetet, Box 7703, 103 95 Stockholm
Tfn: 08-563 085 00. Fax: 08-563 085 00
E-post: registrator@uka.se, www.uka.se

Innehåll

Uppdraget.....	4
Bakgrunden	4
Avgränsningar och förklaringar	5
Universitetskanslersämbetets arbete med uppdraget	8
Presentation av försöksverksamheten utifrån lärosätenas svar	9
Översikt över verksamheten för 2014	9
Prognos för 2015	10
Verksamhetens volym	10
Verksamhetens beläggningsgrad	10
Verksamhetens kostnad som belastar statsanslaget.....	11
Ekonomisk redovisning av intäkter och kostnader för 2014.....	11
Andrahandsuthyrningens organisatoriska upplägg	12
Andrahandsuthyrningen ur ett strategiskt perspektiv	14
Andrahandsuthyrningens påverkan	18
Borde försöksverksamheten bli permanent?.....	20
Några reflektioner inför regeringens ställningstagande	22
Finansieringsmodell avgörande för statskassan	23
Övergripande slutsatser	28
Referenser.....	29

Uppdraget

Sedan den 1 januari 2013 har Universitetskanslersämbetet (UKÄ) haft i uppdrag av regeringen (U2011/680/UH) att utvärdera den möjlighet vissa lärosäten har fått att upplåta lägenheter i andra hand för bostadsändamål till studenter och gästforskare vid respektive lärosäte (U2010/4277/UH).

UKÄ ska beskriva hur lärosätena bedriver arbetet med andrahandsuthyrningen och utvärdera hur denna möjlighet har påverkat studenternas tillgång till studentbostäder på studieorten. Vidare ska UKÄ undersöka om lärosätena använder möjligheten till andrahandsuthyrning strategiskt vid rekrytering av studenter. Utvärderingen ska redovisas till regeringskansliet senast den 31 mars 2015. I sin rapport ska UKÄ presentera en samlad bild och en redovisning per lärosäte av omfattning, beläggningsgrad, kostnader och intäkter. Uppföljningen ska inte omfatta uthyrning av bostäder i andra hand till gästforskare eller utländska studenter inom utbytesprogram med andra länder.

Möjligheten att hyra ut bostäder till studenter, enligt ovan nämnda regeringsbeslut, har varit begränsad till en femårsperiod samt till nio universitet och högskolor. Verksamheten utvärderas under 2014 inför regeringens ställningstagande om vad som ska gälla i framtiden när det gäller eventuell fortsatt möjlighet att upplåta bostadslägenheter i andra hand.

Uppdraget gavs ursprungligen till Högskoleverket. Regleringsbrev för budgetår 2013 avseende Universitetskanslersämbetet (U2012/7213/UH; U2012/6996/SAM) överförde dock ansvaret för regeringsuppdraget till UKÄ i samband med att Högskoleverket avvecklades som myndighet. I uppdraget har under hela tiden ingått att fortlöpande hålla Regeringskansliet (Utbildningsdepartementet) informerat om arbetet. Utbildningsdepartementet har hållits informerat genom två lägesrapporter, den första i juni 2012 och den andra i december 2013.

Denna rapport är UKÄ:s slutredovisning av regeringsuppdraget.

Bakgrunden

Universitet och högskolor är myndigheter och myndigheter får enligt förordning om statliga myndigheters lokalförförskning (1993:528, 9 a § första stycket) inte ingå några hyresavtal för bostadslägenhet när syftet är att upplåta lägenheten i andra hand för att förse någon enskild med bostad. Detta är grundregeln.

Universitet och högskolor som omfattas av högskolelagen har emellertid undantagits från denna grundregel och får ingå hyresavtal för att upplåta lägenhet i andra hand till *utländska studenter inom utbytesprogram med andra länder* eller till *gästforskare* vid universitetet eller högskolan. Detta förutsätter dock att gästforskaren inte är anställd där (1993:528, 9 a § andra stycket). Naturligtvis medför hyresverksamheten kostnader för lärosätena. Hur dessa ska hanteras framgår av regleringsbrevet för budgetår 2015 avseende universitet och högskolor med mera (U2014/7521/SAM, U2014/6413, 7553/UH, bilaga 4). Där anges att universitet och högskolor ges rätt att *utan krav på full kostnadstäckning* ta ut avgift för hyran från studenten eller gästforskaren.

Många av landets stora lärosäten ligger i storstadsområden och tillväxtregioner som haft brist på bostäder under hela 2000-talet. Boverket, som på regeringens uppdrag (M2008/4791/A) gjort en översyn av studenternas bostadssituation, konstaterar i sin

rapport från 2009 *Student söker bostad* att den ökade tillströmningen av studenter till dessa orter innebär att bristen på bostäder ökar samtidigt som byggandet av studentbostäder sjunkit till en mycket låg nivå. I rapporten föreslog Boverket att lärosätena skulle ges rätt att tillhandahålla bostäder för studenter och forskare som ett sätt att öka utbudet av bostäder för studenter (Boverket 2009, s. 17).

När regeringen i propositionen *Konkurrera med kvalitet – studieavgifter för utländska studenter* (prop. 2009/10:65) föreslog att införa studieavgifter för vissa utländska studenter såg man risken att förändringen skulle kunna medföra ökade svårigheter i den internationella konkurrensen om avgiftsbetalande utländska studenter. Frågan ägnades därefter särskild uppmärksamhet i propositionen *En akademi i tiden – ökad frihet för universitet och högskolor* (prop. 2009/10:149, s 92 f.). I propositionen tas oron upp att de utländska studenter som ska betala avgift för sin utbildning i Sverige kommer att beakta möjligheten till boende vid sitt val av lärosäte och studieland. Den akuta bristen på studentbostäder som konstaterats av Boverket för storstadsområden och tillväxtregioner i kombination med införandet av studieavgifter för vissa utländska studenter skulle alltså allvarligt kunna försvaga Sveriges konkurrenskraft när det gäller att attrahera utländska studenter och gästforskare och därmed även kunna hämma en fortsatt internationalisering av högskolan.

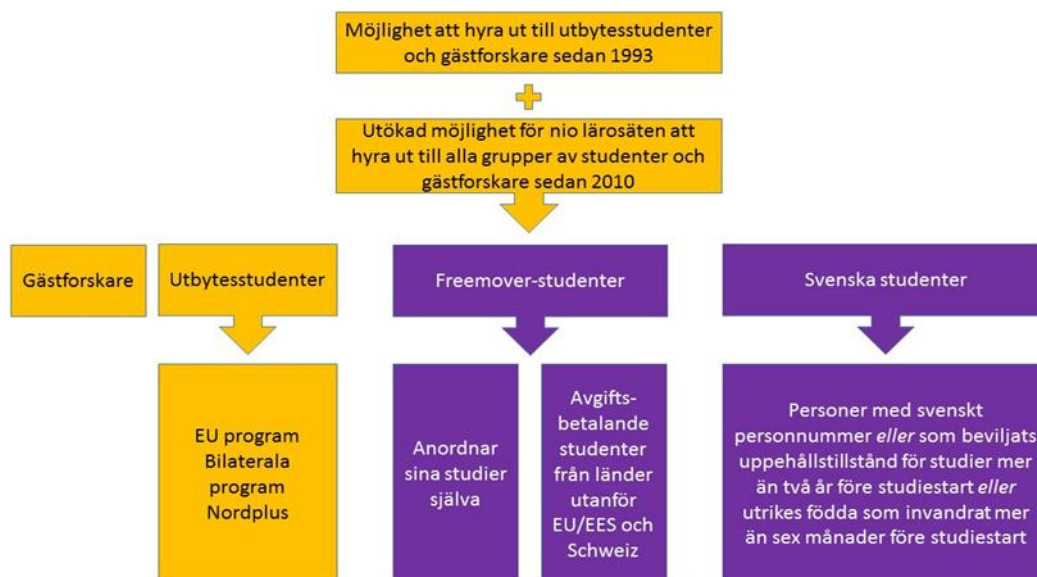
Mot denna bakgrund föreslog regeringen i propositionen att vissa universitet och högskolor (i storstadsregionerna) skulle få möjlighet att upplåta lägenheter för bostadsändamål till alla grupper av studenter (prop. 2009/10:149, s 92 f.).

Avgränsningar och förklaringar

Regeringens förslag förverkligades genom ett beslut (U2010/4277/UH) om möjlighet för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål. Beslutet gav nio lärosäten en utökad möjlighet att hyra ut lägenheter i andra hand till *alla studentgrupper*. Jämfört med detta innehåller regeringens uppdrag till UKÄ (U2011/680/UH) om uppföljning och utvärdering av försöksverksamheten en viktig avgränsning: Universitetskanslersämbetets uppföljning ska nämligen inte omfatta uthyrning av bostäder i andra hand till den grupp studenter som universitet och högskolor redan har möjlighet att hyra ut till; alltså utländska studenter inom utbytesprogram med andra länder. Av samma anledning ingår inte heller gästforskare i regeringens uppdrag till Universitetskanslersämbetet.

UKÄ har därför endast efterfrågat uppgifter om uthyrningen av bostäder till studenter, det vill säga svenska studenter och freemover-studenter. Och eftersom ett av syftena med den utökade möjligheten är att underlätta för lärosäten att erbjuda bostad för de avgiftsbetalande studenterna från länder utanför EU/EES och Schweiz har vi bett om särredovisning av uppgifter för denna grupp. De avgiftsbetalande studenterna utgör alltså en delmängd i gruppen freemover-studenter.

Universitet och högskolor bedriver alltså sedan tidigare uthyrningsverksamhet som riktar sig till utbytesstudenter och gästforskare. Därutöver bedriver några lärosäten sedan 2010 uthyrningsverksamheter som riktar sig till alla grupper av studenter. Översikten nedan visar vad som ingår i UKÄ:s utvärderingsuppdrag och den lila färgen markerar de studentgrupper som omfattas av utvärderingen.



På en övergripande nivå kan man säga att de inresande studenterna består av två huvudgrupper: dels de utbytesstudenter som deltar i ett utbytesprogram vid svenska universitet och högskolor och dels de studenter som anordnar sina studier i Sverige på egen hand, så kallade freemover-studenter. Övriga studenter, som faktiskt utgör majoriteten av alla som studerar vid universitet och högskolor, kallas i statistiken och i denna utvärdering för svenska studenter.

Universitetskanslersämbetet har i en rapport tillsammans med Statistiska centralbyrån sammanställt statistik vad gäller den internationella studentmobiliteten (UKÄ och SCB, 2014). Statistiken visar att cirka 371 000 svenska studenterna bedrev studier vid landets universitet och högskolor under läsåret 2013/14. Därutöver hade cirka 14 000 utbytesstudenter och 18 500 freemover-studenter förlagt sina studier till Sverige. Av freemover-studenterna var cirka 3200 avgiftsbetalande studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz under läsåret 2013/14.

Med utbytesstudenter avses en person som deltar i ett utbytesprogram vid universitet eller högskolor. Det finns i dagsläget fler olika utbytesprogram, bland andra:

- EU-program som har inrättats av Europeiska Unionen för att höja kvaliteten och stärka den europeiska dimensionen inom den högre utbildningen. Det mest kända EU-programmet är Erasmusprogrammet för studier i Europa.
- Bilaterala program som ordnas inom ramen för samarbetsavtal mellan enskilda svenska och utländska universitet och högskolor.
- Nordplus som är Nordiska ministerrådets ramprogram för samarbete mellan de nordiska och baltiska länderna.

