

Vad är skälig hyra för en colivingbostad?

En empirisk studie av
2024 års hyresnämndsbeslut

Av: Juris doktor i civilrätt H. Wachtmeister

På uppdrag av: Svenska Colivingförbundet

Färdigställt: januari 2025

Innehåll

Förord	4
1. Om coliving.....	5
2. Den svenska colivingmarknaden.....	7
2.1. De geografiska marknaderna	7
2.2. Verksamhetssyftet hos upplåtare av colivingbostäder.....	7
2.3. Marknadens storlek.....	8
3. Colivingbegreppet och 12 kap. jordabalken	9
4. Hyresrättslig upplåtelse av coliving.....	10
4.1. Upplåtelse av en lägenhet.....	10
4.2. Kontraktskonstruktioner.....	10
5. De rättsliga ramarna för hyressättningen av colivinglägenheter.....	12
5.1. Rättsliga krav på hyran	12
5.2. Kort om hyresbegreppet i colivingsammanhang.....	12
6. Bruksvärdessystemets grundläggande konstruktion i korthet	14
6.1. Inledning.....	14
6.2. Om hyresnämndens metod vid fastställande av en skälig hyra i korthet.....	15
7. Hyressättning av colivinglägenheter inom ramen för bruksvärdessystemet.....	18
7.1. Hyressättning enligt direktupplåtelsemodellen	18
7.2. Hyressättning enligt blockhyresmodellen.....	19
8. Den hyresnämndssatta colivinghyran under år 2024	22
8.1. Inledning.....	22
8.2. Colivinghyrans innehåll	22
8.3. Delningslägenheterna på Colive Aquila	23
8.3.1. Inledning.....	23
8.3.2. Summarisk överblick över ärendena	24
8.3.3. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Thunmanärendet.....	27
8.3.4. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Fernandezärendet	29
8.3.5. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Bijkerärendet	30
8.3.6. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Sandbergärendet	30
8.3.7. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Saupeärendet	31
8.3.8. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Nybergsärendet.....	32

8.3.9.	Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Ekärendet.....	32
8.3.10.	Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Runnanderärendet	33
8.3.11.	Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Dyerärendet.....	34
8.3.12.	Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Dahlströmärendet.....	35
8.4.	Delningslägenheterna på Colive Caseus	36
8.4.1.	Inledning.....	36
8.4.2.	Summarisk överblick över ärendena i Colive Caseus	37
8.4.3.	Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i samtliga ärenden	39
8.5.	Delningslägenheterna på Colive Lab.....	40
8.5.1.	Inledning.....	40
8.5.2.	Summarisk överblick över ärendena på Colive Lab.....	41
8.5.3.	Hyresnämndens metod för att hyressätta colivelägenheterna på Colive Lab.....	41
9.	Sammanfattning.....	43
10.	Källförteckning.....	44
10.1.	Praxis.....	44
	Högsta domstolen	44
	Hovrätten	44
	Bostadsdomstolen.....	44
	Hyresnämnden i Göteborg	45
	Hyresnämnden i Stockholm	45
	Propositioner	45
	Prop. 2018/19:107, Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.....	45
	Statens offentliga utredningar	46
	Departementserien	46
	Litteratur.....	46
	Övriga källor.....	46
	Om Svenska Colivingförbundet.....	48

Förord

Den svenska fastighetsmarknaden är genomreglerad från planeringsstadiet till under fastighetens användningstid (t.o.m. vid dess rivning). Det rättsliga ramverket utgör därför en grundläggande förutsättning för colivingbranschens möjligheter att etableras och växa på den svenska fastighetsmarknaden.

Plan- och byggregler spelar en stor roll för etableringen av coliving. Krav som är mindre lämpade för bostadsformen eller är icke-ändamålsenliga kan medföra onödig fördyrning av bygg- eller konverteringsprojekt, vilket påverkar tjänstens prissättning – och därmed dess attraktivitet. De utmaningar som följer av plan- och byggreglerna för etableringen av coliving i Sverige behöver utredas och förenklas om coliving ska kunna etableras i Sverige till lägre prisnivåer än de som tas ut inom nyproduktionssegmentet. Den prisökningspåverkan som byggreglerna kan ha är viktig för colivingbranschen, men faller utanför rapportens ämnesområde.

Det hyresrättsliga regelverket kan ha en direkt påverkan på coliving som en attraktiv bostadsform på flera sätt: bestämmelser som tar sikte på upplåtelseskyldighet eller begränsar förutsättningarna att låta hyresförhållandet upphöra kan påverka tjänstens attraktivitet – något som påverkar både etableringsgraden och tjänstens fortlevnad på den svenska marknaden. Likaså kan utgångspunkterna för hyressättningsregleringen påverka både tjänstens attraktivitet men också verksamhetens ekonomiska bärhäftighet när prisbildningsmekanismerna på marknaden är satta ur spel.

Under år 2024 har ett flertal beslut från hyresnämnderna i Stockholm respektive Göteborg belyst den stora rättsosäkerhet som råder gällande hyressättningen i Sverige genom att i praktiken identiska lägenheter åsatts vitt skilda priser på diskretionära grunder. Denna osäkerhet gällande intäkten medför givetvis att investeringsviljan i coliving minskat drastiskt. Med anledning av dessa hyresnämndsbeslut har Svenska Colivingförbundet gett mig i uppdrag att ta fram denna rapport om de hyresrättsliga utmaningarna för coliving i Sverige med särskilt fokus på hyressättningsfrågan. Syftet är att rapporten ska tjäna som kunskapsunderlag gällande en viktig fråga för colivingbranschens förutsättningar att etablera sig i Sverige.

Stockholm den 17 januari 2025,

Haymanot Wachtmeister,¹

Ledamot i styrelsen för Svenska Colivingförbundet

¹ Om författaren: Dr H. Wachtmeister arbetar som chefsjurist och ansvarig för delningsmarknader på börsnoterade Heba Fastighets AB. Hon är ledamot i Svenska Colivingförbundets styrelse och Stockholms Kooperativa Hyresrättsförenings Hyresutskott. Hon lade fram doktorsavhandlingen *Hyressättning. Prisets reglering vid bostadshyra* (ak. avh., Jure: Stockholm, 2020) vid juridiska fakulteten på Stockholms universitet där hon även haft forskningsanställningar (doktorand 2014–2020, universitetslektor i fastighetsrätt [2021–2022]). Hon har även arbetat som utredningssekreterare i JU 2020:10 samt publicerat ett flertal rättsvetenskapliga artiklar i fastighetsrätt.

1. Om coliving

Coliving, eller delningsboende som det också kan benämnas, är en modern form av kollektiv bostadslösning som kommit att få världsomfattande spridning i samband med delningsekonomis genombrott under 2010-talet. Bostadsformen har väckt visst intresse inom bostadsforskningen, men inte till den grad att det kan anses ha formulerats en vedertagen definition för vad som avses med coliving.² Sedan några år tillbaka har konceptet börjat växa även i Sverige, vilket bland annat lett till att begreppet delningsboende listades på den svenska nyordslistan år 2021. I nyordslistan definieras delningsboende på följande vis:

”Delningsboende – kollektiv boendeform där hyresgästerna delar gemensamma ytor och service. Det kallas delningsboende – co-living – och har vissa likheter med 1970-talets kollektivboenden. Skillnaden nu, 50 år senare, är att det är företag som driver idén. Målgruppen är personer i åldrarna 20–35 som gillar att träffa folk och umgås. Och som genom att dela på kostnader kan få utrymmen och boendestandard de annars inte skulle ha råd med.”³

I definitionen framgår även att begreppen co-living respektive coliving används i samma betydelse. Denna allmänt hållna beskrivning kopplar begreppet till bogemenskap, socialt sammanhang och en kommersiell tjänst. Dessa tre egenskaper återkommer i begreppet colivings definition i SOU 2022:14:

”Ett boendekollektiv avser ett boende i vilket de boende har ett eget rum, men delar kök, vardagsrum och ofta även badrum. Konceptet coliving är en form av detta och initieras av en kommersiell aktör som erbjuder boendeformen, som även kan kallas delningsboende.”⁴

Den begreppsdefinition som Svenska Colivingförbundet tillhandahåller skiljer sig inte nämnvärt från beskrivningarna ovan. En stor skillnad är att fokus ligger på den boendegemenskapsfunktion som avses uppnås i bostadens utformning och nyttjande:

”Med coliving menar vi en bostad/lägenhet (s.k. delningsbostad) som delas av tre eller flera vuxna personer utan familjeband, där alla har ett eget bostadskontrakt. Här delar alla bostadsgäster på centrala funktioner och levnadsytor såsom kök, vardagsrum och ibland även badrum. Ofta är dessa ytor fullt utrustade och möblerade och i många fall ingår även viss service, till exempel städning och internet. Den privata delen av bostaden är därmed inte en fullt utrustad lägenhet.

Coliving är alltså inte ett bostadskoncept där alla funktioner finns både i den privata lägenheten och i de gemensamma ytorna. Fokus ligger inte heller på traditionella studentkorridorer med

² Se bl.a. Steding, D., ”Coliving: an emerging term without a common definition”, KTH: masteruppsats från 2019 (<https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1371948&dswid=-3992>) respektive Urban Land Institute & JLL, *European Coliving Best Practice Guide*.

³ Institutet för språk och folkminnen, <https://www.isof.se/svenska-spraket/nyord/lar-dig-mer-om-nyord/nyordslistor>, i: ”Nyordslistan 2021”.

⁴ SOU 2022:14 s. 433.

fokus på större privata rum samt väldigt små delade ytor som utgår ifrån att de boende huvudsakligen vistas i det egna rummet.”⁵

Definitionerna ovan utgår från att den upplåtna lägenheten består av exklusiva ytor för hyresgästen (privat bostadsdel, exklusiv yta) och semiexklusiva ytor, dvs. gemensamma ytor för dem som bor i den aktuella colivingbostaden. Lägenheten kan fylla en bostadsfunktion för en person endast genom en kombination av de privata och semiexklusiva ytorna. Medan behovet för plats för sömn/vila och privatliv kan tillgodoses på exklusiva ytor, kan bostadsfunktionerna matlagning (kök), socialt umgänge och rekreation (t.ex. vardagsrum), liksom tvättfunktion (tvättstuga) tillgodoses på semiexklusiva ytor i gemenskap med andra. Det gemensamma boendet kompletteras med tjänster som ska underlätta samboendet.

Svenska Colivingförbundets begreppsdefinitionen skiljer sig från de ovannämnda genom att inte ta avstamp i Kooperation eller Kollektivboende som verksamhetsform.⁶ Denna distinktion i begreppsdefinition är viktig eftersom coliving som bostadskoncept har en tendens att sammanblandas med kollektivboende eller Kooperation.⁷ En begreppsdefinition som inte utgår från upplåtarens verksamhetsändamål är särskilt viktigt i det svenska sammanhanget med anledning av den svenska hyresbostadsmarknadsmodellen och hyreslagstiftningens rättssystematik, se avsnitt 4 och 5 nedan.

I begreppsdefinitionerna framgår även att bostadsformen kan rikta sig till en viss grupp, t.ex. unga, vuxna personer. Eftersom upplåtelseätten som huvudregel är fri i Sverige, finns det goda förutsättningar att begränsa den krets av människor som kan komma på fråga som hyresgäster i ett delningsboende under förutsättning att detta görs på ett sätt som är förenligt med diskrimineringslagen (2008:567). Därmed inte sagt att en sådan avgränsning nödvändigtvis måste vara en avgörande punkt i begreppsdefinitionen. I den svenska hyreslagstiftningen föreskrivs legala begränsningar i den fria upplåtelseätten i form av rätt för en hyresgäst att överlåta hyresrätten till annan oberoende av hyresvärdens medgivande. Dessa regler kan medföra att andra än den avsedda målgruppen kan få tillträde till ett colivingboende efter ett beslut från hyresnämnden.

Begreppsdefinitionerna av coliving ger besked om att nyttjanderätten utövas under andra former än vid en traditionell bostadsupplåtelse. Det finns därmed anledning att i denna rapport utreda de hyresrättsliga utmaningar som coliving möter inom ramen för svensk hyresrätt när det kommer till hyressättningen.

⁵ Svenska colivingförbundet, <https://www.svenskacolivingforbundet.se/about-3>.

⁶ Vilket inte ska sammanblandas med kollektivboende eller kollektivhus, där traditionella boenden för privatkonsumtion kompletteras av gemensamma aktiviteter och gemensamma lokaler för gemenskap. (Jfr Madigan, Michael, Kollektivhus – hyresrättsliga aspekter på ägande och boende, Stockholm: SABO, 1984.

⁷ Att coliving som bostadskoncept många gånger misstas för ”a cooperative living arrangement where people share common spaces”, kan läsas om i: Osborne, R., ”Best Practices for Urban Coliving Communities”, University of Nebraska, Masteruppsats från 2018, https://www.researchgate.net/publication/329753426_Best_Practices_For_Urban_Coliving_Communities.

2. Den svenska colivingmarknaden

2.1. De geografiska marknaderna

Hyresmarknader är i regel ortsspecifika. Coliving finns i begränsad skala i landets tre största städer. Den geografiska spridningen är, i skrivande stund, följande:

- Göteborg (Colive, Stena Fastigheter och Akademiska hus),
- Helsingborg (Helsingborg hem),
- Lund (Colive, Udda genom HSB)
- Malmö (Stena Fastigheter),
- Storstockholm (Akademiska hus, Allihoop,⁸ Colive, Stena Fastigheter, Stadsmissionen och Udda. Coliving⁹),
- Uppsala (Akademiska hus) och
- Västerås (Mimer).

På dessa marknader förekommer coliving primärt inom nyproduktionssegmentet med anledning av de omfattande byggtekniska krav som uppställs för delningslägenheter i det byggrättsliga regelverket. I enstaka fall har bodelningslägenheter tagits fram genom konvertering (Akademiska hus i Göteborg).

2.2. Verksamhetssyftet hos upplåtare av colivingbostäder

På förstahandsmarknaden kan upplåtaren vara

- (i) **en allmännyttig hyresvärd** (dvs. en kommunal hyresvärd vars verksamhet är affärsmässig enligt lagen [2010:879] om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag eller annat till följd av ändamål för bostadsstiftelsen),
- (ii) **en statlig hyresvärd** (när uthyrningsföretaget är ett företag som ägs av staten),
- (iii) **en privat hyresvärd** (vars verksamhet kan vara kommersiell eller annat till följd av verksamhetsändamål)¹⁰, eller
- (iv) **en kooperativ förening** i enlighet med lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt.

⁸ Allihoop Living, <https://www.allihoopliving.com/>.

⁹ Udda.co, <https://www.udda.co/>.

¹⁰ Jfr definitionen 'idéburen aktör' i SOU 2022:14 s. 393: "En från stat och kommun fristående bostadsaktör som med annat ändamål än vinst planerar, bygger, förvaltar eller fördelar bostäder för definierade behov och målgrupper eller för eget nyttjande."

2.3. Marknadens storlek

I dagsläget upptar coliving en ytterst begränsad andel av den svenska hyresbostadsmarknaden. Någon formell statistik på lägenhetsantalet finns inte idag, men uppgifter från Svenska Colivingförbundets medlemmar ger besked om att det rör sig om cirka 1 000 lägenheter år 2024. Samtliga är upplåtna i flerbostadshus. Enligt SCB uppgår det totala bostadsbeståndet till 5 212 028 lägenheter vid samma tidpunkt, och cirka 1,5 miljoner utav dessa lägenheter är hyresrätter i flerbostadshus.¹¹ Detta innebär att delningsbostäder står för mindre än 0,2 promille av det totala bostadsbeståndet och cirka 0,7 promille av hyresbostadsbeståndet i flerbostadshus.

