

# **COLIVING – en boendeform för framtiden?**

Stina Karpmyr och Felicia Landkvist

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Copyright © Stina Karpmyr och Felicia Landkvist

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
SE-221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/19/5428 SE

Printed in Sweden  
Lund 2019

## **COLIVING – en boendeform för framtiden?**

### COLIVING – housing for the future?

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Stina Karpmyr, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Felicia Landkvist, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Andreas Hellström, gruppchef fastighets- och förvaltningsutveckling, Sweco

Management, Stockholm

**Examinator/Examiner:**

Ingemar Bengtsson, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Emma Sundman, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Coliving, bostäder, bostadsbrist, bostadspreferenser, hållbarhet

**Keywords:**

Coliving, housing, housing shortage, housing preferences, sustainability

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

## **Abstract**

The housing market in Sweden in general, and in Stockholm in particular, is characterized by a vast shortage and the average waiting time for acquiring a contract to lease an apartment in sought after areas is a decade or more. Adding to the situation, high prices for buying an apartment in the city has raised the threshold for those standing outside the real estate market wanting to get in. A group affected by the aforementioned situation is young people, whose average level of wealth is relatively low and thus are facing the dilemma of either endure years queuing for an apartment to lease, or endeavor to break in to a market they can not afford. It is a difficult predicament and a definitive solution is absent, but it can be concluded that something needs to be done in response to the changing market conditions.

Surveys have shown a raise in environmental awareness among the population in Sweden. Furthermore, young Stockholm-based adults request shared housing, and many prefer sharing resources in general rather than individual ownership. The concept of coliving follows in the footsteps of these theories, as it is focusing on community-based living and is efficient in terms of space and other resources.

The aim of the study is to analyze the underlying incentives to organize housing projects in line with coliving and in what way the concept can be considered as a sustainable form of housing. Furthermore, the study aims to examine which inherent market conditions that need to be in place for the concept to gain traction and grow into a common form of housing. In extension, the study also maps the interest among housing producers towards coliving. The study is sponsored by Sweco Management and delimited to focus on Stockholm and young adults.

By utilizing a qualitative research approach and method consisting of an interview study the outcome is that the underlying incentives for coliving are higher levels of social integration, efficient use of resources, and the housing shortage. Furthermore, the study found that coliving can be regarded as sustainable in two out of three researched aspects, social and ecological. The study also found that fundamental prerequisites that needs to be fulfilled for coliving to gain traction on the market are unitary definition of the concept, legal adaptation, demand from the population, reasonable prices of land and digital tools. Finally, the attitude towards coliving among housing producers can, according to this study, be described as curious. However, their position on this matter is somewhat passive. There are uncertainties regarding tenure, construction and demand that needs to be addressed before the housing producers will invest in these types of projects.

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

## Sammanfattning

Idag råder en utpräglad bostadsbrist i Sverige, inte minst i Stockholm där det är långa köer till att erhålla en hyresrätt och kostar astronomiska summor att köpa en bostadsrätt. Det är således enbart den kapitalstarka som förskonas från att vänta i närmre ett decennium på ett förstahandskontrakt, vilket gör det besvärligt för exempelvis den yngre generationen som befinner sig i ett tidigt skede av karriären och därmed inte har hunnit spara ihop till en insats. För att bemöta stadens bostadsbehov och tillmötesgå den yngre generationens önskemål föreligger ett behov av att låta nya boendeformer ta plats på marknaden. Vidare har miljömedvetenheten i samhället ökat de senaste åren, samtidigt som dagens unga vuxna efterfrågar gemenskap och delande snarare än det exklusiva ägandet. Sammantaget tyder detta på att en större uppmärksamhet bör riktas mot coliving, en yteffektiv boendeform där delande, värnande om resurser och gemenskap står i fokus.

Syftet med studien, vilken är författad i samarbete med Sweco Management i Stockholm, är att utreda vilka incitament som ligger bakom coliving, på vilket sätt boendeformen kan betraktas som hållbar utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna samt vilka förutsättningar som behöver uppfyllas för att konceptet ska kunna växa på marknaden. Slutligen syftar studien till att kartlägga bostadsutvecklarnas intresse för coliving. Studien har avgränsats till att fokusera på Stockholm och åldersgruppen unga vuxna.

