

# Framtiden är gemensam

SVENSKA  
COLIVING  
FÖRBUNDET

FÖRORD	3
SYFTE MED RAPPORTEN	5
OM COLIVING	6
OM SVENSKA COLIVINGFÖRBUNDET	6
VAD ÄR COLIVING	7
NÅGRA OLIKA EXEMPEL PÅ FORMER AV COLIVING/ DELNINGSBOSTÄDER	10
SAMHÄLLETS AKTÖRER	12
ANDERS ALMGREN, KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE, LUNDS KOMMUN	12
P-O GUNNARSSON, ORDFÖRANDE, HELSINGBORGSHEM	15
EVA ULLBERG, KOMMUNSTYRELSENS ORDFÖRANDE, JÄRFÄLLA KOMMUN	18
ANDERS ÅHRLIN, KOMMUNSTYRELSENS VICE ORDFÖRANDE, ÖREBRO KOMMUN	20
LINDA TENG, KONCEPTUTVECKLARE, AKADEMISKA HUS	23
JENNY LINDBERG, SAMHÄLLSBYGGNADSSTRATEG, LULEÅ KOMMUN	28
MÅNS ERIKSSON, BOENDE	29
ENKÄT MED RIKSDAGSPARTIERNA	33
UTMANINGAR OCH FRAMTIDEN	42
SVENSKA COLIVINGFÖRBUNDET OM UTMANINGAR FÖR BRANSCHEN	42
INTERVJU OM FRAMTIDENS BOENDE	48
SLUTORD	54

# COLIVING SVARAR PÅ MARKNADENS FRÅGOR

**Under många år har** debatten gått högt om problemen på bostadsmarknaden. Bostadsbristen har varit ett faktum i över 20 år och trots flera goda år med relativt högt bostadsbyggande så kvarstår en stor brist på bostäder i stora delar av landet. Framför allt är det vissa grupper som drabbas extra hårt, unga som inte är etablerade på bostadsmarknaden, experter som under en period behöver bo i någon av våra större städer eller äldre som bor kvar i villan i brist på bättre alternativ.

Kostnaden för en bostadsmarknad som inte fungerar är hög, både för enskilda individer, för näringslivet och i slutändan för samhället. Unga blir utlämnade till en svart hyresmarknad i andra eller tredje hand, många gånger med stor otrygghet för hyresgästen och med orimliga hyresnivåer. När våra svenska framgångsrika företag behöver rekrytera experter från andra delar av världen ställer bristen på tillgängliga bostäder till det. Som äldre vill du ibland ha ett större mervärde än bara en bostad om du flyttar, som viss service och gemenskap.

Coliving, eller delningsbostäder, ger lösningar på flera av dessa problem. Coliving, som ett komplement på dagens bostadsmarknad, bidrar till att sänka tröskeln så att unga människor inte bara får sin första bostad, de får också möjlighet att vara del av en social samvaro. Detsamma kan gälla äldre, som annars lever ensamma. Arbetskraft som under några år bidrar till det svenska näringslivet får ett eget bekvämt boende, möblerat och med grundläggande service. Inte minst tillför coliving fler värden till bostadsmarknaden – det är ett socialt boende som också är klimatsmart. Miljöavtrycket blir mindre när ytor blir effektivare när boende delar på till exempel kök.

Coliving handlar i grunden om att erbjuda mindre bostäder, ofta under en begränsad period och med ett mervärde. Mervärdet är olika former av service, alltifrån städning, internet till gemensamma aktiviteter och ett socialt sammanhang. En modern form av kollektivboende, men där istället är lägre – allt finns redan på plats när du flyttar in.

Att det finns en efterfrågan på colivingboenden vet vi i branschen. Vi vill växa och se till att möta den efterfrågan som finns. Men som med alla förändringar och innovationer ser vi att dagens lagstiftning och regelverk inte är anpassade till denna form av moderna kollektivboenden. Vi möter också en hel del missförstånd och felaktiga påståenden.

För att öka kunskapen och tydliggöra vad coliving är, vilka fördelar som finns och vilka utmaningar vi som aktörer möter har vi tagit fram denna rapport.

Jag önskar er en trevlig läsning.

**Katarina Liljestam Beyer**

Ordförande Svenska Colivingförbundet

[katarina@colivingforbundet.se](mailto:katarina@colivingforbundet.se)

[www.colivingforbundet.se](http://www.colivingforbundet.se)

# SYFTE MED RAPPORTEN

**Svenska Colivingförbundet är en** nystartad intresseorganisation för fastighetsägare och operatörer som driver olika former av coliving-bostäder. Med rapporten vill vi öka kunskapen om vad coliving innebär. Vi kommer ge några exempel på olika former av bostäder och visa på bredden som finns i branschen.

Vi vill lyfta röster från kommunala politiker, representanter från branschen och boende om hur de ser på coliving som bostadsform. I rapporten redovisas också vad våra riksdagspartier tycker om coliving, vilka för- och nackdelar de ser.

Slutligen lyfter vi de konkreta problem som förbundet idag ser med lagstiftning och regelverk. Vår förhoppning är att rapporten kan bidra till ökad kunskap och tydliggöra de utmaningar som finns för branschen. ■

# OM SVENSKA COLIVINGFÖRBUNDET

**Svenska Colivingförbundet samlar** de aktörer som är intresserade av eller är verksamma inom coliving och delningsbostäder. Förbundets uppgift är att stödja och främja en positiv utveckling inom coliving och olika former av delningsbostäder. Förbundet ska vara en samlande röst och språkrör för den seriösa colivingbranschen.

Svenska Colivingförbundet representerar långsiktiga och hållbara aktörer inom coliving som vill ta ansvar och ha schysta regler för en hållbar bostadsform. Vi vill bidra till ett ökat kunskapsutbyte om branschen mellan myndigheter, bostadsmarknadens aktörer, politik och akademi.

Vår gemensamma övertygelse är att den svenska bostadsmarknaden behöver en mångfald av hållbara bostadsformer för alla skeden i livet. Coliving är en del av den gröna omställningen, genom att bo smartare sparar vi både energi och yta.

Vi jobbar med opinionsbildning och påverkan gentemot politiker på nationell och lokal nivå, genom att öka kunskapen om bostadsformen. Vi tar regelbundet fram faktsamlingar, rapporter och seminarier.

Colivingförbundet bildades 2022 av Colive, Heba fastigheter, Wallenstam, Uppsala-hem, Helsingborgshem och Akademiska hus.

Colivingförbundet vill bidra till att utveckla den svenska bostadsmarknaden genom att:

- Öka kunskapen och intresset för bostadsformen coliving i fastighetsbranschen och politiken.
- Samla intressenter inom fastighetsbranschen som ser fördelarna med bostadsformen coliving.
- Bidra till att beslutsfattare på nationell och lokal nivå får kunskap om vad som krävs för att coliving ska bli en etablerad och väl fungerande bostadsform.

# VAD ÄR COLIVING?

**Den definition Svenska colivingförbundet** använder innebär att flera personer bor tillsammans och delar vissa gemensamma ytor. Det innebär att man har vissa privata bostadsytor, men dessa utgörs inte av fullt utrustade hem. Gemensamma ytor kan vara till exempel kök och samkvämsytor som vardagsrum. Ofta är dessa ytor fullt utrustade och möblerade och i många fall ingår även viss service, till exempel städning och internet.

Bland medlemmarna i Svenska colivingförbundet finns både operatörer och fastighetsägare som är verksamma inom branschen. En operatör äger inte fastigheten utan blockförhyr ytor av en fastighetsägare och hyr i sin tur ut lägenheter till hyresgäster. Ordet coliving har sitt ursprung i engelskan och betyder ”att bo tillsammans”. I Sverige används även begreppet delningsboende och delat boende.

## Historien bakom coliving

Att människor bor tillsammans av praktiska och sociala skäl är inget nytt, det har vi gjort på olika sätt i alla tider. Men över tid och med ändrade behov och förutsättningar har bostadsformen utvecklats.

I Sverige har det historiskt byggts kollektiva boenden i olika former. Ett exempel är kollektivhuset byggt av Sven Markelius på Kungsholmen på 30-talet. Huset innehöll små lägenheter, med mathissar som gick upp från restaurangen till de olika bostadsvåningarna. Det fanns också butik och daghem i huset. I allmännyttans regi byggdes det under 70-talet olika former av boendekollektiv i bland annat Stockholm. Under 80- och 90-talet byggdes ett femtiotal runt om i hela landet. De klassiska studentkorridorerna är ett annat exempel på ett kollektivt boende.

Dagens moderna variant av coliving etablerades i Kalifornien kring millennieskiftet. När tillväxten i tech-industrin i Silicon Valley tog fart ökade bostadsbristen. Som en lösning på bostadsbristen blev det vanligt att personer i samma situation gick samman och delade på en bostad. Något som snabbt blev populärt, fördelarna var flera och stora, både ur ett ekonomiskt, klimatmässigt och inte minst socialt perspektiv. Med tiden växte en ny bransch på bostadsmarknaden fram, med professionella operatörer som erbjöd attraktiva boendemiljöer anpassade till en bred målgrupp som efterfrågade ett bekvämt, socialt och prisvärt boende. Med operatörerna blev boendeformen tryggare, det blev tydligt vilken service som hyresgästen betalade för och därmed vilka

förväntningar som gick att ha på boendet. Olika former av service och möblering ingick, vilket underlättade när man flyttade till en ny ort för att arbeta. Även den sociala biten, att bo själv och samtidigt tillsammans med andra, var för många tilltalande. Från Silicon Valley har bostadsformen spridit sig och idag finns coliving etablerat i de flesta större städer i Europa. Sedan några år tillbaka har konceptet börjat växa även i Sverige. Efterfrågan är stor och antalet boenden växer stadigt. År 2021 listades det svenska ordet för coliving, delningsboende, på den svenska nyordslistan.

### **För vem passar coliving?**

Coliving är inte begränsat till en viss målgrupp. Det finns en bredd i utbudet idag där olika operatörer/bostadsvårdare har olika inriktningar.

Många unga vuxna, internationella som svenska, som är på väg upp i karriären och som flyttat för ett nytt jobb uppskattar ett flexibelt boende, där möbler, service och social samvaro ingår. Det finns hög efterfrågan på ett tillgängligt, tryggt och hållbart boende under en viss tid utan att kostnaderna är allt för höga. Alternativet har annars varit en otrygg andrahandsmarknad, med både stor osäkerhet och höga boendekostnader.

Formatet passar också bra för den ensamstående föräldern eller det äldre paret som sålt villan och ser fördelen med att vara del i ett socialt sammanhang.

Sist med inte minst är coliving ett socialt hållbart bostadskoncept. Genom faciliterade communities ges möjlighet för människor att få en meningsfull vardag med andra likasinnade. Det är ett boende som passar alla som vill bo tillsammans med andra under ordnade former.

Eftersom en viktig del av konceptet är att de som bor där delar vissa ytor behöver den boende förstå att det är en bostadsform som innebär en närmare kontakt med grannarna än ett traditionellt boende. Även fast alla har egna privata ytor så är det en bostadsform där det sociala umgänget är en viktig del för att det ska fungera.

### **Konceptet och dess olika byggstenar**

Fördelarna med coliving är flera. Eftersom flera personer bor tillsammans och delar på gemensamma ytor, som kök och sällskapsytor, går det att bygga mer yteffektivt. Det gör att ett colivinghus möjliggör för fler boende än om huset byggs för traditionella lägenheter. En forskningsstudie genomförd av KTH, Akademiska hus med flera (CoKitchen, 2023) framgår att klimatavtrycket vid uppförande av delningsbostäder kan minska med upp till 35 procent per person. Vidare konstateras att kostnaden kan minska med 25 procent jämfört med om man i stället bygger enskilda små lägenheter.



Skälet är att man delar på vissa funktioner, som till exempel kök. Mer om CoKitchen finns i intervjun med Akademiska Hus företrädare på annan plats i rapporten.

Coliving innebär att personer hyr ett boenderum vilket regleras med ett individuellt kontrakt skrivet mellan uthyraren och den som hyr. Rummet är den privata delen som disponeras av den boende. Utöver det finns det ytor och funktioner som används gemensamt med övriga boende. Dessa delar tar de boende ett gemensamt ansvar för, vilket regleras i hyreskontraktet.

Varje boende utgörs av ett antal rum och gemensamhetsytor, som är anpassat till det tänkta antalet hyresgäster. Avtalet är utformat så att den som tecknar avtal har en privat del, en boendeenhet, och delad nyttjanderätt av gemensamma ytor. Antalet hyresgäster regleras utifrån antalet boenderum vilket begränsar antalet som kan ha nyttjanderätt av de gemensamma ytorna. Att varje enskild hyresgäst har ett avtal med hyresvärden bidrar till trygghet för båda parter. Det gör att hyresvärden också kan säkerställa att bostäderna i ett coliving upplåts i enlighet med ändamålet. Det kan till exempel handla om en särskild åldersgrupp eller att boendet riktar sig till studenter.

Till colivingbostäder finns ofta kopplat vissa tjänster. Tjänsteinnehållet varierar, det kan vara allt från internetuppkoppling och möbler, till service i form av städning. Det innebär att själva boendet erbjuder en högre servicegrad än en vanlig bostad, vilket gör boendet attraktivt för vissa målgrupper. Eftersom en stor del av boendet utgörs av gemensamma ytor krävs det viss grundmöblering till exempel. ■

# NÅGRA OLIKA EXEMPEL PÅ FORMER AV COLIVING/ DELNINGSBOSTÄDER

## **Colive**

Colive startades 2018 och erbjuder idag colivingbostäder runtom i Stockholm och Göteborg. Inom kort öppnar en ny colivinghubb i Lund, i samarbete med det kommunala bostadsbolaget LKF. Colive vänder sig till unga vuxna mellan 20–35 år, som önskar bo tillsammans med andra. En viktig del i konceptet handlar om att skapa en socialt meningsfull vardag för alla boende. I erbjudandet ingår möbler och service, såsom städning, hemförsäkring och uppkoppling. För företaget är kombinationen av smarta och flexibla boendelösningar kombinerat med ett socialt sammanhang grunden.