Colivingbostäder som uppfyller Svenska Colivingförbundets begreppsdefinition upplåts av både privata aktörer och allmännyttiga bostadsföretag. Av de privata aktörerna utmärker sig Colive, som tillhandahåller coliving för unga vuxna¹² och Stena Fastigheters delningskoncept WeShare.¹³ Vid sidan av dessa kommersiella aktörer återfinns även Stadsmissionen, en välgörenhetsorganisation som tillhandahåller bostäder i altruistiskt syfte.¹⁴

Av de allmännyttiga bostadsföretagen kan nämnas Helsingborgshem, där coliving erbjuds till unga vuxna,¹⁵ och Mimer i Västerås, vars delningsbostäder inte vänder sig till någon särskild ålderskategori i dagsläget.¹⁶ Delningsbostäder som är i projektstadiet i skrivande stund återfinns hos allmännyttiga Uppsalahem,¹⁷ och Stångåstaden i Linköping.¹⁸

Akademiska hus ägs av den svenska staten och tillhandahåller delningsbostäder för studenter och forskare.¹⁹

¹¹ SCB, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2023/>.

¹² Colive, <https://colive.se/om-oss/>.

¹³ Stena Fastigheter, <https://www.stenafastigheter.se/stena-fastigheter/weshare/>.

¹⁴ Stadsmissionen, <https://www.stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/delningsboende>.

¹⁵ Helsingborgshem, <https://helsingborgshem.se/artikel/co-living>.

¹⁶ Mimer, <https://www.mimer.nu/livet/>.

¹⁷ Uppsalahem, <https://www.upsalahem.se/bostader/vara-omraden/takryttaren/>.

¹⁸ Stångåstaden, <https://www.stangastaden.se/sokledigt/sa-kan-du-bo/nyproduktion/>.

¹⁹ Se bl.a. <https://www.dagensfastigheter.se/20240916/12251/akademiska-hus-utokar-boendesatsning-med-nyrenoverade-forskarbostader>.

3. Colivingbegreppet och 12 kap. jordabalken

I svensk rätt är tillämpningen av svenska hyresregler som utgångspunkt inte beroende av upplåtarens verksamhetssyfte. De regler som föreskrivs för hyresavtal i 12 kap. jordabalken ("JB") är tillämpliga så snart det rör sig om upplåtelse av en nyttjanderätt av hus eller del av hus mot ersättning (jfr 12 kap. 1 § första stycket JB).

12 kap. jordabalken är tillämplig som utgångspunkt även vid upplåtelser på andrahandsmarknaden, om inte annat följer av lag. Särskilda regler för en privat uthyrning av en bostad som innehas med ett äganderättsintresse föreskrivs i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.²⁰ Med privat uthyrning avses att det ska röra sig om upplåtelse av hyresrätt utanför näringsverksamhet.²¹ Om upplåtaren har flera bostadslägenheter att hyra ut, kan lagens särskilda bestämmelser endast vara tillämpliga för den första upplåtelsen (1 §). Dessa två tillämplighetskriterier medför att 2012 års lag om privatuthyrning inte är relevant för colivingmarknaden i dagsläget. Till den del som colivingbostäder tillhandahålls på andrahandsmarknaden, är utgångspunkten således att bestämmelserna om hyra i 12 kap. JB ska vara tillämpliga, se avsnitt 4.2 om blockhyresmodellen.

Särskilda regler föreskrivs för hyresrätt inom den kooperativa sektorn i lagen om kooperativ hyresrätt.

En annan lagstiftning som har stor betydelse för hyresmarknadens reglering i Sverige är hyresförhandlingslagen (1974:304). I hyresförhandlingslagen föreskrivs en lagstadgad rätt till förhandling om hyresvillkor föreskrivs för en hyresgästorganisation jämte en förhandlingsskyldighet för den hyresvärd som upplåter bostäder i det hus där hyresgästorganisationen har en förhandlingsrätt. Om en upplåtare av delningsbostäder regelmässigt hyr ut fler än två bostadslägenheter som inte utgör del av dennes bostad, kan denne betraktas vara en hyresvärd som kan stå som part i ett avtal om förhandlingsordning enligt 1 § 2 stycket hyresförhandlingslagen. Detta innebär att både 12 kap. JB och hyresförhandlingslagen kan vara tillämpliga på upplåtelser av colivingbostäder till den del dessa upplåts utanför den kooperativa hyresrättssektorn (jfr 1 § 4 stycket hyresförhandlingslagen).

På den kooperativa sektorn är hyressättning en föreningsfråga (jfr 3 kap. 6 § lagen om kooperativ hyresrätt).

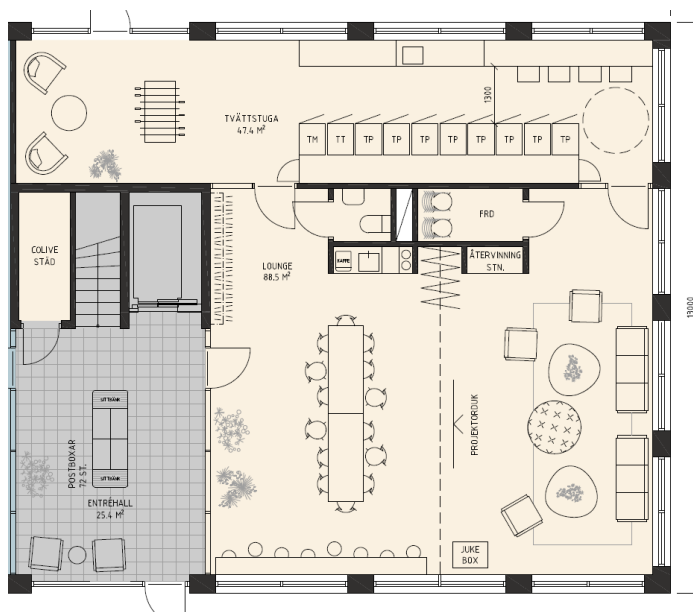
²⁰ Det rör sig om upplåtelse av hyresrätt i fristående bostadshus, ägarlägenheter och andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet.

²¹ Den som hyr ut fler än två bostadslägenheter anses göra det i näringsverksamhet, prop. 2012/13:1 Utgiftsområde 18, s. 76 f.

4. Hyresrättslig upplåtelse av coliving

4.1. Upplåtelse av en lägenhet

Den hyresrättsliga förståelsen av *lägenhet* är begränsad till att det ska röra sig om en avgränsad yta i ett hus eller del av hus som upplåts för nyttjande. Denna liberala definition av lägenhetsbegreppet innebär att någon åtskillnad inte behöver göras mellan exklusiva och partiellt exklusiva ytor för att avgränsa omfattningen av den upplåtna lägenheten. Samtliga ytor som upplåts till hyresgästen för nyttjande – med exklusiv och semiexklusiv dispositionsrätt – utgör den upplåtna lägenheten om dessa ytor upplåts i samma kontrakt. Det förhållandet att andra kan ha en samtidigt gällande dispositionsrätt av lägenhetens ytor är inte en faktor som beaktas i fråga om den upplåtna lägenhetens rumsliga omfattning.²²



När det kommer till delningslägenheter kan gränsdragningsproblematik uppstå mellan gemensamma ytor som utgör en del av den upplåtna lägenheten och byggnadsgemensamma allmänna ytor som ingår i hyran så snart det inte rör sig om ytor som t.ex. trapphus eller korridorer. Detta beror på att en delningslägenhet byggnadstekniskt utformas för att disponeras på annat sätt än traditionella bostadshus. Lägenhetens utformning styrs i sin tur av upplåtelseändamål (bostad för gemensamt nyttjande) och byggnadstekniska krav.

4.2. Kontraktskonstruktioner

I Sverige tillhandahålls coliving genom två modeller av hyresavtalskonstruktioner: blockhyresmodellen och direktupplåtelsemodellen.

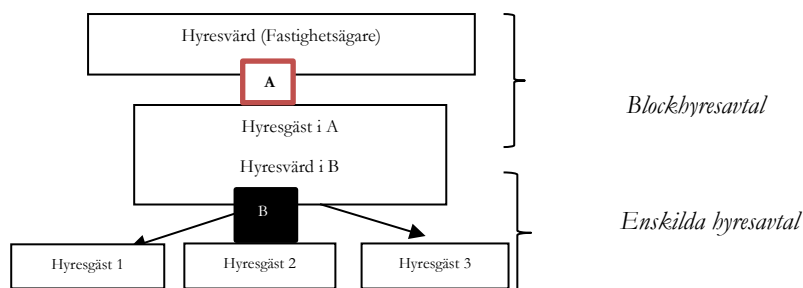
När en fastighetsägare upplåter delningslägenheter till hyresgäster på så sätt att alla hyresgäster har ett hyresförhållande direkt med hyresvärden, brukar upplåtelsen benämnas som en direktupplåtelse. Eftersom varje hyresgäst är hyresvärdens kontraktspart, kan en hyresgäst i en colivinglägenhet inte rättsligt betraktas som en inneboende. Det rör sig inte om partiell sublokation.

I dagsläget är det endast Helsingborghem som tillämpar **direktupplåtelsemodellen**. Enligt uppgifter från Svenska Colivingförbundets medlemmar beror detta på att fastighetsbolag

²² Jfr NJA 2001 s. 10, prop. 1967:141 s. 230 och NJA 1924 s. 177.

traditionellt sett ägnar sig åt teknisk och ekonomisk förvaltning. För att coliving ska vara framgångsrikt krävs även relationell förvaltning. Med relationell förvaltning menas omhändertagande av mjuka, sociopsykologiska värden för hyresgäster, t.ex. trivsel och social samvaro. Dessa mjuka värden har kommit att tillmätas en större tyngd på svensk bostadsmarknad den senaste tiden med anledning av att social hållbarhet tillmätts en större betydelse.

Den vanligaste avtalskonstruktionen är **blockhyresmodellen**. Med blockhyresavtal avses ett avtal varigenom minst tre bostadslägenheter, upplåts för att hyresgästen ska hyra ut lägenheterna i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, jfr 12 kap. 1 § 6 stycket JB.



Coliving genom blockhyresmodellen innebär att en fastighetsägare hyr ut samtliga ytor som ska användas för delningsboende till en hyresgäst för att denne, inom ramen för en näringsverksamhet, ska upplåta delningslägenheterna till enskilda (bo-)hyresgäster. En sådan hyresgäst kan vara ett privat företag (t.ex. Colive), ett universitet (t.ex. Göteborgs universitet) eller en studentnation (t.ex. V-dala nation vid Uppsala universitet).

För blockhyresavtal gäller särskilda regler i 12 kap. JB. Dessa regler medger å ena sidan en större avtalsfrihet från tvingande bestämmelser i 12 kap. JB vid den initiala upplåtelsen i rättsförhållandet mellan blockhyresavtalets parter. Å andra sidan krävs ett myndighetsgodkännande (från hyresnämnd eller Svea hovrätt) för att de villkor som avviker från de tvingande bestämmelser i 12 kap. JB ska vara giltiga när hyresvärderna i det första ledet är annan än staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund, (jfr 1 § 6 stycket). En sådan dispensprövning ska utgå från seriositeten i behovet av blockuthyrning. Seriositeten ska bedömas med utgångspunkt i blockhyresavtalet som helhet, inte utifrån särskilda villkor.²³ I beslut från hyresnämnder och Svea hovrätt har under de senaste åren utvecklats en praxis som innebär att blockhyresgästen måste ha något annat intresse än enbart uthyrningsintresse för att ett seriöst behov av blockuthyrning ska anses föreligga (jfr RH 2023:44). Hyresnämnden i Stockholm har ansett att uthyrning för att tillhandahålla colivingbostäder utgör ett seriöst uthyrningsintresse.²⁴

Det är inte möjligt för hyresnämnden att pröva skäligheten av hyresvillkoret i blockhyresavtalet vid en tillståndsprövning. Detta innebär att hyresnämnden inte kan pröva skäligheten av hyran för de

²³ Jfr prop. 1983/84:137 s. 112.

²⁴ Hyresnämnden i Stockholms beslut av den 12 februari 2023 i ärende H 14436-22.

colivinglägenheter som ska upplåtas på grundval av blockhyresavtalet. I praxis framkommer dock att hyresnämnder beaktar hyrans storlek gentemot slutkunden i sin helhetsbedömning av om upplåtelsen är av seriös karaktär.²⁵

5. De rättsliga ramarna för hyressättningen av colivinglägenheter

5.1. Rättsliga krav på hyran

Den hyra som en hyresgäst ska betala för den upplåtna lägenheten ska anges som ett bestämt belopp i hyresavtalet eller, om det finns en förhandlingsklausul i hyresavtalet, i förhandlingsöverenskommelsen (12 kap. 19 § JB). Från denna huvudregel undantas ersättning för vissa nyttigheter som till exempel uppvärmning, vatten och avlopp samt el.

Det är inte möjligt att knyta hyrans höjning under löpande hyresavtal till konsumentprisindex eller något annat index eftersom hyran ska vara bestämd till beloppet.²⁶ Om detta formkrav inte är uppfyllt ska en skälig hyra fastställas med utgångspunkt i partsavsikten och övriga förhållanden vid avtalsingåendet i första hand (12 kap. 19 § femte stycket JB). I de fall partsavsikten inte kan utrönas, kan hyran stället fastställas med stöd av de regler som blir tillämpliga vid sedvanlig skälighetsprövning av hyror, se avsnitt 06 och vidare.

5.2. Kort om hyresbegreppet i colivingsammanhang

Med hyra förstås den ersättning som hyresgästen betalar till hyresvärden för den nyttjanderätt som är upplåten till denne. Frågan om vad som avses med begreppet hyra är dock en komplicerad fråga eftersom hyresbegreppet inte är enhetligt i det hyresrättsliga regelverket. Det hyresbegrepp som är av intresse i detta sammanhang är det som avses i 12 kap. 19 § JB eftersom lagrummet ger uttryck för hyresprisets bestämmande och vad priset ska inkludera.²⁷

Hyresbegreppet i 12 kap. JB ger uttryck för att den till beloppet bestämda hyran ska innefatta ersättning för samtliga tjänster som hyresvärden tillhandahåller i samband med upplåtelsen, inklusive de kostnader som är hänförliga till lägenhetens uppvärmning, varmvatten, vatten och avlopp samt elektricitet (12 kap. 19 § JB).²⁸

Hyresvärdens kostnader för att kunna fullgöra sina förpliktelser som hyresvärd omfattas av hyresbegreppet, vilket innebär att underhålls- och driftkostnader omfattas av hyresbegreppet (jfr

²⁵ Jfr Hyresnämnden i Stockholms beslut av den 12 februari 2023 i ärende H 14436-22.

²⁶ Det är dock möjligt att redan vid avtalsingåendet ange att hyran ska justeras med bestämda belopp eller en bestämd procentsats över tid utan att bryta mot det bestämdhetskriterium som 12 kap. JB uppställer.

²⁷ När begreppet förekommer i andra sammanhang, exempelvis vid deposition – 12 kap. 21 § JB respektive förverkande och återvinning, 42–44 §§, torde det föreligga ett behov av att låta de ändamål och överväganden som aktualiseras i bestämmelsernas kontext få genomslag vid bedömningen av vad som utgör hyra. (Jfr med skiljaktig motivering signerad justitierådet Hästad och med vilken Munck instämde i NJA 2008 s. 467 [avser inventarier som ingick i hyresupplåtelsen]).

²⁸ Dessa omkostnader räknas upp i lagrummet av rättshistoriska skäl.

12 kap. 15 § JB). En vedertagen förståelse av *driftkostnader* är kostnader som är knutna till åtgärder vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos förvaltningsobjektet. Drift innefattar bl.a. administration, fastighetsskatt, försäkring, fastighetsskötsel o.d.²⁹ Att hyran ska omfatta ersättning för dessa kostnader även i colivingsammanhang är givet. Detta gäller dock inte den typ av förvaltning som avses med *relationell förvaltning*. Å ena sidan kan anföras att relationell förvaltning är nödvändigt för att upprätthålla bostadsformens sociala funktion, vilket talar för att kostnader för sådan förvaltning ska ingå i hyran. Å andra sidan avser relationell förvaltning relationen mellan hyresgästerna och inte förvaltningsobjektet – vilket talar för att driftbegreppet inte omfattar relationell förvaltning.