Genom att tillämpa en kvalitativ metod för studien, vilken innefattar semistrukturerade intervjuer, har frågeställningarna kunnat besvaras. De bakomliggande incitamenten till coliving är social integration och gemenskap, resurseffektivitet och bostadsbrist – samtliga är berättigade ur ett behovsmässigt och vetenskapligt perspektiv. Försättningsvis kan coliving betraktas som en hållbar boendeform utifrån två av tre hållbarhetsdimensioner. Ekologiskt hållbar på grund av yt- och resurseffektiviteten, socialt hållbar primärt eftersom möten mellan människor främjas.

De förutsättningar som krävs för att boendeformen ska kunna växa på Stockholmsmarknaden är inledningsvis en vedertagen definition av begreppet. Vidare är en fastslagen lämplig upplåtelseform samt efterfrågan hos befolkningen fundamentalt för boendeformens framväxt. Andra grundläggande förutsättningar är digitala verktyg till förmån för delandet och rimliga markpriser i förhållande till de ekonomiska kalkylerna.

Slutligen kan bostadsutvecklarnas inställning till coliving sammantaget beskrivas som avvaktande. Detta beror, enligt studiens resultat, på de frågetecken beträffande upplåtelseform och utformning av boendet som ännu inte besvarats. Ytterligare en intresseavvalnande faktor som framgår av studien är den risk som kan förenas med coliving för fastighetsägare, det vill säga bostadsutvecklarnas kunder, vars portföljer i vissa fall kan vara små. Avslutningsvis kan stordriftsfördelar i befintlig produktion vara en bidragande faktor som påverkar bostadsutvecklarnas intresse för boendeformen.

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---



## Förord

För snart fem år sedan träffades vi för första gången i lantmåteriprogrammets korridor på Lunds Tekniska Högskola. Att tiden skulle gå i en sådan rasande fart var det nog ingen av oss som riktigt förstod. Under dessa år har vi byggt upp en vänskap för livet och "radarpar" är en beskrivning som många av våra klasskamrater troligtvis skulle skriva under på. Således var valet av partner till examensarbetet relativt enkelt. Varför ändra på ett vinnande koncept, tänkte vi. Denna vår har kantats av mycket skratt, lite tårar och en hel del slit i håret. Det har varit roligt men utmanande och stundvis aningen frustrerande att ha den frihet som examensarbetet medför. Nu är vi äntligen i mål och kan därmed titulera oss som civilingenjörer i lantmåteri.

Examensarbetet har genomförts vid institutionen för Fastighetsvetenskap där Fredrik Kopsch axlat rollen som handledare. Något som varit viktigt för oss är att låta arbetet präglas av näringslivet och därmed ge mer än ett akademiskt perspektiv på ämnet, varpå vi valde att samarbeta med Sweco Management i Stockholm där Andreas Hellström agerat handledare.

Vi vill tacka våra handledare för deras engagemang och goda råd, men även andra inblandade så som medarbetare på Sweco Management och alla företagsrepresentanter som ställt upp på en intervju, ni har varit till stor hjälp för arbetet. Andreas var den som inspirerade oss till att skriva om coliving, därmed vill vi rikta ett extra stort tack till honom. Slutligen vill vi tacka Daniel och Gustav, våra tålmodiga partners som varit värdefulla bollplank genom hela processen.

Slutligen vill vi rikta det största tacket till varandra, tillsammans klarar vi allt!