- Läs mer på [colive.se](https://colive.se)

## **Helsingborgshem**

I Helsingborg har det allmännyttiga bostadsbolaget startat ett eget coliving med sammanlagt 12 rum. Gemensamhetsytorna är sammanlagt 200 kvadratmeter och där kan grannarna umgås. I boendet har det inretts tre extra rum som är inredda för olika gemensamma aktiviteter; en yogastudio, en ateljé och ett orangeri. Boendet på Drottninghög i Helsingborg vänder sig till alla som vill leva tillsammans med andra. Ålder, bakgrund och livssituation är mindre viktigt.

- Läs mer på [helsingborgshem.se](https://helsingborgshem.se)

## **K9 coliving**

K9 är ett före detta hotell som ställts om till ett så kallat ”självorganiserat” coliving-hus och öppnade sina dörrar för de allra första hyresgästerna i november 2016. Huset har plats för cirka 50 boende på fyra våningsplan, med allt från dubbelrum, singelrum, så kallade ”sleeping-pods” och ”bunk-beds” i vilka flera boende delar på samma sovrum. Utöver detta finns gemensamma ytor med fem kök, vardagsrum och meditationsrum bland annat. Det som enar alla som bor här är tanken på att leva mer medvetet och närmare varandra. Fortfarande bor flera av dem som flyttade in i november 2016 kvar.

- Läs mer på [k9coliving.com](https://k9coliving.com)

### **Stockholm stadsmission**

Under 2022 öppnade Stockholms stadsmission ett delningsboende i ett samarbete med Stena Fastigheter. Bakgrunden är det faktum att det blivit allt svårare för människor att ta sig in och etablera sig på bostadsmarknaden. En kombination av brist på ekonomiska resurser, kontakter och de långa köerna till en vanlig hyresrätt som ställer till det. Det är ofta ett resultat av begränsade ekonomiska resurser, brist på kontakter och för kort tid i den vanliga bostadskön. Syftet med boendet är att sänka tröskeln för att komma in på bostadsmarknaden och att erbjuda ett tryggt och bra boende till ett överkomligt pris. Sedan oktober bor tio personer i åldrarna 23 till 71 år, med olika sysselsättningar och livssituationer, i delningsboendet. De delar lägenheten som rymmer 150 kvadratmeter gemensamma ytor och tio privata rum.

- Läs mer på [stadsmissionen.se](https://stadsmissionen.se)

# ”VI HAR PERMANENT BOSTADSBRIST OCH BEHÖVER INNOVATION”

Anders Almgren (s) är kommunstyrelsens ordförande i Lund. I kommunen pågår utveckling av delningsboenden. Almgren ser positivt på detta utifrån det speciella läge som Lund befinner sig i. ”Många söker bostad här och det finns självklart människor som har andra önskemål än de som uppfylls i de befintliga bostäderna. Delningsboende kan vara ett sätt att bredda marknaden”, säger han.

Lund är en av landets mer välkända studentstäder. Det medför att de har en stor omsättning på bostadsmarknaden, både vad gäller nya studenter och dem som lämnar studentboendet för att etablera sig på den reguljära marknaden.

## **I vilken mån har ni arbetat med delningsboende?**

”Lund är en kommun med väldigt hög genomströmning på bostadsmarknaden. Det medför att vi måste se till att både ha nog många bostäder och bostäder som folk faktiskt vill ha. När det kommer till delningsboende har vi inte suttit på kammaren och designat fram något eget koncept, utan mer noterat att det funnits ett intresse. Vidgar man begreppet till studentkorridorer är vi en av de kommuner som har störst erfarenhet, genom åren.”

”Klimatfrågan är många studenter engagerade i. Sen är studenterna en grupp utan etablerad ekonomi, i många fall. De två perspektiven möts när man talar om delningsboende.”

## **Har ni delningsboenden i Lund idag?**

”Studentkorridorer i klassisk tappning finns det gott om. Men vi har också några klassiska kollektivhus i allmännyttan, som varit populära. För en tid sedan lanserade

HSB coliving i en fastighet, där de använder sitt eget koncept för boendeformen, med delade ytor och service. Min bild är att det rullat på bra för dem. Sen är det ett nytt projekt på gång också”

### **Spännande! Berätta mer om det!**

”Ett projekt på väg fram hos LKF, vår allmännyttta. De bygger men ska hyra ut till företaget Colive, som jobbar med sitt koncept. Bygget är igång. Det blir drygt 80 bostadsrum och målgruppen är unga vuxna. Det kan både vara studenter som söker viss standard, men också forskare tänker jag. Men det blir så klart Colives sak hur de jobbar mot hyresgästerna. Jag tror de får ett bra hus att jobba med, för LKF är skickliga och generellt sett populära bland sina hyresgäster.”

### **Hur ser kommunen och andra aktörer coliving/delningsboende i Lund?**

”Vi har inte haft någon negativ lokal diskussion. Bra idéer måste kunna testas, det tror jag en majoritet tycker. Sen finns det säkert saker som måste bli bättre efter hand och det kan både handla om hur aktörer i branschen jobbar med sina koncept, men också vilka förutsättningar delningsboendet får, med lagar och regler.”

### **På vilket sätt kompletterar ett nytt delningsboende utbudet på den lokala bostadsmarknaden?**

”Lund är en kommun som haft bra fart i bostadsbyggandet. Det är det delvis ännu, men nu fokuserar fler aktörer på sin förvaltning och sociala frågor. Den tendensen känner nog många i Sverige igen sig i, att bostadsmarknaden svalnar av. Så vi är både glada att det byggs och vi är glada att det blir en innovativ lösning, som inte finns idag. Antalet nya bostäder är inte det viktigaste, utan att det finns nya pusselbitar i att få alla att hitta det som passar dem. Alla vill inte vara med i köpracet. Alla vill inte bo i korridor. Alla vill inte bo eget. Det här blir en ny form som det ska bli intressant att följa. Jag tror inte man ska inbilla sig att det passar alla eller på alla orter i landet. Men här behöver vi mer bostäder som tilltalar människor som har en egen idé om vad de trivs med.”

### **Vad gör dig trygg med att det kommer fungera?**

”Dels att omsättningen är stor, det är grunden. Vi har permanent bostadsbrist och i det här projektet får många en bostad. Men också att andra innovativa lösningar, som bostäder riktade till människor under 25, kollektivboende med mera varit attraktivt. Det här kommer hitta sin målgrupp också och det är roligt att det finns aktörer som vågar ta nya initiativ.”

”Som samhälle måste vi hela tiden hitta goda lösningar på människors utmaningar. Ibland behöver de vara kollektiva – men inte alltid. Samhället mår bra av pluralism också på bostadsmarknaden.”

### **Är det något du anser att coliving-branschen ska tänka på för att vara mer relevant?**

”Det är viktigt att visa seriösa exempel, som leder till en positiv kedja i mun mot mun-metoden, som så klart är betydelsefull i en studentstad. De måste avmystifiera boendeformen, eftersom den kan betraktas som ny i Sverige och visa att det passar människor, som inte ens vet att de letar efter just detta. Rätt hanterat så blir det mycket bostad och bra livskvalitet för pengarna med delningsboende.”

”Det är inte säkert att det i alla fall blir billigare jämfört med andra sätt att bo, det blir säkert olika kalkyler i olika projekt. Då måste man ha en idé om det gemensamma eller den service som finns. Jag tror inte på en snäv definition av vad som är bäst, jag tror på att människor gör upplysta val.”

### **Vad ser du behöver göras för att Sverige ska dra mer nytta av delningsboendets fördelar?**

”Allting som är nytt kan stöta på patrull just eftersom det är nytt. Regler är alltid barn av sin tid, tänker jag. Allt från försäkringar till regler för byggande kan väcka frågetecken när man stöter på det första gången i en ny boendeform. Politiken måste våga vara lite djärv i sådana lägen. Här i Lund har vi velat få det att fungera, men jag kan inte överblicka allt som sker i landet och alla nationella regler. Men absolut – mod är en viktig ingrediens och att lyssna på vad branschens aktörer och de boende tycker. Att branschen tar fram en sån här rapport för att få frågorna mer diskuterade är en slags mognad som är viktig.” ■

# ANSVAR FÖR INTEGRATION GENOM DELAT BOENDE

P-O Gunnarsson (KD), har varit ordförande i Helsingborgshems styrelse i nio månader. Han har redan hunnit med att tala om krångliga regelverk med bostadsministern och se delningsboendets fördelar på plats i Helsingborg.

Helsingborgshem är ett av företagen som gått in i Colivingförbundet. ”Vi har sådana boenden i vårt bestånd, därför är det viktigt och angeläget att ha kontakt med andra som vill lära och inspirera av varandra”, säger styrelsens ordförande P-O Gunnarsson.

## **I vilken mån har ni arbetat med delningsboende?**

”I Helsingborgshem finns ett unikt projekt, kallat SällBo, som är ett delningsboende. Det var ett vårdboende tidigare. I flyktingkrisen var det angeläget att få fram bostäder snabbt. Det fanns möjligheter i denna stora fastighet, när vårdverksamheten omlokaliserat sig. Efter hand ebbade det akuta behovet ut. Det kläcktes en idé om ett gemensamhetsboende. Både för äldre som sökte gemenskap och trygghet, kombinerat med nya svenskar och svenska väletablerade ungdomar på väg ut till högre studier och arbete. De äldre kunde dela med sig till de nyanlända och det kunde de svenska ungdomarna också. En gemenskap mellan tre grupper. Det arbetssättet rullar på än idag i SällBo. Erfarenheten från detta visar på en konkret betydelse för integrationen.”

## **Är konceptet vanligt i Sverige, så vitt du känner till?**

”Min bild är att det är unikt för Helsingborg. Vi har mycket studiebesök utifrån, som intresserar sig både för generationsmöten och integration.”

## **Det låter som en fin idé. Men hur funkar det i praktiken?**

”Det finns fina gemensamma ytor och det planeras gemensamma aktiviteter av de boende själva. Att flytta dit bygger på att man är beredd på social kontakt och nya sociala relationer, det är både ofrånkomligt och en del av syftet. Noggranna samtal förs redan vid tilldelningen, så att ingen flyttar dit obekant med vad som väntar. SällBo har funnits i många år nu och att det blivit väldigt populärt bland de boende. Jag har besökt dem och får ett väldigt positivt intryck från de boende. Visst, det är inte är för alla, men vi ska inte ha en bostadsmarknad för några få preferenser tycker jag.”

### **Är detta Helsingborgshems enda projekt för delningsboende?**

”Nej. Vi har också ett annat delningsboende-projekt. Det går att se skillnader i koncepten och det kan så klart bero på att SällBo har en bredare målgrupp, som vill ha lite mer egen yta. Det andra delningsboendet kan vi som bostadsbyggare i studentkorridor relatera till och det har sina värden för dem som väljer det. De två koncepten står inte i kontrast till varandra, utan kompletterar snarare varandra.”

### **Vilka är fördelarna med delningsboende i ert perspektiv?**

”Jag tycker man kan säga att det är ett komplement på marknaden. Det kan finnas en tveksamhet kring allt för små ytor och att dela på ytor med andra människor som inte är ens familj. Men den tveksamheten kan inte få styra över hela utbudet av bostäder, eftersom folk är olika och har olika plånbok.”

”Vi resonerar också om klimat och västvärldens höga konsumtionstakt inom bolaget. Här har vi projekt som både handlar om mänskliga aspekter och miljöaspekter och de som tilltalas av detta får fler alternativ på bostadsmarknaden.”

### **Att SällBo fyller en flerdimensionell funktion på den lokala bostadsmarknaden har du förklarat. Men delningsboende som fenomen är brett. Vad tror du är den viktigaste funktionen för boendeformen?**

”Att alla inte passar in i alla boendeformer. Det måste få finnas saker som sticker ut och tilltalar dem som inte hittar rätt i det konventionella utbudet. Framför allt kan det vara en boendeform för den moderna arbetsmarknaden. Istället för att bo isolerat är det bra att erbjudas former för att träffa andra. För arbetskraftsinvandrare är det med säkerhet en fördel att möta inhemsk befolkning i en trivsamt miljö. Det är möjligt att det behovet ökar framöver, sett till demografin i Sverige och om prognoserna för arbetskraftsinvandring slår in.”

### **Är det något du anser att coliving-branschen ska tänka på för att vara mer relevant?**

”Jag tror den redan är relevant i ett framåtblickande förhållningssätt. Men det måste som sagt kunna se olika ut. Vi måste vara noga med att veta vad som efterfrågas på den aktuella platsen när nya projekt påbörjas. Just nu är det särskilt tydligt att man ska vara noggrann med ekonomin och inte experimentera för mycket. Det kostar att bygga delningsboenden också, även om man kan få många bostäder för pengarna.”



## **Det finns en rad utmaningar kopplade till styrning och regelverk på bostadsmarknaden. Hur angeläget är det att staten tar sig an dessa utmaningar?**

”Vi från Helsingborgshem har träffat bostadsministern och pratat om regelverk för alternativa boendeformer. De regler och principer som motverkar boende av andra typer än de vanligaste måste ses över. Jag tror på förenklingar, som naturligtvis inte ska göra boendet sämre. Det är en oerhört viktig sak, när många aktörer påtalar hur mycket som behöver byggas egentligen, att ha dessa boendialternativ i tankarna.” ■

### **Fakta**

SällBo är nytt sätt att bo – ett sällskapsboende på Fredriksdal med integration i fokus där du väljer att bo lite mindre och dela lite mer. I drygt hälften av lägenheterna bor hyresgäster som är minst 70 år och i resterande bor unga vuxna mellan 18 och 25 år, däribland personer som nyligen fått uppehållstillstånd i Sverige. Detta gör SällBo till ett unikt boende, där generationer och kulturer möts och det sociala livet står i centrum.

# ”ETT SMART TILLSKOTT I VÅR EXPANSIVA UTVECKLING”

Snart står ett helt nytt delningsboende klart i Järfälla. Det är en del av kommunens explosiva utveckling. Orsakerna till denna utveckling är flera. Dels har kommunens attraktivitet som boendeort ökat under en rad år. Men det väntar också en mycket konkret utvecklingsfas runt hörnet, då tunnelbana och tunnelbanestation är i färd med att byggas.