Relationell förvaltning torde rättsligt bedömas utgöra en tjänst som hyresvärden ska tillhandahålla på grundval av hyreskontraktet. Som utgångspunkt anses hyresbegreppet omfatta kostnader som härrör till *kontraktuella förpliktelser*, om tjänsten har ett naturligt samband med den upplåtna hyresrätten.³⁰ Bedömningen av om en tjänst har ett naturligt samband med den upplåtta hyresrätten är till sin natur kontextberoende. Exempelvis har serviceavgift för tillgång till vårdpersonal på ett vårdboende ansetts ha ett naturligt samband med den upplåtta hyresrätten.³¹ Om serviceavgiften avser en tjänst för vilken en tredje part förfogar över prissättningen, kan serviceavgiften likväl anses utgöra en del av hyran.³²

Tillhandahållande av övriga tjänster som städning, inredning, budservice, vaktmästarservice, receptionstjänst med flera kan falla under hyresbegreppet på både avtalsrättslig och hyresrättslig grund. Om hyresavtalets innebörd är att dessa tjänster ska ingå i hyran, utgör ersättningen för dessa tjänster en del av hyran. Om hyresrätten kan nyttjas utan dessa tjänster och nyttjandet av dessa är frivilligt för hyresgästen, torde ersättning för dessa tjänster falla utanför hyran. Detta innebär att ersättning för dessa tjänster ska utgå som tillägg till hyran. Vissa colivinghyresvärdar tillhandahåller community costs, medlemsevents etc. Ersättning för dessa tjänster torde anses utgöra en del av hyran eftersom boendekonceptet är intimt förknippat med dessa tjänster i modern tid. Om hyresvärden även ordnar aktiviteter som en hyresgäst kan välja bort, torde ersättning för dessa aktiviteter inte anses utgöra hyra. Prissättning och prisjustering sker då på avtalsrättslig grund.

I 12 kap. 19 § JB stadgas att ersättning avseende uppvärmning, varmvatten, vatten och avlopp samt elektricitet kan utgå som tillägg till hyran i vissa fall, mest noterbart, när hyran för lägenheten fastställs genom kollektiva förhandlingar och beräkningsgrunden för ersättningens storlek fastställs i en förhandlingsöverenskommelse. Likaså kan ersättning för individanpassning av en lägenhets standard utgå i form av tillägg till hyran (s.k. tillval).

²⁹ Nordlund, ”Ekonomisk analys av fastigheter och fastighetsföretag”, *Fastighetsnomenklatur#13*, Stockholm: Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna, 2018, s. 329 ff., s. 335.

³⁰ Björkdahl benämner detta som "absolut koppling". Se Björkdahl, *Hyra av bostad och lokal 2*, s. 73.

³¹ RH 1997:93; Svea hovrätts beslut av den 30 oktober 2014 i mål nr ÖH 6723-13.

³² Jfr RH 1997:93 där kommunfullmäktige förfogade över prissättningen och inte hyresvärden. Jfr dock Svea hovrätt, beslut av den 19 juni 2019 i mål nr ÖH 3591-18.

6. Bruksvärdessystemets grundläggande konstruktion i korthet

6.1. Inledning

Med undantag för bestämmelserna om stopphyra i 34–38 §§ prisregleringslagen (1989:978), föreskriver svensk lagstiftning inga regler om hur hyrans storlek ska bestämmas vid avtalets ingående eller när det ska ändras under avtalets löptid. Det beror på att svenska hyressättningsregler utgår från principen om avtalsfrihet.³³ Trots detta kännetecknas hyresbildningen på den svenska bostadsmarknaden knappast av fri prisbildning. Detta beror på att tvingande bestämmelser i framför allt 12 kap. JB och hyresförhandlingslagen i samverkan ger prisreglerande effekt. Denna effekt uppstår på olika sätt beroende på samverkans konstruktion.

På den svenska marknaden finns två huvudsakliga modeller för hyressättning: (i) hyressättning i det enskilda hyresavtalet ("avtalsmodellen") och (ii) hyressättning genom kollektiva uppgörelser mellan hyresvärderna och en hyresgästorganisation ("förhandlingsmodellen"). En gemensam nämnare för dessa modeller är att den avtalade hyran, vare sig den är avtalad mellan hyresavtalets parter och i ett avtal som sluts efter kollektiva förhandlingar, utifrån bruksvärdessystemets konstruktion anses vara skäligen så länge den inte är tvistig (jfr 12 kap. 55 § första stycket första meningen JB).

Rätten att vända sig till en hyresnämnd och begära villkorsändring är tvingande till hyresgästens fördel och kan inte med bindande verkan avtalas bort i enskilda hyresavtal eller i avtal mellan hyresvärderna och hyresgästorganisationen av bostadssociala skäl (jfr 12 kap. 1 § femte stycket JB).

När en hyra underkastats nämndens prövning, ska en skälig hyra sättas *till ett skäligt belopp* med utgångspunkt i 12 kap. 55 § JB.³⁴ Detta innebär att både inflyttningshyran och efterföljande hyreshöjning för en upplåten delningslägenhet kan vara föremål för ändring hos en hyresnämnd – i både höjande och sänkande riktning.

Hyresnämnden kan vid avtal som gäller tills vidare besluta om att nya hyresvillkor ska gälla tidigast från och med sex månader efter det att hyresförhållandet inleddes (12 kap. 55 e § JB).³⁵ Det är inte möjligt att på förhand få till stånd en rättslig prövning av vilken hyra som en ny hyresgäst ska betala. Detta innebär att det inte krävs någon avsikt om att ta ut en för hög (eller låg) hyra för att den avtalade hyran ska ändras av hyresnämnden. Det är detta samspel mellan avtalsfrihet och hyresnämndens skyldighet att fastställa en skälig hyra vid tvist mellan parterna om hyrans storlek som utgör grunden för det svenska bruksvärdessystemet.

³³ Denna principiella utgångspunkt anses komma till uttryck i 12 kap. 19 § 5 stycket JB där det stadgas att en hyra (*prisvillkoret i ett avtal*) som lämnats obestämd eller en hyra som inte uppfyller hyreslagens formföreskrifter, ska ta sin utgångspunkt främst i partsavsikten och övriga förhållanden vid avtalslutet. Regeln är en utfyllnadsregel vid ofullständigt eller icke-formkonformt avtal motsvarande 45 § köplagen (1990:931) respektive 7 kap. 1 § konsumentköplagen (2022:260).

³⁴ Till skillnad från utfyllnadsreglerna i de köprättsliga lagarna, ger 12 kap. 55 § JB det prövande organet möjlighet att *ersätta* ett avtalat pris. Processen är dock dispositiv, varför parterna genom överenskommelse vid prövningen kan be nämnden fastställa den överenskomna hyran.

³⁵ Hyresavtal upplåts i regel tills vidare på den svenska bostadsmarknaden och förutsättningarna för en hyresvärd att säga upp en hyresgäst med giltig verkan är begränsat i lag.

6.2. Om hyresnämndens metod vid fastställande av en skälig hyra i korthet

Huvudregeln för den metod som ska tjäna som utgångspunkt vid fastställande av en skälig hyra föreskrivs i 12 kap. 55 §. Lagrummets första stycke ger uttryck för att skäligheten av ett hyrespris kan bedömas relativt genom att den tvistiga hyran ställs i relation till gängse förekommande hyrespriser på orten för jämförbara lägenheter ur bruksvärdeshänseende och att det är först om hyrespriset påtagligt överstiger denna nivå som det kan bedömas som oskäligt.

En hyresvärd's kostnader för att tillhandahålla den upplåtna lägenheten och de tjänster som ingår i upplåtelsen beaktas inte vid en skälighetsprövning enligt bruksvärdesreglerna. Kostnadstäckning för det sagda innebär att en delningslägenhets egenskaper, liksom nyttan av de tjänster och förmåner som ingår i upplåtelsen, kan beaktas vid en bruksvärdesprövning, men inte kostnaderna för lägenhetens produktion eller tillhandahållandet av tjänsterna.

En tillämpning av jämförelsemetoden sker i flera steg:

- (i) Först bedöms lägenheternas likvärdighet i bruksvärdeshänseende. Denna bedömning görs ur flera aspekter i syfte att göra en sammanlagd bedömning. En första kategori av bruksvärdesfaktorer är *lägenhetens beskaffenhet* där objektiva omständigheter som avser antalet rum i lägenheten, dess utformning, fasta inredning och standarden på dessa, modernitetsgrad, byggnadstekniska förutsättningar och reparationsstandard tas i beaktande. En hög standard anses höja en lägenhets bruksvärde, medan det motsatta, t.ex. eftersatt underhåll, anses sänka bruksvärdet. I fråga om rumsantalet fordras normalt att detta antal är samma i åberopade jämförelselägenheter och prövningslägenheten, även om lägenheterna är lika i ytstorlek.³⁶

Utöver de bruksvärdesfaktorer som räknats upp ovan, beaktas även förmåner knutna till lägenheten eller fastigheten, vilket inbegriper trygghetslösningar, ljudisolering och bekvämlighet.

Likasa tillmäts lägesfaktorn en betydelse vid jämförbarhetsbedömningen, med vilket avses att lägenheternas läge i huset, fastighetens geografiska läge på orten och de fördelar eller nackdelar som följer därav, bl.a. kommunikationsinfrastruktur, service och handel, avstånd till centrum, närmiljöns natur och rekreativsmöjligheter, liksom områdesattraktivitet.

³⁶ Se bl.a. RBD 8:91; RH 2015:4; Svea hovrätts beslut av den 23 juni 2016 i mål nr ÖH 10944-15 (2 RoK kunde inte jämföras med 3 RoK); 28 februari 2013 i mål nr ÖH 11564-12 (4 RoK ansågs inte kunna jämföras med lägenheter om sex till åtta rum).

Vid likvärdighet i bruksvärdeshänseende saknar lägenhetens byggnadsår och produktions- och förvaltningskostnader en självständig betydelse. Dessa faktorer kan dock ha en indirekt påverkan på bruksvärdet.

- (ii) Därefter utesluts jämförelseunderlag på objektiva grunder. Jämförelselägenheterna måste vara belägna i samma ort som prövningslägenheten eller en ort med jämförbar hyresmarknad för att tjäna som jämförelseunderlag. Vidare utesluts hyror som inte är korrekta – det s.k. *korrekthetskriteriet*. I rättspraxis har hyror för lägenheter som underprissatts av politiska skäl uteslutits.³⁷ För att denna korrekthetsprincip ska kunna tillämpas fordras i regel kännedom om bevekelsegrunderna för hyresvärden att sätta för låga hyror.³⁸ Enstaka topp- och bottenhyror från det återstående underlaget ska uteslutas ur jämförelsematerialet eftersom dessa inte anses ge uttryck för aktuell hyresnivå.
- (iii) Slutligen ställs den högre yrkade hyresnivån i relation till den hyresnivå som kvarvarande jämförelseunderlag bildar. I 12 kap. 55 § andra stycket JB stadgas att hyresnämnden främst ska beakta de delar av jämförelsematerialet där hyran bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen – oberoende av om den tvistiga hyran är kollektivt förhandlad eller direktförhandlad.³⁹

Det är de faktiska hyresbeloppen för jämförbara lägenheter som ska ställas i relation till varandra, inte jämförbarhetsmått som t.ex. hyra per kvadratmeter eller relativhyra (normhyra). Det är först om den yrkade hyran påtagligt överstiger den utvunna hyresnivån som den ska anses vara oskäligen. I sådana fall ska nämnden sätta en ny hyra inom påtaglighetsmarginalen.

Varje återopad jämförelselägenhet behöver vara likvärdig med prövningslägenheten för att hyresnämnden ska kunna bedöma skäligheten av den yrkade hyran i relation till jämförelseobjekten. För att hyresnämnden ska kunna tillämpa jämförelsemetoden måste parterna därför ha tillfört ärendet tillräckligt och relevant jämförelseunderlag som gör det möjligt för hyresnämnden att ställa den utgående hyran i relation till hyror som utgår för lägenheter som är bruksvärdesmässigt likvärdiga. Ett för knapphändigt underlag omöjliggör en tillämpning av jämförelsemetoden. Ett tunt jämförelseunderlag i form av några enstaka lägenheter, även om dessa skulle bedömas vara

³⁷ I RH 1999:90 rörde det sig om nyproduktionshyror hos ett allmännyttigt bolag som efter ett politiskt motiverat styrelsebeslut hade satts på en nivå som väsentligen understeg själv-kostnadsnivån. Vid denna tidpunkt gällde den kommunalrättsliga självkostnadsprincipen för hyres-sättningen av hus inom det allmännyttiga beståndet. I RH 2016:61 rörde det sig om hyror som inte hade följt den allmänna hyresutvecklingen på orten efter politiskt motiverat beslut i det allmännyttiga bostadsföretagets styrelse.

³⁸ Det behöver inte röra sig om politiska bevekelsegrunder. Hyresnivån kan ha satts för att tillgodose byggsubventionskrav eller förmånliga kreditvillkor för uppförande av hyreshus till överkomliga priser.

³⁹ De hyror som förhandlats fram i syfte att presumeras vara skäligen enligt 12 kap. 55 c § JB ska dock uteslutas ur jämförelsematerialet.

likvärdiga prövningslägenheten ur bruksvärdeshänseende, anses inte ge uttryck för hyresnivån på orten.⁴⁰

Det hittills sagda får anses ge uttryck för bruksvärdesreglernas teoretiska utgångspunkt om hur en skäligen hyresprövning ska ske hos hyresnämnderna eller överordnande instans. Denna jämförelsemetod tillämpas ytterst sällan av hyresnämnderna. En empirisk analys av samtliga villkorsändringärenden som överklagats till Svea hovrätt mellan 2011 och 2020 visade att hyran sattes efter en allmän skälighetsbedömning i över 94 procent av fallen.⁴¹

Hyressättning efter en allmän skälighetsbedömning anses ta utgångspunkt i nämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten och med beaktande av vad som framkommit i målet. Denna skönsmässiga metod ger hyresnämnden som prisreglerande organ ett relativt stort diskretionärt utrymme. Vid utövandet av sådan diskretion ska hyresnämnden göra en helhetsbedömning av de olika faktorer som påverkar hyran så att beslutet grundas på rättsligt relevanta omständigheter för vilka en redogörelse ska ges.⁴² Av rättspraxis i hyresmål följer att nämnden ska utgå från likvärdighet i bruksvärdeshänseende när den tar intryck av de åberopade hyresnivåerna som bakgrundsmaterial.⁴³ Det förhållandet att påtagliga skillnader kan föreligga i hyresnivåerna mellan jämförelselägenheter utgör inte ett hinder mot att beakta underlaget som bakgrundsmaterial. Inte heller föreligger hinder mot att beakta material som uteslutits p.g.a. en tillämpning av korrekthetskriteriet som bakgrundsmaterial.⁴⁴ Likaså kan hyror som uteslutits för att de inte varit kollektivt förhandlade indirekt få genomslag som bakgrundsmaterial. Av hovrättspraxis följer att kollektivt förhandlade hyror ska ha företräde även vid tillämpning av denna metod men att den utpräglat skönsmässiga bedömningen som görs i dessa fall inte kan vara ”styrd av hyror som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse eller av någon annan enskild faktor”.⁴⁵

⁴⁰ Jfr Svea hovrätts beslut av den 11 januari 2016 i mål nr ÖH 5742-15 respektive 19 mars 2008 i mål nr ÖH 2041-07.

⁴¹ Wachtmeister, a.a., s. 605–639.

⁴² Jfr NJA 2012 s. 211 respektive RH 2014:43.

⁴³ Svea hovrätts beslut av den 23 november 2007 i mål nr ÖH 3564-05 och Svea hovrätts beslut av den 19 mars 2008 i mål nr ÖH 2041-07.