Med freemover-studenter avses:

- Personer som beviljats uppehållstillstånd för studier i Sverige och där beslutet om uppehållstillstånd är fattat mindre än två år innan studierna påbörjades.
- Utrikes födda som invandrat mindre än sex månader innan studiestarten.
- Övriga personer som saknar uppgift om svenskt personnummer i högskolornas studieadministrativa system.

Gruppen freemover-studenter inkluderar sedan den 1 juli 2011 även avgiftsbetalande studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz som inte ingår i utbytesprogram.

Med svenska studenter avses:

- Personer med svenskt personnummer.
- Personer som beviljats uppehållstillstånd för studier i Sverige och där beslutet om uppehållstillstånd är fattat mer än två år innan studierna påbörjades.
- Utrikes födda som invandrat mer än sex månader innan studiestarten.

Ursprungligen gällde den utökade uthyrningsmöjligheten under en provotid på drygt fem år, från juli 2010 till utgången av 2015. Regeringen beslutade dock i maj 2013 att förlänga provotiden till och med utgången av 2016 för att underlätta de berörda lärosätenas långsiktiga planering och för att kunna utvärdera försöksverksamheten (U2013/3504/UH). UKÄ:s uppföljning omfattar tidsperioden 2012–2014 och innehåller prognoser för 2015.

För den utökade möjligheten att hyra ut lägenheter i andra hand till studenter ska enligt regeringens beslut vid beräkningen av hyresavgiftens storlek *full kostnadstäckning* inom ramen för hyreslagstiftningens bestämmelser om bruksvärdeshyra gälla. Eventuella kostnader som uppstår för lärosätena som inte kan täckas på grund av hyreslagstiftningen får emellertid belasta statsanslaget.

Inom ramen för den utökade möjligheten har många lärosäten ingått avtal om blockuthyrning. Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna menar man med blockuthyrning att en fastighetsägare hyr ut ett antal lägenheter i ett eller flera bostadshus till en hyresgäst, som sedan själv hyr ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan exempelvis vara kommuner eller landsting som hyr ut till pensionärer eller personer med vårdbehov. Överfört till utvärderingens sammanhang betyder det att förstahandshyresgästen kan vara ett universitet eller en högskola som hyr ut lägenheter till studenter alternativt ett bolag som har anlitas av något lärosäte för att hyra ut till studenter.

Universitetskanslersämbetets arbete med uppdraget

En del av regeringsuppdraget till UKÄ har inneburit att myndigheten ska följa upp hur berörda lärosäten arbetat med andrahandsuthyrningen till vissa studenter (se översikten på sida 6) och redovisa verksamheten per lärosäte vad gäller omfattning, beläggningsgrad, kostnader och intäkter. UKÄ har därför bitt lärosätena att redovisa detta. Brev som har gått ut till lärosätena bifogas rapporten (se bilaga 1–2). UKÄ har samlat in data vid två tillfällen; 2013 och 2014. Datainsamlingen 2014 innehöll även en prognos för 2015.

Under arbetets gång har det visat sig att många lärosäten haft svårt att bryta ut kostnader, intäkter och beläggningsgrad för freemover-studenter och svenska studenter ur sina datasystem, vilket i vissa avseenden har inneburit svårigheter för UKÄ:s uppföljning av regeringsbeslutet.

En viktig aspekt av den nya möjligheten har varit att lärosätet har kunnat använda bostäder som ett medel vid rekryteringen av studenter – inte minst studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz. UKÄ har frågat lärosätena om och hur möjligheten använts på ett strategiskt sätt. Vi har också undersökt frågan hur den utökade möjligheten påverkat studenternas tillgång på bostäder vid respektive lärosäte.

Den andra delen av regeringsuppdraget innebär att UKÄ ska göra en utvärdering av försöksverksamheten. Vi har med anledning av detta kompletterat frågorna i 2014 års enkät och bitt lärosätena att ta ställning till om det vore önskvärt att göra försöksverksamheten permanent samt vilka förutsättningar som i så fall anses nödvändiga (se bilaga 2). Lärosätena har genomgående svarat kortfattat.

Följande nio lärosäten omfattas av möjligheten att upplåta lägenheter i andra hand för bostadsändamål till studenter och ingår i utvärderingen:

- Göteborgs universitet (GU)
- Karolinska institutet (KI)
- Kungl. Tekniska högskolan (KTH)
- Lunds universitet (LU)
- Malmö högskola (MaH)
- Stockholms universitet (SU)
- Sveriges lantbruksuniversitet (SLU)
- Uppsala universitet (UU)
- Södertörns högskola (SH)

Lärosätena har för ändamålet utsett kontaktpersoner som besvarat UKÄ:s enkäter. Alla lärosäten har också svarat.

Presentation av försöksverksamheten utifrån lärosätenas svar

I uppdraget till Universitetskanslersämbetet ingår att presentera en bild av verksamheten per lärosäte. I nedanstående tabell har vi sammanställt lärosätenas svar. Vi redovisar de prioriteringar som lärosätena gjort i samband med den tidsbegränsade möjligheten och för den grupp studenter som ingår i UKÄ:s utvärdering: svenska studenter, freemover-studenter och avgiftsbetalande studenter. Utöver den verksamhet som redovisas i tabellen hyr lärosätena alltså även ut bostäder till andra studentgrupper samt till gästforskare. Göteborgs universitet bedriver till exempel en omfattande uthyrningsverksamhet som riktar sig till utbytesstudenter och gästforskare; alltså grupper som inte ingår i UKÄ:s utvärdering och därför inte redovisas i tabellen.

Översikt över verksamheten för 2014									
	GU	KI	KTH	LU	MaH	SH	SLU	SU	UU
Svenska studenter	Nej	Nej	Nej	Nej ¹	Nej ²	Nej	Ja	Nej	Nej
Freemover-studenter	Nej	Nej	Nej ³	Nej ⁴	Nej ⁵	Nej	Ja	Ja, prioriteras ⁶	Nej
Avgiftsbelagda studenter	Nej	Ja, prioriteras	Ja, bostads-garanti	Ja, bostads-garanti	Ja, bostads-garanti ⁷	Nej	Ja, bostads-garanti	Nej	Ja, bostads-garanti ⁸
Förhyrda bostäder, antal	-	70 ⁹	330	50 ¹⁰	91 ¹¹	-	145	76	155
Beläggningsgrad, procent		90	83 ¹²	Uppgift saknas	93	-	95	100	100

¹ I samband med vakanser blir bostäder tillgängliga för övriga delar av studentpopulationen.

² I samband med vakanser blir bostäder tillgängliga för övriga delar av studentpopulationen.

³ I samband med vakanser blir bostäder tillgängliga för övriga delar av studentpopulationen.

⁴ I samband med vakanser blir bostäder tillgängliga för övriga delar av studentpopulationen.

⁵ I samband med vakanser blir bostäder tillgängliga för övriga delar av studentpopulationen.

⁶ Gäller student som fått stipendium genom Stockholms universitet alternativt genom Svenska Institutet. I samband med vakanser blir bostäder tillgängliga för andra grupper av freemover-studenter.

⁷ Gäller student som kommer utan familj.

⁸ UU har beslutat att erbjuda avgiftsstudenterna bostad under det första studieåret.

⁹ I sin redovisning har KI angett 308 bostäder. Denna siffra avser emellertid KI:s totala uthyrningsverksamhet till studenter och gästforskare 2014. I tidigare redovisningar har KI uppgett betydligt lägre siffror mellan 34 och 56 bostäder som då endast avsåg den grupp studenter som ingår i UKÄ:s utvärdering. Den siffran som redovisas i tabellen går tillbaka till KI:s egen prognos för 2014.

¹⁰ Uppskattning.

¹¹ Vårtermin 2014 40 bostäder, hösttermin 51 bostäder, vilket innebär att 91 bostäder hyrdes ut i andra hand för hela 2014.

¹² Vårtermin 2014 ca 85 procent, under sommaren 25 procent för att kunna städa, hösttermin 97 procent vilket innebär en genomsnittlig beläggningsgrad på 83 procent för hela 2014.

Prognos för 2015									
	GU	KI	KTH	LU	MaH	SH	SLU	SU	UU
Antal studenter	-	308 ¹³	360	Uppgift saknas	45	-	165	För tidigt att göra en uppskattning	Vt 155 Ht 200
Beläggningsgrad, procent	-	90	87	Uppgift saknas	Uppgift saknas	-	95	100	100

Verksamhetens volym

Det har inte varit lika lätt för alla lärosäten att uppge exakta siffror när det gäller antal bostäder som hyrts ut i andra hand till den gruppen studenter som ingår i UKÄ:s utvärdering. Redovisningssystemen tillåter inte alltid att lärosäten bryter ut endast information för den grupp studenter som ingår i utvärderingen. Ibland har därför angetts exakta antal, ibland en uppskattning. Sammantaget uppgår den redovisade verksamhetens volym till runt 920 bostäder 2014.

Verksamhetens beläggningsgrad

Beläggningsgraden varierar i regel mellan höstterminen och vårterminen. Vakanser uppstår oftare under vårterminen men främst under sommarmånaderna. Detta innebär att även om hela beståndet hyrts ut under höst- och vårterminen kommer lärosätet ändå bara upp till en beläggningsgrad på mellan 90 och 100 procent.

Lärosätena arbetar för att hyra ut alla befintliga bostäder och försöker därmed förhindra onödiga vakanser och kostnader. I regel fördelas tillgängliga bostäder först efter den prioriteringslista som respektive lärosäte fattat beslut om. När det sedan finns lediga bostäder kvar efter terminsstarten görs dessa sökbara för andra delar av studentpopulationen. I vissa fall väljer lärosätet att hålla bostäder, främst korridorrum, lediga under de två sommarmånaderna. Detta görs för att kunna städa dem. Det är ibland svårt att veta hur de redovisade siffrorna för beläggningsgraden egentligen är beräknade. Vissa lärosäten redovisar ibland en genomsnittlig beläggningsgrad. I dessa fall har lärosätet lagt ihop nivån för höstterminen med nivån för vårterminen och eventuella vakanser som uppstått under de två sommarmånaderna. Sedan har man slagit ut detta på tolv månader och på det viset erhållit en siffra som visar den genomsnittliga beläggningsgraden under året. Oftast rör det sig om en nivå på omkring 90 procent. Andra lärosäten verkar ha beräknat beläggningsgraden utifrån två uthyrningsperioder, höstterminen och vårterminen, sammantaget på 10 månader. Med den räknemetoden får man en beläggningsgrad på närmare 100 procent.

¹³ Siffran är en överskattning. KI har här redovisat den totala uthyrningsverksamheten vid lärosätet. En mer rimlig nivå ligger på omkring 70 bostäder; dvs. nivån för den prognosen som KI gjort för 2014 i tidigare redovisning till UKÄ.