”Vi räknar med att tunnelbanan invigs 2026 eller 2027. Kopplat till bygget av banan har vi ett arbete för att skapa fler bostäder enligt vårt åtagande genom Stockholmsavtalet. 14000 bostäder ska byggas och fram mot 2037 ska merparten vara på plats. Det kommer naturligtvis att ske i etapper”, berättar kommunstyrelsens ordförande Eva Ullberg (s).

”Redan nu har ansökningsprocessen öppnat för colivingbostäderna i Barkarbystaden. Jag ser verkligen fram emot att se hur det blir och höra vad de boende tycker. Det känns som vi får ett smart tillskott i vårt bostadsbyggande.”

## **Beskriv gärna ert lokala projekt.**

”Huset ligger centralt i det nya området i Barkarbystaden, nära kollektivtrafik, service och handel. Om tidsplanen håller ska det till årsskiftet vara redo för inflyttning. 134 boende ska bo i fastigheten, så det är ett rejält tillskott det handlar om.”

## **Har det rätt politisk enighet om att detta ska byggas?**

”Absolut, det är min bild. Järfälla befinner sig i en expansiv fas och måste både hitta och understödja de olika aktörer och idéer som håller kvalitet, så det blir bra och blandade bostadsområden som växer fram.”

## **Vilka är fördelarna i ert perspektiv?**

”För Järfälla finns det flera styrkor. Dels är det ett bra sätt att få plats med många

bostäder på en tomt, det är alltså platseffektivt. Konceptet passar väl in i vår vision om social och miljömässigt hållbar expansion.

”Jag personligen tycker det är ett intressant koncept. Det ger i det här fallet möjlighet för unga vuxna att hitta ett boende, tidigt i livet, som erbjuder både en social miljö och närhet till det man söker i en storstadsregion. Konceptet är inte etablerat i Sverige och jag är glad att vi vågar prova detta i Järfälla. Vi behöver tänka nytt kring boendelösningar för att göra något åt bostadsbristen och erbjuda blandade typer av boenden som passar människor i olika skeden i livet.

### **Vilka är målgrupp?**

”Det är främst bolagets sak att tala om det. Men som jag förstätt det så riktar de sig i det här fallet främst till unga vuxna, som ska ut på arbetsmarknaden, pluggar eller som kanske kommer till Sverige för att jobba. Sådana boendeformer behöver vi absolut.”

### **Ser du att delningsboende bara är till för en yngre målgrupp?**

”Det behöver det absolut inte vara. Tänker man efter finns det stora likheter med trygghetsboenden för äldre, där man lever i en egen bostad och kan samutnyttja både ytor och service i ett hus. Så det kan och ska, tycker jag, variera utifrån behoven. Jag tror inte man behöver vara i en viss ålder för att attraheras av konceptet, det hänger mer på vem man är och vi vilket skede i livet man befinner sig. Politiken har under ett par år arbetat väldigt mycket med att bryta ofrivillig ensamhet. Det här kan absolut vara ett sätt, i olika åldersgrupper.”

”Jag skulle vilja kalla coliving för en uppdaterad eller modern form av kollektivboende. Det kanske inte stämmer på alla ställen. Men det finns något i det som är tilltalande.”

### **Vad ser du som utmaningar för delningsboendets framväxt i Sverige?**

”Det är viktigt att lagstiftningen hänger med och att upplåtelseformen definieras juridiskt för att kunna främja seriösa aktörer. Jag tänker både på boendets standard, hyressättningens villkor, kontraktens utformning och byggregler – ja, det som har med villkoren för både byggande och boende att göra. Samhället ska vara med och diskutera detta, och det är bra att det tas initiativ för att samtalet ska ta fart.”

”Mitt råd är att branschen är tydlig och transparent från start och tänker in hyresgästernas perspektiv. Då blir resan enklare. Från politikens sida måste vi ge tillbaka genom att våga prova det nya. I det här fallet, med coliving, ser jag att vi får ett komplement till det etablerade utbudet på marknaden.” ■

# ”BOSTADSMARKNADEN MÅSTE BLI BREDARE – DET KAN ÖKA TRYGGHETEN”

Anders Åhrlin (m) är kommunstyrelsens vice ordförande i Örebro. Han har i många år arbetat med bostadsfrågor i det kommunägda bolaget ÖBO. Åhrlin menar att tiden är mogen för en bredare bostadsmarknad, som omfamnar behoven hos miljömedvetna människor i urbana miljöer – som värdesätter trygghet.

Samtalet börjar med att beröra tillståndet på dagens bostadsmarknad.

”Först och främst är nyproduktionen dyr. Idag kan bostadsköerna vara långa i växande städer och det enda sättet att enkelt få tag på det man efterfrågar är att kunna köpa sin bostad. De som inte har pengarna till ett köp får i många fall titta på nyproduktionen. Den är väldigt dyr just nu och det skapar så klart problem för väldigt många. Vi kan inte ha en bostadsmarknad som bara är för dem med stort kapital.”

## **Det är lätt att fråga efter politiska lösningar. Men vad kan bygg- och fastighetsbranschen göra för att bidra till ett ökat utbud?**

”Det enkla svaret finns inte. Men för mig är det uppenbart att Sverige inte provat nya saker på bostadsmarknaden. Man kan naturligtvis inte prova och prova utan kunskap, det har ingen aktör råd med. Det jag menar är att Sverige behöver arbeta mer fokuserat för en bredare bostadsmarknad.”

## **Den här intervjun ska ha sitt fokus på delningsboende. Är detta en del av den innovation du eftersöker på svensk bostadsmarknad?**

”Det kommer behövas olika boendeformer för att möta olika behov i livets olika skeenden. Vi behöver prova saker. Delningsboende kan vara en sådan sak. Däremot tror jag inte man kan lansera ett koncept och säga ’nu finns delningsboende, nu har vi löst bredden på bostadsmarknaden.’ För så enkelt är det inte. Man kan jämföra med kontorsmarknaden. Coworking där många små företag har kontor tillsammans finns för att det fyller ett visst behov. På samma sätt kommer coliving fylla ett visst behov. Men

det kommer samtidigt finnas enskilda personer som inte tilltalas av det delade och det gemensamma, som behöver annan innovation på bostadsmarknaden. Jag vill inte rangordna det ena initiativet före det andra. Men jag vill vara tydlig med att en marknad och ett system som inte släpper fram innovationen får problem med stagnation, som vi ser nu.”

”Några saker är självklara plus för coliving. Klimatfrågan så klart och ekonomin beroende på vad som presenteras av olika företag. Men det ska kunna gå att bo lite billigare i ett delat boende, tänker jag. Men jag ser också den ofrivilliga ensamheten som en sak som måste adresseras. Det finns dem som mår bra av att finnas i mer sociala miljöer. Där har boendet en roll att fylla, lika mycket för ensamma äldre som för unga människor.”

### **Du är före detta polis. Kan du se trygghetsaspekter i delningsboende?**

”Rätt skött kan det bli mycket positivt. I Örebro har jag mest varit involverad i att vi tittat på detta för att se vad vi kan göra för äldre. Unga människor i Örebro har tenderat att vilja gå från korridorer till att ha något eget, i den senaste spaning jag var med i. Det kan både bero på den upplevda tryggheten i de befintliga alternativen, men också en slags etableringsprocess på bostadsmarknaden. Det gäller att anpassa produkten till vad som faktiskt efterfrågas, menar jag, och förstå mönstren i människors sätt att agera på marknaden.”

### **Ur ditt politiska perspektiv – vad kan komma att fungera?**

”Tryggheten kommer först just nu, av naturliga skäl. De allra flesta behöver en egen plats, när omvärlden hela tiden är närvarande i sociala medier, om inte annat. Det är också en speciell tid just nu och det påverkar människor när det kommer till fysisk trygghet. Ingen väljer medvetet en ny bostad där den inte känner sig trygg idag. Samvaron är ett sätt att skapa trygghet, men det kräver eftertanke.”

”Andra saker kan aktörer på marknaden modulera med, och samhället måste hänga med när det kommer till regler och villkor för en bostadsbransch i utveckling. Elsparkcyklar kan bli väl så vanliga som bilar för ensamstående unga människor. Var ska de få laddas? Hur delar man enkelt på en bil i ett delningsboende? Kan konceptet coworking och coliving samordnas, för att passa unga entreprenörer ännu bättre? För mig som jobbar för trygghet och entreprenörskap hamnar jag i sådana tankar. Om man ska ha dusch i varje bostad eller dela, det kan säkert variera från fall till fall. Det viktiga är att samhället välkomnar initiativ.”

### **Är samhället välkomnande då?**

”Nja, det finns en del att önska. Utan att gå in på formuleringar i regelverken förstår jag att det kan vara bökigt att diskutera nya lösningar med myndigheterna. Där måste vi i politiken göra vårt. Men också Boverket och kommunerna, det finns ingen anledning att försvåra för nya initiativ bara för att de är nya, så länge bostäderna håller bra kvalitet.”

### **Okej, men bostadsbolagen då? Är de nog innovativa?**

”Innovation som är för lik det som redan finns kommer nog få svårare att bryta igenom. Innovatörerna, de som kämpar just för att skapa mångfald på bostadsmarknaden, tror jag vinner långsiktigt på att undvika att hamna i gamla hjulspår.” ■

# ”DET FINNS EN ÖKAD NYFIKENHET I SVERIGE RUNT COLIVING”

Attraktiva campusmiljöer vid svenska lärosäten kräver inte bara utbildningslokaler av hög klass. Det kräver också goda boendemiljöer för studenter och forskare. Akademiska Hus har statens uppdrag att bygga och förvalta Campusmiljöer. De senaste åren har ett större fokus lagts på innovativ och forskningsbaserad utveckling av bostadsutbudet, från Akademiska Hus sida. Det i sin tur har lett till flera satsningar på delningsboende.

”Vi ser ett stort värde i att driva bostadsfrågorna framåt. Studenter och forskare är som människor i stort. De har olika preferenser. Utomlands är delningsboende mycket vanligare. Det är på väg att bli ett viktigt komplement i vår verksamhet, men det finns utmaningar,” säger Linda Teng, ansvarig för Akademiska Hus bostadskoncept, Academic Living.

Svenska lärosäten och deras campus verkar i en internationell kontext. Det har medfört att Akademiska Hus gör en bred utblick i omvärlden inför förändringar och förbättringar av fastighetsbeståndet i stort. Svenska likväl som internationella studenter och forskare ska både kunna utföra sitt akademiska arbete – och bo tryggt, smart och trivsamt.

## **Delningsboende är ett brett begrepp. För er som fokuserar på studiemiljöer – vad betyder delningsboende för er?**

”Enkelt sammanfattat är en delningsbostad ett sorts kollektiv där samtliga boende har sin egen privata del, men samtidigt delar på sociala ytor, kök och badrum. Visst kan man känna igen sig i traditionella studentkorridorer. Men poängen med att jobba med konceptutveckling är att inte fastna i vad det varit, utan vad det ska vara för att bli en ny pusselbit, som kanske saknats.”

”Det är viktigt att säga att Akademiska Hus olika projekt kan vara olika och att de heller inte behöver vara likadana som andra företags satsningar på delningsboende. Studenter och forskare är inte homogena grupper som efterfrågar samma kvalitéer. Synsätten på trygghet, samvaro och standard varierar och då måste utbudet också göra det.”

### **Finns det skillnader i förhållningssätt mellan svenska och internationella studenter och forskare, som ni måste relatera till?**

”Ja. Men det finns också skillnader inom grupper från samma länder. Därför kan man inte säga att den ena eller den andra lösningen är till för en speciell grupp. Den tydligaste trenden om vi blickar bakåt har varit att behovet av mångfald har ökat. Skulle vi bli allt för ensidiga i hur vi ser på boendet på och nära campus, skulle vi göra lärosätena en otjänst.”

### **Har behovet av mångfald i bostadsutbudet påverkat ert arbete med delningsbostäder?**

”Ja, tillsammans med andra faktorer som klimatneutralitet, ekonomi, trygghet och gemenskap. Det har funnits ett särskilt intresse runt delningsbostäder utifrån ett forskningsperspektiv, som också varit vägledande för oss. Det har betytt att vi kunnat kroka arm med forskare både rörande innovationsfrågor och i tillskapandet av fler bostäder.”

”Ett tydligt exempel är arenan KTH Live-In Lab, där vi med tvärvetenskaplig ingång tillsammans med forskare genomfört ett innovationsprojekt som kallas Co-kitchen. Studenter har bott i olika typer av delningsbostäder för att utvärdera vad som faktiskt fungerar. Resultatet från ett sådant arbete blir värdefullt när man tar initiativ till nya bostäder. För dem som är intresserade av frågor runt delningsboende rekommenderar jag att läsa rapporten av Co-kitchen.”

### **Kan man tala om ett idealt delningsboende?**

”Jag förstår frågan, men svaret blir envist. Det måste kunna variera från fall till fall. Forskningen och våra tester hjälper oss peka ut vad som är bra för att minska klimatavtryck och höja den upplevda tryggheten, till exempel. Men de personliga preferenserna varierar över tid och för vissa är det ideala att bo i ett delningsboende under olika delar av livet. Mellan 4 och 6 boende per enhet ser vi som en bra storlek för att både skapa sociala sammanhang, hålla nere kostnader och skapa klimatnytta. Men en del av poängen med delningsboende är att inte tänka snävt utan utgå från målgrupp, platsen och förutsättningarna som behövs där.”



## **Berätta mer om hur Akademiska Hus är involverade i forskning runt delningsboende.**

”Dels är vi aktiva vid KTH Live-In Lab i Stockholm, som jag nämnt. Vi är även en part i HSB Livinglab i Göteborg. Just nu planerar vi också ett samarbete med Lunds universitet, med forskning runt bostäder och social hållbarhet. I det kommer delningsboende vara en del. Precis som med mycket annan forskning handlar det om att identifiera vad som funkar i verkligheten för att kunna skala upp på sikt.”

”Vi har även själva drivit igång forskningssamverkan och tagit fram en rapport kallad Framtidens delade boende, där bland andra HSB Livinglab var med. Det finns alltså en god grund att stå på både vad gäller litteraturstudier och praktisk forskning i våra testbäddar. Jag tycker vi nu i Sverige börjar få en klar bild av möjligheter, fördelar och utmaningar.”