⁴⁴ RH 2016:61.

⁴⁵ Svea hovrätts beslut av den 11 januari 2016 i mål nr ÖH 5742-15 respektive 19 mars 2008 i mål nr ÖH 2041-07.

7. Hyressättning av colivinglägenheter inom ramen för bruksvärdessystemet

7.1. Hyressättning enligt direktupplåtelsemodellen

Eftersom det saknas särskilda lagregler för hyressättning av colivinglägenheter sätts hyran för colivingbostäder inom ramen för bruksvärdessystemet. Detta innebär att en skälig bruksvärdeshyra för en colivinglägenhet ska bestämmas i det enskilda hyresavtalet eller i förhandlingsöverenskommelser om en förhandlingsordning gäller för huset. I dagsläget sätts colivinglägenheter hyror endast genom villkorsbestämning i det enskilda hyresavtalet – något som inte är förvånande sett till bostadsformens unga ålder och marknadsstorlek.

Eftersom bruksvärdessystemet inte föreskriver några referenspunkter för hyressättningen och då colivingbostäder i dagsläget primärt upplåts i nyproducerade hus, brukar hyresnivån i praktiken reflektera hyresvärdens kostnader för upplåtandet av lägenheten. Eftersom skäligheten av den hyra som avtalas i det enskilda hyresavtalet inte kan prövas av hyresnämnden i förväg, riskerar en hyresvärd att den avtalade colivinghyran kan sänkas av en hyresnämnd vid en skälighetsprövning med anledning av bruksvärdesreglernas konstruktion:

- (i) Vid avtalsslut kan hyrans skälighet svårligen uppskattas i relation till hyresnivån för jämförbara lägenheter eftersom relevant jämförelsematerial i form av bruksvärdesmässig likvärdighet i regel saknas.
- (ii) Enligt uppgifter till Svenska Colivingförbundet finns inga kollektivt förhandlade hyror av colivingbostäder. Detta omöjliggör en tillämpning av den skälighetsnorm som 12 kap. 55 § JB föreskriver. Eftersom en skälig hyra ska fastställas så snart en villkorsprövning aktualiserats, riskerar hyresvärderna att hyresnämnden fastställer en skälig hyra efter en ren skälighetsbedömning. Denna diskretionära prissättningsrätt begränsas inte av att hyresnämnden knappast kan ha kännedom om det allmänna hyresläget på orten för denna slags hyresrätt.
- (iii) Att ta fram modeller för hyressättning genom kollektiva förhandlingar är ett privilegium som tillkommer bostadsmarknadens branschorganisationer. Svenska Colivingförbundet är en ny branschorganisationen och har ännu inte etablerat sig som en aktör inom ramen för den svenska modellen.⁴⁶ Därmed inte sagt att organisationen inte kan ta fram modeller för hyressättning tillsammans med en etablerad hyresgästorganisation, t.ex. Hyresgästföreningen. Sådana modeller faller inom den fria avtalsfriheten, vilket innebär att värderingen av bodelningslägenheter egenskaper kan utgå från de funktioner som dessa avser att fylla för bostadsformen – och inte i relation till likvärdiga funktioner för traditionellt utformade bostadslägenheter.

Eftersom dessa beräkningsmodeller tas fram genom kollektiva förhandlingar, tenderar dessa förhandlingar ta lång tid. Detta beror på flera skäl: Parterna behöver ha samsyn om vilka egenskaper som ska anses påverka bruksvärdet liksom i vilken omfattning.

⁴⁶ Därmed inte sagt att detta inte kommer att ändras.

Parterna behöver ta fram en modell som är tillämpbar för delningslägenheter generellt och inte i enstaka fall, vilket är ett tidskrävande projekt. Därutöver behöver parterna ha samsyn kring modellens tillämpning samt förankra förhandlingsresultatet både hos den egna organisationen och gentemot varandra. Dessa omständigheter talar för att förekomsten av förhandlade colivinghyror torde vara begränsade inom överenskomlig tid.

7.2. Hyressättning enligt blockhyresmodellen

Blockhyresavtalskonstruktionen medför nödvändigtvis att den fysiska person som bor i en hyresrätt rättsligt sett har en avtalsställning som andrahandshyresgäst i relation till den ursprungliga hyresvärden (för enkelhetens skull: fastighetsägaren). Denna rättsliga teknikalitet har skapat en osäkerhet i fråga om vilken regleringsmodell som ska vara tillämplig vid bedömningen av en colivinghyras skälighet i det andra avtalsledet, dvs. den hyra som andrahandshyresgästen (bohyresgästen) ska betala.

Parter i ett blockhyresavtal har rätt att förfoga över hyressättningen. Eftersom blockhyresavtal vanligtvis ingås för en tidsbestämd period, kan en ändring av hyrans storlek inte komma på fråga under avtalets löptid. Det anses också vara möjligt för parterna att i avtalet begränsa hyresgästens villkorsprövningsrätt enligt 12 kap. 54 § JB. Blockhyresavtalets parter kan dock inte med bindande verkan avtala om villkor som försämrar hyresgästens rättsställning i det andra avtalsledet.⁴⁷ Detta innebär att hyran för bohyresgästen ska vara skäligen i bruksvärdeshänseende. Detta torde å ena sidan innebära att den skäliga hyran i det andra avtalsledet ska sättas på ett sätt som i praktiken inte skiljer sig nämnvärt från det som sagts ovan om hyressättning enligt direktupplåtelsemodellen. Å andra sidan har lagändringar under år 2019 medfört att en takhyresregel införts i 12 kap. 55 § fjärde stycket JB för upplåtelser i andra hand.

Takhyresregeln i 12 kap. 55 § fjärde stycket JB anger att vid en prövning av skälig hyra för en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig.⁴⁸ Detta ger uttryck för att taket för skäligheten av hyran för en bostadslägenhet som upplåts i andra hand (total sublokation), knyts till förstahandshyresgästens hyresvillkor. Takhyresregeln ger uttryck för den högst tillåtna hyran vid andrahandsupplåtelser. Detta följer av lagbestämmelsens ändamål: förhindra vinstmöjlighet vid vidareupplåtelser. Denna regel infördes tillsammans med andra begränsningar i förstahandshyresgästernas förfogande över hyresbostäder i kombination med hyresrättsliga, ekonomiska och straffrättsliga sanktioner.⁴⁹

⁴⁷ Prop. 1983/84:137 s. 112.

⁴⁸ Denna regleringsmodell benämns maximihyresmodell av författaren i *Hyressättning. Prisets reglering vid bostadshyra*, s. 478.

⁴⁹ Prop. 2019/19:107 s. 48 f. och SOU 2018/19:107.

Vissa uttalanden i förarbetena ger takhyresregeln ett mer omfattande tillämpningsområde än vad som följer av takregelns ordalydelse i lag: Eftersom takhyresregeln endast ger uttryck för maximihyran och inte vad som är skälig hyra, kan hyresnämnden fastställa en hyra som är lägre än den högst tillåtna hyran. Dessa uttalanden ger uttryck för att takregeln ska kunna tillämpas på ett sätt som skulle innebära att hyresnämnden kan göra en fri bruksvärdesbedömning av lägenheten:

”Bestämmelsen utgör en takregel på så sätt att den anger vilken hyra som maximalt får tas ut vid en vidareupplåtelse. Den anger inte vad som är skälig hyra under den nivån. En hyra som inte är att betrakta som skälig vid en prövning enligt första-tredje styckena kan alltså inte bli skälig på grund av fjärde stycket. En prövning enligt första stycket kan mynna ut i att förstahandshyran inte är skälig, om den är högre än lägenhetens bruksvärdeshyra. Så kan t.ex. vara fallet om förstahandshyran inte har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen. I sådana fall kan andrahandshyresgästen på samma sätt som före ändringen begära att hyran sänks till bruksvärdesnivån (jfr också 55 e §).”⁵⁰

En tillämpning av takhyresregeln kan således medföra att en vidareupplåtelse av en bostadshyresrätt endast kan ske med förlust om en förstahandshyresgäst vidareupplåter en hyrebostadslägenhet till självkostnadspris eller till ett pris som reflekterar takhyresregeln.⁵¹

Takhyresregelns utgångspunkter för total sublokation är svårtillämpade på delningsmarknaden av flera skäl. Den upplåtna lägenheten i ett blockhyresavtal avviker till sin natur från den lägenhet som upplåts till andrahandshyresgästen. Blockförhyrda lägenheter kan i regel inte jämföras med andrahandshyresgästens lägenhet ens när det rör sig om traditionellt utformade lägenheter eftersom en sådan i regel utgör en beståndsdel i det upplåtna lägenhetsobjektet (minst tre lägenheter). En blockförhyrd fastighet för särskild verksamhet (coliving) där förstahandshyresgästen i praktiken agerar som en hyresvärd av hela huset hyressätts efter andra bevekelsegrunder än enskilda lägenheter. I bruksvärdetermer kan detta förklaras som att lägenheterna inte är jämförbara ur bruksvärdeshänseende.

Vid partiell sublokation (inneboendefall), innebär takhyresregeln att en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. En hyresgäst i en delningslägenhet disponerar visserligen inte över blockhyreslägenheten självständigt, men denne är svårigen att likställa med en inneboende. Likheten mellan den som är inneboende i traditionella lägenheter och den som bor i en delningslägenhet är begränsad till att vissa ytor disponeras tillsammans med andra. Rättsställningen för en hyresgäst på ett colivingboende är många gånger jämförbar med en förstahandshyresgästs. Detta medför att en colivinghyra svårigen kan sättas med ledning av takhyresregelns proportionalitetsfördelning.

Takhyresregeln innebär att en vidareförupplåtare har rätt att ta ut ett tillägg på som högst 15 procent för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen. Med annan utrustning avses t.ex.

⁵⁰ Prop. 2018/19:107 s. 73.

⁵¹ Se även Wachmeister, a.a., s. 482 f. om andra diskrepensfall mellan takhyresregeln och olika regleringsmodeller i bruksvärdessystemet.

diskmaskin och dylik utrustning som hyresgästen själv tillfört lägenheten. Med andra ord ska nyttigheter som fått genomslag i bruksvärdet inte läggas till grund för ett hyrestillägg.⁵² Vidare får förstahandshyresgästen ta ut tillägg för andra nyttigheter som ingår i hyran till ett självkostnadspris om dessa faktorer inte ingår i lägenhetens hyra. Med andra nyttigheter avses t.ex. el, bredband och TV-kanaler.

Takhyresregelns tilläggsbestämmelser reflekterar, liksom hyresberäkningens utgångspunkter i övrigt enligt detta lagrum, förarbetenas utgångspunkter. Det är vidareupplåtelser av traditionella bostadslägenheter som tjänat som utgångspunkt för dessa bestämmelser. Det kan över huvud taget inte utläsas i förarbetena att dessa regler avsåg att omfatta blockförhyrda lägenheter i allmänhet och således inte blockförhyrda lägenheter för särskild verksamhet i synnerhet. De faktorer som räknas upp som tillägg ingår i colivingkonceptet, vilket innebär att dessa faktorer rätteligen ska få genomslag i bruksvärdet.

Det hittills sagda om den rättsosäkerhet som medföllt takhyresregeln i 12 kap. 55 § fjärde stycket JB, gäller i stort sett även tillämpningen av återbetalningsregeln i 12 kap. 55 f § JB. Förarbetena till denna bestämmelse utgår exklusivt från privat andrahandsuthyrning, varför uppfattningen i den juridiska doktrin varit att andrahandsuthyrning som sker i blockhyreskontext inte torde omfattas av 12 kap. 55 f § JB. Å andra sidan har denna bestämmelse inte prövats skarpt förrän i nutid då hyresgästskrav enligt återbetalningsregeln kommersialiserats av privata aktörer.

I dagsläget tycks hyresnämnden ta fasta på att colivingboende inte utgör hotellverksamhet, vilket innebär att återbetalningsbestämmelsen kan vara tillämplig.⁵³ Det framgår inte i besluten vad hyresnämnderna anser är hotellverksamhet. Någon självklar koppling mellan verksamhet som regleras av lagen (2024:1082) om hotell- och pensionatverksamhet ("hotellagen") och 12 kap. JB finns inte eftersom hotellagen är en näringsreglerande lag med utgångspunkt i tillstånd för att bedriva en verksamhet där någon yrkesmässigt tillhandahåller tillfälliga möblerade bostäder. Tillämpligheten av 12 kap. JB är som nämnts tidigare inte kopplad till upplåtarens verksamhets syfte. De gränsdragningsproblem som föreligger mellan bostadsupplåtelse och hotellrumsupplåtelse, liksom upplåtelser som är hotellliknande har uppmärksamats av lagstiftaren, doktrin och i rättspraxis.⁵⁴

⁵² Prop. 2018/19:107 s. 73.

⁵³ Se ärendegenomgången i avsnitt 8.

⁵⁴ Se t.ex. Staedler, Bernhard, *Tillfällig bostad*. Rättsförhållandet mellan hotellvärd och hotellgäst (ak. avh.), Stockholm: P A Norstedt & Söners förlag, 1974, s. 118 f. och 133 f, Ds 2011:8, Wachtmeister, a.a., s. 519 f., Bengtsson, B., "Om hotelltjänster", i: *Om lagstiftning och annat. 22 uppsatser*, s. 417 ff., Svea hovrätts beslut den 20 november 2008 i mål ÖH 8476-07 respektive beslut av den 19 februari 2013 i mål nr ÖH 391-13.

8. Den hyresnämndssatta colivinghyran under år 2024

8.1. Inledning

Under år 2024 har hyran i delningslägenheter varit föremål för prövning hos hyresnämnderna i Stockholm respektive Göteborg. Samtliga fall har varit colivinglägenheter som upplåtits enligt blockhyresmodellen. Ärendena har grundat sig i tills vidare upplåtelser av colivingbostäder utan att undantag för besittningsskydd har gjorts enligt 12 kap. 45 a § JB. Hyresnämndsärendena har inte aktualiserats till följd av tvist om hyran mellan hyresavtalets parter. Det har i stället varit en följd av att avflyttade hyresgäster begärt återbetalning av oskälig andrahandshyra enligt 12 kap. 55 f § JB.

8.2. Colivinghyrans innehåll

I de prövade colivinghyrorna ingick – förutom de kostnader som en hyra ska täcka – även ersättning för:⁵⁵

- inredning – både bostadsrummen och de gemensamma utrymmena var möblerade i hög standard,
- veckovis städning av de gemensamma utrymmena,
- el,
- WiFi,
- boendevärd,
- hemförsäkring under hela hyresförhållandet, och
- vissa förbrukningsvaror.

Innebörden av hur dessa olika faktorer påverkar bruksvärdet, i vilken grad dessa påverkar bruksvärdet samt vad denna bruksvärdespåverkan har för ett nominellt värde är oklart i gällande rätt. Detta följer dels av principen om avtalsfrihet, dels av bruksvärdesbedömningens holistiska förhållningssätt.

Hyresvärdet av de olika tjänsterna kan svårligen uppskattas som enskilda faktorer. Det finns dock inget som hindrar att det relativa hyresvärdet av de olika nyttigheterna uppskattas med hjälp av nyckeltal. Här kan t.ex. Konsumentverkets beräknade hushållskostnader komma till användning för att uppskatta ett rimligt hyresvärde av hushållsel, WiFi och hemförsäkring.⁵⁶

⁵⁵ Se avsnitt 5.2.

⁵⁶ Konsumentverket, <https://publikationer.konsumentverket.se/privatekonomi/beraknade-hushallskostnader>.

8.3. Delningslägenheterna på Colive Aquila⁵⁷

8.3.1. Inledning

Under år 2024 har hyresnämnden i Stockholm ändrat hyran för delningslägenheterna på Colive Aquila i tio ärenden.⁵⁸ Samtliga beslut är överklagade i Svea hovrätt. Nio av dessa ärenden hade aktualiserats efter att hyresgästerna sålt sitt anspråk till en kommersiell aktör.⁵⁹

Den aktuella fastigheten var belägen i Handen, Haninge kommun, södra Stockholm. Aquilas delningslägenheter byggdes i ett hus för vilket det initialt fanns planer på att producera traditionella bostadslägenheter.