Verksamhetens kostnad som belastar statsanslaget

I sitt beslut om den utökade möjligheten (U2010/4277/UH) har regeringen ställt krav på återrapportering, vilket innebär att berörda lärosäten årligen ska redovisa uthyrningen av bostäder till studenter och gästforskare i sina årsredovisningar. Lärosätena rapporterar också verksamheten i årsredovisningarna men med varierande detaljeringsgrad. På grund av detta, och för att populationen i vårt utvärderingsuppdrag inte helt överensstämmer med de grupper som återrapporteras i årsredovisningarna, har UKÄ bett lärosätena leverera en särskild ekonomisk redovisning endast med avseende på de grupper som ingår i utvärderingen. I redovisningen skulle lärosätena bland annat redogöra för kostnader och intäkter för verksamheten per kalenderår. Av redovisningen skulle också fördelningen på avgifter respektive anslag tydligt framgå.

Situationen komplicerades dock på grund av att inte alla redovisningssystem tillåter att man bryter ut information för endast den begränsade del studenter som ingår i UKÄ:s utvärdering. Därför har UKÄ i samband med 2014 års uppföljning bett lärosätena att, om möjligt, göra en uppskattning av intäkter, kostnader och storleken på anslagsbelastningen. I översikten nedan har vi sammanställt lärosätenas ekonomiska redovisningar enligt enkätsvaren för 2014. Där det har varit av betydelse har vi även i fotnoten kompletterat med fakta som framgår av årsredovisningarna för 2013.

Ekonomisk redovisning av intäkter och kostnader för 2014									
	GU	KI	KTH	LU	MaH	SH	SLU	SU	UU
Intäkter	-	20 700 000 kronor	25-30 % av 40,4 miljoner ¹⁴	Uppgift saknas ¹⁵	45 800 kronor	-	4 146 000 kronor	1 870 775 kronor	Uppgift saknas
Kostnader	-		25-30 % av 49,7 miljoner	Uppgift saknas	1,4 miljoner kronor ¹⁶	-	4 287 000 kronor	Uppgift saknas	Täcks genom påslag på studieavgiften
Belastar statsanslaget	-	Uppgift saknas ¹⁷	25-30 % av 9,3 miljoner kronor ¹⁸	Uppgift saknas	1,4 miljoner kronor ¹⁹	-	141 000 kronor	Uppgift saknas ²⁰	Belastar inte

¹⁴ Uppgifter för KTH baseras på uppskattningar. KTH uppskattar att uthyrningsverksamheten till den grupp studenter som ingår i UKÄ:s utvärdering utgör mellan 25 procent och 30 procent av den totala verksamheten.

¹⁵ LU skriver att uppgifter för enbart efterfrågad grupp saknas. Det är enbart möjligt att redovisa hela verksamheten, vilket LU gör bl.a. i årsredovisningen för 2013.

¹⁶ Avser MaH:s totala uthyrningsverksamhet även till grupper som inte ingår i UKÄ:s utvärdering. Detta eftersom MaH inte kan ta fram kostnader för vakanser för UKÄ:s population.

¹⁷ Enligt årsredovisningen för 2013 belastas statsanslaget med 853 000 kronor i samband med verksamhet som bedrivs inom ramen för regeringsbeslut (U2010/4277/UH).

¹⁸ KTH uppskattar att förlusten för verksamheten som bedrivs inom ramen för regeringsbeslut (U2010/4277/UH) blir något lägre för 2015.

¹⁹ Avser MaH:s totala uthyrningsverksamhet.

²⁰ Enligt årsredovisningen för 2013 belastas inte statsanslaget i samband med verksamhet som bedrivs inom ramen för regeringsbeslut (U2010/4277/UH).

Översikten visar att materialet spretar. Det är svårt att utifrån detta underlag bilda sig en precis uppfattning om hur stor anslagsbelastningen har varit för 2014, eller för hela försöksperioden på sex år.

Andrahandsuthyrningens organisatoriska upplägg

I detta avsnitt redovisar vi lärosätenas redogörelse för uthyrningsverksamheten. Bland annat frågade UKÄ efter en beskrivning om hur lärosätet bedriver uthyrningsverksamheten, om den förlagts i något bolag eller i någon stiftelse och vilka fastighetsägare lärosätet hyr av. Även om inte alla lärosäten använt sig av möjligheten till andrahandsuthyrning redovisar vi för fullständighetens skull en beskrivning för alla nio berörda lärosäten i bokstavsordning. Sammanställningen baseras i huvudsak på lärosätenas senaste redovisning till UKÄ och återspeglar därmed i allt väsentligt förhållandena år 2014.

Göteborgs universitet

Göteborgs universitet hyr ut bostäder men inte till den gruppen studenter som ingår i UKÄ:s uppföljnings- och utvärderingsuppdrag. Ansvaret för den övriga uthyrningen av student- och gästbostäder vid Göteborgs universitet ligger hos Sektionen för Gästservice vid Serviceenheten.

Karolinska institutet

Karolinska institutet sköter inte själv uthyrningen av bostäder för internationella studenter och gästforskare utan upphandlar det som en tjänst av Karolinska Institutet Housing AB (KIH), ett helägt bolag inom KI Holding AB. Ansvaret för uthyrningen ligger på KIH som ett uppdrag från KI. Studenterna får information om möjligheten att hyra bostad genom KI:s webbinformation, där det framgår att man kan söka bostad först när man antagits samt genom antagningsbeskedet, där man uppmanas att söka bostad online via KIH.

År 2014 hyrde KI bostäder från fem olika hyresvärdar.

Kungl. Tekniska högskolan

Kungl. Tekniska högskolan organiserar andrahandsuthyrning av bostäder endast till internationella studenter. Ansvaret ligger organisationsmässigt hos KTH Bostad, som är en del av International Student Office under Avdelningen för studentservice.

KTH Bostad hyrde 2014 bostäder av elva olika bostadsbolag på 13 olika områden.

Lunds universitet

Inom Lunds universitet ligger uppdraget för andrahandsuthyrning inom universitetsförvaltningen på sektionen för Byggnads IT Service, avdelning LU Bostäder. Lunds universitet har sedan 2009 valt att hantera bostadsverksamheten inom lärosätet. Dessförinnan utfördes verksamheten av Folkuniversitetet på uppdrag av universitetet. För cirka tre år sedan genomförde Lunds universitet en utredning om möjligheterna att bolagisera verksamheten. Efter slutförd utredning beslutades att verksamheten skulle stanna kvar.

Lunds universitet blockförhyr cirka 1600 bostäder fördelat på cirka 30 avtal med olika fastighetsägare.

Malmö högskola

Vid Malmö högskola hanteras bostäderna av det så kallade Housing Office som är en del av enheten för studieadministrativa frågor. Bostäderna hyrs ut till förmån för avgifts- och utbytesstudenter. Endast en liten andel hyrs ut till svenska studenter och freemover-studenter. Avgiftsstudenter prioriteras genom en bostadsgaranti. I dagsläget (2014) är lägenheter och rum anpassade för endast en student, vilket innebär att studenter som kommer med familj för att studera vid Malmö högskola hänvisas till att arrangera sitt boende själv. Detta gäller även avgiftsstudenter.

Malmö högskola har tecknat blockavtal med två fastighetsbolag – HSB Sundfastigheter och MKB Fastighets AB. Avtalet med HSB sträcker sig till maj 2016 och blockavtalet med MKB befinner sig under omförhandling.

Södertörns högskola

Södertörns högskola har under perioden inte hyrt ut några bostäder till studenter.

Sveriges lantbruksuniversitet

Sveriges lantbruksuniversitet har flera campus och bostadssituationen skiljer sig åt på olika orter. Bostadssituationen är som tidigare mindre kritisk i Umeå och Skara än på SLU:s övriga två huvudorter, Ultuna och Alnarp. I Uppsala/Ultuna fortsätter stor omsättning på rummen även under terminerna. För Alnarpsstudenter är bostadsbristen stor i hela södra regionen. Uthyrningsverksamheten sköts i Alnarp av fakulteten för landskapsplanering, trädgårds- och jordbruksvetenskap genom en för ändamålet anställd administratör.

Sveriges lantbruksuniversitet hyr till största delen av Akademiska hus och ett litet antal bostäder hyrs internt av SLU:s fastighetsförvaltning.

Stockholms universitet

På Stockholms universitet tar det så kallade Housing Office hand om andrahandsuthyrningen. Sedan 1 januari 2013 ligger Housing Office under Sektionen för byggnadsplanering på Tekniska avdelningen. Dessförinnan tillhörde Housing Office Sektionen för internationell mobilitet på Studentavdelningen.

Stockholms universitet prioriterar bostäder till freemover-studenter som är stipendiater hos Svenska institutet eller Stockholms universitets egna stipendiater. Därutöver prioriteras utbytesstudenter. I dagsläget kan inte svenska studenter få bostad genom Housing Office.

Stockholms universitet blockförhyr bostäder av två fastighetsbolag. Det handlar om ettor och korridorrum.

Uppsala universitet

Vid Uppsala universitet är andrahandsuthyrningen för gruppen avgiftsskyldiga studenter en integrerad del i arbetet med att förse utbytesstudenter och gästforskare med bostäder. Efter avgiftsreformen beslutade universitetet att under det första studieåret erbjuda bostad åt studenter från tredje land. Dessa studentrum har tagits från blockförhyrningen. Alla övriga rum tillfaller utbytesstudenter.

Fram till för drygt fem år sedan administrerade Uppsala universitet blockförhyrningar och andrahandsuthyrningen för utbytesstudenter inom myndigheten.

Efter ett påpekande från Riksrevisionen överfördes denna verksamhet till ett bolag, Akademihotellet AB. Akademihotellet ägs av Uppsala universitets akademiförvaltning. Det är Akademihotellet som sluter avtal med hyresvärdarna. Universitetet köper denna tjänst av Akademihotellet.

Andrahandsuthyrningen ur ett strategiskt perspektiv

I detta avsnitt redovisas hur de berörda lärosätena använder sig av möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand på ett strategiskt sätt vid rekrytering av studenter, det vill säga svenska studenter och freemover-studenter (inklusive de avgiftsskyldiga studenterna från tredje land). UKÄ har bland annat frågat om möjligheten till andrahandsuthyrning inneburit en fördel för lärosätet vid rekrytering av studenter jämfört med tidigare. UKÄ redovisar här den information som kommit in till myndigheten från alla berörda lärosäten. Redovisningen bygger i huvudsak på redovisningen 2014 men har i vissa fall kompletterats med information från den tidigare redovisningen från 2013 för att ge en fylligare bild.

Lärosätenas svar visar att universiteten och högskolorna gjort en del strategiska övervägningar i samband med andrahandsuthyrningen. Det tillfälliga tillståndet har gett lärosätena ett spelrum för att göra prioriteringar av olika grupper av studenter.

Göteborgs universitet

Göteborgs universitet tog i maj 2012 beslut om att någon bostadsgaranti inte kan införas. Frågan aktualiserades av att studieavgifter införts för freemover-studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz, och att några lärosäten gett denna studentgrupp bostadsgaranti. GU:s uppfattning är att bostadsgaranti för freemover-studenter skulle ske på bekostnad av förmedlingen av bostäder till utbytesstudenter, då det totala antalet tillgängliga studentbostäder inte har ökat.

Bostadsbristen i Göteborg gör att universitetet inte kan använda sig av den tillfälliga möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand på ett strategiskt sätt vid rekryteringen av freemover-studenter. Det finns helt enkelt inte tillräckligt många bostäder för universitetet att tillgå. Antalet bostäder som Göteborgs universitet har att förmedla till internationella studenter understiger sedan länge behovet och tillgängliga bostäder är reserverade för utbytesstudenter. Men antalet räcker inte heller för denna grupp.