Felicia Landkvist



Stina Karpmyr

Lund den 16 maj 2019

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

## Innehållsförteckning

<b>1 Inledning .....</b>	<b>13</b>
1.1 Problemdiskussion .....	13
1.2 Syfte .....	14
1.3 Frågeställningar.....	14
1.4 Avgränsningar.....	14
1.5 Begrepp .....	15
1.6 Disposition .....	16
<b>2 Metod.....</b>	<b>18</b>
2.1 Litteraturstudie.....	19
2.2 Kvalitativ metod.....	19
<b>3 Bostadsmarknaden i Stockholm .....</b>	<b>24</b>
3.1 Befolkningsutveckling .....	24
3.2 Bostadspreferenser .....	25
3.3 Hushållsstruktur i Sverige och Stockholm.....	25
3.4 Upplåtelseform.....	27
<b>4 Hållbar utveckling.....</b>	<b>29</b>
4.1 Begreppet hållbar utveckling .....	29
4.2 Social hållbarhet.....	30
4.3 Ekologisk hållbarhet .....	31
4.4 Ekonomisk hållbarhet .....	32
4.5 Vision Sverige 2025.....	32
<b>5 Det svenska regelverket .....</b>	<b>34</b>
5.1 Hyreslagen .....	34
5.2 Lag (1966:742) om hotell- och pensionatrörelse .....	35
5.3 Boverkets byggregler .....	35
<b>6 Teoretisk referensram.....</b>	<b>38</b>
6.1 Markrelaterad pristeori.....	38
6.2 Det svenska hyressättningssystemet .....	40
6.3 Delningsekonomi .....	41
6.4 Stordriftsfördelar i produktion .....	45
6.5 Portföljteori och diversifiering.....	45
6.6 Amorteringskravet och dess konsekvenser .....	46
<b>7 Resultat.....</b>	<b>48</b>
7.1 Resultat Intervjustudie 1 .....	48
7.2 Resultat Intervjustudie 2 .....	56

<b>8 Analys och diskussion .....</b>	<b>63</b>
8.1 Vilka incitament finns till att uppföra colivingbostäder? .....	63
8.2 Vilka är de fundamentala förutsättningarna för framväxten av coliving på Stockholms bostadsmarknad? .....	64
8.3 På vilket sätt kan coliving betraktas som en hållbar boendeform? .....	67
8.4 Hur ser utvalda bostadsutvecklare på coliving och framtidens bostäder? .....	70
8.5 Problematiken kring dagens bostadsmarknad.....	71
<b>9 Slutsats.....</b>	<b>73</b>
9.1 Vilka incitament finns till att uppföra colivingbostäder? .....	73
9.2 Vilka är de fundamentala förutsättningarna för framväxten av coliving på Stockholms bostadsmarknad? .....	73
9.3 På vilket sätt kan coliving betraktas som en hållbar boendeform? .....	74
9.4 Hur ser utvalda bostadsutvecklare på coliving?.....	75
9.5 Förslag till vidare studier .....	76
<b>Referenser .....</b>	<b>77</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>83</b>
Bilaga 1 .....	83
Bilaga 2 .....	84
Bilaga 3 .....	85

## 1 Inledning

*Studiens första kapitel inleds med en problemdiskussion som syftar till att ge läsaren en överskådlig bild av det bakomliggande problem från vilket frågeställningarna härstammar. Därefter följer en beskrivning av studiens syfte, frågeställningar, avgränsningar, begrepp av relevans samt disposition.*

---

### 1.1 Problemdiskussion

Tiden går och samhället förändras, lika så sättet för hur människor väljer att bosätta sig. Genomsnittshushållet minskade under sista halvan av 1900-talet, vilket tyder på att familjer ser annorlunda ut idag än de gjort historiskt - faktum är att enpersonshushållet är vanligast och dagens snitthushåll består av drygt två personer, både i Stockholm och riket som helhet. Samtidigt som hushållen blir mindre och befolkningen ökar i huvudstaden härjar bostadsbristen som en löpeld på marknaden och det tar drygt ett decennium att erhålla ett hyreskontrakt i innerstaden. Dessutom är priserna på bostadsrätter skyhöga i förhållande till prisläget i övriga svenska storstäder och som om det inte vore nog skärptes amorteringskravet under 2018. Bristen i kombination med hushållsutvecklingen, ett ökat invånarantal, de höga priserna och ett skärpt amorteringskrav gör situationen i den svenska huvudstaden sannerligen komplicerad för den bostadsletande individen. Det föreligger ett behov av att finna nya hållbara boendialternativ som medför att färre utestängs från möjligheten till att bosätta sig i Stockholm.