Coliving tillhandahölls på Aquila genom blockhyresmodellen mellan november 2020 och juni 2024.⁶⁰ Detta innebär att hyresgästen Colive förhyrde en hel fastighet med 15 delningslägenheter. Dessa delningslägenheter skapade bostäder för 85 hyresgäster i form av privata bostadsrum och gemensamma ytor i såväl varje enskild delningslägenhet, som på byggnadsgemensamma ytor. Detta innebär att den upplåtna lägenheten i prövningsärendena bestod av ett boenderum (exklusivt nyttjande), del i gemensamma ytor i delningslägenheten (för semiexklusivt nyttjande tillsammans med övriga hyresgäster i den aktuella delningslägenheten) och del i de byggnadsgemensamma utrymmen (semiexklusivt nyttjande – dock med fler personer).

Nio av de delningslägenheter som varit föremål för hyresnämndens prövning var upplåtna i delningslägenheter där det privata boenderummet var utformat för en person. Dessa rum var mellan 7–14 kvm stora. En av de delningslägenheter som varit föremål för prövning avsåg en upplåtelse där det privata boenderummet var utformat för två personer (Dahlströmärendet)⁶¹. Rummet var 16 kvm.

Storleken på de gemensamma ytorna i delningslägenheterna varierade mellan 62–90 kvm. Samtliga hyresgäster hade även tillgång till de allmänna gemensamma utrymmena (Hangout/Lounge) på 130 kvm. Den upplåtna lägenhetens totala storlek är svåruppskattad eftersom de ytor som hyresgästen har exklusiv tillgång till inte kan tjäna som en självständig bostad.

Samtliga boenderum i delningslägenheten hyrdes ut med möbleman i form av sängstomme inkl. integrerad lådförvaring, resårmatrass, garderober och taklampa. De gemensamma utrymmena i delningslägenheterna var desto mer generöst möblerade. Dessa ytor var fullt utrustade med bland annat matbord, stolar, soffa, soffbord, tavlor, gardiner, mattor, köksutrustning (grytor, stekpannor och matlagningsredskap), kökselektronik (brödrost, kaffebryggare, tekokare, elvisp, mikrovågsugn) och glas/porslin/bestick, Smart-TV, Sonos-högtalare, dammsugare, strykjärn med mera. De byggnadsgemensamma ytorna i ”Hangout”-utrymmet som samtliga hyresgäster hade tillgång till,

⁵⁷ Örnens väg, Haninge kommun.

⁵⁸ Fler beslut är att vänta under år 2025.

⁵⁹ Orimlig hyra i Sverige AB.

⁶⁰ Företaget Colive stängde ner verksamheten i Haninge kommun till följd av utfallet från hyresnämndsärendena.

⁶¹ Stockholms hyresnämnds beslut av den 12 december 2024 i ärende 4522-24.

var fullt utrustade med bland annat pentry, stora soffor, fåtöljer, matbord och stolar, arbetsplatser, yogarum, Smart-TV, Sonos-högtalare, kaffeautomat och glas/porslin/bestick.

I upplåtelsen ingick även relationell förvaltning för att främja boendegemenskap bland hyresgästerna och hemförsäkring.

Det sagda innebär att de tio colivinglägenheter som varit föremål för hyressättning hos hyresnämnden i Stockholm, varit relativt lika – särskilt nio av tio lägenheter. Detta har inte hindrat hyresnämnden från att värdera och prissätta lägenheterna med olika belopp, se den summariska överblicken närmast nedan. I hyresnämndens beslut framgår att den avtalade månadshyran var en s.k. självkostnadshyra i samtliga fall. Det förhållandet att hyran varit en självkostnadshyra har inte tillmätts betydelse i hyresnämndens bedömning. Självkostnadshyra för blockförhyrda lägenheter när blockhyresgästen varit en kommun har dock av samma hyresnämnd betraktats som skälig i närtid. I ett ärende där en hyresgäst begärde återbetalning av en hyra som denne hade hyrt av socialnämnden uttalade hyresnämnden följande: ”... med beaktande av den i 2 kap 6 § kommunallagen (2017:725) fastslagna självkostnadsprincipen får skälig hyra i detta sammanhang anses vara den hyra som kommunen betalar till sin hyresvärd.”⁶²

Slutligen kan noteras att vissa av hyresgästerna bott i delningslägenheten i flera år. I dessa fall har hyresnämnden i vissa fall fastställt en och samma hyra alla år medan olika hyresnivåer medgetts i andra fall. Hyresjusteringens storlek har fallit inom hyresnämndens diskretionära bedömning.

8.3.2. Summarisk överblick över ärendena

Hyresnämnden i Stockholms prövningar av hyran på Colive Aquila			
Ärende	Avtalad månadshyra ⁶³	Den hyresnämndssatta hyran	Differens mellan avtalad och hyresnämndssatt hyra
Thunmanärendet⁶⁴	2022: 7 054 kr (Hyra: 5 405 + Service:1 649)	2022: 3 756 kr	2022: -3 298 kr
	2023: 7 195 kr (Hyra: 5 515 + Service: 1 790)	2023: 3 912 kr (300 kr för wifi, el, vatten, städning, hemförsäkring osv och	2023: -3 283 kr

⁶² Stockholm hyresnämnds beslut av den 18 april 2024 i ärende nr H 14147-23.

⁶³ Hyresuppgifterna nedan visar totalhyra (hyra + serviceavgift som tillägg på hyran).

⁶⁴ Stockholms hyresnämnds beslut av den 21 mars 2024 i ärende H5409-23.

Hyresrättsliga utmaningar för coliving i Sverige av H. Wachtmeister

		10 % för möbler) Hemförsäkring = bruksvärdesfaktor	
Fernandezärendet⁶⁵	2023: 7 990 kr (Hyra: 6 125 + Service: 1 865)	2023: 6 300 kr (2 000 kr för privat rum, 2 500 kr för gemensamma ytor i dlgh, 250 kr för hangout. 1 550 kr i påslag för möbler och övriga nyttigheter)	2023: -1 690 kr
Bijkerärendet⁶⁶	2023: 7 380 kr (Hyra 5 515 + Service 1 865) 2024: 7 925 kr (Hyra 5 625 + Service 2 300)	2023: 4900 kr (1 200 kr för privat rum, 2 700 kr för delningsytor i dlgh och hangout. 1 000 kr i påslag för möbler och övriga nyttigheter)	2023: -2 480 kr 2024: -3 025 kr
Sandbergärendet⁶⁷	2023: 7 685 kr (Hyra: 5 820 + Service: 1 865)	2023: 5 067 kr (1 200 kr för privat rum, 2 700 kr för delningsytor i dlgh, 245 kr för hangout. Påslag: 922 kr (varav 622 kr för möbler och 300 kr för övriga nyttigheter.)	2023: -2 618 kr
Saupeärendet⁶⁸	2022: 7 654 kr (6 005 + 1 649) 2022: 7 795 kr (6 005 + 1 790) 2023: 7 915 kr (6 125 + 1 790) 2023: 7 990 (6 125 + 1 865) 2024: 8 545 kr (6 245 + 2 300)	Alla år: 6 300 kr (2 000 kr för privat rum, 2 500 kr för delningsytor i delningslägenhet, 250 kr för hangout. Påslag 1 550 kr)	2022: -1 354kr/ -1 495 kr 2023: -1 615 kr/-1 690 kr 2024: -2 245 kr

⁶⁵ Stockholms hyresnämnds beslut av den 25 oktober 2024 i ärende H 16866-23.

⁶⁶ Stockholms hyresnämnds beslut av den 29 oktober 2024 i ärende 1230-24.

⁶⁷ Stockholms hyresnämnds beslut av den 23 oktober 2024 i ärende 16784-23.

⁶⁸ Stockholms hyresnämnds beslut av den 28 november 2024 i ärende 1609-24.

Nybergärendet⁶⁹	<p>2022: 8 049 kr (6 400 + 1 649)</p> <p>2022: 8 190 kr (6 400 + 1 790)</p> <p>2023: 8 318 kr (6 528 + 1 790)</p> <p>2023: 8 393 kr (6 528 + 1 865)</p> <p>2024: 8 545 kr (6 245 + 2 300)</p>	<p>Alla år: 6 287 kr</p> <p>(1 690 kr för privat rum, 3 000 kr för delade ytor i dlgh, 255 kr för Hangout. 1 342 kr i påslag [742 kr möblemang & 600 kr för övrigt])</p>	<p>2022: -1 762 kr/ -1 903 kr</p> <p>2023: -2 031 kr/ -2 106 kr</p> <p>2024: -2 258 kr</p>
Ekärendet⁷⁰	<p>2022: 7 654 kr (6 005 + 1 649)</p> <p>2022: 7 795 kr (6 005 + 1 790)</p> <p>2023: 7 915 kr (6 125 + 1 790)</p> <p>2023: 7 990 (6 125 + 1 865)</p>	<p>Alla år: 6 150kr</p> <p>(2 200 kr för privat rum, 2 750 kr för gemensamma ytor dlgh, 200 kr för hangout. Påslag 1 000 kr)</p>	<p>2022: -1 504 kr/ -1 645 kr</p> <p>2023: -1 765 kr/ -1 840 kr</p>
Dahlströmärendet⁷¹	<p>2022: 10 570 kr (6 990 + 1 790 + 1 790)</p> <p>2023: 10 710 kr (7 130 + 1790 + 1 790)</p> <p>2023: 10 860 kr (7 130 + 1 865 + 1 865)</p> <p>2024: 11 875 kr (7 275 + 2 300 + 2 300)</p>	<p>Alla år: 5 700 kr</p> <p>(2 500 kr för privat rum, 1 900 kr för gemensamma ytor dlgh, 250 kr för hangout. Påslag 1 050 kr, varav 650 kr avser möbler och 400 kr el, städ internet)</p>	<p>2022: -4 870 kr</p> <p>2023: -5 010 kr/ -5 160 kr</p> <p>2024: -6 175 kr</p>

⁶⁹ Stockholms hyresnämnds beslut av den 29 oktober 2024 i ärende 3010-24.

⁷⁰ Stockholms hyresnämnds beslut av den 25 november 2024 i ärende 13083-23.

⁷¹ Prövningslägenheten var upplåten till de två personerna som kunde nyttja den privata boendedelen. Hyresnämndens tillämpning av 12 kap. 55 f § JB medförde att Dahlström fick återbetalning av ”överhyra” som den andra hyresgästen hade betalat.

Runnanderärendet⁷²	2022: 8 780 kr (6 990 + 1 790) 2023: 8 920 kr (7 130 + 1 790) 2023: 8 995 kr (7 130 + 1 865) 2024: 9 575 kr (7 275 + 2 300)	2022: 6 482 kr 2023: 6 580 kr 2024: 7 000 kr (2 300 kr för privat rum, 3 000 kr för gemensamma ytor totalt. Påslag 800 kr möbler och 900 kr för el, städ internet.)	2022: -2 298 kr 2023: -2 340 kr/ -2 415 kr 2024: -2 575 kr
Dyerärendet⁷³	2023: 8 995 kr (7 130 + 1 865) 2024: 9 575 kr (7 275 + 2 300)	Alla år: 7 100 kr (2 500 kr för privat rum, 3 000 kr för gemensamma ytor totalt och påslag med 825 kr för möbler och 775 kr för el, städ och WiFi)	2023: -1 895 kr 2024: -2 475 kr

8.3.3. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Thunmanärendet⁷⁴

Hyresnämnden konstaterar att Thunman hyrt en del av en lägenhet i andra hand, dvs. att upplåtelsen ska betraktas som en partiell sublokation (inneboendefall). Hyresnämnden anser att skäligheten i Thunmans hyra inte kan prövas med utgångspunkt i förstahandshyresgästens hyra till fastighetsägaren dels eftersom prövningslägenheten ingick i en blockförhyrning, dels till följd av avsaknaden av förhandlingsöverenskommelse om hyran.

Anledningen till att blockhyresavtalets hyresnivå inte kunde läggas till grund för skälighetsprövningen motiverades med att sådana avtal ofta är förenade med särskilda villkor och att inte heller kunde ”bortses från att sådan uthyrning sker som egen näringsverksamhet”. Blockhyresavtalets hyra kunde därför inte ges ”mer än viss betydelse”.

Hyresnämnden övergick därför till att fastställa en hyra efter en allmän skälighetsbedömning grundad på vad som förekommit i ärendet och nämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten:

”Vid sådan bedömning finner hyresnämnden att annat inte framkommit än att skälig hyra för

⁷² Stockholms hyresnämnds beslut av den 12 december 2024 i ärende 2773-24.

⁷³ Stockholms hyresnämnds beslut av den 12 december 2024 i ärende 4522-24.

⁷⁴ Stockholms hyresnämnds beslut av den 21 mars 2024 i ärende H5409-23.

hela provningslägenheten om 123 kvm får anses uppgå till 17 568 kr/mån under år 2022 och till 18 358 kr/mån under år 2023.”

Eftersom det inte inletts jämförelsematerial, får antas att hyresnämnden i det aktuella målet utgått från en hyresnivå för en stor lägenhet på 123 kvm på den aktuella orten. Detta redovisas dock inte i beslutet. Hyresnämnden fortsatte därefter med att pröva hur de förmåner och nyttigheter som ingått i upplåtelsen ska påverka hyran:

”Mellan parterna är ostridigt att provningslägenheten hyrdes möblerad, både vad gäller det enskilda rummet och de gemensamma ytorna i provningslägenheten.

Sebastian Thunman har medgett ett påslag för möbler om 10 procent på hyresbeloppet. Vidare har han medgett ett påslag om 300 kr/mån för el, internet och veckovis städning av de gemensamma utrymmena i provningslägenheten.

Hyresvärden har gjort gällande att det i förhyrningen även ingått annan gemensam yta på bottenplan i fastigheten om totalt 130 kvm, vilken benämns ”hang-out”, och att denna yta ska delas på de 85 bostadsplatser som fastigheten innehåller samt att ytterligare gemensam yta om 1,5 kvm därför ska läggas till de 22 kvm som eget rum (7 kvm) och gemensamhetsytor i provningslägenheten ($75 \cdot 5 = 15$ kvm) uppgår till och att total yta som Sebastian Thunman hyrt därför uppgår till 24 kvm. Sebastian Thunman har bestritt att ytterligare yta benämnd ”hang-out” ingått i förhyrningen med hänvisning till att detta inte framgår av hyresavtalet. Hyresnämnden kan konstatera att det av ingivet hyresavtal avseende Sebastian Thunman inte framgår att ytterligare yta avseende s.k. ”hang-out” ingår i förhyrningen. I hyresavtalet anges att hyresobjektet omfattar rummet, utgörande enkelrum för högst en person om ca 7 kvm. Vidare anges att hyresgästen, utöver rummet, har rätt att nyttja de gemensamma ytorna i delningslägenheten tillsammans med övriga hyresgäster och att delningsytans storlek uppgår till ca 75 kvm. Med hänsyn härtill och till vad som i övrigt framkommit i ärendet finner hyresnämnden inte att Colive 2 AB, mot Sebastian Thunmans bestridande, visat att det i själva hyresobjektet ingick ytterligare yta i form av s.k. ”hangout-utrymme”. Den yta som hyran ska beräknas utifrån uppgår således till 22 kvm.

För möbler i rummet och i de gemensamma ytorna i provningslägenheten samt den utrustning som fanns i de gemensamma delarna finner hyresnämnden att ett påslag med 10 procent ska göras, vilket Sebastian Thunman även medgett.