Göteborgs universitet har alltså uthyrningsverksamhet som riktar sig till utbytesstudenter (cirka 450 bostäder 2014) och gästforskare (cirka 140 bostäder 2014). Erasmus Mundus-studenter garanteras sedan 2007 bostad genom avtal (cirka 30 bostäder 2014). Inga andra studentgrupper omfattas av uthyrningsverksamheten.

Karolinska institutet

Karolinska institutet hyr genom sitt bolag KI Holding AB ut lägenheter i andra hand. KI prioriterar de avgiftsskyldiga studenterna från länder utanför EU/EES och Schweiz samt de studenter som ingår i utbytesavtal.

Enligt Karolinska institutet är möjligheten att kunna hyra ut lägenheter av stor strategisk betydelse vid rekrytering av internationella studenter och ses därmed som en stor fördel av KI. Lärosätet menar att de internationella studenterna i regel inte känner till bostadsmarknaden i Stockholm och att de förväntar sig att lägenhet ska ordnas av lärosätet; en service som erbjuds hos många av KI:s internationella konkurrenter. Utan möjlighet att erbjuda bostäder till internationella studenter skulle KI:s utsikter att attrahera dessa

studenter radikalt försämrats. Att kunna hyra ut beskrivs av KI som ett konkurrensmedel inte bara inom Sverige utan också i ett globalt perspektiv.

Kungl. Tekniska högskolan

Kungl. Tekniska högskolan hyr ut bostäder till utvalda studentgrupper. Vissa studentgrupper får ett så kallat ”studentpaket” där bostadsgaranti ingår. De grupper som får del av bostadsgarantin är avgiftsbetalande masterstudenter från länder utanför EU/EES och Schweiz inklusive de studenter som bekostar sina studier i Sverige med stipendium. Bostadsuthyrningen till denna studentgrupp utgjorde 25–30 procent av KTH:s totala bostadsuthyrning år 2014. Därutöver erbjuds bostadsgaranti för masterstudenter som ingår i multilaterala masterprogram (Erasmus Mundus, Erasmus +), EIT och Science Without Borders. Utbytesstudenter erbjuds lägenheter i mån av plats. KTH hyr inte ut bostäder till andra studentgrupper.

År 2015 kommer KTH även att erbjuda studentbostäder för en ny grupp studenter, nämligen avgiftsbetalande studenter som går program på kandidatnivå.

KTH skriver att alla de delar som ingår i studentpaketet är en typ av rekryteringssatsning. De avgiftsbetalande masterstudenterna från länder utanför EU/EES och Schweiz och de studenter som bekostar sina studier i Sverige med stipendium är viktiga för lärosätet. Ett sätt att underlätta för dessa studenter att komma till KTH (och därmed till Sverige) är att erbjuda bostadsgaranti. Andrahandsuthyrningen används medvetet i ett strategiskt syfte genom att studenter från början får veta att om de väljer att förlägga sina studier till KTH så behöver de inte oroa sig för att hitta en bostad i Stockholm.

Om andrahandsuthyrningen faktiskt utgör en fördel i konkurrensen om freemoverstudenter och studenter från tredje land är svårt att avgöra eftersom även andra svenska lärosäten erbjuder denna service, menar KTH. Däremot skulle det innebära en nackdel om möjligheten togs bort för KTH och andra universitet kunde fortsätta med verksamheten. Det kan, enligt KTH, vara så att lärosätet även utan bostadsgaranti skulle ha behållit antal sökande studenter men fått ett större antal studenter som hoppat av i samband med terminsstarten när de inser att de inte kommer kunna hitta någon bostad i Stockholm.

KTH befarar att ryktet om svårigheten att hitta studentbostad i Stockholm i förlängningen kan innebära att färre studenter söker sig till lärosätet.

Lunds universitet

Lunds universitet bedriver uthyrningsverksamhet till både studenter och gästforskare. Avgiftsbetalande studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz och utbytesstudenter omfattas av en bostadsgaranti. Normalt sett är andrahandsavtal tidsbegränsade och hyrs ut på en eller två terminer. De avgiftsbetalande studenterna har dock möjlighet att förlänga sitt hyresavtal ytterligare ett år. Vid fördelningen av bostäder utgår Lunds universitet från beslutade prioriteringar som innebär att avgiftsstudenter och utbytesstudenter har garanterad bostad och därefter prioriterar fakulteterna sina respektive inkommande studenter. Det är inte tvingande för studenterna att hyra genom universitetet vilket kan leda till vakanser. Därför sker sedan en avstämning mot vilka som faktiskt ställt sig i bostadskön. Efter den så kallade Arrival Day fördelas sedan de bostäder som ännu är lediga. Vid denna slutgiltiga fördelning finns inga begränsningar på typ av studenter, vilket innebär att även svenska studenter kan hyra av LU i andra hand även om denna grupp inte är prioriterad.

Lunds universitet blockförhyr totalt cirka 1600 bostäder fördelat på omkring 30 avtal med externa fastighetsägare. Av dessa hyrs cirka 1450 bostäder till studenter och cirka 150 bostäder till gästforskare. Exakta uppgifter för den grupp studenter som ingår i UKÄ:s utvärdering saknas, men Lunds universitet uppskattar att det kan röra sig om cirka 50 bostäder som går till dessa studenter. Blockhyresavtalen löper mellan 3 och 10 år.

Den andrahandsuthyrning till internationella studenter som Lunds universitet bedrivit i många år har enligt LU absolut varit en del av strategin vid rekryteringen. Lärosätet ser det som en stor fördel att kunna erbjuda bostad när studenten väljer studieort. Det saknas emellertid statistik på hur många studenter som avstår sin plats för att de inte hittar någonstans att bo.

Malmö högskola

Malmö högskola bedriver uthyrningsverksamhet i andra hand. Vid Malmö högskola har avgiftsbetalande studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz bostadsgaranti. Övriga platser fördelas utifrån vilken typ av avtal högskolan har med studentens hemuniversitet, studietidens längd och studenternas enskilda önskemål.

Malmö högskola menar att användning av andrahandsuthyrningen i ett strategiskt syfte är begränsad. Omfattningen av verksamheten är för liten – cirka 180 bostäder – för att kunna användas strategiskt och bostäder genom University Housing är tillgängliga endast för en begränsad del av studentpopulationen. Enligt svaret från Malmö högskola finns också en försiktighet från ledningens sida med hänvisning till den ekonomiska risken som finns i sammanhanget. Genom andrahandsuthyrningen har Malmö högskola fått möjligheten till bostadsgaranti för avgiftsbelagda studenter, men högskolan ställer sig tveksam till att garantin är avgörande för dessa studenters beslut att betala för en utbildning vid Malmö högskola. Högskolan menar att det tas för givet att denna typ av praktikaliteter ska lösas av lärosätet. Däremot är det tydligt att studenterna i allmänhet påverkas av bristen på bostäder i Malmö. Malmö högskola hänvisar till en undersökning från 2009 där studenter som avlagt sin studieplats i ett tidigt skede intervjuades. Av respondenterna svarade 26 procent att bristen på bostäder i hög grad påverkat deras beslut att läsa vid Malmö högskola.

Södertörns högskola

Av Södertörns högskolas Årsredovisning 2013 framgår att lärosätet har flera olika typer av bostadsavtal för att tillgodose inkommande utbytesstudenters behov av bostad. År 2013 disponerade högskolan 79 platser, vilket inkluderade både singelrum och delade rum. Dessa rum hyrdes ut med full kostnadstäckning. Antalet inkommande studenter är större än antalet lägenheter som står till förfogande. Därför fylls alla rum varje termin.

Södertörns högskola prioriterar alltså de inresande utbytesstudenterna och använder sig idag inte av andrahandsuthyrning för att rekrytera andra studentgrupper.

Sveriges lantbruksuniversitet

Sveriges lantbruksuniversitet har under 2014 hyrt ut 145 bostäder i andra hand till de studentgrupper som ingår i UKÄ:s utvärdering. Rummen finns huvudsakligen i Alnarp, Skinnskatteberg och Grimsö. Möjligheten att hyra bostad i omedelbar närhet till utbildningsområdena marknadsförs av SLU på universitetets hemsida och på studentwebben. SLU skriver att på orter där det råder bostadsbrist utgör

andrahandsuthyrningen en fördel i konkurrensen med andra lärosäten. På orter där det helt saknas alternativa bostäder är det däremot en förutsättning för att kunna bedriva utbildningsverksamhet.

Sveriges lantbruksuniversitet anser att det troligen skulle vara förmånligt för dem och stärka deras varumärke som ett attraktivt universitet om man på sikt utökade utbudet av bostäder till studenter och forskare. SLU bedömer att detta antagligen skulle innebära att universitetet själv måste uppföra egna studentbostäder.

Stockholms universitet

Stockholms universitet prioriterar bostäder till freemover-studenter som är stipendiater hos Svenska institutet eller till Stockholms universitets egna stipendiater. Dessa studenter får hyra i andra hand i maximalt ett år. Under 2014 hyrdes 76 bostäder ut till dessa freemover-studenter. Därutöver prioriterar Stockholms universitet utbytesstudenter. Om det finns lediga bostäder kan även andra grupper av freemover-studenter få hyra bostad i andra hand. I dagsläget förmedlar dock inte Stockholms universitet bostäder till svenska studenter. Skälet är dels att det inte finns tillräckligt med bostäder att hyra ut dels att det är svårt med studiekontrollen av svenska studenter och att dessa därför lätt hyr bostad i många år.

Av lärosätets enkätsvar 2014 framgår att ledningen för Stockholms universitet då höll på att se över sina prioriteringar gällande studentbostäder så att eventuellt avgiftsbetalande masterstudenter från länder utanför EU/EES och Schweiz blir erbjudna bostäder i framtiden (möjligtvis från 2016). Eftersom bostadsbristen är stor i Stockholmsregionen skulle detta beslut innebära färre rum till utbytesstudenter.

Stockholms universitet säger att man inte kunnat använda möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand som ett strategiskt verktyg vid rekrytering av studenter. Anledningen är den stora bostadsbristen i Stockholm som skapar svårigheter för universitetet att hitta tillräckligt många bostäder. Däremot betonar SU att det har varit värdefullt att kunna förmedla bostäder till en del studenter vid ankomsten i Sverige.

Uppsala universitet

Vid Uppsala universitet är andrahandsuthyrningen av bostäder till avgiftsskyldiga studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz en integrerad del i arbetet med att förse grupperna utbytesstudenter och gästforskare med bostäder. Universitetet erbjuder betalande freemover-studenter på masternivå bostadsgaranti under det första året av deras studier. Det rörde sig 2014 om 155 studenter.

Universitetet för löpande samtal om hur verksamheten utvecklas och vilka nya objekt som kan och bör blockförhyras av Akademihotellet (bolaget som sköter verksamheten åt UU). Enligt Uppsala universitet handlar det om en balansgång där en radikalt ökad blockförhyring vore önskvärd av många skäl, men där universitetet därmed samtidigt skulle dra undan studentbostäder som annars skulle fördelas bland hela studentpopulationen. Det är universitetet som anger hur de tillgängliga blockförhyrda bostäderna ska fördelas mellan olika kvotgrupper och mellan olika utbildningar.