Idén till studien grundar sig i en vilja att undersöka alternativ till traditionella bostäder, framför allt till målgruppen unga vuxna, som både skulle kunna bidra till såväl en förmildrad bostadsbrist i Stockholm som ett mer hållbart samhälle. Coliving representerar en minimal beståndsdel av den svenska bostadsmarknaden och dessutom något det saknas kunskap om, vilket gör att det i författarnas mening finns ett stort nyhetsvärde i studien. Studien har genomförts i samarbete med konsultbolaget Sweco Management i Stockholm.

## 1.2 Syfte

Studien syftar i stora drag till att skapa en grundläggande förståelse för coliving. Nedan följer en mer detaljerad beskrivning av studiens syfte.

Syftet med studien är att undersöka vilka bakomliggande incitament som kan anknytas till boendeformen coliving, samt hur konceptet fungerar i praktiken. Syftet är vidare att utreda vilka de grundläggande förutsättningarna är för att coliving ska kunna ta plats på Stockholms bostadsmarknad. Ytterligare en del av studiens syfte är att undersöka på vilket sätt coliving kan betraktas som en hållbar boendeform. Slutligen är syftet att utreda bostadsutvecklarens inställning till coliving.

## 1.3 Frågeställningar

För att uppfylla syftet med studien behandlas följande frågeställningar:

- Vilka incitament finns till att uppföra colivingbostäder?
- Vilka är de fundamentala förutsättningarna för framväxten av coliving på Stockholms bostadsmarknad?
- På vilket sätt kan coliving betraktas som en hållbar boendeform?
- Hur ser bostadsutvecklare på coliving?

## 1.4 Avgränsningar

Studien har begränsats till att gälla bostadsmarknaden i Stockholm. Idag råder det brist på vetenskaplig litteratur om coliving, ty författarna valde att intervjua tre aktörer som i dagsläget arbetar med boendeformen. För att uppnå en förståelse för skillnaderna mellan coliving och den snarlika boendeformen kollektivhus intervjuades även en aktör som bedriver kollektivhusverksamhet. Eftersom utbudet av aktörer som bedriver colivingverksamhet är begränsat har ingen geografisk avgränsning gjorts för denna urvalsgrupp. Vidare inkluderar den empiriska undersökningen en urvalsgrupp bestående av bostadsutvecklare vars verksamhet är etablerad i Stockholm och bland annat innefattar produktion av hyresrätter. Studien har, utöver ovanstående, begränsats till att gälla ungas bostadspreferenser.

## 1.5 Begrepp

Nedan följer definitioner av relevanta begrepp för studien.

### Lägenhet

En *lägenhet* syftar till en avgränsad del av en byggnad vilken har upplåtits för nyttjande av bostad eller annat ändamål (Nationalencyklopedin u.å.a). I detta arbete syftar lägenhet endast till del av byggnad vilken upplåtits som bostad.

### Hushåll

Nationalencyklopedin definierar ett *hushåll* som “en enhet av människor som delar bostad och ansvar för varandras försörjning” (Nationalencyklopedin u.å.d).

### Coliving

Det finns ingen vedertagen definition av *coliving* men i denna studie förknippas begreppet med ett boende där bostadsgästerna delar på gemensamma ytor, men varje individ har ett eget privat rum. Vidare förvaltas boendet av en organisation snarare än en privatperson i detta sammanhang.

### Kollektivhus

En bostadsanläggning utformad för en blandning av olika hushåll och som innehåller anordningar för kollektiv mathållning med inomhusförbindelse till privata lägenheterna (Vestro m. fl 1989).

### Boendekollektiv

Till skillnad från ett kollektivhus som innehåller fullt utrustade privata lägenheter bildar personerna i ett boendekollektiv ett hushåll i en enda bostad (Vestro m. fl. 1989).

### CBD

*CBD* är en förkortning av Central Business District, vilket är ett begrepp som hänvisar till en stads kommersiella centrum (Nationalencyklopedin u.å.b).