## **Vad kan man säga om det du kallar utmaningar?**

”Vi stöter på utmaningar i regelverken och rekommendationer som finns i byggsektorn är inte helt anpassade efter delningsboende. Vill vi bygga och leva mer klimat- och kostnadseffektivt kan våra brandregler inte bara utgå från det traditionella sättet att bygga bostadslägenheter. Att bygga en delningsbostad för fyra personer eller fyra ettor kan reducera materialkostnaderna med ca 25 procent. Men det kräver att man accepterar att regelverken inte kräver samma brandsäkerhetsåtgärder runt alla fyra sovrummen, som det skulle gjort runt fyra separata lägenheter. Det är en typisk utmaning som behöver diskuteras.”

## **Vidare, finns fler utmaningar?**

”I byggreglerna och praxis på marknaden finns andra liknande förhållningssätt. Men jag tänker också på att vi människor är olika och att hitta balansen mellan det privata och det gemensamma är utmanande. Vi vill ha trygghet och samvaro men också möjligheter till avskildhet. Vi vill ha klimatsmarta lösningar, men kunna styra över egen matlagning och ha fri tillgång till duschen. Det handlar inte bara om regler. Det handlar också om attityder, som man måste relatera till när man jobbar med delningsboende. Balansen mellan att vara en del av ett community med egna rutiner eller att lösa boendets gemensamma behov av service med ett tjänsteutbud.”

## **Vissa vill bo med full service och andra vill ha ett boende där man delar på ansvaret med sina grannar. Är det rätt uppfattat?**

”Precis. Det kan vara bundet till om man ska arbeta eller studera intensivt på platsen en tid, eller om man ska bo länge. Det kan vara en ekonomisk fråga, eller bara personliga preferenser. Alla delningsboenden passar inte alla människor.”

**Låt oss ta ett exempel som alla kan relatera till. Behovet av att kunna duscha. Det måste vara stor skillnad för den boende och för bostadsföretaget om det blir en individuell dusch eller en gemensam.**

”Egen dusch eller eget badrum kan vara lösningen i vissa fall. I andra fall kan man behöva ställa boendekostnaden eller klimatnyttan i relation till den egna duschen för att hamna rätt utifrån vad de potentiella boende tycker är viktigast. Vi återkommer ofta till detta när vi tittar på en plats, dess marknad och vad som redan finns i bostadsutbudet. Delningsboende, eller Coliving kan i princip alltid bli ett komplement.”

**Det kan framstå som komplicerat att skapa många nya modeller för delningsboende. Är flexibiliteten kostnadsdrivande?**

”När man bygger nytt behöver vi flexibilitet utifrån givna ramar, kan man säga. De rarna utgår från forskning, tidigare erfarenheter och målgruppens behov på den lokala marknaden. Det stämmer att man får ökad kostnadseffektivitet om det som funkar går igen mellan de olika bostadsprojekt som skapas. Slutprodukten behöver vara lönsam och det blir den bara om ett bra, effektivt förarbete gjorts. Sen finns det en stor potential utifrån ett klimat- och samhällsperspektiv i befintliga fastigheter också – att göra så bra boenden som möjligt genom omvandling, där det är möjligt och förutsättningar finns. Vi har provat den vägen också, i till exempel kontorsbyggnaden Språkskrapan i centrala Göteborg, som återinvigs den här hösten. I fastigheten ryms 125 boende och ett tiotal av lägenheterna är delningsboende. Det finns även fler exempel.”

**Varför deltar Akademiska Hus i Colivingförbundet, som arbetar med reglerförenklingar och opinionsbildning för delningsboende?**

”Vi har nytta av varandra i branschen. Jag nämnde detta med brandregler tidigare, det är ett bra exempel. Även tillgänglighetsfrågan är viktig. Ser man på byggregler och standards i det svenska fastighetsbeståndet i stort och funderar på hur man nyttjar ytorna uppstår en del frågetecken - eller möjligheter om man så vill. Trapphus, korridorer och andra utrymmen som inte tillför boyta kan granskas kritiskt. Balansen mellan eget utrymme och gemensamma utrymmen. Färre kök som påverkar kostnaderna mycket, precis som badrum, vad lönar sig mest i olika perspektiv? Ja, i princip varje funktion i ett boende kan man överväga om det ska delas eller vara individuellt. Då behövs både arbete med regler och samtal om kvalitéer ur samhällets, företagets och hyresgästernas perspektiv.”

**Sverige är ett land som arbetat med nya koncept för delningsboende under kort tid. Om du i din yrkesroll blickar ut i Europa, vart tror du Sverige är på väg i den här frågan?**

”Det finns en nyfikenhet i Sverige, både för att vi får allt mer internationell kompetens

till våra campus, men också för att man lokalt runt om i landet har många studentbo-städer med flera år på nacken att ta hand om. Hur uppdaterar man dem? Hur gör vi det bäst? I Europa har de inte samma behov av att jobba med värderingar och regelverk som vi har, eftersom de är bekanta med delningsboende sedan länge och har en annan kulturell grund att stå på. Det Sverige efter hand förhoppningsvis kommer få, som är naturligt i länder som Tyskland och Nederländerna, är coliving i varianter som passar olika människor. Vi är på gång här, men vi är bara i början på utvecklingsarbetet. Det betyder inte att Sverige kommer överge mer traditionella boendeformer. Det tror jag absolut inte. Men jag tror vi kan bli mer kompletta i utbudet.” ■

# ”JAG SER GÄRNA SÅDANA FÖRSÖK HÄR”

Jenny Lindberg jobbar med strategiska frågor på bostadsområdet inom Luleå kommun. Hon arbetar med bostadsfrågor i både urban miljö och på landsbygd, inom samma kommun. Lindberg gavs möjlighet att svara på frågan om delningsboendets roll i en norrländsk tillväxtkommun. Då lät det så här.

”Jag ser ett behov av att vi diskuterar frågor om delningsboende, inte minst utifrån att det behövs mer innovation på svensk bostadsmarknad. Vi har inget konkret projekt ännu. Men frågorna är aktuella utifrån både klimatfrågan och att göra plats för människor i urbana miljöer, på ett klokt sätt.”

Lindberg fortsätter:

”Jag ser, som tjänsteperson, gärna att det genomförs försök med delningsboende i någon form här hos oss framöver. Det är dock ett politiskt beslut. Det viktiga är inte vilken aktör som gör det, utan att det passar in i vad som behövs i kommunen och att det ger människor som lockas av det sättet att bo ett värde. Personligen utgår jag från att människor som kommer hit för arbete eller som behöver en bostad efter studier kan lockas, så länge man har en egen privat bostadsdel. Jag har besökt kollektivhus i Malmö och hört människor tala väldigt positivt om den sociala dimensionen i sådant boende. Jag ser inte varför det inte kan bli en positiv del på bostadsmarknaden, om aktörerna är seriösa och de boende ger positiv respons.” ■

# FÖR MÅNS HAR COLIVING FUNGERAT ÖVER FÖRVÄNTAN

Måns Eriksson är byggnadsingenjör som efter examen flyttade från Jönköping till Göteborg för två år sedan. Som för så många andra var en andrahandslägenhet det som fanns att tillgå. Efter ett år fick han chansen att flytta till det nybyggda colivingboendet på Kallebäcksterassen.

Efter examen från Högskolan i Jönköping blev det naturligt för Måns att söka jobb i Göteborgsområdet. Utbudet av intressanta jobb för byggnadsingenjörer är större i Göteborg och samtidigt lockade det att få flytta till en ny stad. Dessutom dök ett intressant jobb upp på arkitektbyrån Vilborgs, som han sökte och fick.

”När jag fick jobbet var såklart den första utmaningen att hitta ett boende. Jag hade en lägenhet i Jönköping som jag lämnade för att flytta in i en lägenhet som jag fick hyra i andra hand. En lägenhet som jag hittade genom kontakter.”

## **Fanns det några alternativ utöver andrahandsmarknaden för dig?**

”Jag stod ju inte i bostadskön i Göteborg eftersom jag inte hade några planer på att flytta dit. Så mina möjligheter att få en hyresrätt var små från början. Och att köpa en bostad var inte aktuellt för mig. Jag var väl i samma situation som många andra som flyttar till en större stad. De möjligheter som finns är att hyra något i andra hand eller ringa runt och hoppas på att få en lägenhet hos någon privat hyresvärd.”

Som nyinflyttad i en större stad visade det sig inte helt enkelt att hitta ett socialt sammanhang.

”Mina kollegor är fantastiska, men de är minst tio år äldre och lever ett annat liv än vad jag gör. Det är svårt att flytta själv till en ny stad och jag kände mig till och från ganska ensam. Om jag hade varit student så finns det ju ganska många naturliga mötesplatser, men det är inte lika självklart när man börjat jobba”.

Det var skälet till att Måns började googla efter olika möjliga boenden som också skulle kunna ge ett socialt sammanhang. I flödet dök reklam för Colives ännu inte startade colive-hubb upp. Det som lockade var den sociala gemenskapen som är en av de grundläggande tankarna med coliving.

”Till en början så visste jag inte riktigt vad jag kunde förvänta mig men jag måste säga att för mig har den här formen av boende passat väldigt bra. Det är faktiskt bättre än jag någonsin kunnat tro. När jag flyttade in för ett år sedan var huset helt nytt, vilket ju på sitt sätt är fantastiskt. Men det jag också gillar är att det mesta ingår. Det var bara att packa gardiner och sängkläder och flytta in”.

### **Visste du vad coliving var innan du anmälde intresse för din nuvarande bostad?**

”Nej, jag hade inte kommit i kontakt med coliving tidigare. Jag har ju flera kompisar som bott i studentkorridorer men det är ju något annat än det här.”

### **På vilket sätt skiljer det sig mot en studentkorridor?**

”Det här är mer genomtänkt, huset är byggt för social samvaro. Dessutom tycker jag att det känns mer professionellt skött än de studentkorridorer jag har erfarenhet av. Det märks att det är ett koncept som är genomtänkt och att det finns en vilja att testa och utveckla boendet. Värden tar ett ansvar för att skapa goda förutsättningar för att det ska bli en god social sammanhållning i huset.”

### **På vilket sätt bidrar operatören till den sociala sammanhållningen?**

”De utser till exempel en ambassadör, som mot en liten ersättning tar ansvar för att välkomna nya boende. Jag är ambassadör för det här boendet och varje månad får jag en lista över de som ska flytta in. Mitt ansvar är att ta kontakt och välkomna de som flyttar in och att ordna aktiviteter där nya och gamla boenden kan träffas. Sedan finns det en annan ambassadör som tar ansvar för att allt fungerar när man väl flyttat in, som håller i de månatliga mötena med alla som bor här.”

### **Hur många brukar komma på de olika aktiviteterna?**

”Det varierar väldigt, men vi är 121 boende och uppemot 50 deltagare på de aktiviteter som är gemensamma för alla i huset är inte ovanligt. Alla är ju lite olika, vissa tycker om att umgås mycket, så det finns en stor kärna som är väldigt aktiva. Även fast alla inte är lika intresserade av det sociala så umgås man ju naturligt i sin lägenhetsdel. Sammanhållningen i kvarteret är bra, alla hälsar på alla och jag känner igen de flesta som bor här.”

### **Förutom den sociala biten vad är det mer för fördelar som du ser?**

”Jag gillar att det är en helt ny fräsch bostad. Plus att standarden är hög, för hyran jag betalar så ingår internet och städning. I fastigheten finns det en heltidsanställd värd som är väldigt serviceinriktad och som fungerar som en länk mellan boende, operatören Colive och fastighetsägaren. Som hyresgäst känns det som att man är sedd.”

### **Får man fråga vad du betalar i hyra? Och vad du tycker om hyresnivån?**

”Min avgift är 7000 kr i månaden, då ingår förutom mitt rum på 11 kvadrat, tillgång till alla gemensamma ytor som är möblerade, vatten, el, försäkringar, köksutrustning, ja rubbet. Alla rum har egen dusch och toalett. De gemensamma ytorna i lägenheten består av sällskapsrum, kök och matsal. I bottenvåningen finns det ytterligare ett gemensamt utrymme som vi delar med alla boenden där det oftast sker olika sociala aktiviteter. Där finns det också coworkingytor och tvättstuga.”

”Vissa tycker det är en hög hyra men om man jämför med nybyggda ettor på 30 kvadrat så betalar man 9 000-10 000 kr i månadshyra. Och även fast jag bara har 11 kvadratmeter som är min personliga yta så har jag ju del i en större gemensam yta. Plus en massa service som ingår. Jag tycker det är prisvärt utifrån mina behov.”

### **Berätta om dina grannar, vilka är det som bor huset?**

”Det är en väldig blandning av boende. Många kommer från andra länder, lite mindre än hälften är födda i Sverige. Vilket kanske har att göra med kultur, i vissa länder är det mer vanligt med coliving och kollektivboenden. Tyvärr verkar inte så många svenskfödda se det som ett alternativ än. En majoritet av de boende arbetar, kanske 60 procent, och resten är studenter. Jag skulle säga att åldersspannet på de boende är 20-28 år, men med ett genomsnitt på 22-23 år.”

### **Vad fungerar mindre bra skulle du säga?**

”Det är inget problem där vi bor, men en utmaning kanske kan vara ifall det är en dåligt skött fastighet och så finns det en aktör mellan mig som hyresgäst och fastighetsägaren. Kan ju bli som ett litet filter. Annars är det väl möjligtvis rummets storlek, 11 kvadrat kan ibland kännas litet. För att trivas måste man ju verkligen gilla att använda de gemensamma ytorna.”

”Nu är jag ju lite yrkesskadad, men en sak jag tänkt på är att det måste varit väldigt bökigt att få till boendet när de byggde. Lagstiftningen är ju inte så bra anpassad till små lägenheter. När jag går runt i huset ser jag att det gjorts många speciallösningar för att det ska funka gentemot alla regler som finns. En annan fråga har varit hur man avgränsar lägenhetsytan och hur man ser på vad som är privat och gemensamma ytor.

Med en lagstiftning anpassat till colivingboenden skulle mycket kunna bli ännu bättre, tror jag.”