Att erbjuda bostadsgaranti för avgiftsbetalande studenter under deras första studieår är enligt UU ett strategiskt val för att öka attraktiviteten i studier vid Uppsala universitet. I och med att universitetet redan tidigare genom Akademihotellet AB i praktiken haft möjligheten till andrahandsuthyrningen har det tillfälliga tillståndet inte inneburit någon skillnad för Uppsala universitets del.

Andrahandsuthyrningens påverkan

UKÄ har ställt frågan om hur möjligheten till andrahandsuthyrning har påverkat tillgången på studentbostäder vid lärosätet. I detta avsnitt redovisas den information som kommit in till myndigheten från alla berörda lärosäten. Redovisningen bygger i huvudsak på redovisningen 2014 men har i vissa fall kompletterats med information från den tidigare redovisningen från 2013 för att ge en fylligare bild.

Göteborgs universitet

Bostadsbristen är stor på de största högskoleorterna, konstaterar Göteborgs universitet i sitt svar till UKÄ. Möjligheten till andrahandsuthyrning har inte förändrat den grundläggande situationen. GU gör därför bedömningen att universitetet varken har ekonomi eller organisation för att skapa bostäder. Istället anser lärosätet att det bör samverka med lokala studentbostadsföretag och övriga fastighetsägare.

Karolinska institutet

Karolinska institutet menar att andrahandsuthyrningen självklart på ett positivt sätt påverkar studenternas tillgång till studentbostäder. Under 2014 hade KI totalt 308 bostäder tillgängliga för uthyrning till internationella studenter och gästforskare. Utan dessa hade det varit avsevärt svårare att rekrytera internationella studenter. Omsättningshastigheten är hög i dessa bostäder och snitttiden för vistelsen är cirka 4–6 månader. Antalet ansökningar om bostad uppgår till över 1 200 per år. Omkring 700 personer per år erbjuds bostad – så bristen är betydande, konstaterar KI.

Kungl. Tekniska högskolan

Kungl. Tekniska högskolan skriver att andrahandsuthyrningen av bostäder är av största vikt för deras internationella studenter. Majoriteten av universitetets internationella studenter har bostad genom KTH. Internationella studenter och speciellt de utomeuropeiska har det enligt KTH svårt att ta sig in på den hårda bostadsmarknaden i Stockholm. För KTH är det därför viktigt att kunna erbjuda de internationella studenterna stöd i denna fråga. Högskolan tror att det kan vara svårt att få bostad på många universitetsorter, men att den bostadssituation som råder i Stockholm förmodligen är exceptionellt svår.

Lunds universitet

Lunds universitet skriver att de bostäder som förmedlas via universitetet definitivt avlastar köerna hos andra bostadsaktörer. Universitetet jobbar mot gruppen förstaårsstudenter som har det svårast att hitta bostad på egen hand. När studenten etablerat sig i Lund finns det, enligt LU, betydligt fler möjligheter att söka egen bostad.

Malmö högskola

Malmö högskola gör bedömningen att andrahandsuthyrningens påverkan på studentbostadsmarknaden i Malmö är ganska liten. Visserligen har det faktum att högskolan hittills valt att hyra befintliga studentbostäder minskat antalet tillgängliga

bostäder för resten av studentpopulationen. Men volymerna för den gruppen studenter som omfattas av UKÄ:s utvärdering är liten; omkring 50 bostäder 2014.

Andrahandsuthyrningen öppnar emellertid upp för samarbete med andra bostadsaktörer och fastighetsbolag, vilket gör Malmö högskola delaktig inom bostadsmarknaden. Genom samarbeten får högskolan även möjlighet att synliggöra den akuta bostadsbristen för studenter i Malmö i sina dialoger med olika samsamarbetsaktörer.

Södertörns högskola

Södertörns högskola har hittills inte använt sig av möjligheten till andrahandsuthyrningen och därför har inte tillgången på studentbostäder påverkats.

Sveriges lantbruksuniversitet

Sveriges lantbruksuniversitet har flera campus och andrahandsuthyrningen påverkar dessa på olika sätt. I Alnarp där bostadsbrist för studenter råder är möjligheten till andrahandsuthyrning avgörande för studentens möjlighet att bo i närheten av campus. Alternativet vore annars att söka bostad i någon av de omkringliggande kommunerna där det råder stor konkurrens om studentbostäder från Lunds universitet och Malmö högskola. I Grimsö är de bostäder som erbjuds genom SLU de enda tillgängliga och andrahandsuthyrningen är därmed av avgörande betydelse. I Uppsala råder bostadsbrist och SLU har därför behövt prioritera blockförhyrningen till utbytesstudenter och avgiftsbetalande studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz. Campus Ultuna i Uppsala genomgår just nu stora förändringar, vilket sannolikt kommer att leda till att studentbostäder kan skapas inom området. Hur SLU:s delaktighet i uthyrningen av dessa kommer att se ut beror mycket på möjligheten att hyra ut i andra hand.

Bostadssituationen på campus i Umeå och Skinnkatteberg är bättre; även om det finns ett ökande behov även i Umeå.

Stockholms universitet

Bristen på studentbostäder påverkar studenterna vid Stockholms universitet negativt. SU skriver att många freemover-studenter kontaktar Housing Office och säger att de måste avbryta sina studier för att de inte får tag på någon bostad. De frågar om universitetet kan hjälpa dem med studentbostad. Det är svårt för SU att säga exakt hur många studenter som faktiskt avbryter eller avstår på grund av bostadsbristen.

Uppsala universitet

Uppsala universitet påpekar att själva möjligheten till andrahandsuthyrning inte har förändrat tillgången på bostäder. Det grundläggande problemet – bostadsbristen – har alltså inte åtgärdats.

Universitetet har däremot tillsammans med kommunen och studentkårer skapat ett virtuellt annonstorg för privatpersoner som önskar hyra ut hela eller delar av sin lägenhet. Under 2013 hade det så kallade Studentboet 1 350 annonser publicerade. Hur många av dessa som ledde till andrahandskontrakt är svårt för Uppsala universitet att följa upp.

Borde försöksverksamheten bli permanent?

Universitetskanslersämbetet har i 2014 års uppföljning ställt frågan huruvida lärosätena anser att möjligheten till andrahandsuthyrningen borde permanentas efter att försökstiden gått ut. Vi har också frågat vilka försättningar som krävs för att göra försöksverksamheten permanent.

Alla lärosäten – även de som idag inte använder den utökade möjligheten – vill att den blir permanent. Nedan redovisar vi lärosätenas enkätsvar i bokstavsordning.

Göteborgs universitet

Göteborgs universitet för löpande diskussioner med kommunen om de problem som bostadsbristen medför för lärosätet, inte minst för dess attraktionskraft på internationella studenter. Man har nu lyckats lyfta frågan på dagordningen hos både kommunstyrelsen och Stadsbyggnadskontoret. Universitetet skriver att möjligheten till andrahandsuthyrning i sig inte har förändrat bostadssituationen, men anser att det är av största vikt att frågan hålls aktuell. Lärosätets samlade bild är att det behövs fler bostäder för att lösa problemen. Regeringen kan förändra lagstiftning, regler och normer för att underlätta för lärosäten, kommuner och bostadsföretag för att sätta fart på byggandet.

Göteborgs universitet ställer sig positivt till att försöksverksamheten blir permanent. En förutsättning är dock att det finns studentbostäder. Då kan ett permanent uppdrag till universitetet att hyra ut bostäder i andra hand till de aktuella målgrupperna fungera och tjäna sitt syfte.

Karolinska institutet

Karolinska institutet svarar ja på frågan om försöksverksamheten borde permanentas. KI tillägger att en studentbostad är ett tillfälligt boende som möjliggör högre utbildning; alltså en förutsättning för att bedriva studier på högskolenivå. KI anser därför att studentbostadsfrågan är en fråga för Utbildningsdepartementet. Även KI lyfter fram att lärosätenas möjlighet till andrahandsuthyrning inte skapar fler tillgängliga bostäder på marknaden samt att korta kontraktstider på tillfälliga lösningar kan innebära både dyra och kvalitetsmässigt sämre bostäder.

Fördelen med att göra försöksverksamheten permanent skulle enligt KI vara att lärosätet kan beställa och upphandla NYA studentbostäder som är anpassade och uppförda i enlighet med lärosätets behov. Man hänvisar till Stiftelsen Chalmers bostäder som ett gott exempel.

Kungl. Tekniska högskolan

Också Kungl. Tekniska högskolan svarar ja. KTH tillägger att det är svårt att veta hur lärosätet skulle påverkas av att inte kunna erbjuda studenter bostäder. Men KTH bedömer att detta troligen både skulle leda till färre studenter och sämre studieresultat bland dem som likväl kommer till lärosätet. Detta ses som oerhört allvarliga konsekvenser för ett universitet vars syfte är just att utbilda studenter.

Lunds universitet

Lunds universitet svarar ja på frågan om försöksverksamheten borde permanentas. Först då blir det möjligt att satsa långsiktigt. Det som krävs är framförallt interna beslut inom universitetet, menar LU.

Lärosätet gör ett tillägg om att man gärna sett att det på sikt även blivit möjligt att hyra ut bostäder till doktorander. Detta är, enligt universitetet, också en grupp som har svårt att hitta bostad på egen hand och där universitetet vill kunna erbjuda ett stöd för att uppfattas som ett intressant val.

Malmö högskola

Malmö högskola anser att möjligheten till andrahandsuthyrning ska bli permanent. Den ses av Malmö högskola som en förutsättning för att internationella avgiftsbetalande studenter ska kunna studera vid högskolan. För att lärosätet ska stå sig konkurrenskraftigt gentemot andra lärosäten internationellt behöver högskolan erbjuda dessa studenter en bostad.

Lärosätet föreslår att utöka uthyrningsverksamheten så att det blir möjligt att under sommarmånaderna hyra ut till andra grupper än vad som är tillåtet idag. Exempelvis till ungdomar som sommarjobbar eller praktiserar, eller till studenter på Komvux. Att öppna upp för andra grupper än studenter skulle kunna täcka en del av den vakanskostnaden som uppstår under sommarmånaderna, och till viss del under terminerna. Det är framförallt vakanserna som medför stor ekonomisk belastning på statsanslaget.

Södertörns högskola

Södertörns högskola understryker betydelsen av ett permanent tillstånd och uppförandet av nya studentbostäder i Stockholms södra region. Högskolan är idag ett av de få lärosäten som inte gör bruk av den utökade möjligheten till andrahandsuthyrning. Ett permanent tillstånd borde kunna ge andra effekter då högskolan idag uppvaktas av bostadsföretag och fastighetsägare som är intresserade av att låta uppföra bostäder och gärna ser högskolan som hyresgäst. Ett lärosäte som har möjlighet att teckna fleråriga hyreskontrakt är en bra hyresgäst som ger stabilitet åt bostadsprojekt. För högskolan kan en permanent lösning bidra till att campusnära bostadsprojekt kan förverkligas. Studenternas önskemål om korta restider till lärosätet, högskolans önskemål om levande campus, bostadsföretagens önskemål om kalkylerbara risker och regionens intresse av utveckling kan påverkas positivt med långsiktiga och kända förutsättningar. Då det i Stockholm idag råder svår bostadsbrist måste nya bostäder uppföras. Högskolans tidsbegränsade tillstånd att upplåta lägenheter för bostadsändamål har inte ökat bostadsbyggandet, men väl ökat intresset för frågan, skriver Södertörns högskola. Att långsiktigt göra stora strategiska satsningar kräver långsiktiga rättigheter. Bostadsprojekt är tröga processer med höga kostnader där högskolans möjlighet att delta står i direkt relation till vilka planeringshorisonter som tillåts.