Vad härefter gäller nyttigheter som ingått i förhyrningen har Colive 2 AB uppgett att det utöver el, internet och veckovis städning av de gemensamma ytorna även ingått service i form av boendevärd, hemförsäkring under hela hyresförhållandet, förbrukningsvaror samt service och system m.m. Sebastian Thunman har vitsordat en kostnad om 300 kr/mån för el, internet och veckovis städning av gemensamma ytor.

Hyresnämnden konstaterar att hemförsäkring inte utgör något som kan anses höja bruksvärdet (Svea hovrätts avgörande den 30 maj 2017 ÖH 680-17). Vidare framgår av hyresavtalet att hyresgästen har att betala en serviceavgift avseende kostnader för normalkonsumtion av el, värme, vatten, wi-fi, nyttjande av möbler och andra inventarier i gemensamma ytor samt veckovis städning av gemensamma ytor.

Hyresnämnden kan således konstatera att det inte av det hyresavtal som ingåtts mellan parterna framgår att de avtalat om annan ingående service än vad som framgår av hyresavtalet. Med hänsyn härtill och till vad som i övrigt framkommit i ärendet finner hyresnämnden inte att Colive 2 AB, mot Sebastian Thunmans bestridande, visat att kostnaden för de nyttigheter som enligt hyresavtalet ingått i förhyrningen skulle ha uppgått till högre belopp än vad Sebastian Thunman medgett, varför ett påslag om 300 kr/mån ska göras för nyttigheter som i enlighet med hyresavtalet ingått i förhyrningen. Hyresnämnden kommer sammanfattningsvis fram till att skälig hyra inklusive tillägg för nyttjande av möbler och nyttigheter enligt hyresavtalet uppgår till 3 756 kr/mån under år 2022 och till 3 912 kr/mån under år 2023.”

Hyresnämndens hyressättning är svårtolkad och ger uttryck för en sammanblandning av takhyresregeln i 12 kap. 55 § fjärde stycket jordabalken och bruksvärdesregeln i första och andra stycket. Det är oklart varför vissa förmåner och nyttigheter hanterades som tillägg till hyran, medan hemförsäkring hanterades som en bruksvärdesfaktor.⁷⁵

8.3.4. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Fernandezärendet

Hyresnämnden börjar med att motivera varför hyran behöver sättas efter en allmän skälighetsbedömning i detta fall:

”I de fall förhandlingsöverenskommelse saknas, kan hyresnämnden vid bedömningen av skälig hyra ofta utgå från den hyra som upplåtaren själv betalar. Mot bakgrund av att den aktuella lägenheten ligger tillsammans med andra lägenheter i ett blockhyresavtal går det dock inte att komma ifrån att uthyrningen sker i näringsverksamhet och den hyra som upplåtaren erlägger till sin hyresvärd kan därför inte ges mer än en viss betydelse.”

Boenderummet på cirka 10 kvm bedömdes utgöra en egen lägenhet eftersom rummet haft en egen lägenhetsbeteckning. Med anledning av detta ansåg hyresnämnden att hyresförhållandet inte var ett inneboendeförhållande. Därefter övergick hyresnämnden till att göra en skälighetsbedömning av hyran för hans lägenhet:

”Hyresnämnden bedömer, mot bakgrund av den utredning som har lagts fram, att skälig hyra för Bruno Monteiro Fernandes lägenhet uppgick till 2 000 kr per månad. Vid bedömningen av skälig hyra ska även beaktas om det har ingått möbler och andra med boendet sammanhängande nyttigheter. Bruno Monteiro Fernandes har tillsammans med fyra andra personer kunnat nyttja den delningslägenhet som hans rum varit belägen i. De gemensamma ytorna i delningslägenheten har varit cirka 90 kvm. Värdet på den nyttigheten för Bruno Monteiro Fernandes får anses vara 2 500 kronor per månad. Därtill har Bruno Monteiro Fernandes kunnat nyttja hangout-ytor om ca 130 kvm, som kunnat nyttjas av 85 personer.

⁷⁵ Jfr avsnitt 5.2 om hyresbegreppet.

Av hyresavtalet framgår att det i förhyrningen ingick tillgång till och rätt att nyttja övriga delningsytor och funktioner i byggnaden. Värdet på den nyttigheten för Bruno Monteiro Fernandes får anses vara 250 kronor per månad. I boendet har ostridigt ingått möbler, utrustning, el, internet, tv, vatten, städning av de gemensamma ytorna i delningslägen och av hangout-ytorna, personal på plats i de allmänna ytorna varje dag samt vissa förbrukningsvaror. Hyresnämnden finner att hyresvärden för dessa nyttigheter ska få tillgodogöra sig ett belopp om 1 550 kr per månad. Sammanfattningsvis innebär ovanstående att skälig hyra har uppgått till 6 300 kr per månad.”

Hyresnämnden motiverar inte sin värdering av de olika nyttigheterna mer än vad som framgår i citatet. Metodologiskt kan noteras att de förmåner och nyttigheter som ingått i upplåtelsen ingått den upplåtna colivingbostadens bruksvärde.

8.3.5. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Bijkerärendet

Hyresnämnden har fastställt en hyra efter en allmän skälighetsbedömning av hyran. Den upplåtna lägenheten ansågs avse ett rum om sju kvm genom vilken hyresgästen hade en delad tillgång till vardagsrum, kök och badrum i lägenheten samt delad tillgång till viss hangout-yta i fastigheten. Detta innebär att hyran för lägenheten avsåg rumshyran, medan de delade ytorna skulle ingå i hyran i form av tillägg:

”Hyresnämnden finner vid en samlad bedömning att skälig hyra kan uppskattas till 4 900 kr. Vid denna bedömning har hyresnämnden utgått ifrån att skälig hyra för Floor Bijkers lägenhet kan uppskattas till 1 200 kr. Floor Bijker har därutöver kunnat nyttja 75 kvm i delningslägenheten och ytterligare hang out-yta om 130 kvm. Ytorna i delningslägenheten har delats med ytterligare fyra personer och hang out-ytan har delats med samtliga hyresgäster i fastigheten. Värdet på dessa nyttigheter uppskattar hyresnämnden till 2 700 kr.”

För nyttigheter som möbler, el, internet och städning av gemensamma ytor, värme och vatten medgav hyresnämnden ett påslag med 1 000 kr.

Någon förklaring till hur hyresnämnden kom fram till ovanstående värderingar har inte getts i hyresnämndens beslut.

8.3.6. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Sandbergärendet

Hyresnämnden har fastställt en skälig hyra genom en allmän skälighetsbedömning på grundval av de skäl som anförts i ärendena ovan. I sin allmänna skälighetsbedömning, anser hyresnämnden att boenderummet ska betraktas som en egen lägenhet med anledning av att lägenheten haft en egen lägenhetsbeteckning. Rättsförhållandet var visserligen en andrahandsupplåtelse, men inte ett inneboendeförhållande anför hyresnämnden.

Hyresnämnden övergick därefter till att göra en skälighetsbedömning av hyran för lägenheten, dvs. boenderummet, och tillägg för de nyttigheter som ingått i hyran:

”När det gäller rummet bedömer hyresnämnden mot bakgrund av den utredning som har lagts fram att skälig hyra är 1 200 kronor per månad. Felicia Holm Sandberg har därutöver kunnat nyttja den delningslägenhet som hennes rum varit belägen i tillsammans med fyra andra personer. Delningslägenheten har varit cirka 90 kvm. Värdet på den nyttigheten får för Felicia Holmberg anses vara 2 700 kronor per månad. Därtill har hon kunnat nyttja hangout-ytor om ca 130 kvm. Denna yta har kunnat nyttjas av 85 personer. Värdet på den nyttigheten får anses vara 245 kronor per månad. Eftersom såväl rum som delningslägenheten jämte hangout-ytor varit

möblerade ska Colive 2 AB tillgodoräknas ett värde för detta. Hyresnämnden anser att möbler och utrustning ligger över det normala varför Colive 2 AB bör tillgodoräknas 15 procent för dessa nyttigheter, dvs. 622 kronor per månad. Slutligen har Felicia Holm Sandberg medgett ett tillägg om 300 kronor per månad för el, internet, tv och vatten. Colive 2 AB har inte lagt fram någon utredning som visar att de haft högre kostnader för dessa nyttigheter, eller att de har haft kostnader för några andra nyttigheter. Sammanfattningsvis innebär det som redogjorts för ovan att skälig hyra med tillägg för nyttigheter har uppgått till 5 067 kronor per månad.”

Någon ytterligare motivering till hyresnämndens värdering ges inte i beslutet.

8.3.7. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Saupeärendet

Hyresnämnden har fastställt en skälig hyra genom en allmän skälighetsbedömning på grundval av de ovannämnda skälen. Inte heller kunde det jämförelsematerial som hyresgästen tillfört ärendet läggas till grund för en jämförelseprövning.⁷⁶

Hyresnämnden betraktade boenderummet som en egen lägenhet med anledning av att det hade en egen lägenhetsbeteckning. I sin allmänna skälighetsbedömning ansåg hyresnämnden att lägenhetens hyra (boenderummet) uppgick till 2 000 kr per månad. Hyresnämnden anförde dock att de förmåner och nyttigheter som ingick i upplåtelsen skulle åsättas ett värde vid hyressättningen:

”Vid bedömningen av skälig hyra ska även beaktas om det har ingått möbler och andra med boendet sammanhängande nyttigheter. David Saupe har tillsammans med fyra andra personer kunnat nyttja den delningslägenhet som hans lägenhet var belägen vid. De gemensamma ytorna i delningslägenheten har varit cirka 90 kvm. Värdet på den nyttigheten för David Saupe får anses vara 2 500 kronor per månad. Därtill har David Saupe kunnat nyttja hangout-ytor om ca 130 kvm, som kunnat nyttjas av 85 personer. Det är mellan parterna ostridigt att David Saupe har haft tillgång till hangout-ytan. Värdet på den nyttigheten för David Saupe får anses vara 250 kronor per månad. I boendet har ostridigt ingått möbler, utrustning, el, internet, tv, vatten, städning av de gemensamma ytorna i delningslägen och av hangout-ytorna, personal på plats i

⁷⁶ Hyresgästens jämförelseunderlag bestod av ett 1970-tals radhus på markplan samtidigt som prövningslägenheten var delningslägenhet från år 2020.

de allmänna ytorna varje dag samt vissa förbrukningsvaror. Hyresnämnden finner att hyresvärden för dessa nyttigheter ska få tillgodogöra sig ett belopp om 1 550 kr per månad. Sammanfattningsvis innebär ovanstående att skälig hyra har uppgått till 6 300 kr per månad.”

Hyresnämnden ger ingen förklaring till värderingarna av nyttigheterna.

8.3.8. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Nybergsärendet

Hyresnämnden har fastställt en hyra för delningslägenheten efter en allmän skälighetsbedömning. Vid sin bedömning betraktade hyresnämnden boenderummet som den upplåttna lägenheten på grundval av lägenhetsbeteckningen. Skälig hyra för lägenheten skulle dock beakta de nyttigheter som ingått i uthyrningen:

”När det gäller Linnéa Nybergs rum om 10 kvadratmeter bedömer hyresnämnden, utifrån vad som framkommit i utredningen om boendet och mot bakgrund av nämndens allmänna kännedom, att 1 690 kronor per månad ska anses utgöra skälig hyra exklusive nyttigheter. Linnéa Nyberg har även kunnat använda den delningslägenhet som rummet varit belägen i tillsammans med fyra andra personer. Denna gemensamma yta har omfattat 90 kvm. Värdet av att ha tillgång till denna gemensamma yta får anses uppgå till 3 000 kronor per månad. Hon har även haft tillgång till en hangout-yta om ca 130 kvm som har kunnat användas av 85 personer. Värdet för henne av den nyttigheten får anses vara 255 kronor per månad.

Det är ostridigt att det i boendet har ingått möbler, el, internet och städning. Colive har gjort gällande att det därutöver ingått köks- och hushållsutrustning, förbrukningsartiklar, kollektiv hemförsäkring och kundtjänst samt att hyresgästen haft tillgång till personal som varit på plats. Med hänsyn till vad som anges i det ingivna hyresavtalet är det enligt hyresnämnden klarlagt att det, förutom vitsordade nyttigheter, även ingått värme, vatten och inventarier i gemensamma ytor i uthyrningen. Hyresnämnden finner att hyresvärden för dessa nyttigheter skäligen ska få tillgodogöra sig ett belopp om totalt 1 342 kronor, fördelat på 742 kronor per månad för möblemanng och 600 kronor per månad för övriga nyttigheter.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående att skälig hyra har uppgått till 6 287 kr per månad.”

Hyresnämnden ger ingen förklaring till värderingarna av nyttigheterna.

8.3.9. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Ekärendet

Hyresnämnden fastställde en hyra för lägenheten med utgångspunkt i att den upplåttna lägenheten ska anses vara boenderummet på 10 kvm till följd av att rummet haft en egen lägenhetsbeteckning. Denna lägenhet ansågs ha hyrts ut i andrahand, varför det inte kunde betraktas utgöra ett inneboendeförhållande. Skälig hyra skulle i detta fall därför utgöras av en hyra för den upplåttna lägenheten och tillägg för de nyttigheter som ingått i hennes förhyrning:

”Louise Eks lägenhet – rummet om 10 kvm – är belägen på nionde våningen i huset, med till synes fri utsikt och stort ljusinsläpp. Utifrån den utredning som presenterats om boendet anser hyresnämnden att skälig hyra uppgått till 2 200 kr per månad för lägenheten. Louise Ek har

därutöver kunnat nyttja de gemensamma delarna av den delningslägenhet där hennes egen lägenhet är placerad. De gemensamma delarna, ca 75 kvm med tillhörande balkong, har kunnat nyttjas av fyra andra hushåll. Värdet på denna nyttighet får anses ha varit 2 750 kronor per månad. Utöver de gemensamma ytorna i delningslägenheten har Louise Ek även haft tillgång till en ”hangout”-yta i huset om ca 130 kvm, vilken har kunnat nyttjas av 85 hushåll i huset fördelat på enkelrum och vissa dubbelrum. Louise Ek har medgett ett påslag om 100 kr per månad för sin tillgång till utrymmet. Sett till bland annat ytans utformning, exempelvis möjligheten till hemarbete såväl som större fester, men även att det ingått en övernattningslägenhet för uthyrning, anser hyresnämnden att det skäliga värdet på ”hangout”-ytan uppgått till 200 kronor per månad.

Parterna är överens om att det i Louise Eks boende ingått möbler och utrustning, el, internet samt städning av de gemensamma ytorna i delningslägenheten. Beträffande möbleringen har Louise Ek medgett ett månatligt påslag om tio procent av skälig hyra. Utredningen vid handen att lägenheten varit mycket begränsat möblerad, medan delningslägenhetens gemensamma delar och ”hangout”-ytan däremot varit fullt inredda med såväl möbler som diverse annan utrustning. Dessa utrymmen har dock delats med andra och kvalitén på möbler samt utrustning framstår ha varit av mellannivå. Beträffande övriga nyttigheter har Louise Ek vitsordat ett belopp om 300 kr per månad för el, internet och städning av de gemensamma ytorna i delningslägenheten.

Av ingivet hyresavtal framgår dock att även kostnader för värme och vatten ingått i hyran, för vilket ersättning bör utgå. Däremot bör inte någon ersättning för kostnader för hemförsäkring utgå, i enlighet med praxis. Enligt hyresnämnden bör hyresvärden få tillgodogöra sig ett samlat skäligt belopp om 1 000 kr per månad för dessa nyttigheter.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående att total skälig hyra har uppgått till 6 150 kr per månad.”

Hyresnämnden motiverade inte sin värdering av lägenhetens hyra eller nyttigheternas värdering, liksom varför hemförsäkringen betraktades som en bruksvärdesfaktor utan ekonomiskt värde medan övriga nyttigheter hanterades som nyttigheter vars värde skulle utgå som tillägg på hyran.