**En sak som jag funderat på är den sociala biten. Det är många som bor på en liten yta. Uppstår det inte konflikter och bråk?**

”Det var väl en av de farhågor jag hade innan jag flyttade in. Men under mitt år här har det aldrig varit något större problem. Visst har vi ibland lite olika åsikter om hur undanplockat det ska vara i köket. Varje lägenhet har regelbundet ett möte där man lyfter olika aktuella frågor, det kan vara alltifrån hantering av sopor till kommande aktiviteter. Och sedan har vi ju månatligen ett stormöte som leds av min kollega community-ambassadören. Finns det några problem så kan man lyfta det då. Det fungerar över förväntan, inte minst tack vare stödet från Colives värd.”

**Slutligen, kan du rekommendera andra att bo i coliving? Passar det för alla?**

”Det passar alla som vill bo i en social och kollektiv boendeform. Du behöver inte umgås med alla hela tiden, men du måste vara införstådd i att du bor i en lägenhet ihop med andra. Så du behöver ändå gilla att vara del av ett socialt sammanhang. Jag har inte ångrat en sekund att jag valde att flytta in och trivs väldigt bra. Jag tror detta är en form av boende som kan passa de allra flesta i lite olika faser i livet. Inte minst är det värdefullt om man som jag flyttar till en helt ny stad och söker ett sammanhang.”

”Sedan tror jag det beror på vad det är för form av boende. Företaget Colive har en yngre målgrupp så det passar bra för mig nu och kanske några år framöver. Men det är ju inte ett boende som passar för den som vill leva ett vuxet familjeliv. Men det kanske finns andra colivingboenden som passar den målgruppen.” ■



# DE POLITISKA PARTIERNAS SYN

Som underlag till rapporten har Colivingförbundet tagit fram en enkät som skickats till alla bostadspolitiska talespersoner i riksdagspartierna. Syftet med enkäten är att tydliggöra hur partierna ser på coliving och vad utmaningarna är. Avsändare i form av talesperson förtydligas i de fall partierna angett en sådan.

## KRISTDEMOKRATERNA

Larry Söder, bostadspolitisk talesperson

### **1. Känner du till boendeformen coliving / delningsboende?**

Ja.

### **2. Har ditt parti någon åsikt eller särskild inställning till boendeformen coliving?**

Kristdemokraterna främjar ett samhällsbyggande som planerar för trygga, ändamålsenliga och vackra miljöer där medborgarna själva kan vara aktiva i beslutsprocessen och känner sig delaktiga i skapandet av sina närmiljöer. Att bygga ett sådant samhälle, där människor trivs och känner delaktighet och trygghet, kräver en vision om det goda samhället. Planeringen av ett sådant samhälle bör utgå från människans behov av små, nära gemenskaper och hur dessa kan främjas.

### **3. Ett problem för oss som är verksamma i branschen är att coliving/delningsboende idag inte är en vedertagen boendeform i till exempel lagstiftning och regelverk. Tycker du att coliving ska bli en vedertagen boendeform i Sverige, precis som det idag är i stora delar av världen?**

Det är inte upp till politiken att bestämma huruvida delningsboende ska vara en vedertagen boendeform eller inte. Personers inställning till boendeformen utvecklas naturligt och därefter bör marknaden svara upp på efterfrågan. Det finns en rad exempel på uppskattade delningsboenden, inte minst studentboenden, och det finns de som trivs bra i en sådan typ av boendelösning.

#### **4. Vilka fördelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Fördelen med kollektivboenden är att det ju finns medborgare som av sociala eller ekonomiska skäl vill bo kollektivt, och då är det ett gott tecken att deras efterfrågan tillgodoses. I och med den rådande bostadsbristen är delningsboenden dessutom ett värdefullt komplement till andra typer av boendeformer eftersom fler människor, framför allt ensamstående, kan gå ihop och dela på en och samma bostad.

#### **5. Vilka nackdelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Vi anser som tidigare nämnt att det är bra om bostadsmarknaden svarar upp på efterfrågan. Med ökande antal singelhushåll och en växande bostadsbrist ser vi inga nackdelar med boendeformen när de finns de som vill bo i ett delningsboende. Med det sagt finns det alltid risker att samla främlingar i ett och samma hushåll, och det skulle därmed behövas en bostadsvärd eller dylikt för att säkra tryggheten för de boende.

#### **6. Vilka typer av regelförändringar ser ditt parti att man behöver driva politiskt, lokalt eller nationellt för att underlätta för fler coliving/delningsboende?**

Vi ser att det finns möjligheter redan idag med de regelverk och lagar som finns. Vi är även öppna för att förändra regelverk vid behov för att formen ska kunna finnas.

## CENTERPARTIET

Vi har dessvärre inte fått något svar från Centerpartiet.

## LIBERALERNA

Jakob Olofsgård, bostadspolitisk talesperson

#### **1. Känner du till boendeformen coliving/delningsboende?**

Ja.

#### **2. Har ditt parti någon åsikt eller särskild inställning till boendeformen coliving?**

Vi är mycket positiva till coliving och andra nyskapande boendeformer, det är mycket bra att människor hittar nya sätt att leva ihop och samexistera. I en tid där det råder bostadsbrist är detta ett mycket smart och miljövänligt sätt att utnyttja yta. Det bidrar även med en social samhörighet och kan vara ett bra sätt att motverka ensamhet. Framför allt är

detta en bra boendeform eftersom det finns människor som efterfrågar den, mer valfrihet och individanpassning är vad bostadsmarknaden behöver.

**3. Ett problem för oss som är verksamma i branschen är att coliving/delningsboende idag inte är en vedertagen boendeform i till exempel lagstiftning och regelverk. Tycker du att coliving ska bli en vedertagen boendeform i Sverige, precis som det idag är i stora delar av världen?**

Ja, det bör det helt klart vara. Politikens roll ska vara att ge människor möjlighet att leva och bo som de själva vill.

**4. Vilka fördelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Dels så är det en smart användning av begränsad yta och ett bra och kreativt sätt att nyttja det begränsade bostadsbestånd som finns idag. Det är också bra för miljön och främjar social samhörighet.

**5. Vilka nackdelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Vi ser inga direkta nackdelar med denna boendeform, det som är viktigt att ha i åtanke generellt när nya sätt att bo tillkommer så måste man se till att regelverket stämmer överens med hur människor vill leva, inte tvärtom, att reglerna ska styra människors liv.

**6. Vilka typer av regelförändringar ser ditt parti att man behöver driva politiskt lokalt eller nationellt för att underlätta för fler coliving/delningsboenden?**

Bostadsmarknaden generellt behöver mindre regleringar och det är någonting som gynnar alla. Genom att underlätta att bygga och göra det mer lönsamt att bygga, samtidigt som man bevarar ett starkt skydd för den boende, så kan vi få fler bostäder på plats, vilket gynnar alla boendeformer. Det kommuner kan göra är att godkänna bygglov och inkludera lägenheter anpassade för denna typ av boende i detaljplanen.

## MILJÖPARTIET

Katarina Luhr, bostadspolitisk talesperson

**1. Känner du till boendeformen coliving / delningsboende?**

Ja

## **2. Har ditt parti någon åsikt eller särskild inställning till boendeformen coliving?**

Vi är mycket positiva till denna boendeform och tror att det både finns en efterfrågan och även en stor nytta av denna boendeform, både när det gäller social och ekologisk hållbarhet. Dessutom tror vi att fler delningsboenden skulle kunna ge möjlighet för fler bostäder i fastigheter som idag har används för annat bruk och där ge möjlighet för en större variation i stadsplanering med större variation av människor och boenden.

## **3. Ett problem för oss som är verksamma i branschen är att coliving/delningsboende idag inte är en vedertagen boendeform i till exempel lagstiftning och regelverk. Tycker du att coliving ska bli en vedertagen boendeform i Sverige, precis som det idag är i stora delar av världen?**

Ja, det skulle vara bra med tydligare ramar.

## **4. Vilka fördelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Se fråga 2.

## **5. Vilka nackdelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Eventuellt att det moderna kollektivboendet har högre krav på exempelvis fastighetsskötsel, städning av gemensamma utrymmen och dylikt och riskerar att bli en dyrare och därigenom exkluderande boendeform.

## **6. Vilka typer av regelförändringar ser ditt parti att man behöver driva politiskt lokalt eller nationellt för att underlätta för fler coliving/delningsboende?**

En utredning både när det gäller PBL och hyreslagstiftningen skulle behöva göras för att undersöka vilka hinder som finns för denna typ av boendeform. Tillgänglighetskrav kommer att vara en speciellt intressant fråga framöver då många äldre kan komma att efterfråga olika coliving-alternativ och att det då kan bli en viktig fråga att se till att man inte bygger bort möjligheten att få tillgång till denna boendeform utan snarare planerar för fler colivingmöjligheter för äldre.

## **MODERATERNA**

David Josefsson, bostadspolitisk talesperson

### **1. Känner du till boendeformen coliving/delningsboende?**

Ja. Den 25 oktober anordnar jag dessutom ett seminarium i riksdagen på ämnet tillsammans med er!

## **2. Har ditt parti någon åsikt eller särskild inställning till boendeformen coliving?**

Moderaterna är positiva till coliving. En mer flexibel bostadsmarknad som även inkluderar andra typer av boendeformer än de traditionella är positivt.

## **3. Ett problem för oss som är verksamma i branschen är att coliving/delningsboende idag inte är en vedertagen boendeform i till exempel lagstiftning och regelverk. Tycker du att coliving ska bli en vedertagen boendeform i Sverige, precis som det idag är i stora delar av världen?**

Det är inget som Moderaterna i dagsläget har föreslagit.

## **4. Vilka fördelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

I dagens situation där det behöver byggas tiotusentals bostäder årligen är en mer flexibel bostadsmarknad en förutsättning för att möta bostadsbristen. Där är boendeformer som coliving eller privatuthyrning av delar av sin bostad några positiva exempel på hur vi mer effektivt kan använda bostadsbeståndet.

## **5. Vilka nackdelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Ett delat boende är såklart inte för alla, men de som vill och har möjlighet ska kunna välja att bo i ett.

## **6. Vilka typer av regelförändringar ser ditt parti att man behöver driva politiskt lokalt eller nationellt för att underlätta för fler coliving/delningsboende?**

Moderaterna anser att det generellt sett behövs mer flexibel lagstiftning för bostadsmarknaden, snarare än speciallagstiftning för en viss boendeform.

Inom kort kommer utredningen "Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden" att redovisas där en särskild utredare bland annat kartlägger omfattningen av blockuthyrning som kan användas för coliving. Det ska bli intressant att ta del av resultaten från utredningen.

## **SOCIALDEMOKRATERNA**

Partiet har tyvärr inte svarat

# SVERIGEDEMOKRATERNA

Mikael Eskilander, bostadspolitisk talesperson

## **1. Känner du till boendeformen coliving / delningsboende?**

Ja.

## **2. Har ditt parti någon åsikt eller särskild inställning till boendeformen coliving?**

Sverigedemokraterna ser behoven av flera olika boende- och upplåtelseformer än de traditionella. Vi ser alltså positivt på att boendeformer som coliving finns och kan utvecklas.

## **3. Ett problem för oss som är verksamma i branschen är att coliving/delningsboende idag inte är en vedertagen boendeform i till exempel lagstiftning och regelverk. Tycker du att coliving ska bli en vedertagen boendeform i Sverige, precis som det idag är i stora delar av världen?**

Vi menar att det behövs förenklingar i regelverken för byggprojekt generellt. Därför vore det rimligt att lätta på de regler som möjligen hindrar just delningsbostäder i processerna, än att skapa ytterligare definitioner och regler i regelverken om specifika upplåtelseformer. Vi anser att det kan vara rimligt att lätta på regler om tillgänglighet för vissa bostäder.

Det pågår en utredning där regeringen gett Boverket i uppdrag att föreslå lättnader i byggkraven för studentbostäder. Att Boverket fått uppdraget är positivt. Syftet med uppdraget är bland annat att föreslå sådant som kan möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud. Utredningen ska bland annat föreslå lättnader i byggkraven avseende lämplighet, tillgänglighet och användbarhet.

## **4. Vilka fördelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Vi ser på undersökningar att många vill äga sitt boende. Men det gäller inte alla, och i olika skeden i livet kan andra varianter på boende behövas. Kollektivboende är en sådan lösning.

## **5. Vilka nackdelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Det kan som nämnt finnas fördelar. En nackdel vore om denna typ av boendeform kommer att ha allt för stor dominans på marknaden, eftersom det behövs även andra boendeformer och kollektivboende inte passar alla.

## **6. Vilka typer av regelförändringar ser ditt parti att man behöver driva politiskt lokalt eller nationellt för att underlätta för fler coliving/delningsboende?**

Vi hoppas att den pågående utredningen där uppdrag givits till Boverket att föreslå lättnader på byggkraven för studentbostäder, kommer att resultera i hållbara förslag som innebär lättnader i byggkraven avseende lämplighet, tillgänglighet och användbarhet för att möjliggöra ett ökat och mer differentierat utbud. Vi driver också att generellt förenkla regelverket och ständigt underlätta så att det regelverk som finns är relevant utan onödiga hinder.

## VÄNSTERPARTIET

Malcolm Momodou Jallow, bostadspolitisk talesperson

### **1. Känner du till boendeformen coliving/delningsboende?**

Ja.

### **2. Har ditt parti någon åsikt eller särskild inställning till boendeformen coliving/delningsboende?**

Ja. Vänsterpartiet är positiva till delningsbostäder rent generellt.

### **3. Ett problem för oss som är verksamma i branschen är att coliving/delningsboende idag inte är en vedertagen boendeform i till exempel lagstiftning och regelverk. Tycker du att coliving ska bli en vedertagen boendeform i Sverige, precis som det idag är i stora delar av världen?**

Ja. Se vidare svar under fråga 6.

### **4. Vilka fördelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Det är en social boendeform som dessutom har ett hållbarhetsperspektiv som andra boendeformer har svårt att konkurrera med eftersom hyresgästerna delar så stora delar av bostadsytan, liksom dess faciliteter, på ett sätt som inte förekommer i någon annan boendeform. Med andra ord är det en boendeform som inte passar alla, men som kan passa många och som därför på ett utmärkt sätt kan komplettera dagens utbud. Att delningsboende bygger på en gemenskap och på viljan att minska både miljöpåverkan och förhoppningsvis även de ekonomiska utgifterna är positivt.