Sveriges lantbruksuniversitet

Det är Sveriges lantbruksuniversitets åsikt att möjligheten till andrahandsuthyrning bör bli permanent. Ett permanent tillstånd ger SLU möjligheter att vara en mer aktiv aktör vad gäller utbudet av och tillgången på bostäder för studenter och forskare. Att medverka till ett utökat utbud av bostäder underlättar för universitetets studenter samtidigt som det stärker SLU som varumärke och lärosätets attraktivitet.

SLU betonar att ett permanent beslut är av största vikt i frågan. Ett tidsbegränsat tillstånd gör det omöjligt att strategiskt planera i ett längre perspektiv. Att ingå blockhyresavtal med hyresvärdar och att bygga upp en administrativ organisation kring studentbostäder innebär däremot ett långsiktigt åtagande.

SLU tycker att kostnader som inte kan täckas på grund av hyreslagstiftningen även fortsättningsvis bör få belasta statsanslaget – om den utökade möjligheten blir permanent.

Stockholms universitet

Stockholms universitet anser att möjligheten till andrahandsuthyrning ska bli permanent. Det ger universitetet fler möjligheter att attrahera internationella studenter eftersom bostadsmarknaden i Stockholm är så extremt svår.

En förutsättning är dock förenklade studiekontroller om bostäder hyrs ut på länge perioder och till svenska studenter. Därutöver behövs ekonomisk täckning för administrativa kostnader samt driftkostnader.

Universitetet pekar även på en universitetsintern förbättringspotential. Det handlar om att personal på Housing Office som arbetar med andrahandsuthyrningen kan bli bättre på att tydliggöra regelverket kring andrahandsuthyrningen för hyresgästen.

Uppsala universitet

För Uppsala universitets del har inte möjligheten till andrahandsuthyrning tillfört så mycket nytt eftersom man redan förfogade över Akademihotellet AB (ett bolag som ägs av Uppsala universitets akademiförvaltning). Men man anser att ett permanent tillstånd kan vara värdefullt för andra lärosäten som saknar motsvarigheten.

Problemet är tillgången på bostäder, skriver Uppsala universitet. Vill man göra skillnad bör man ge ett uppdrag till Akademiska hus att även bygga studentbostäder. De besitter ibland mark som kan vara av intresse för bostäder och som inte är aktuellt som utbildnings- och forskningslokaler.

Några reflektioner inför regeringens ställningstagande

UKÄ vill peka på några områden som behöver tas i beaktande innan beslut fattas om den utökade möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand ska bli bestående. Regeringens beslut vad gäller hur verksamheten ska finansieras, vilka grupper som ska inkluderas, hur många lärosäten som ska få använda sig av den nya möjligheten och hur regelverket kommer att utformas medför var för sig olika konsekvenser som behöver vägas mot varandra.

Ett grundläggande problem är den bristande tillgången på studentbostäder. När utbudet av studentbostäder som är möjliga att hyra understiger behovet måste lärosädet prioritera inom studentpopulationen. Och eftersom bostadsbeståndet är begränsat finns en överhängande risk att nödvändiga prioriteringar sker på bekostnad av andra studentgrupper. UKÄ:s undersökning visar att svenska studenter i regel inte tillhör den prioriterade gruppen och avgiftsbetalande studenter kan ges förtur före internationella studenter inom utbytesprogram.

Det är viktigt att inför ett kommande regeringsbeslut beakta vilka konsekvenserna kan bli av förslag som syftar till att andra än studenter och gästforskare får hyra bostad i andra hand. Att öppna upp gruppen kan medföra problem ur statsmaktens perspektiv. Beroende på vilken finansieringsmodell som anges för verksamheten behöver regeringen ta ställning till om det är riktigt att andra än studenter tar del av medel som är avsatta att

finansiera utbildning på högskolenivå. När det gäller doktorander behöver ställning tas till om dessa i detta sammanhang ska betraktas som (forskar-)studerande och på grund av deras status som studerande borde inkluderas, eller om de i första hand ska betraktas som anställda vid lärosätet och därmed exkluderas.

Regeringsbeslutet från 2010 har gjort att olika krav ställs på finansiering beroende på vilken studentgrupp uthyrningsverksamheten riktar sig till. När lärosätet exempelvis hyr ut bostad i andra hand till en utbytesstudent gäller inte full kostnadstäckning enligt 1993 års regler, men om lärosätet hyr ut samma bostad till en freemover-student ska full kostnadstäckning gälla (se regleringsbrevet för budgetår 2015 avseende universitet och högskolor, bilaga 4). Detta försvårar för de lärosäten som idag använder sig av den utökade möjligheten att ekonomiskt och redovisningstekniskt särskilja dessa två verksamheter från varandra. Bilden bekräftas av de erfarenheter UKÄ har gjort i samband med uppföljningsarbetet. Flera lärosäten framför att de inte kan redovisa endast en mindre del av lärosätets totala uthyrningsverksamhet antingen det handlade om kostnader, intäkter, beläggningsgrad eller typ av student. Till följd av detta försvåras även uppföljningen av verksamheten i dessa avseenden. Om regeringen i framtiden avser att följa upp uthyrningsverksamheten eller delar av uthyrningsverksamheten behöver det ställas mer detaljerade redovisningskrav som gör uppföljningen jämförbar. UKÄ:s uppföljningsarbete visar att redovisningarna idag spretar. Exempelvis är det oklart om kostnader i samband med oundvikliga vakanser och en varierande beläggningsgrad under året räknats in i studenthyran eller om dessa kostnader belastar statsanslaget.

En annan fråga är om fler än de nio lärosäten som i dagsläget omfattas av den utökade möjligheten ska ingå i ett framtida beslut. Umeå universitet har visat sitt intresse genom en framställan till regeringen om undantag från förordning (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning. Regeringen avlog framställan 2011 i avvaktan på att försöksverksamheten utvärderas (U2010/6978/UH). Beslutet om vilka och hur många lärosäten som i framtiden ges möjlighet att hyra ut lägenheter i andra hand kan få stora konsekvenser för statskassan beroende på hur verksamheten finansieras.

Det har också framförts önskemål om att samma finansieringsmodell i framtiden borde gälla som för försöksverksamheten; nämligen att det vid beräkningen av hyresavgiftens storlek ska gälla full kostnadstäckning inom ramen för hyreslagstiftningens bestämmelser om bruksvärdeshyra och att eventuella kostnader som uppstår för lärosätena som inte kan täckas på grund av hyreslagstiftningen kan belastas statsanslaget. Inför möjligheten att göra försöksverksamheten permanent behöver det övervägas hur olika finansieringsmodeller belastar statskassan. UKÄ presenterar därför i det följande tre olika finansieringsmodeller som alla belastar statskassan i varierande grad beroende på om full kostnadstäckning ska gälla eller inte. Som tidigare nämnts råder idag olika regler för kostnadstäckning för uthyrning till olika grupper.

Finansieringsmodell avgörande för statskassan

Eftersom UKÄ inte vet något om lärosätenas prissättning av olika bostadstyper och eftersom fokus här ligger på ställningstaganden inför framtiden utgår UKÄ i sina modeller ifrån normerade och genomsnittliga belopp för riket. Beloppen har hämtats från branschorganisationen Studentbostadsföretagens statistik för 2013. Branschorganisationen har över 50 medlemmar och representerar 65 000 studentbostäder, vilket betyder att den samlar in kunskap och erfarenheter från tre av fyra studentbostäder över hela Sverige. Studentbostadsföretagen uppger 27 574 kronor som en normerad årshyra för ett

korridorrum 2013. Det handlar här om den årliga inhyringskostnaden för lärosätet. För att kunna jämföra bostäder inom riket har branschorganisationen normerat inhyringskostnaden. Det innebär att avdrag har gjorts för eventuella kostnader för möbler, el, IT, bredband med mera. Den normerade årshyran för en studentetta 2013 uppges vara 40 045 kronor och 62 994 kronor för en studentlägenhet. Dessa siffror ligger till grund för beräkningar för alla tre finansieringsmodeller.

Finansieringsmodell 1 – full kostnadstäckning

Enligt *avgiftsförordningen* (1992:191; 5 §) föreligger full kostnadstäckning när avgifter beräknas så att de helt täcker verksamhetens kostnader. Förordningen föreskriver att myndigheter – om inte regeringen i anslutningen till bemyndigandet föreskrivit något annat – ska beräkna avgifter efter principen om full kostnadstäckning. Tillämpas denna princip fullt ut innebär det att lärosätet tar ut alla kostnader i samband med andrahandsuthyrningen genom den hyresavgift studenten betalar. Statsanslaget belastas inte.

Exemplet nedan visar ett beräknat utfall vid full kostnadstäckning.

Utfall vid full kostnadstäckning och där lärosätet tar ut alla sina kostnader inom ramen för hyreslagstiftningens bestämmelser om bruksvärdeshyra						
Bostadstyp	Student				Lärosäte	Staten
	Årshyra till fastighetsbolag 12 månader	Schablon administration 15%	El, IT, möbler mm 20%	Månadshyra 10 månader		
Korridorrum ca 19 kvm	27 574	4 136	5 515	3 722	0	0
Studentetta ca 25 kvm	40 045	4 136	8 009	5 219	0	0
Lägenhet ca 56 kvm	62 994	4 136	12 599	7 973	0	0

I denna modell har vi utgått ifrån att lärosätet vid sin beräkning av hyresavgiften överför hela inhyringskostnaden på runt 27 600 kronor per år för ett korridorrum på studenten, men att kostnaden delas upp på 10 månader per år och studenten kan få bo avgiftsfritt under de två sommarmånaderna alternativt att bostaden står tom på sommaren. Att bostäder står tomma på detta vis medför i denna kalkyl inte några extra kostnader för lärosätet. Däremot kan den tid som bostäder står lediga, av lärosätet upplevas som en intäktsförlust.

Att som i denna modell täcka hela inhyringskostnaden genom studentens hyresavgift överensstämmer med vad som anges i *hyreslagen* (SFS 1970:994). I 19 § står att det i fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand får avtalas att hyran ska anknyta till den hyra eller årsavgift som upplåtaren (i detta fall lärosätet) betalar.

I modellen för full kostnadstäckning ingår även några grundläggande antaganden om storleken på schablonbelopp för dels administration dels kostnader för el, möbler, IT och bredband med mera. För att bestämma en rimlig nivå för dessa schablonbelopp har vi varit i kontakt med Studentbostadsföretagen. Därefter har UKÄ satt nivån utifrån en rimlighetsbedömning. Det framgår också av tabellen att vi räknar med samma schablonbelopp för administration oavsett vilken bostadstyp det handlar om. Den administrativa kostnaden som uppstår i samband med ett korridorrum torde ligga på samma nivå som administrationen för en studentetta eller en studentlägenhet.

Av tabellen framgår att kostnaden för lärosätet blir noll och att inga kostnader belastar statsanslaget. I detta exempel ligger månadshyran för studenten på omkring 3 700 kronor i månaden för ett korridorrum.