8.3.10. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Runnanderärendet

På grundval av blockförhyrningens natur och avsaknaden av förhandlingsöverenskommelse ansågs medföra ett behov av att fastställa en skälig hyra genom en allmän skälighetsbedömning även i detta ärende. Motiveringen härför har redan redogjorts för i samband med analysen av ärendena ovan. Hyresnämnden fastställde en hyra för lägenheten med utgångspunkt i att den upplåtna lägenheten ska anses vara boenderummet på 12 kvm. Lägenheten ansågs ha hyrts ut i andra hand.

Skälig hyra skulle i detta fall därför utgöras av en hyra för den upplåtna lägenheten och tillägg för de nyttigheter som ingått i hennes förhyrning:

”Det är i ärendet klarlagt att Alexander Drie Runnander hyrt lägenheten nr 1404 som är cirka 12 kvm och belägen på plan 4 i huset. Lägenheten har en egen balkong. Han har vidare haft rätt att tillsammans med fyra andra personer disponera en yta om cirka 90 kvm benämnd delningsyta i hyresavtalet.

Mot bakgrund av innehållet i videoupptagningen bedömer hyresnämnden att hyran för lägenhet 1404 uppgår till 2 300 kr i månaden. Vid bedömningen av skälig hyra ska beaktas om det har ingått möbler och andra med boendet sammanhängande nyttigheter. Delningsytan omfattar cirka 90 kvm. Tillgången till den ytan uppskattar hyresnämnden för Alexander Drie Runnanders del till 3 000 kr i månaden. I uthyrningen har ingått möbler, köksutrustning, hushållsel, vatten, tv, internet samt viss städning. Ett tillägg för möbler bör därför göras med 15 procent och för övriga nyttigheter med 900 kr i månaden.

Som Alexander Drie Runnander påpekat omfattas inte tillgången till hangout-ytorna av hyresavtalets bestämmelser.

Vid den allmänna skälighetsbedömningen kommer hyresnämnden fram till att skälig hyra för hyresobjektet år 2024, efter avrundning, uppgår till 7 000 kr per månad.”

Hyresnämnden har inte förklarat utgångspunkterna för sin värdering av boenderummets hyra eller värdet av delningslägenhetens yta på 90 kvm. Tillgången till den byggnadsgemensamma hang-out ytan ansågs inte ha ingått i upplåtelsen i detta fall på samma grunder som i Thunmanärendet.⁷⁷

Det är oklart varför värderingsmetoden för möbler (12 kap. 55 § fjärde stycket JB) skiljer sig från värderingsmetoden för köksutrustning, hushållsel, vatten, tv, internet samt viss städning. Hyresnämnden har inte heller lämnat motivering till sin värdering av de sistnämnda nyttigheterna.

8.3.11. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Dyerärendet

Blockförhyrningens natur och avsaknaden av förhandlingsöverenskommelse ansågs medföra ett behov av att fastställa en skälig hyra genom en allmän skälighetsbedömning även i detta ärende. Motiveringen härför har redan redogjorts för i samband med analysen av ärendena ovan. Det jämförelsematerial som hyresgästen hade lämnat in i ärendet ansågs inte kunna tillämpas för direktjämförelse.⁷⁸ Inte heller ansågs en tidigare gällande förhandlingsöverenskommelse kunna ge någon ledning vid prövningen. Överenskommelsen gällde för de lägenheter som ursprungligen hade planerats att byggas i huset, dvs. andra objekt.

Vid sin allmänna skälighetsbedömning tog hyresnämnden intryck av den videoupptagning avseende prövningslägenheten samt de gemensamma ytorna som hyresvärden hade lämnat in:

”Det är i ärendet klarlagt att Alexandra Dyer hyrt lägenheten nr 1910 som är cirka 14 kvm och belägen på plan 9 i huset. Lägenheten har en egen balkong. Hon har vidare haft rätt att tillsammans med fyra andra personer disponera en yta om cirka 79 kvm i delningslägenheten samt en hangout-yta om 130 kvm tillsammans med samtliga hyresgäster i huset.

Mot bakgrund av innehållet i videoupptagningen bedömer hyresnämnden att hyran för lägenhet 1910 uppgår till 2 500 kr i månaden. Vid bedömningen av skälig hyra ska beaktas om det har

⁷⁷ Jfr dock med samtliga övriga ärenden.

⁷⁸ Hyresgästens jämförelseunderlag bestod av ett 1970-tals radhus på markplan samtidigt som prövningslägenheten var delningslägenhet från år 2020.

ingått möbler och andra med boendet sammanhängande nyttigheter. Delningsytan omfattar cirka 79 kvm. Tillgången till de gemensamma ytorna uppskattar hyresnämnden för Alexandra Dyers del till 3 000 kr i månaden. I uthyrningen har ingått möbler, köksutrustning, hushållsel, vatten, tv, internet samt viss städning. Ett tillägg för möbler bör därför göras med 15 procent och för övriga nyttigheter med 775 kr i månaden.

Vid övervägande av vad som upptagits i det föregående finner hyresnämnden vid den allmänna skälighetsbedömningen att skälig hyra för hyresobjektet uppgår till 7 100 kr per månad.”

Hyresnämnden har inte förklarat utgångspunkterna för sin värdering av boenderummets hyra eller värdet av delningslägenhetens yta på 79 kvm. Det är oklart varför värderingsmetoden för möbler (12 kap. 55 § fjärde stycket JB) skiljer sig från värderingsmetoden för köksutrustning, hushållsel, vatten, tv, internet samt viss städning. Hyresnämnden har inte heller lämnat motivering till sin värdering av de sistnämnda nyttigheterna.

8.3.12. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i Dahlströmärendet

Det aktuella boenderummet skilde sig från övriga ärenden från Aquila genom att den var större – 16 kvm – och var avsedd för att bebos av två hyresgäster med ett gemensamt undertecknat hyreskontrakt för debitering av halva avgiften vardera. I ärendet framkommer att boenderummet nyttjades av två hyresgäster och att hyran betalades av dessa två hyresgäster till hälften var. Eftersom det endast var Dahlström som hade begärt återbetalning enligt 12 kap. 55 f JB, fanns det bara en hyresgästspart i ärendet.

Delningslägenhetens hyra prövades för lägenheten och inte partens andel i lägenheten, vilket är rättssystematisk korrekt sett till att Dahlström ansågs ha hyrt lägenheten i andra hand (total sublokation i stället för partiell sublokation – inneboende). Något anmärkningsvärt reducerades dock inte återbetalningsanspråket till hälften av hyresnämnden eftersom ett solidariskt hyresbetalningsansvar ansågs föreligga. (Detta innebär i praktiken att hyresgästen i fråga erhöll 92% av totalt inbetald hyra åter.) Det går att ställa sig frågandes till om återbetalningsregeln i 12 kap. 55 f. kan tillämpas så vidsträckt att den kan ålägga en hyresvärd att återbetala hyra som hyresgästen de facto inte betalat.

I fråga om metod för hyressättningen tillämpade hyresnämnden en allmän skälighetsbedömning där en hyra fastställdes för boenderummet och tillägg gjordes för de nyttigheter som ingått i upplåtelsen:

”När det gäller rummet bedömer hyresnämnden mot bakgrund av den utredning som har lagts fram att skälig hyra är 2 500 kronor per månad. Roy Dahlström har därutöver kunnat nyttja den delningslägenhet som rummet varit beläget i tillsammans med fyra andra personer. Delningslägenheten har varit på cirka 62 kvm. Värdet av den nyttigheten får anses vara 1 900 kronor per månad. Därtill har han kunnat nyttja hangout-ytor om ca 130 kvm. Värdet på den nyttigheten hangout-ytor innebär kan bedömas vara 250 kronor per månad. Eftersom såväl rum som delningslägenheten jämte hangout-ytor varit möblerade ska Colive tillgodoräknas ett värde

för detta. Hyresnämnden anser att möbler och utrustning ligger över det normala varför Colive för dessa nyttigheter bör tillgodoräknas 650 kronor per månad. Slutligen har Roy Dahlström medgett ett tillägg om 400 kronor per månad för el, internet, tv, städning och vatten. Colive har inte lagt fram någon utredning som visar att de haft högre kostnader för dessa nyttigheter, eller att de har haft kostnader för några andra nyttigheter som här ska beaktas.

Sammanfattningsvis innebär det som redogjorts för ovan att skälig hyra med tillägg för nyttigheter har uppgått till 5 700 kronor per månad.”

Hyresnämnden har inte förklarat utgångspunkterna för sin värdering av boenderummets hyra eller varför möbler och utrustning värderas efter bruksvärde medan el, internet, tv, städning och vatten värderades efter en kostnadsprincip. Hyresnämnden tycks ha tillämpat den hyressättningsnorm som gäller för andrahandsuthyrningar i 12 kap. 55 § fjärde stycket JB i kombination med sedvanlig bruksvärdesprövning.

8.4. Delningslägenheterna på Colive Caseus⁷⁹

8.4.1. Inledning

Under år 2024 har hyresnämnden i Göteborg ändrat hyran för delningslägenheterna på Colive Caseus i sex ärenden.⁸⁰ Samtliga beslut är överklagade till Svea hovrätt. Samtliga av dessa ärenden hade aktualiserats efter att hyresgästerna sålt sitt anspråk till en kommersiell aktör.⁸¹

Den aktuella fastigheten är belägen i Göteborgs sydöstra kant i Örgryte. Colive tillhandahåller delningslägenheter i två vid varandra liggande hus på Smörkärnegatan 11 och 15 efter att ha ingått ett blockhyresavtal med fastighetsägaren. Blockhyresavtalet ingicks innan husen var uppförda, vilket innebär att husen är konstruerade för att fungera som delningsbostäder. Delningslägenheterna var redo för inflyttning under hösten 2022.

På Colive Caseus finns 121 privata boenderum (för exklusivt nyttjande) fördelade på 12 delningslägenheter (för semiexklusivt nyttjande). De flesta av delningslägenheterna delas mellan 11 hyresgäster. Två mindre delningslägenheter delas av 5–6 hyresgäster. Utöver delningslägenheten som samnyttjas av hyresgästerna, har alla hyresgästerna tillgång till en gemensam "Hangout-yta" på bottenvåningen av det ena huset (för semiexklusivt nyttjande).

De privata boenderummen är delvis möblerade med säng (120 cm), sängstomme inkl. integrerad lådförvaring, garderober och takbelysning och har en egen toalett och dusch. De angränsande delningslägenheterna var fullt utrustade med bland annat matbord, stolar, soffa, soffbord, tavlor, gardiner, mattor, köksutrustning (grytor, stekpannor och matlagningsredskap), kökselektronik

⁷⁹ Kallebäck, Göteborg.

⁸⁰ Fler beslut är att vänta under år 2025.

⁸¹ Orimlig hyra i Sverige AB.

(brödrost, kaffebryggare, tekokare, elvisp, mikrovågsugn) och glas/porslin/bestick, Smart-TV, högtalare, dammsugare, strykjärn med mera.

I det gemensamma "hangout-utrymmet" återfinns en lounge med kök inklusive diskmaskin som är utrustat med porslin, glas, bestick, kaffe och tekokare (utöver det kök som finns i anslutning till den egna lägenheten) och förbrukningsvaror som kaffe och dylikt. Utöver köksmöbler finns även en stor soffgrupp med tillhörande stor smart-tv och högtalare i loungeområdet.

I upplåtelsen ingår även el, bredband, hemförsäkring, veckovis städning av delningslägenheten, övergripande städning av de allmänna utrymmena varje dag och personal som finns på plats i de allmänna utrymmena.

Det sagda innebär även här att de sex colivinglägenheter som varit föremål för hyressättning hos hyresnämnden i Göteborg varit i praktiken likadana med viss variation i storlek. Detta har inte hindrat hyresnämnden från att värdera och prissätta lägenheterna med olika belopp, se den summariska överblicken närmast nedan. Till skillnad från hyresnämnden i Stockholm kan noteras att hyresnämnden i Göteborg besiktigat ett flertal av de delningslägenheter som hyressatts.

8.4.2. Summarisk överblick över ärendena i Colive Caseus

Hyresnämnden i Göteborgs prövningar av hyran på Colive Caseus			
Ärende	Avtalad hyra /mån	Hyresnämndens hyra /mån	Differens mellan avtalad och hyresnämndssatt hyra
Thunholmärendet⁸²	2022: 7 290 kr (4 550 + 2 740) 2023: 7 440 kr (4 620 + 2 820)	Alla år: 5 888 kr (5 080 kr för privat rum och delningsytor i dlgh. (ej hangout) Påslag 508 kr möblering 10% och 300 kr för el,internet och städning)	2022: -1 402 kr 2023: -1 552 kr
Hjelmströmärendet⁸³	2022: 7 090 kr (4 550 + 2 540) 2023: 7 230 kr (4 550 + 2 680)	Alla år: 5 710 kr (4 918 för privat rum och delad yta i dlgh, ej hangout) Påslag 492 kr (10%) för möbler och 300 kr för el, internet och städning.)	2022: -1 380 kr 2023: -1 520 kr

⁸² Göteborgs hyresnämnds beslut av den 4 november 2024 i ärende H 3466-24.

⁸³ Göteborgs hyresnämnds beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4131-24.

	2024: 7 380 kr (4 620 + 2 760)		2024: -1 670 kr
Behrensärendet⁸⁴	2022: 7 090 kr (4 550 + 2 540) 2023: 7 230 kr (4 550 + 2 680) 2024: 7 380 kr (4 620 + 2 760)	Alla år: 5 888 kr (5 080 kr för privat rum och delningsytor i dlgh. (ej hangout) Påslag 508 kr möblering 10% och 300 kr för el,internet och städning)	2022: -1 202 kr 2023: -1 342 kr 2024: -1 492 kr
Olssonärendet⁸⁵	2022: 7 290 kr (4 750 + 2 540) 2023: 7 430 kr (4 750 + 2 680) 2024: 7 580 kr (4 820 + 2 760)	Alla år: 5 787 kr (4 988 för privat rum och delad yta i dlgh, ej hangout) Påslag 499 kr (10%) för möbler och 300 kr för el, internet och städning.)	2022: -1 402 kr 2023: -1 643 kr 2024: -1 793 kr
Tleimatärendet⁸⁶	2023: 7 490 kr (4 750 + 2 740) 2024: 7 640 kr (4 820 + 2 820)	Alla år: 6 119 kr (5 290 kr för privat rum och delad yta i dlgh, ej hangout) Påslag 529 kr (10%) för möbler och 300 kr för el, internet och städning.)	2023: -1 371 kr 2024: -1 521 kr
Goyalärendet⁸⁷	2024: 7 440 kr (4 620 + 2 820)	5 888 kr (5 080 kr för privat rum och delningsytor i dlgh. (ej hangout) Påslag 508 kr möblering 10% och 300 kr för el,internet och städning)	2024: -1 552 kr

⁸⁴ Göteborgs hyresnämnds beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4134-24.

⁸⁵ Göteborgs hyresnämnds beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4137-24.

⁸⁶ Göteborgs hyresnämnds beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4209-24.

⁸⁷ Göteborgs hyresnämnds beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4298-24.

8.4.3. Hyresnämndens metod för att fastställa en skälig hyra i samtliga ärenden⁸⁸

Eftersom hyresnämnden i Göteborg hyressatt prövningslägenheterna med samma tillvägagångssätt i de rubricerade ärendena, redogörs nämndens hyressättning i ett sammanhang.

Hyran har i dessa fall satts efter en allmän skälighetsbedömning. De jämförelseobjekt som hyresgästen hade åberopat bedömdes inte vara likvärdiga med prövningslägenheten eftersom det rörde sig om en traditionell bostad i ett hus som byggdes på 1800-talet.