### **5. Vilka nackdelar ser du och ditt parti med denna form av moderna kollektivboenden?**

Utan tydliga regelverk riskerar oseriösa aktörer utnyttja boendeformen. Vi är i grunden

inte för specialbostäder/kategori-boenden och framför allt inte om de saknar grundläggande hyresrättsliga aspekter såsom exempelvis ett tryggt besittningsskydd. Men utan ett tydligt regelverk för denna typ av bostäder kan detta vara svårt att åstadkomma. För bostäder som siktar på mer ”långsiktiga hyresgäster” tror vi också det finns risker med åldersuppdelning. Vi skulle hellre se att fler aktörer satsade på mer generella delningsbostäder, med ett besittningsskydd som liknar det i vanliga hyresrätter. Men än en gång så krävs regelförändringar för att fler ska satsa på boendeformen över huvud taget.

Att alla inte vill bo i delningsbostäder är inte ett problem. Bostadsmarknaden mår bra av mångfald och det som inte passar en kan passa en annan. Det får dock inte bli en boendeform som man väljer ”för att man inte hittar något annat”, vilket är en risk med dagens bostadsbrist inte minst bland unga. Sett i det perspektivet är det lättare att förstå de tidsbegränsade kontrakten också. Önskvärt skulle dock vara att kontrakten är långsiktiga och stabila för att tilltala en bredare grupp än till exempel bara ungdomar. Med tidsbegränsade kontrakt, som exempelvis hos Colive, känns gruppen ungdomar dock som en rimlig målgrupp.

## **6. Vilka typer av regelförändringar ser ditt parti att man behöver driva politiskt lokalt eller nationellt för att underlätta för fler coliving/delningsboende?**

Om delningsbostäder ska kunna växa behövs nya nationella lagar och riktlinjer. I dag är det, enligt Boverket, upp till varje kommun att ansvara för att tolka reglerna och fatta beslut om nya alternativa lösningar som uppfyller bindande föreskrifter i Boverkets byggregler (BBR).

Att begreppet ”delningslägenhet” inte finns i dagens lagstiftning – rummen betraktas i stället som separata smålägenheter om de hyrs ut var för sig – är exempelvis ett problem som bör åtgärdas. Vänsterpartiet vill se en samlad översyn för upplåtelseformen, vilket inkluderar en översyn av plan- och bygglagen, hyreslagstiftningen och säkerhetsregelverket. Bl.a. följande frågeställningar bör ingå:

- Möjligheten att införa en ny kompletterande paragraf för delningsbostäder i BB.
- Om alla hyresgäster ska ha enskilda bostadskontrakt finns tuffa krav kring ventilationsflöden, brandregler mellan de enskilda bostäderna etc. För gemensamma kontrakt finns inte samma krav men då saknas i stället full besittningsrätt, så som i korridorsboenden för studenter. Alla hyreskontrakt för bostäder som inte är av arten kategori-boende, knutet till en viss ålder eller annan verklighet så som studier, ska i grunden vara tillsvidareavtal. Avstående från besittningsskydd ska alltid vara undantag, aldrig regel. Detta ska lagstiftningen utgå från även när det gäller delningsbostäder.



- Kraven kring bl.a. ventilationsflöden och brandregler bör således ses över och anpassas efter upplåtelseformen delningsbostäder.
- Alternativa lösningar till BBR:s allmänna råd, i syfte att utveckla upplåtelseformen delningsbostäder, bör undersökas. Det gäller exempelvis hygienrummens storlek och antal, flexibla förvaringslösningar m.m.
- Avsteg från, eller alternativa lösningar till, BBR:s allmänna råd är svårhanterliga att ta ställning till inom myndighetsprövning hos bygglov på många platser i dag. Bygglov för delningsbostäder erhålls genom prövning mot ett flertal olika BBR[1]paragrafer, allt beroende på vilken bedömning/tolkning en bygglovsavdelning gör. Detta är inte acceptabelt och måste åtgärdas.

# SVENSKA COLIVINGFÖRBUNDET OM UTMANINGAR FÖR BRANSCHEN

**Idag finns det flera** etablerade colivingboenden vilket gör att det finns beprövade lösningar som kan visa vägen för bostadsformen. Men det kan bli fler om regelverket skapar rätt möjligheter. Osäkerheten i lagstiftningen försvårar för nyetablering och skapar problem på den kommunala nivån när nya delningsbostäder planeras.

De lagar, regler och rutiner som på olika sätt påverkar coliving/delningsbostäder är flera. Här ger vi några exempel som utgör begränsningar för branschen, samt några exempel som leder utvecklingen framåt.

Colivingförbundet ser att det finns behov av att ta ett samlat grepp om lagstiftningen och regelverken. Därför lyfts frågan om att coliving/delningsbostad borde bli en regelrätt upplåtelseform, som kan utgöra ett viktigt komplement till övriga upplåtelseformer på den svenska bostadsmarknaden.

På kommunal nivå uppstår många gånger utmaningar kopplat till tolkning av Boverkets byggregler (BBR). En lösning godkänns av tjänstemän och förtroendevalda i en kommun men inte i en annan. Bedömningen blir en osäkerhetsfaktor för branschens aktörer. Det skapar stora utmaningar och omöjliggör i många kommuner coliving/delningsboenden trots att bostadsformen är efterfrågad.

Nedan följer några nedslag i regelverk och lagar som påverkar möjligheterna för de olika aktörerna inom branschen och de utmaningar vi ser idag.

## **Blockhyreslagen och hyreslagen**

Idag finns det både enskilda fastighetsägare och operatörer som erbjuder hyresgäster boende i Colivingformatet. Idag har till exempel Helsingborgshem, Stena fastigheter och HSB olika former av colivingboenden. Om det är en operatör som driver ett coliving sker det oftast genom att operatören blockförhyr en yta av en fastighetsägare. Ett enskilt hyreskontrakt tecknas sedan mellan operatör och hyresgäst.

Blockhyreslagen tillkom 1985 och var ett sätt att anpassa lagstiftningen till bland annat äldreboenden och studentboenden. I förarbetena till lagen lyfts just äldre- och studentboenden som exempel, men lagstiftningen har också relaterat till coliving. I en dom i Svea hovrätt 2022 underkändes tre blockförhyrningar genom uthyrningsföretag, med motiveringen att det måste finnas ett betydande behov av blockhyra hos blockhyresgästen. Och enligt hovrätten har uthyrningsföretagen enbart ett uthyrningsintresse. Som exempel på godkända blockuthyrningar har hovrätten angett fastighetsägares blockuthyrning till en kommun som hyr ut lägenheterna till vårdbehövande eller en fastighetsägares blockuthyrning till ett företag som använder lägenheterna som personalbostäder. Blockhyresgästen måste ha ett eget behov av boendet, vilket alltså saknas när blockförhyrningen sker till ett uthyrningsföretag som ett extra led i upplåtelsekedjan.

Efter domen fanns en oro att detta skulle sätta stopp för framtida blockuthyrning till coliving. Men hyresnämnden i Stockholm har efter det godkänt Colives blockförhyrning i Flemingsberg i början på 2023. Nämnden konstaterar bland annat att delningsbostäder är en ny och innovativ bostadsform i Sverige som redan är etablerad utomlands. Vidare skriver man att Colives verksamhet bedöms som seriös i alla delar. Enligt hyresnämnden är den samlade slutsatsen, att det finns ett behov för parterna att använda sig av den överenskomna blockhyresformen. Blockhyresgästen anses ha ett betydande behov av att få tillgång till bostäder genom just blockförhyrning, och har därmed ett särskilt intresse utöver ett rent uthyrningsintresse. Dock påvisar de olika domarna behovet av att coliving blir en etablerad boendeform och att lagstiftning och regelverk anpassas.

Fastighetsägarföreningen i Stockholm lyfter i en rapport 2020 hur coliving fungerar med dagens blockhyreslagstiftning. De lyfter bland annat vikten av att man som parter, det vill säga fastighetsägaren och operatören, tydligt klargör vilka avsteg som görs från reglerna om bostadshyra i blockhyresavtalet. Det kan handla om avsteg som gäller underhåll av lägenheten, bytesrätt och uppsägningstid. Eftersom avtalet får ett ökat inslag av lokalhyra går det också att ta ut en högre hyra än vad som är brukligt för bostadslägenheter. Den möjligheten finns för att täcka kostnader för till exempel ökat slitage. Dock ska hyran mellan slutkund och operatör baseras på bruksvärdeshyra, det vill säga baseras på vad som anses vara boendets kvalitéer och värde på en bostadsmarknad i balans. Det innebär att hyrans skälighet kan prövas sex månader efter ingånget avtal. Hyrans skälighet prövas då av hyresnämnden mot liknande objekt. Saknas sådana så fastställs vad som är en skälig hyra av hyresnämnden.

Blockhyra kan ses som en hybrid mellan bostads- och lokalhyra, där det i bestämmelserna kring blockhyra finns en möjlighet för parterna att avtala bort delar av reglerna kring bostadshyra och i stället använda regler för lokalhyra. Blockhyresavtalen prövas

av hyresnämnden, som tittar på om parterna har godtagbara skäl för dispensen. Kravet på dispens kommer från att hyreslagen är en social skyddslagstiftning vars syfte är att skydda de boende.

Hyreslagen är även den konstruerad för att vara ett starkt skydd för hyresgästen, vilket i grunden är bra. Lagen utgår ifrån ensamhushåll eller familjer, vilket skapar utmaningar i bostäder där man delar vissa gemensamma ytor. Eftersom det råder avtalsfrihet går det att skriva in olika former av överenskommelser och förhållningsregler i samband med att man tecknar ett hyresavtal, men det finns en osäkerhet vad effekten blir om någon bryter mot överenskommelsen. Det innebär att fastighetsbolag som satsar på delat boende får testa sig fram. Till exempel allmännyttan i Helsingborg har i sitt nya delningsboende infört förbud mot inneboende i strid med hyreslagstiftningen, för att de inte hittade någon annan lösning.

Tydligt blir att det finns ett behov av att se över hyreslagen och blockhyreslagen för att på sikt säkra att delningsboenden har en plats på den svenska bostadsmarknaden. Det är också av vikt för att skapa stabila och långsiktiga regelverk som skapar ett tryggt boende för hyresgästen.

### **Boverkets Byggregler (BBR), Plan och byggförordningen (PBF) och Plan och bygglagen (PBL)**

Svenska Colivingförbundet har skickat in remissvar till Boverkets förslag till föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (Dnr 2478-2023) och föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga i byggnader (Dnr 3680-2021).

Nuvarande regelverk är otydligt och är inte anpassat till coliving/delningsboende. Konsekvensen blir att kommuner gör olika tolkningar och flera projekt har stoppats i det kommunala planarbetet.

I sitt remissvar efterfrågar Svenska Colivingförbundet ett generellt förtydligande kring tillgänglighet och användbarhet i bostäder med delade funktioner, eftersom varken nuvarande BBR eller förslag till nya föreskrifter preciserar delningsbostäder avseende tillgänglighet och användbarhet. Utformningskrav på delningsbostäder bör anpassas och definieras utifrån bostadskategorin, verksamheten som sådan och utifrån de som nyttjar delningsbostaden.

Utmaningen är tolkningar och att tjänstemän och i slutändan förtroendevalda i nämnderna gör olika tolkningar på vilka krav som ska ställas på utformning av ett boende. För Co-

livingförbundets medlemmar är det viktigt att hela delningsbostaden och dess bostadsareal vägs in vid lämplighet för bostadsändamål. Inte minst viktigt blir det utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Till exempel ska ett boende vara tillgängligt, det vill säga i ett delningsboende ska det finnas badrum som är tillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga, men kravet kan inte ställas på varje privat del, det som är själva boendeenheten.

Svenska Colivingförbundet tycker att det ska vara samma villkor och kravnivå för enskilda bostäder avsedda för ett hushåll, som för delningsbostäder där personer bor ihop frivilligt utan behovsprövning eller behov av personal.

Högt prioriterade delar inom regelverket att se över:

- Bostäder med delade bostadsfunktioner bör ses över så att regelverket blir mer ändamålsenligt utifrån olika målgruppers behov.
- Utvidga möjlighet för delning av ytor och bostadsfunktioner inom regelverket.
- Krav på plats för medhjälpare runt säng bör ses över inom boendeenheter i delningsbostäder och för vissa bostadskategorier utgå helt, likt krav redan justerats för studentbostäder.

### **Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader**

En annan fråga som har engagerat medlemmarna i Svenska Colivingförbundet handlar om brandskydd. Förbundet ser en ökad risk för att det skapas lokala krav och att tolkningsföreträdet hamnar hos byggnadsnämnderna. Medlemmarna har i sitt remissvar till Boverket lyft att brandskydd det kommer med stor sannolikhet krävas stor fackkunskap för att kunna verifiera projekterade lösningar. Risken är att kostnaderna ökar då byggnadsnämnderna ska verifiera brandtekniska lösningar. En annan risk är att det blir långsammare bygglovsprocesser på grund av ökade handläggningstider, i en situation där processerna redan uppfattas ta för lång tid.

Ett förslag som lyfts, bland annat av Akademiska hus, skulle vara att tydligare definiera vad en brandskyddsdocumentation ska innehålla. Idag tenderar dessa att bli relativt omfattande och det innebär en svårighet att hitta och att verifiera var projektörerna hämtat stöd för sina brandtekniska lösningar. Vad gäller nuvarande brandkapitel i BBR möjliggörs redan idag nya och innovativa lösningar med förenklad och analytisk dimensionering. Som byggherre finns alltid vägvalet vid utformningen av mer komplicerade byggnader och anläggningar.

I författningsförslagen finns därtill fortsatt en otydlighet i vad som anses vara godtagbar

kravnivå avseende delningsbostäders lämplighet för sitt ändamål, tillgänglighet och användbarhet samt brandklassning.

I remissförslaget (Dnr 31/2022) ska bostadskategorin “delade bostadsmiljöer” täcka behovet för flera målgrupper i samhället och därtill säkerställa olika bostadsbehov idag och i framtiden. Bostadskategorin skulle behöva omfatta både vård- och omsorgsboenden, bostäder för flyktingbarn, moderna kollektivhus, studentkorridorer och delningsbostäder. Då förutsättningarna och behoven för dessa målgrupper starkt skiljer sig åt är det högst motiverat att skapa ytterligare bostadskategorier i regelverket kopplat till behovet av verksamhetsklass. Sammanfattningsvis vill vi därför att man beaktar och ser över de olika bostadskategorierna och deras kravställning gällande brandskydd.