I samband med 2010 års regeringsbeslut om en utökad möjlighet till andrahandsuthyrning har regeringen angett att full kostnadstäckning ska gälla inom ramen för hyreslagstiftningens bestämmelser om bruksvärdeshyra (U2010/4277/UH). Möjligtvis kan man tänka sig att prissättningen för bostadstypen studentlägenhet hamnar ovanför bruksvärdeshyran på orten. I vårt exempel ligger månadshyra på nästan 8 000 kronor. Om lärosätet inte kan täcka sina kostnader fullt ut bör statsanslaget få belastas med mellanskillnaden. Samma sak torde emellertid inte gälla för de andra två bostadstyperna eftersom varken korridorrum eller studentettor förekommer som bostadstyper hos allmännyttan gentemot vilka dessa skulle kunna jämföras. Därmed kan viss belastning på anslaget uppstå om studentlägenheter hyrs ut.

Finansieringsmodell 2 – utan full kostnadstäckning

För finansieringsmodell 2 gäller inte principen om full kostnadstäckning och förutsätter därför att regeringen i sitt bemyndigande tillåter att statsanslaget belastas. I denna modell får administrativa kostnader som uppstår för lärosätet belasta statsanslaget, men alla andra kostnader som el, möbler, IT, bredband och vakansförluster täcks genom hyresavgiften. Även i denna modell hyr studenten i 10 månader men betalar för hela året utslaget på 10 månader och kan få bo avgiftsfritt under sommarmånaderna alternativt är bostaden ledig under sommaren. Med denna finansieringsmodell minskar månadshyran som studenten betalar till 3 300 kronor. Storleken på anslagsbelastningen varierar beroende a) på storleken på schablonbeloppet för den administrativa kostnaden och b) på antalet studentbostäder. Vi har i kalkylen utgått ifrån en fördelning mellan bostadstyperna där korridorrum är den vanligaste typen (75 procent) och studentlägenhet den minst vanliga (5 procent).

Utfall när full kostnadstäckning inte gäller, beräknat på 920 bostäder av olika typ									
Bostadstyp	Student			Lärosäte			Staten		
	Årshyra till fastighetsbolag	El, IT, möbler mm	Månadshyra	Intäkt av årshyra	Schablon administration	Anslagsbelastning per enhet	Antal enheter	Fördelning per bostadstyp	Anslagsbelastning per år
	12 mån	20%	10 mån	12 mån	15%		920		
Korridorrum ca 19 kvm	27 574	33 089	3 309	33 089	4 963	4 963	690	75%	3 424 691
Studentetta ca 25 kvm	40 045	48 054	4 805	48 054	4 963	4 963	184	20%	913 251
Lägenhet ca 56 kvm	62 994	75 593	7 559	75 593	4 963	4 963	46	5%	228 313
									4 566 254

Även i denna finansieringsmodell utgår vi ifrån att den administrativa kostnaden för lärosätet är densamma oavsett bostadstyp enligt samma schablon som tidigare (15 procent). Lärosätena har redovisat att cirka 920 bostäder 2014 hyrdes ut till svenska studenter och freemover-studenter (inklusive avgiftsbetalande studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz). Läger vi in dessa uppgifter i finansieringsmodell 2 belastas statsanslaget med nära 4,6 miljoner kronor årligen om omfattningen i framtiden ligger på samma nivå.

Anslagsbelastningen ökar ju fler bostäder som hyrs ut. Läsåret 2013/14 betalade cirka 3 200 studenter studieavgifter (UKÄ och SCB, 2014). Om man istället utgår från att *alla* dessa avgiftsbetalande studenter hyr bostad i andra hand stiger den årliga anslagsbelastningen till nära 16 miljoner kronor årligen.

Utfall när full kostnadstäckning inte gäller, beräknat på 3 200 bostäder av olika typ									
Bostadstyp	Student			Lärosäte			Staten		
	Årshyra till fastighetsbolag	El, IT, möbler mm	Månadshyra	Intäkt av årshyra	Schablon administration	Anslagsbelastning per enhet	Antal enheter	Fördelning per bostadstyp	Anslagsbelastning per år
	12 mån	20%	10 mån	12 mån	15%		3200		
Korridorrum ca 19 kvm	27 574	33 089	3 309	33 089	4 963	4 963	2 400	75%	11 911 968
Studentetta ca 25 kvm	40 045	48 054	4 805	48 054	4 963	4 963	640	20%	3 176 525
Lägenhet ca 56 kvm	62 994	75 593	7 559	75 593	4 963	4 963	160	5%	794 131
									15 882 624

På samma sätt som i modell 1 kan det i finansieringsmodell 2 inträffa att bruksvärdeshyran för bostadstyp studentlägenhet hamnar ovanför den genomsnittliga bruksvärdeshyran på orten. I vårt exempel ligger månadshyra på runt 7 600 kronor. Ifall bruksvärdeshyran på orten ligger lägre för jämförbara lägenheter och lärosätet på grund av detta inte kan täcka sina kostnader fullt ut bör statsanslaget få belastas med mellanskillnaden.

Finansieringsmodell 3 – alla kostnader belastar statsanslaget

I finansieringsmodell 3 tillåts alla kostnader som lärosätet kan ha att belasta statsanslaget. Jämfört med finansieringsmodell 2 läggs i denna modell även kostnader för vakanser på statsanslaget. Lärosätets inhyringskostnad delas med 12 månader och studenten betalar endast den faktiska kostnaden för 10 månader och kan då inte räkna med att få bo i bostaden på sommaren. Därmed uppstår en intäktsförlust för lärosätet om två månader som belastar statsanslaget. Väljs en sådan finansieringsmodell vore det ur ekonomisk synvinkel eftersträvansvärt att hitta olika lösningar för att undvika alla former av vakanser; särskilt under de två sommarmånaderna.

Utfall när alla kostnader (förutom studenthyra) påförs statsanslaget, beräknat på 920 bostäder av olika typ										
Bostadstyp	Student			Lärosäte		Staten				
	Årshyra till fastighetsbolag	Årshyra student	El, IT, möbler mm	Månadshyra student	Intäktsförlust pga. sommarvakans	Schablon administration	Anslagsbelastning per enhet	Antal enheter	Fördelning per bostadstyp	Anslagsbelastning per år
	12	10 månader	20%		2 månader	15%		920		
Korridorrum ca 19 kvm	27 574	22 978	27 574	2 757	5 515	4 136	9 651	690	75%	6 659 121
Studentetta ca 25 kvm	40 045	33 371	40 045	4 005	8 009	4 136	12 145	184	20%	2 234 698
Lägenhet ca 56 kvm	62 994	52 495	62 994	6 299	12 599	4 136	16 735	46	5%	769 805
										9 663 625

Finansieringsmodell 3 är den dyraste för statskassan. I vårt exempel som beräknas för nivån för den av lärosätena redovisade verksamheten för 2014 – nämligen 920 bostäder – belastas statsanslaget med nästan 9,7 miljoner kronor.

Precis som i föregående modell ökar anslagsbelastningen i finansieringsmodell 3 med antal uthyrda bostäder. Om man återigen utgår ifrån att *alla* avgiftsbetalande studenter, det vill säga 3 200, hyr bostad i andra hand blir det ett annat utfall. Då stiger den årliga anslagsbelastningen till drygt 33,6 miljoner kronor årligen samtidigt som månadshyran för studenten hamnar på en lägre nivå; runt 2 800 kronor.

Utfall när alla kostnader (förutom studenthyra) påförs statsanslaget, beräknat på 3 200 bostäder av olika typ										
Bostadstyp	Årshyra till fastighetsbolag	Student			Lärosäte		Staten			
		Årshyra student	El, IT, möbler mm	Månadshyra student	Intäktsförlust pga. sommarvakans administration	Schablon	Anslagsbelastning per enhet	Antal enheter	Fördelning per bostadstyp	Anslagsbelastning per år
	12	10 månader	20%		2 månader	15%		3200		
Korridorrum ca 19 kvm	27 574	22 978	27 574	2 757	5 515	4 136	9 651	2 400	75%	23 162 160
Studentetta ca 25 kvm	40 045	33 371	40 045	4 005	8 009	4 136	12 145	640	20%	7 772 864
Lägenhet ca 56 kvm	62 994	52 495	62 994	6 299	12 599	4 136	16 735	160	5%	2 677 584
										33 612 608

När det gäller prisutvecklingen för bostadstyp studentlägenhet i finansieringsmodell 3 visar tabellen att även månadshyran för denna bostadstyp har blivit lägre och nu ligger på nästa 6 300 kronor. Ifall bruksvärdeshyran på orten ligger lägre för jämförbara lägenheter och lärosätet på grund av detta inte kan täcka sina kostnader fullt ut bör statsanslaget få belastas med mellanskillnaden.

Som UKÄ har visat påverkar val av finansieringsmodell i hög grad hur kostnaden för uthyrningsverksamheten fördelas mellan studenten, lärosätet och statsmakten. I finansieringsmodell 1 med full kostnadstäckning läggs alla kostnader på studenten med undantag för kostnader som inte kan tas ut eftersom de överstiger bruksvärdeshyran på orten. I finansieringsmodell 2 och 3 tillåts att även andra kostnader än detta i varierande grad får belastas statsanslaget. Finansieringsmodell 2 och 3 skulle innebära att lärosätets andrahandsuthyrning subventioneras för vissa eller alla studentgrupper samt för vissa eller alla lärosäten. Anslagsbelastningen ökar ju fler lärosäten som kan göra bruk av möjligheten och ju större studentgrupper som inkluderas. Om regeringen väljer att på något sätt subventionera verksamheten är frågan om detta ska ske inom ramen för takbeloppet eller om extra medel ska tillskjutas för ändamålet.

Övergripande slutsatser

UKÄ konstaterar att den utökade möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand till studenter inte åstadkommit några förändringar när det gäller själva grundproblemet; nämligen den akuta bostadssituationen för studenter i storstads- och tillväxtregionerna. Lärosätena har än så länge inte tagit någon aktiv roll vid byggandet av studentbostäder även om vissa lärosäten kan tänka sig ett närmare samarbete med fastighetsbolag och andra byggherrar. Att andrahandsuthyrningen till alla grupper av studenter är en tidsbegränsad försöksverksamhet försvårar större åtaganden och långsiktiga satsningar från lärosätenas sida. Ett permanent tillstånd skulle därför förändra situationen i positiv riktning. Alla nio lärosäten ställer sig också positiva till ett regeringsbeslut som gör försöksverksamheten till ett bestående inslag i den befintliga uthyrningsverksamheten.

Studentens möjligheter att själv välja att förlägga sina studier vid det ena eller andra lärosätet utgör en central del av det befintliga styr- och resurstilldelningssystemet. Studentens fria val leder till att universitet och högskolor konkurrerar med varandra för att rekrytera tillräckligt många studenter i syfte att fylla sina takbelopp. Det främsta medlet i denna konkurrens om studenten borde i första hand vara hög utbildningskvalitet, men tillgången på studentbostäder kan mycket väl komma att spela en allt större roll vid studentens val av studieort. En akut brist på studentbostäder utgör en begränsande faktor vid rekryteringen av studenter. Studentbostäder håller därmed på att bli ett betydelsefullt konkurrensmedel där lärosäten som kan erbjuda bostäder har en fördel före universitet och högskolor som ligger i områden med svår bostadsbrist. Därutöver tvingar den begränsade tillgången på bostäder lärosätet att göra prioriteringar och att fatta beslut om vilka studenter inom studentpopulationen som ska gynnas.