### Hyra

*Hyra* för bostäder innefattar varmhyra inklusive moms och fastighetsskatt (Datscha u.å.). Begreppet varmhyra innebär att värme ingår i hyran.

### **Operatör**

I denna studie syftar *operatör* till ett företag som agerar hyresvärd och förvaltare för ett colivingboende.

### **Upplåtelseform**

*Upplåtelseform* förknippas med hur någon förfogar över sitt boende. I Sverige finns fyra olika typer av upplåtelseformer: bostadsrätt, hyresrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt (Boverket 2019c).

## **1.6 Disposition**

### **1 Inledning**

Studiens första kapitel inleds med en problemdiskussion som syftar till att ge en överskådlig bild av det bakomliggande problem från vilket frågeställningarna härstammar. Därefter följer en beskrivning av studiens syfte, frågeställningar, avgränsningar, begrepp av relevans samt disposition.

### **2 Metod**

I detta kapitel presenteras den metod som använts i syfte att besvara frågeställningarna. En litteraturstudie har genomförts för att finna relevant teori och annan fakta som underbygger studiens empiriska undersökningar och resonemang som förts i kapitlet Analys och diskussion samt Slutsats.

### **3 Bostadsmarknaden i Stockholm**

Kapitlet syftar till att ge läsaren en bild av bostadsmarknaden i Stockholm och inleds med en redogörelse för befolkningsutvecklingen i staden. Därefter följer ett avsnitt om dominerande upplåtelseformer, vilket efterföljs av ett avsnitt om bostadspreferenser. Kapitlets avslutande avsnitt behandlar hushållsstrukturer.

### **4 Hållbar utveckling**

Syftet med kapitlet är att redogöra för begreppet hållbar utveckling. Begreppets beståndsdelar beskrivs i separata avsnitt för att förse läsaren med en tydlig och grundläggande bild av dess innebörd.

### **5 Det svenska regelverket**

Kapitlet behandlar lagtext och regler av relevans för studiens ämnesområde. Kapitlet inleds med en redogörelse av aktuella paragrafer i hyreslagen samt lagen om hotell- och pensionärvärdelse. Därefter följer ett stycke om Boverkets byggregler.



### **6 Teoretisk referensram**

I detta kapitel avhandlas relevanta teorier som syftar till att underbygga och delvis förklara det empiriska resultatet i studiens analys- och diskussionskapitel samt till att skapa en förståelse kring studiens ämnesområde.

### **7 Resultat**

I kapitlet presenteras resultatet från den empiriska undersökningen, vilken innefattar Intervjustudie 1 och Intervjustudie 2.

### **8 Analys och diskussion**

I kapitlet analyseras och diskuteras resultatet från de båda intervjustudierna, författarna delar även med sig av sina personliga reflektioner. Resonemangen som förs i kapitlet har sin grund i teorier från tidigare forskning samt övrig fakta som ingår i studien.

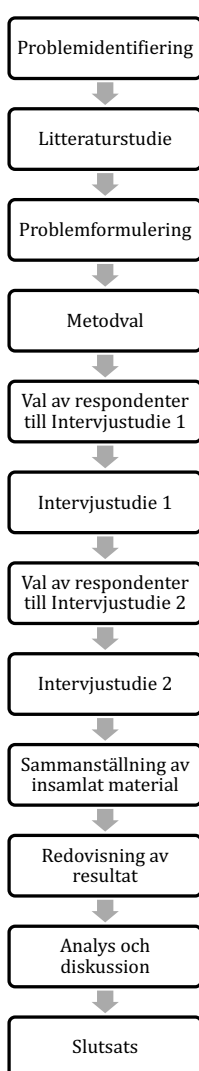
### **9 Slutsats**

I detta kapitel presenteras författarnas slutsatser med anknytning till respektive frågeställning.

## 2 Metod

I detta kapitel presenteras den metod som använts i syfte att besvara frågeställningarna. En litteraturstudie har genomförts för att finna relevant teori och annan fakta som underbygger studiens empiriska undersökningar och resonemang som förts i kapitlen *Analys och diskussion* samt *Slutsats*. Studiens förfarande illustreras i Figur 1 nedan.