Hyresnämndens allmänna bedömning utgick det aktuella fallet från ”utredningen i ärendet, vad som framkommit vid besiktningen och ledamöternas allmänna kännedom om hyresläget på orten.” Eftersom hyresgästerna ansågs ha hyrt ett rum i en bostadslägenhet och delat lägenhetens gemensamma utrymmen med tio andra hyresgäster, skulle utgångspunkten för prövningen vara att varje hyresgäst skulle betala ”en proportionell andel av lägenhetens bruksvärdeshyra, jämte tillägg för möblering och andra nyttigheter som Colive 2 AB tillhandahållit.” Den proportionella andelen av bruksvärdeshyran skulle enligt hyresnämnden utgå från bostadsytan. Det sagda ger besked om en viss sammanblandning mellan bruksvärdeshyra för enskild delningslägenhet och den proportionalitetsprincip som 12 kap. 55 § fjärde stycket JB ger uttryck för vid hyressättning på andrahandsmarknaden.

Av hyresnämndens beslutsmotivering framgår också att den ”extra service” som hyresvärderna tillhandahållit, liksom tillgången till hangout-ytan, hanteras som värdehöjande.

Hyresnämnden medgav ett påslag på 10 procent för möblering och ”övriga nyttigheter som tillhandahållits” utan någon motivering. För el, internet och veckovis städning ansåg hyresnämnden att hyressättningen skulle utgå från hyresvärdens kostnader för att tillhandahålla dessa. Eftersom hyresvärderna inte hade visat att denne haft en högre kostnad än de 300 kr som hyresgästen medgett, beslutade hyresnämnden att värdet av dessa nyttigheter skulle uppgå till 300 kr.

Hyresnämnden fastställde följande hyror:

- 5 888 kr per månad för Thunholm,
- 5 710 kr per månad för Hjelmström,
- 5 888 kr per månad för Behren,
- 5 787 kr per månad för Olsson,
- 6 119 kr per månad för Theimat, och
- 5 888 kr per månad för Goyal.
-

Den fastställda hyran i samtliga ärenden skulle enligt hyresnämnden inte höjas mellan 2022 och 2023 eftersom det rörde sig om nybyggda hus, varför ”nämnden [bedömer] att bruksvärdet för lägenheterna varit oförändrat under aktuell period.” Detta innebar att den hyra som hyresnämnden

⁸⁸ Samtliga ärenden avsåg flera hyresgästskrav.

fastställde i detta ärende inte följde hyresnivåns utveckling på orten under två år trots att årlig hyreshöjning inte sker på grundval av bruksvärdeshöjning på den svenska hyresmarknaden.

8.5. Delningslägenheterna på Colive Lab⁸⁹

8.5.1. Inledning

Hyresnämnden i Stockholm har haft möjlighet att pröva hyran för delningslägenheterna i Colive Lab i två ärenden under år 2024.⁹⁰ Detta delningsboende, LAB, är belägen i hörnet Nytorgsgatan och Bondegatan på Södermalm i Stockholm. Till skillnad från de ovannämnda husen rör det sig om delningslägenheter som tagits fram genom en konvertering av en takvåning i ett befintligt hus. Det rör sig om delningslägenheter på en totalyta av 282 m², fördelat på 11 boenderum med därtill knutna gemensamma ytor på 150 m² och två stora takterrasser.

Det privata boenderummets storlek var på cirka 17 kvm i Belgranoärendet⁹¹ och 7 kvm i Rothärendet⁹². Dessa rum var möblerade med säng och förvarning. De gemensamma ytorna på 150 kvm har varit fullt möblerade och utrustade med soffgrupp, matbord med stolar, tavlor, gardiner och mattor. Köket har varit berett med fullständig köksutrustning såsom grytor, stekpannor och matlagningsredskap, brödrost, kaffebryggare, tekokare, elvisp och mikrovågsugn samt glas, porslin och bestick. Därutöver har det funnits smart-tv, Sonoshögtalare, dammsugare och strykjärn.

I upplåtelsen ingick även el, bredband, kollektiv hemförsäkring och städning av delningslägenheten en gång per vecka.

Hyran för delningslägenheterna på Colive Lab har satts utan att hyresnämnden besiktigt lägenheterna.⁹³

⁸⁹ Södermalm, Stockholms kommun.

⁹⁰ Fler ärenden är att vänta under år 2025.

⁹¹ Stockholms hyresnämnds beslut av den 6 november 2024 i ärende H 16790-23.

⁹² Stockholms hyresnämnds beslut av den 7 november 2024 i ärende H 6615-24.

⁹³ Hyresnämnden bedömde att ” Med hänsyn till den presentation som lämnats av Colives koncept och den aktuella delningslägenheten anser hyresnämnden att en besiktning inte skulle tillföra ärendet något av betydelse i denna del, varför det inte finns skäl att genomföra någon besiktning i detta syfte.”

8.5.2. Summarisk överblick över ärendena på Colive Lab

Hyresnämnden i Stockholms prövningar av hyran på Colive Lab			
Ärende	Avtalad hyra /mån	Hyresnämndens hyra /mån	Differens mellan avtalad och hyresnämndssatt hyra
Belgranoärendet⁹⁴	2022: 11 493 kr (9 364 + 2 129)	Alla år: 7 500 kr	2022: -3 993 kr
	2023: 11 721 kr (9 549 + 2 172)	(6 000 kr hyra, påslag: 900 kr för möbler, 600 kr el. internet. Städ osv)	2023: -4 221 kr
Rothärendet⁹⁵	2022: 8 371 kr (6 242 + 2 129)	Alla år: 5 030 kr (1 300 kr för privat rum. 3 000 kr för delade ytor, möbler 10% 430 kr. el mm 300 kr)	2022: -3 341 kr
	2023: 8 710 kr (6 365 + 2 172)		2023: -3 680 kr

8.5.3. Hyresnämndens metod för att hyressätta colivelägenheterna på Colive Lab

Blockförhyrningens natur och avsaknaden av förhandlingsöverenskommelse ansågs av hyresnämnden medföra ett behov av att fastställa en skälig hyra genom en allmän skälighetsbedömning. Motiveringen härför har redan redogjorts för i samband med analysen av ärendena i Colive Aquila, se avsnitt 8.3.

I Belgranoärendet gjorde hyresnämnden ingen åtskillnad mellan det privata boenderummet och de gemensamma ytorna på 150 kvm eller de funktioner som de olika ytorna tillgodosåg. Hyresnämnden värderade detta till 6 000 kr utan någon motivering.

Möblering för det privata boenderummet och utrustningen ansågs motivera ett påslag om 15 procent. Gällande hyresvärdet av nyttigheterna el, tv, internet och städning hade hyresgästen medgett ett påslag om 600 kr. Eftersom hyresvärderna inte hade visat att denne haft högre kostnader än det medgivna för dessa ”och andra” nyttigheter, fastställde hyresnämnden ett påslag på 600 kr.

I Rothärendet tog hyresnämnden fasta på att det rum om 7 kvm som Roth hade hyrt hade ett eget lägenhetsnummer, varför upplåtelsen skulle hanteras som en andrahandsupplåtelse och inte

⁹⁴ Stockholms hyresnämnds beslut av den 6 november 2024 i ärende H 16790-23.

⁹⁵ Stockholms hyresnämnds beslut av den 7 november 2024 i ärende H 6615-24.

inneboendefall. I detta ärende valde hyresnämnden att sätta en hyra på det privata boenderummet särskilt och därefter göra ett tillägg för de nyttigheter som ingått i hyran:

”När det gäller rummet bedömer hyresnämnden mot bakgrund av den utredning som har lagts fram att skälig hyra är 1 300 kronor per månad. Paula Roth har därutöver kunnat nyttja den lägenhet som hennes rum varit belägen i (delningslägenheten) tillsammans med tio andra personer. Delningslägenheten har varit på cirka 150 kvm. Värdet av den nyttigheten får för Paula Roth anses vara 3 000 kronor per månad. Eftersom såväl rum som delningslägenheten varit möblerade ska Colive 2 AB tillgodoräknas ett värde för detta med 10 procent för dessa nyttigheter, dvs. 430 kronor per månad. Slutligen har Paula Roth medgett ett tillägg om 300 kronor per månad för el mm. Sammanfattningsvis innebär det som redogjorts för ovan att skälig hyra med tillägg för nyttigheter har uppgått till 5 030 kronor per månad.”

Eftersom Belgrano och Roth har hyrt lägenheter på samma delningsboende, är det svårt att utläsa varför inredningen och utrustningen ska anses vara värt 15 procent i det ena fallet men endast 10 procent i det andra fallet. Hyresnämndens kostnadsbaserade utgångspunkter för att värdera nyttigheterna el, tv, internet och städning har i det första ärendet medfört ett påslag på 600 kr, medan det medfört att ett påslag har gjorts med 300 kr i det andra fallet. Utgången beror givetvis på hyresgästens inställning till frågan.

9. Sammanfattning

Det råder en stor rättsosäkerhet vid hyressättning av colivinglägenheter på den svenska bostadsmarknaden. Denna empiriska studie av 2024 års hyresnämndsbeslut ger vid handen att det saknas en hyressättningsnorm för delningslägenheter – både på marknaden och vid hyressättning hos hyresnämnderna.

Lägenheter och hyresförhållanden som i princip är identiska värderas och prissätts olika i ärenden där såväl den rättsliga argumentationen från parterna som det åberopade jämförelsematerialet är närmast identiska. Är hyresvärdens hyra mer skälig än den som hyresnämnden satt? Den hyra som hyresgästen medgett? Det vet vi inte. Är den hyra som hyresgästen yrkat mer skälig än hyresvärdens eller den hyresnämnden satt? Det vet vi inte.

Det enda vi vet är att den hyresnämndssatta hyran får rättsverkan mellan hyresavtalets parter i varje enskilt fall. Varje enskilt beslut kan dock inte ge vägledning i fråga om hur en och samma delningslägenhet ska prissättas i ett annat avtalsförhållande. Eller hur likvärdiga delningslägenheter i samma hus ska prissättas. Vi vet också att en så här stor osäkerhet i prissättningsfrågan knappast kan främja colivingboendets framtid i Sverige.

Besluten från hyresnämnderna kan givetvis sättas i ett större sammanhang än den promilleandel av bostadsmarknaden som colivingsektorn utgör eftersom bruksvärdessystemet är generellt tillämpligt. Varje enskilt beslut från hyresnämnderna innebär att en statlig myndighet prisvärderar och prissätter en tjänst som tillhandahålls av privata företag till privatpersoner på diskretionära grunder. En diskussion om regelverkets legitimitet och respekt för de grundlagsstadgade rättigheterna näringsfrihet och äganderätt, eller rätten till rättvis rättegång i hyressättningsärenden faller dock inte inom ramen för mitt uppdrag, varför den lämnas därhän.

10. Källförteckning

10.1. Praxis

Högsta domstolen

NJA 2012 s. 211

NJA 2008 s. 467

NJA 2001 s. 10

NJA 1924 s. 177

Hovrätten

Refererade ärenden

RH 2016:61

RH 2014:43

RH 1997:93

RH 1999:90

Beslut från Svea hovrätt

Beslut av den 19 juni 2019 i mål nr ÖH 3591-18.

Beslut av den 19 juni 2019 i mål nr ÖH 3591-18

Beslut av den 30 oktober 2014 i mål nr ÖH 6723-13

Beslut av den 11 januari 2016 i mål nr ÖH 5742-15

Beslut av den 30 oktober 2014 i mål nr ÖH 6723-13

Beslut av den 28 februari 2013 i mål nr ÖH 11564-12

Beslut av den 19 februari 2013 i mål nr ÖH 391-13

Beslut av den 20 november 2008 i mål ÖH 8476-07

Beslut av den 19 mars 2008 i mål nr ÖH 2041-07

Beslut av den 23 november 2007 i mål nr ÖH 3564-05

Bostadsdomstolen

RBD 8:91

Hyresnämnden i Göteborg

Beslut av den 4 november 2024 i ärende H 3466-24,

Beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4131-24.

Beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4137-24.

Beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4209-24.

Beslut av den 4 november 2024 i ärende H 4298-24.

Hyresnämnden i Stockholm

Beslut av den 12 februari 2023 i ärende H 14436-22.

Beslut av den 18 april 2024 i ärende nr H 14147-23.

Beslut av den 21 mars 2024 i ärende H5409-23.

Beslut av den 18 april 2024 i ärende nr H 14147-23.

Beslut av den 25 oktober 2024 i ärende H 16866-23.

Beslut av den 29 oktober 2024 i ärende 1230-24.

Beslut av den 29 oktober 2024 i ärende 3010-24.

Beslut av den 6 november 2024 i ärende H 16790-23.

Beslut av den 7 november 2024 i ärende H 6615-24.

Beslut av den 25 november 2024 i ärende 13083-23.

Beslut av den 28 november 2024 i ärende 1609-24.

Beslut av den 12 december 2024 i ärende 2773-24.

Beslut av den 12 december 2024 i ärende 4522-24.

Propositioner

Prop. 2018/19:107, Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Prop. 2012/13:1 Utgiftsområde 18, Budgetpropositionen

Prop. 1967:141, Förslag till lag angående ändring i vissa delar av lagen den 11 juni 1907 (nr. 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, m.m.

Prop. 1983/84:137, Med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen

Statens offentliga utredningar

SOU 2022:14, Sänk tröskeln till en god bostad

Departementserien

Ds 2011:8.

Litteratur

Bengtsson, B., ”Om hotelltjänster”, i: *Om lagstiftning och annat. 22 uppsatser*, Stockholm: Norstedts Juridik, 2011.

Björkdahl, E., Hyra av bostad och lokal, 2 uppl., Iustus förlag, 2018.

Madigan, M., Kollektivhus – hyresrättsliga aspekter på ägande och boende, Stockholm: SABO, 1984.

Nordlund, B, Ekonomisk analys av fastigheter och fastighetsföretag, Fastighetsnomenklatur, 13 Uppl., Stockholm: Institutet för värdering av fastigheter och Samhällsbyggarna, 2018

Osborne, R., ”Best Practices for Urban Coliving Communities”, University of Nebraska, Masteruppsats från 2018,

https://www.researchgate.net/publication/329753426_Best_Practices_For_Urban_Coliving_Communities.

Staedler, B., *Tillfällig bostad*. Rättsförhållandet mellan hotellvärd och hotellgäst (ak. avh.), Stockholm: P A Norstedt & Söners förlag, 1974.

Steding, D., ”Coliving: an emerging term without a common definition”, KTH: masteruppsats från 2019 (<https://www.diva-portal.org/smash/record.jsf?pid=diva2%3A1371948&dswid=-3992>).

Övriga källor

Allihoop Living, <https://www.allihoopliving.com/>.

Colive, <https://colive.se/om-oss/>.

Dagens fastigheter <https://www.dagensfastigheter.se/20240916/12251/akademiska-hus-utokarb-boendesatsning-med-nyrenoverade-forskarbostader>.

Helsingborgshem, <https://helsingborgshem.se/artikel/co-living>.

Institutet för språk och folkminnen, <https://www.isof.se/svenska-spraket/nyord/lar-dig-mer-om-nyord/nyordslistor>, i: ”Nyordslistan 2021”.

Mimer, <https://www.mimer.nu/livet/>.

SCB, <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2023/>.

Svenska colivingförbundet, <https://www.svenskacolivingforbundet.se/about-3>.

Stena Fastigheter, <https://www.stenafastigheter.se/stena-fastigheter/weshare/>.

Stadsmissionen, <https://www.stadsmissionen.se/vad-vi-gor/boende/delningsboende>.

Stångåstaden, <https://www.stangastaden.se/sokledigt/sa-kan-du-bo/nyproduktion/>.

Udda.co, <https://www.udda.co/>.

Uppsalahem, <https://www.upsalahem.se/bostader/vara-omraden/takryttaren/>.

Stångåstaden, <https://www.stangastaden.se/sokledigt/sa-kan-du-bo/nyproduktion/>.

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 faktasamlingar, rapporter och seminarier.

Svenska Colivingförbundet bildades år 2022 av Colive, Heba fastigheter, Wallenstam, Uppsalahem, Helsingborgshem och Akademiska hus.

Svenska 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.