UKÄ:s utvärdering visar att sex av nio lärosäten prioriterar avgiftsbetalande studenter från länder utanför EU/EES och Schweiz. Bostäder utgör en nyckelfråga som är av avgörande betydelse för Sveriges förmåga att rekrytera utländska studenter och därmed även för internationaliseringen av den svenska högskolan. Med detta synsätt skulle de eventuella kostnader som kan uppstå kunna betraktas som en investering i en fortsatt internationalisering av svenska universitet och högskolor.

Regeringsbeslutet från 2010 har skapat en situation där två olika regelverk gäller för i princip samma verksamhet. Beroende på vilken studentgrupp uthyrningsverksamheten riktar sig till gäller antingen krav på full kostnadstäckning eller inte. De olika regelverken försvårar att redovisningstekniskt särskilja de två verksamheterna. Om regeringen avser att införa ett permanent tillstånd för några eller alla lärosäten behöver enhetliga och tydliga krav ställas på redovisningen.

Referenser

- Boverket, 2009. *Student söker bostad. Översyn över studenternas bostadssituation*. Karlskrona.
- Prop. 2009/10:65. *Konkurrera med kvalitet – studieavgifter för utländska studenter*. Stockholm: Regeringskansliet.
- Prop. 2009/10:149. *En akademi i tiden – ökad frihet för universitet och högskolor*. Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringsbeslut. *Möjlighet för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål*. (U2010/4277/UH). Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringsbeslut. *Framställan om undantag från förordningen (1993:528) om statliga myndigheters lokalförsörjning*. (U2010/6978/UH). Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringsbeslut. *Uppdrag om utvärdering av möjligheten för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål*. (U2011/680/UH). Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringsbeslut. *Regleringsbrev för budgetåret 2013 avseende Universitetskanslersämbetet*. (U2012/7213/UH; U2012/6996/SAM). Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringsbeslut. *Förlängning av möjligheten för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål*. (U2013/3504/UH). Stockholm: Regeringskansliet.
- Regeringsbeslut. *Regleringsbrev för budgetåret 2015 avseende universitet och högskolor*. (U2014/7521/SAM, U2014/6413, 7553/UH, bilaga 4). Stockholm: Regeringskansliet.
- SFS 1970:994. *Jordabalk. 12 kap. Hyra (Hyreslagen)*. Stockholm: Riksdagen.
- SFS 1992:191. *Avgiftsförordning*. Stockholm: Riksdagen.
- SFS 1993:528. *Förordning om statliga myndigheters lokalförsörjning*. Stockholm: Riksdagen.
- UKÄ och SCB, 2014. *Universitet och högskolor. Internationell studentmobilitet i högskolan 2013/14*. (UF 20 SM 1402). Stockholm.



Avdelning	Datum	Reg.nr
Analysavdelningen	2013-08-30	111-14-13
Handläggare		
Andrea Amft		
08-5630 86 88		
andrea.amft@uk-ambetet.se		

Kontaktpersoner på berörda lärosäten

Utvärdering av möjligheten för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål

UK-ämbetet har fått regeringens uppdrag att fortsätta utvärdera den möjlighet vissa lärosäten har fått att upplåta lägenheter i andra hand för bostadsändamål till studenter vid respektive lärosäte (U2010/4277/UH). Uppdraget har tagits över från Högskoleverket efter verkets nedläggning vid årsskiftet 2012.

Uppdraget är oförändrat, vilket innebär att utvärderingen ska redovisas till regeringskansliet senast den 31 mars 2015. Dessförinnan ska UK-ämbetet fortlöpande hålla regeringskansliet informerat om lärosätenas arbete med uthyrningen. Ni har av era respektive lärosäten utsetts till kontaktpersoner i denna fråga.

Med anledning av regeringsuppdraget ber vi nu att få in uppgifter om uthyrningen av bostäder till studenter. Med studenter avses i det här sammanhanget svenska studenter och freemover-studenter. Utländska studenter inom utbytesprogram med andra länder och gästforskare **omfattas inte** av UK-ämbetets uppdrag och vi önskar därför inte att få någon information om dem. Om det är möjligt vore det en fördel om ni kunde särredovisa betalande studenter från tredje land.

Vi behöver följande uppgifter:

- 1) *En skriftlig redovisning av uthyrningen av bostäder till studenter.* UK-ämbetet önskar en sammanställning avseende studenter enligt ovanstående definition. Den ska ge en bild av situationen för andrahandsuthyrningen under kalenderåren 2012 och 2013. Därutöver ska följande information framgå av sammanställningen.
 - a) Antal lägenheter som hyrts ut per kalenderår.
 - b) Beläggningsgrad av lägenheterna per kalenderår.
 - c) Kostnader och intäkter för verksamheten per kalenderår. Av redovisningen ska fördelningen på avgifter respektive anslag tydligt framgå.¹
 - d) Prognos avseende motsvarande uppgifter under punkt a) – c) för kalenderår 2014.

¹ Enligt regeringsbeslut U2010/4277/UH om möjlighet för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål ska full kostnadstäckning inom ramen för hyreslagstiftningens bestämmelser om bruksvärdeshyra gälla vid beräkningen av avgiftens storlek. Eventuella kostnader som inte kan täckas på grund av hyreslagstiftningen får, enligt beslutet, belasta lärosätets anslag.



Datum
2013-08-13

Reg.nr
111-14-13

- 2) *En skriftlig redogörelse för uthyrningsverksamheten.* Beskriv i så konkreta termer som möjligt hur ert lärosäte bedriver uthyrningsverksamheten. Var ligger ansvaret för uthyrningsverksamheten? Hur får studenterna information om möjligheten att hyra bostad i andra hand? Vem eller vilka hyr ert lärosäte lägenheterna av? Har ert lärosäte valt att förlägga verksamheten med andrahandsuthyrningen i något bolag eller i någon stiftelse och i så fall varför?
- 3) *Andrahandsuthyrning i ett strategiskt syfte.* Hur använder sig ert lärosäte av möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand på ett strategiskt sätt vid rekryteringen av studenter? Har möjligheten till andrahandsuthyrning inneburit en fördel för ert lärosäte vid rekrytering av studenter gentemot tidigare och i så fall, på vilket sätt?
- 4) *Andrahandsuthyrningens påverkan.* Hur påverkar möjligheten till andrahandsuthyrning studenternas tillgång till studentbostäder vid ert lärosäte?

Ert svar behöver inte vara långt; 1 - 2 sidor är tillräckliga. Vi ser fram emot att få in begärt material **senast måndagen den 30 september 2013**. Ring gärna mig om någonting skulle vara oklart.

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Andrea Amft
Projektledare



Kontaktpersoner vid berörda lärosäten

Utvärdering av möjligheten för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål

Universitetskanslersämbetet (UKÄ) har fått regeringens uppdrag att utvärdera den möjlighet vissa lärosäten har fått att upplåta lägenheter i andra hand för bostadsändamål till studenter vid respektive lärosäte (U2010/4277/UH). Uppdraget har tagits över från Högskoleverket efter verkets nedläggning vid årsskiftet 2012/13.

Uppdraget är oförändrat, vilket innebär att utvärderingen ska redovisas till regeringskansliet senast den 31 mars 2015. Dessförinnan ska UKÄ fortlöpande hålla regeringskansliet informerat om lärosätenas arbete med uthyrningen. Ni har av era respektive lärosäten utsetts till kontaktpersoner i denna fråga.

Med anledning av regeringsuppdraget vill UKÄ nu få in uppgifter om uthyrningen av bostäder till studenter. Med studenter avses i det här sammanhanget svenska studenter och freemover-studenter. Särredovisa betalande studenter från tredje land. Utländska studenter inom utbytesprogram med andra länder samt gästforskare **omfattas inte** av UKÄs uppdrag och vi önskar därför inte att få någon information om dessa grupper.

Vi behöver följande uppgifter:

- 1) *En skriftlig redovisning av uthyrningen av bostäder till studenter.* UKÄ önskar en sammanställning avseende alla studenter enligt ovanstående definition. Den ska ge en bild av situationen för andrahandsuthyrningen för kalenderåret 2014. Därutöver ska följande information framgå av sammanställningen.
 - a) Antal bostäder som hyrts ut under kalenderåret 2014.
 - b) Beläggningsgrad för bostäderna under kalenderåret 2014.
 - c) Kostnader och intäkter för verksamheten under kalenderåret 2014. Av redovisningen ska fördelningen på avgifter respektive anslag tydligt framgå.¹ Ifall den interna redovisningen inte tillåter sådana uttag vill UKÄ ha uppskattningar av kostnader och intäkter för verksamheten under kalenderåret 2014.
 - d) Prognos avseende motsvarande uppgifter under punkt a) – c) för kalenderår 2015.
- 2) *En skriftlig redogörelse för uthyrningsverksamheten.* Beskriv i så konkreta termer som möjligt hur ert lärosäte bedriver uthyrningsverksamheten. Var ligger ansvaret för

¹ Enligt regeringsbeslut U2010/4277/UH om möjlighet för vissa lärosäten att upplåta lägenheter för bostadsändamål ska full kostnadstäckning inom ramen för hyreslagstiftningens bestämmelser om bruksvärdeshyra gälla vid beräkningen av avgiftens storlek. Eventuella kostnader som inte kan täckas på grund av hyreslagstiftningen får, enligt beslutet, belasta lärosätets anslag.



uthyrningsverksamheten? Hur får studenterna information om möjligheten att hyra bostad i andra hand? Vem eller vilka hyr ert lärosäte lägenheterna av? Har ert lärosäte valt att förlägga verksamheten med andrahandsuthyrningen i något bolag eller i någon stiftelse och i så fall varför?

- 3) *Andrahandsuthyrning i ett strategiskt syfte.* Hur använder sig ert lärosäte av möjligheten att hyra ut bostäder i andra hand på ett strategiskt sätt vid rekryteringen av studenter? Har möjligheten till andrahandsuthyrning inneburit en fördel för ert lärosäte vid rekrytering av studenter gentemot tidigare och i så fall, på vilket sätt?
- 4) *Andrahandsuthyrningens påverkan.* Hur påverkar möjligheten till andrahandsuthyrning studenternas tillgång till studentbostäder vid ert lärosäte?

Frågorna 1-4 skiljer sig endast något från föregående år. I årets undersökning ingår dessutom några ytterligare frågor.

- 5) Borde möjligheten till andrahandsuthyrning permanentas efter att försökstiden gått ut?
- 6) Vilka förutsättningar behövs för en permanentning?
- 7) Vill ni anföra något ytterligare med anledning av möjligheten att upplåta lägenheter för bostadsändamål?

Ert svar behöver inte vara långt; 1 - 2 sidor är tillräckliga. Vi ser fram emot att få in begärt material **senast fredagen den 10 oktober 2014**. Ring gärna mig om någonting skulle vara oklart.

Tack på förhand!

Med vänliga hälsningar

Andrea Amft
Projektledare

Universitetskanslersämbetet är en myndighet inom högskoleområdet.
Ämbetet utvärderar kvalitet i högre utbildning, har tillsyn över universitet
och högskolor, granskar effektivitet och ansvarar för statistik och uppföljning.
www.uka.se



UKÄ
Universitetskanslersämbetet