Därför föreslås att det tillförs en ny brandteknisk verksamhetsklass för delningsbostäder som står i relation till riskbilden för bostadsverksamheten delningsbostad.

### **Förslag till indelning av bostadskategorier**

I samband med Boverkets översyn av föreskrifter om bostäders lämplighet för sitt ändamål (Dnr 2478-2023) och föreskrifter om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga i byggnader (Dnr 3680-2021) har Svenska Colivingförbundet skickat in remissvar. Där föreslår vi bland annat att indelningen av bostadskategorier kompletteras och utvecklas för att underlätta för fler delningsbostäder.

Det som kännetecknar en delningsbostad är en lägenhet som inrymmer enskilda boendeenheter (sovrum) med tillgång till gemensamma ytor och funktioner, avsedd för en person som bor där frivilligt ihop med andra. Vidare kännetecknas boendeenhetsen i en delningsbostad av att enbart inrymma funktionen sömn/vila och i förekommande fall rum för personhygien. En delningsbostad kännetecknas av att majoriteten av bostadsfunktionerna är placerade inom den gemensamma ytan, vilket särskiljer delningsbostäder från andra typer av delade bostäder som äldreboendestäder och mer traditionella studentkorridorer. Till skillnad från andra typer av delade bostadsmiljöer inrymmer den enskilda boendeenhetsen i en delningsbostad oftast inte funktionen kök/matlagning/plats för måltid eller daglig samvaro.

Ingen behovsprövning av någon myndighet ligger till grund för att få ett hyreskontrakt i denna typ av delningsbostad, till skillnad från särskilda boendeformer för äldre, HVB-hem eller LSS-bostäder. Det är uppenbart att den behovsprövade kategorin har tillknuten personal och att de flesta boende har ett sannolikt behov av viss omvårdnad eller tillsyn, till skillnad från den kategori delningsbostäder vi avser behövs tillföras i regelverket.

Personer som väljer att bo i en delningsbostad är självständiga individer och klarar sig i en

boendemiljö som är utformad med grundläggande tillgänglighet likt alla övriga bostäder avsedda för enskilda hushåll. Personer i en delningsbostad kan givetvis ha nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga likt bostäder avsedda för enskilda hushåll. Inom en delningsbostad kan därtill personer förväntas lära känna varandra och att man har ett gemensamt ansvar över de gemensamma bostadsfunktionerna och har inflytande över hemmets trivselregler.

Svenska Colivingförbundet föreslår att man skapar nya bostadskategorier enligt nedan:

- Enskilda bostäder avser: Bostäder med grundläggande tillgänglighet på det tillgängliga planet. Den här kategorin finns redan beskriven, enligt befintliga regelverk. Exempel: De flesta småhus, bostäder avsedda för enskilda hushåll.
- Delningsbostad typ 1 avser: Bostäder med boendeenheter i en bostad där personer bor gemensamt utan behovsprövning av en myndighet, med grundläggande tillgänglighet inom varje boendeenhet och tillgång till samtliga nödvändiga bostadsfunktioner utformade med grundläggande tillgänglighet i bostadens närhet, och vad hygienrum angår, på samma plan som sovrummet/boendeenheten. En boendeenhet i en delningsbostad inrymmer funktion sömn/vila och helt eller delvis kan inrymma någon eller några av bostadsfunktionerna såsom personhygien och matlagning. Exempel: Delningsbostäder, kollektivboende för äldre.
- Delningsbostad typ 2 avser: Bostäder med boendeenheter i en bostad där personer bor gemensamt utan behovsprövning av en myndighet, samt att bostaden avses att nyttjas under en begränsad tid. Med grundläggande tillgänglighet inom varje boendeenhet och tillgång till samtliga nödvändiga bostadsfunktioner utformade med grundläggande tillgänglighet i bostadens närhet, och vad hygienrum angår, på samma plan som sovrummet/boendeenheten. En boendeenhet i en delningsbostad inrymmer funktion sömn/vila och helt eller delvis ger utrymme för personhygien. Exempel: Delningsbostäder avsedda för studenter, unga vuxna, studerande vid folkhögskola och forskarbostäder.
- Bostäder med boendeenheter i en bostad där personer bor gemensamt, med behovsprövning av en myndighet. Boendeenheterna utformas utifrån målgruppens behov och förutsättningar, avseende tillgänglighet, och utformning av delade funktioner i den gemensamma bostaden så som utrymme för personhygien och utrymme för matlagning. Bostaden i sin helhet har behov av extra utrymmen och kravställning för tillknuten personal. Exempel: LSS-bostäder, HVB-hem, flyktingbostäder, äldreboende.

# ”DET FINNS EN STOR POTENTIAL FÖR COLIVING ATT GÖRA SKILLNAD PÅ BOSTADSMARKNADEN”

Det nybildade Colivingförbundets ordförande Katarina Liljestam Beyer menar att förbundet har en viktig roll att fylla. ”Att aktörer från olika delar av samhället jobbar tillsammans för delningsbostäder är en enorm styrka. Vi behöver mer coliving i Sverige och då behöver vi också fler seriösa samtal på temat”, säger Katarina Liljestam Beyer.

Tillsammans med sin medarbetare Malin Gucko, projektutvecklingschef på företaget COLIVE, samtalar Katarina Liljestam Beyer om delningsbostäder som fenomen, svårigheter för aktörerna i branschen och fördelarna ur de boendes perspektiv. Colivingförbundets ordförande har styrt skutan i förbundet sedan bildandet, tidigt 2023. Medlemmar har anslutit från såväl det privata näringslivet, från kommunägda allmännyttor som från statligt håll. Det finns ett gemensamt behov av att bearbeta regler och attityder i frågor om coliving/delningsboende, då företeelsen är ganska ny i vårt land.

## **Vad har Sverige för relation till coliving/delningsboende i dag?**

Katarina: ”I Sverige finns ingen djupare bild av vad coliving är ännu. Självklart är det många i fastighetsbranschen som stött på det, men i politiken och i samhället i stort är det ett nytt fenomen. Politiker, opinionsbildare och potentiella bostadsgäster känner däremot till konceptet coworking, där entreprenörer och företag har egna arbetsplatser men också gemensamma ytor, för att dra nytta av varandra och skapa en bra social arbetsmiljö. Koncepten är besläktade med varandra. Det ökar möjligheterna att få spridning av fenomenet.”

Malin: ”Det kan vara utmanande för branschen att coliving är på väg att bli ett buzzword, som kastas omkring utan att mottagarna hört det tidigare. Ibland brukar jag dra parallellen med coworking som idag är väletablerat och konkret för många, dessa



lokaler varierar i storlek och service men inrymmer alltid kontorsytor. Det kan man använda för att förklara för dem som ser ett slags lägenhetshotell framför sig när det pratas om coliving, för inom förbundet arbetar vi uteslutande för coliving som bostadslösning. Branschen är i ett skede där vi måste ha en utbildande attityd och dra nytta av att andra länder ligger före oss.

### **Är coliving/delningsboende en stor upplåtelseform i vår nära omvärld, Europa?**

Katarina: ”De européer som kommer till Sverige för arbete eller studier känner till och förstår begreppet eftersom det ofta varit en naturlig del av bostadsmarknaden i hemlandet. Många européer vi möter är förvånade över att utbudet av coliving är så pass litet i Sverige. I länder som Storbritannien, Spanien, Nederländerna och Tyskland har varianter på delningsbostäder varit vanliga länge. Jag är övertygad om att vi tids nog kommer förflytta oss dit även i Sverige. Men innan dess behöver vi bryta en del normer, lika mycket som att vi måste anpassa lagrum och regler så att delningsbostäder ska kunna växa fram med rimliga villkor.”

### **Om ni ska förklara för en människa ni möter i en hiss vad coliving är och har enbart hissresan på er. Vad säger ni då?**

Katarina: ”Lite förenklat skulle man kunna säga att det är ett moderniserat kollektivt boende, en lösning där du som boende har ett eget tryggt kontrakt och samtidigt bor i en gemensam bostadsmiljö med andra likasinnade. Delar av utbudet inom coliving innebär att du som bostadsgäst ges utökad service inom ditt boende för en enklare vardag. Stort fokus ligger också på den sociala boendemiljön där du får en god gemenskap och extra mervärden i välplanerade ytor som delas av flera bostadsgäster.”

Malin: ”Coliving handlar om att nyttiggöra större ytor och funktioner inom den gemensamma bostaden till en konkurrenskraftig kostnad. Eftersom fler personer bor och verkar gemensamt betalar de bara för sin andel, men kan nyttja mer. Den socialt hållbara aspekten av coliving är viktig. Att som ny i en stad ges möjlighet att flytta in i en social gemenskap är svårslaget. Det är ett sätt att bo som saknats i Sverige under ordnade former, men som blir väldigt populärt där det byggs.”

### **Vad är hindrande faktorer i Sverige för att coliving som fenomen ska växa?**

Katarina: ”Det är rätt naturligt att ett nytt fenomen på en trögrörlig bostadsmarknad inte bara kan explodera och finnas överallt. Det kan ta sin tid att både etablera idén om bostadsformen bland marknadens aktörer och att få regelverk och processer att vara tillåtande mot en nyhet.”

”Colivingförbundet driver så här från start ett arbete för att begränsande byggregler ska anpassas för coliving snabbt. Det är en klok start eftersom det både påverkar ekonomin i de projekt som planeras och för att det skapar en diskussion om innovationers roll på svensk bostadsmarknad.”

Malin: ”Regelverken i Sverige har haft till uppgift att säkerställa bra bostäder som är trygga, säkra och hållbara över tid. Det regelverken däremot inte fungerar för är diversifiering och mångfald. Det spelar ingen roll om vi talar om brandklassning, parkeringsnormer eller sättet att förhandla hyror på, så utgår systemet ofta från en traditionell hyresrätt. Det är inget fel med det, men det blir problematiskt, eftersom det hindrar innovation på bostadsmarknaden. Byggregler som fungerat för små bostäder har skapats utifrån deras specifika förutsättningar. Byggreglerna för en gruppboende har anpassats för vård och omsorg har sina förutsättningar. Regelverkets flexibilitet att ge förutsättningar för delningsboende i modern tappning är däremot högst begränsad.”

Malin Gucko ger ett exempel:

”Studentbostäder har anpassade lättnader i regelverket för att inte behöva ha vårdplatsyta vid säng, vilket sovrum ska ha som regel i traditionella bostäder. Men något sådant undantag finns inte uttalat för delningsboende, vilket leder till att alla privata rum behöver byggas större än de faktiska behoven. Med ökad flexibilitet och en mer tillåtande attityd till innovation blir fler bostäder byggda. Den diskussionen behövs nu med ens.” Hur stor är frågan om regelverken, för att delningsboende som fenomen ska kunna växa?

Katarina: ”Att möjliggöra en enklare och smidigare bostadsproduktion och samtidigt skapa effektiva och trivsamma bostäder är den springande punkten för aktörerna i förbundet. Det är själva grunden till att olika företag och aktörer i branschen sökt sig till varandra och gemensamt bildat förbundet. Vi behöver jobba brett från förbundets sida med både regelförändringar och attityd. En helt grundläggande utgångspunkt är att olika individer efterfrågar olika sorters bostadsformer i olika skeden av livet. Det måste få vara möjligt i ett modernt land 2023. Allt kan och bör inte stöpas i samma form. Osäkerheten i att det inte finns nationella riktlinjer kring delningsbostäder gör att bygglovsprocesser går långsamt samt att det hämmar investeringsviljan.”

Ge gärna fler exempel på konkreta saker, nationellt eller lokalt, som försvårar byggande av delningsbostäder.

Malin: ”Bostadsbyggande generellt medför krav om parkeringsplatser. Men för produkten coliving är det i många kommuner oklart hur krav ska sättas upp. Långt ifrån alla unga vuxna, eller äldre för den delen, har eller vill ha en bil. Parkeringsnormen blir

då hindrande, eftersom den är kostnadsdrivande för projektet. För studentbostäder finns det ofta lättnader i parkeringskraven som kommuner har som vana att applicera, liknande norm bör sättas upp för delningsbostäder.”

”Det finns heller ingen genomtänkt brandklassning som passar för bostadsformen, kravnivån som ställs idag är inte i paritet med riskbilden inom en delningsbostad. De anpassningar som gjorts i brandregelverket har gjorts innan det moderna delningsboendet coliving var känt i Sverige. Det finns aspekter i reglerna som absolut fördyrar byggandet, såväl i projektering som produktion och framför allt under förvaltningsfasen.”

”VA-taxan är ett lokalt bekymmer på sina håll. För aktörerna i branschen är det en utmaning att kommuners bolag tycker olika om vad som gäller för anslutning till delningsbostäder. Är det att betrakta som en bostad eller tolv små?”

”Boverkets byggregler innehåller föreskrifter och allmänna råd om hur en bostad bör utformas för att uppfylla lagkrav om tillgänglighet. Givetvis anser jag att bostäder ska vara tillgängliga för boende och besökare, det finns däremot alternativa svar på hur en delningsbostad kan utformas smart med fortsatt god tillgänglighet. Jag är orolig att det är kommunens bostadsanpassningsansvar som i mångt och mycket hämmar bygglovmyndigheters incitament att våga tänka nytt och se till delningsbostadens bästa.”

”Sätten att anvisa mark och prissätta den tar inte hänsyn till delningsboendets fördelar eller annorlunda logik. Många kommuner relaterar därför inte till delningsbostäder på rättvisa villkor i sin markanvisningspolicy, menar vi.”

Katarina: ”Vi har också behov, som förbund, av att möta frågor från medlemmarna och aktörer i branschen som inte handlar om regelverk, utan mer attityder och preferenser. Det kan exempelvis handla om hur man kan förhålla sig till olika tjänster och servicefunktioner som skall eller inte skall inkluderas i månadsavgiften såsom wifi, el och städning.”

### **Vilken är den största utmaningen av alla, för att delningsboende ska slå ordentlig rot i Sverige?**

Katarina: ”Av vissa kan det betraktas som lägre kvalitet i boendet att behöva dela ytor med andra. Den attityden stämmer dock inte överens med alla människors uppfattning, definitivt inte för alla som kommer till vårt land för jobb och studier. Tillsammans med regler som inte ser potentialen i att bygga billigare, när bostäderna ska delas, skapar detta utmaningar. Jag ser det som en kombination av saker som måste påverkas.”

Hon fortsätter:

”Vi måste komma ihåg att coliving är nytt och att det kommer vara en period då konceptet kommer diskuteras. Det hör ett öppet samhälle till. Därför är det roligt att flera kommunala bolag, Akademiska hus som är statsägt och flera större privata bolag finns med i arbetet i förbundet. Det är en styrka i sig att frågorna lyfts från flera håll och att det finns både pilotprojekt och färdiga bostäder på flera håll i landet redan nu.”

### **Vilka argument ser ni för att utvecklingen av delningsbostäder ska påskyndas, vid sidan av att det måste finnas fler bostadsformer som tilltalar olika målgrupper.**

Katarina: ”Klimatfrågan!”

Malin: ”Jag håller med. Med respekt för att alla colivingprojekt inte är lika så kommer generellt behoven av vitvaror och byggmaterial att minska med fler delningsbostäder. Kostnaderna för uppvärmning kan också effektiviseras om vi bor smart. Det handlar både om minskade utsläpp kopplat till byggvaror i produktionsledet och om en reduktion av koldioxidavtrycket under boendets livslängd.”

### **Tror ni att människor blir avskräckta av delningsboende, då det medför att ”saker som alltid funnits” i en bostad inte längre är en självklarhet.**

Malin: ”Jag tycker man ska tänka mer framåt än på vad som varit. Du bör göra en intervju med Akademiska hus för den här rapporten. Ihop med akademien forskar de mycket på coliving och vad folk anser om delningsboende. Och vi som jobbar i branschen är såklart lyhörda för vad bostadsgästerna tycker. Det är till exempel inte många som efterfrågar ett stort förrådsutrymme om de bara har en resväska att ställa i det, för att de jobbar eller studerar tillfälligt på en ort. Om däremot behov av förråd uppstår, då ska en extern hållbar förvaringslösning kunna tillgodose behovet. Så nej, de flesta blir inte avskräckta av att bostäderna utvecklas i takt med hur människor betar sig på bostadsmarknaden. Tvärtom, jag ser det som ett naturligt led”

### **Hur ser den genomsnittlige boende i ett delningsboende ut?**

Katarina: ”Det är omöjligt att svara helt distinkt på det eftersom coliving ska kunna skilja sig åt från fastighet till fastighet, det är en av poängerna. I nuläget är unga vuxna den största intressentgruppen hos de aktörer som finns på marknaden både utomlands och i Sverige. Men det finns också många äldre som efterfrågar att bo kollektivt mycket på grund av den sociala miljön och för att det finns service att efterfråga, allt för att göra livet enklare.”

### **En sista fråga till Colivingförbundets ordförande. Vilket är det bästa argumentet för coliving?**

Katarina: ”Att innovation på bostadsmarknaden behövs tror jag de flesta håller med om. Det fina med coliving är att det är nyskapande i sig att dela mer på kostnader och utrymmen, men att det också kan ske på många olika sätt, beroende på målgrupp, plats och aktör. Jag ser verkligen fram emot att följa utvecklingen framåt. Det är bråttom att få fart på diskussionen om framtiden för coliving. Här finns en bostadsform som får in 30 procent mer användbar boyta, i ett genomsnittligt exempel.

”Jag menar, Stockholm har 58 procent singelhushåll. Det är inte så att det saknas potential i urbana miljöer, för att göra bra saker på bostadsmarknaden. Potentialen är stor skulle jag säga, sett till hushållen, klimatfrågan, markbrist och möjlighet att få ner kostnaderna.” ■

# COLIVING OCH FRAMTIDEN

**Med denna rapport har** ambitionen varit att ge en bild av läget och utmaningar för en bransch som tar steg in på den svenska marknaden. Rapporten ska visa hur den nationella och lokala politiken samt andra aktörer ser på coliving. En annan ambition har varit att bidra till en ökad kunskap kring vad coliving är och visa på bredden av olika former av boenden som ryms inom begreppet coliving. Slutligen har vi också försökt tydliggöra vilka utmaningar som finns idag, som gör att boendeformen inte är större och växer snabbare trots att det finns en stor efterfrågan.

Utifrån de intervjuer som genomförts och svaren på de frågor som ställts till de politiska partierna i riksdagen går det att fastslå att de allra flesta är bekanta med coliving och delningsbostäder. De flesta är dessutom positiva till boendeformen, även fast det finns lite olika syn på vad som egentligen menas med coliving. Det får ses som positivt att kännedomen är hög och att det råder en samsyn att boendeformen tillför något positivt till bostadsmarknaden. Men även fast det finns en positiv inställning till bostadsformen så krävs det politiska initiativ för att coliving/delningsbostäder på allvar ska bli ett komplement på den svenska bostadsmarknaden.

Även fast det idag, inom befintliga regelverk, finns möjlighet till att etablera delningsbostäder är det problematiskt att dagens lagstiftning inte är utformad för coliving och delningsbostäder. Det verkar råda en stor enighet om att delningsbostäder kan fylla en viktig funktion som ett komplement på bostadsmarknaden. Dock blir det lätt en diskussion där det ses som ett alternativ för unga eller för studenter. Det är därför viktigt att diskussionen om delningsbostäder vidgas och inte begränsas till en viss åldersgrupp.

## **Coliving för olika faser i livet**

Coliving/delningsbostäders stora fördel är att det är en egen bostad där du samtidigt bor tillsammans med andra. Det är därför viktigt att se att boendeformen passar de flesta åldrar, beroende på vilka förutsättningar och behov som den enskilde individen har.

Vissa aktörer riktar in sig på en yngre målgrupp, det handlar både om studenter och unga vuxna som etablerat sig på arbetsmarknaden. Fördelen med viss service och ett socialt

sammanhang är lockande för många i den yngre åldersgruppen, då det dessutom kan vara bekvämt att flytta in i ett färdigt möblerat hem. Det kan också ses som ett lämpligt boende, kanske i väntan på familjebildning.

### **Smörjmedel för förbättrad kompetensförsörjning**

En stor potential finns att underlätta för individer som flyttar till ett nytt jobb, inom landet eller från ett annat land. Det finns en lång rad exempel på hur företag inte kan fylla vakanser beroende på svårigheten att få en bostad. För att kunna ta ett jobb i en del av Sverige som har bostadsbrist blir du antingen tvungen att köpa en bostad eller söka tillfälliga bostäder på en besvärlig andrahandsmarknad. Att flytta till en ny plats och börja med att köpa en lägenhet är för de allra flesta inte ett självklart val. I många fall går det inte av olika anledningar, din familj bor kanske kvar på den gamla orten och det saknas ekonomiska förutsättningar för att köpa ytterligare en bostad. Med tanke på de långa köerna på hyresmarknaden är det inte heller ett alternativ för många. Att vara tvingad att för dyra pengar hyra en andrahandslägenhet är också utmanande, hyrorna är många gånger höga och utbudet begränsat.

Här har coliving sin absoluta styrka även i en svensk kontext. I coliving får du en seriös hyresvärd, det är tydligt vad kostnaderna blir och vad som ingår. Eftersom lägenheterna är möblerade och då det ingår viss service underlättas flytten. Att du dessutom från början blir del av ett socialt sammanhang är för många en trygghet. Framför allt om du flyttar från ett annat land och saknar nätverk på den nya orten. Coliving har en viktig del att fylla i ett Sverige där behoven av arbetskraft är stort inte bara i större städer utan även i medelstora städer, bland annat som effekt av den pågående nyindustrialiseringen.

Idag tvingas många gånger arbetsgivare förutom att jobba med rekrytering även lägga tid på att skaffa bostäder för att lyckas rekrytera nyckelkompetens. För stora företag behöver det inte vara något problem, men för mindre och medelstora företag finns inte alltid de möjligheterna. En större colivingsektor kan alltså spela en viktig roll för att få en bättre fungerande svensk arbetsmarknad, där kompetent arbetskraft lättare kan flytta dit jobben finns.

### **Minskad isolering**

I coliving är den sociala biten en bärande del, det är ett socialt boende som är utvecklat för att de boende ska umgås. Det passar inte alla, men många. Det gör att boendeformen passar för alla åldrar, bara du ser vinsten i att ditt boende också erbjuder ett socialt sammanhang. Fördelen med coliving jämfört med till exempel ett kollektivboende i föreningsform är att värden tar ansvar för att boendet ska fungera. Det är operatören/hyresvärden som ser till att det finns gemensamma förutsättningar och spelregler. En annan del av konceptet är

att värden tar ansvar för att det blir en bra mix av boende, att de som bor i samma bostad får så goda förutsättningar som möjligt att fungera tillsammans.

Ett exempel är Helsingborgshem och deras satsning på Sällbo. Där själva utgångspunkten har varit att minska den ofrivilliga ensamheten, ett folkhälsoproblem som dessutom ökat på senare år. I boendet bor det människor med olika bakgrund, men med en sak gemensamt – viljan att ha ett socialt sammanhang. Med sin samlade erfarenhet kan colivingaktörerna bygga boenden som gör det enkelt att bo tillsammans.

Med nuvarande lagstiftning finns ingen möjlighet att inom ramen för hyreslagen ta fram förhållningsätt och spelregler för boende. Vilket är naturligt, eftersom dagens lagstiftning är anpassad för en relation mellan hyresvärd och hyresgäst i en lägenhet, som ibland kan bestå av en familj. Vad man gör inom sina egna fyra väggar, så länge det inte påverkar grannarna, är därmed inte upp till hyresgästen. Men om 12 individer delar på kök och sällskapsytor blir situationen en annan. Det tydliggör också varför det finns ett behov av att se över olika delar av lagstiftningen för att skapa goda förutsättningar för fler colivingboenden i framtiden.

### **Lagar och regler skapar otydlighet**

De olika krav och tolkningar som görs av tjänstemän och politiker i olika kommuner kring coliving är problematisk. Förutom att det många gånger omöjliggör byggande av coliving är det kostnadsdrivande. En kommun gör en tolkning medan en annan kommun gör en annan tolkning. Det skapar en osäkerhet både hos fastighetsägare och operatörer. För Svenska colivingförbundets medlemmar handlar det i grunden om att man måste se till hela delningsbostaden och dess areal när man bedömer lämpligheten för bostadsändamål. Svenska Colivingförbundet tycker att det ska vara samma villkor och kravnivå för enskilda bostäder avsedda för ett hushåll, som för delningsbostäder där personer bor ihop frivilligt utan behovsprövning eller behov av personal. Därför behöver regelverk ses över och anpassas så det passar till delningsbostäder.

### **Kunskapen om vad som fungerar**

Inom ramen för dagens regelverk och med rätt tolkningar, inställning från tjänstemän och politiker, finns det möjlighet att bygga colivingbostäder. Eftersom det idag finns ett antal bostäder runtom i landet så går det att hitta vägar framåt. Men det bygger på enskilda tjänstemäns kreativitet och vilja att hitta lösningar, och på politiker som vågar fatta beslut. I alltför många kommuner går exploatörer dock bet när de försöker hitta vägar framåt.

I väntan på att regelverk förändras så är det av vikt att positiva exempel sprids. Svenska Colivingförbundet och våra medlemmar kommer göra vårt bästa för att så ska ske. Men vi ser också att det är av vikt att det finns fler som pekar på de goda exempel som finns idag.



## **Partierna är positiva till coliving och en översyn av regelverket**

Glädjande nog kan vi se att de politiska partierna känner till vad coliving är och överlag är alla partier positiva. Det är en bra grund att stå på. Samtidigt understryker flera av partierna att det finns tillsatta utredningar och att det sker en översyn av regelverk som innebär att det kan ske förbättringar som kan underlätta för etableringar av fler colivingboenden i framtiden.

Den utredning som finns idag på området, ”Ordning och reda på bostadsmarknaden” har ett viktigt uppdrag för att få en tydligare bild av hur nuläget är. Uppdraget är bland annat att kartlägga hur vanligt förekommande företagsbostäder är och hur blockförhyrning idag används. Vår utgångspunkt är att det är bra att samhället får en bättre bild av nuläget. Framför allt är det viktigt att lagstiftarna får en bättre bild av hur vanlig trenden är med så kallad hotellifiering. Hotellifiering innebär att vanliga bostadslägenheter hyrs ut under hotellliknande former, dock utan att någon av de lagkraven, bland annat kring tillstånd och säkerhet, uppfylls.

Coliving är dock något helt annat än företagsbostäder. Vår affärsmodell handlar om att erbjuda enskilda individer ett attraktivt boende som erbjuder fler kvalitéer än en vanlig lägenhet. Ibland utmålas det som att det är ett sätt att runda befintlig lagstiftning för att kunna ta ut högre hyra. Grunden till den diskussionen är just de olika tolkningar som finns mellan vad själva boendeenheten är. Det vill säga, om hyran ska värderas på den privata delen enbart eller som vi tycker, den privata delen och del av de gemensamma ytorna. Till prisdiskussionen tillkommer också frågan om de tilläggsavgifter som finns för till exempel städning, hemförsäkring, bredband med mera.

Att det inte heller finns en juridisk bindande möjlighet att ha gemensamma regler för ett boende ställer också till det för de olika aktörerna på marknaden. Det bidrar till en osäkerhet bland de boende, eftersom en viktig del i den professionella operatörsrollen handlar om att skapa goda förutsättningar för att de boende ska trivas ihop. Då är spelregler avgörande, alla måste veta vad som gäller och vad som händer ifall någon av de boende inte följer de regler som finns.

Allt detta samlat gör det tydligt att om partierna menar allvar med att coliving är något positivt så behövs en samlad översyn. Vänsterpartiet föreslår i en motion en sådan översyn. Miljöpartiet vill se en liknande översyn, både vad gäller plan- och bygglag och annan lagstiftning, som till exempel hyreslagen. Kristdemokraterna, Liberalerna, Moderaterna och Sverigedemokraterna öppnar upp för att det behövs ytterligare förenklningar för att underlätta för framtida nyproduktion av delningsbostäder. ■

SVENSKA  
COLIVING  
FÖRBUNDET

TEXT: KENNETH HANDBERG, THE SWEDISH THING  
LAYOUT: HEY PRESTO PRODUKTION