---



Figur 1. Illustration över studiens förfarande

## 2.1 Litteraturstudie

En litteraturstudie har genomförts successivt under arbetets gång. Till en början gjordes en mer omfattande studie av befintlig litteratur, detta för att uppnå en ökad förståelse för området samt för att skapa en problemformulering. Därefter studerades litteratur med fokus på metodik inför valet av metod. Teorin från litteraturstudien syftar även till att utgöra underlag för resonemang som förs i studiens avslutande del, det vill säga i avsnittet Analys och diskussion samt Slutsats. Majoriteten av informationen som samlats in härstammar ifrån myndighetsrapporter, vetenskapliga artiklar och facklitteratur. Dock har även källor som tidskrifter, internetsidor och rapporter från näringslivet använts i syfte att inkludera ett annat perspektiv på området. Att använda sig av litteratur som inte är vetenskaplig är förenat med viss risk, information av väsentlig betydelse kan ha utelämnats och litteraturen kan vara snedvriden. I detta sammanhang är näringslivets uppfattning av området så betydelsefull att författarna, trots riskerna, valt att använda den. Slutligen har även relevant lagtext för studien studerats och sammanfattats i syfte att kunna besvara frågeställningen.

## 2.2 Kvalitativ metod

Enligt Halvorsen (1992) finns olika metoder att tillämpa för att besvara en frågeställning i en studie. Den metod som är lämpligast beror på vilken data som ska insamlas. För studien har data av den kvalitativa typen samlats in i syfte att uppnå uppsatta mål och därmed besvara frågeställningarna. Kvalitativa data är sådan som berättar något om de kvalitativa egenskaperna hos den, de eller det som undersöks (Halvorsen 1992). Således ansåg författarna att den kvalitativa metoden är lämplig eftersom syftet med studien inte är att kvantifiera, utan snarare att skapa en grundläggande förståelse för boendeformen.

Bryman (2001) menar att det som främst utmärker den kvalitativa forskningsmetoden är att den oftast är inriktad på ord snarare än siffror. Det som vidare är typiskt för metoden är att den i huvudsak har en induktiv inriktning vad gäller förhållandet mellan praktik och teori och lägger stor vikt vid individers uppfattning av sin sociala verklighet. Att metoden är induktiv innebär att forskaren utgår från enskilda verkliga observationer till generering av teorier, i motsats till deduktiv metod där tyngden ligger på att pröva befintliga teorier (Bryman 2001). Den kvalitativa forskningsmetodiken har en konstruktionistisk ansats, vilket innebär att den sociala verkligheten, som ständigt revideras, betraktas som en konstruktion av individers sociala samspel (Bryman 2001).

Ahrne & Svensson (2015) menar att kvalitativa metoder inbegriper samtliga metoder som baseras på observationer, intervjuer eller analyser av texter som möjliggör en kvalitativ analys.

### 2.2.1 Intervjuer

Det finns skäl att dela upp undersökningen i två delar för att resultatet ska bli lättöverskådligt. Fyra aktörer, vars verksamheter på olika sätt är fokuserade på coliving eller kollektivhus, intervjuades. Dessa utgör en av de två urvalsgrupperna vilken ingår i undersökningens ena del, kallad Intervjustudie 1. Den andra urvalsgruppen som i sin tur ingår i undersökningens andra del, Intervjustudie 2, består av bostadsutvecklare vars verksamhet inte är fokuserad på coliving i dagsläget. De båda urvalsgrupperna bidrar med olika perspektiv på ämnesområdet och därmed har de delats upp.

Intervjustudie 1 innefattar en urvalsgrupp där ingående respondenter bedömdes kunna tillföra värdefull information om coliving och kollektivhus till studien. Eftersom boendeformen är ett tämligen nytt fenomen på den svenska bostadsmarknaden finns, vad författarna vet, enbart ett fåtal aktörer som arbetar med konceptet i dagsläget. För att besvara delar av frågeställningarna samt bygga upp en kunskapsbas kring området genomfördes intervjuer med dessa aktörer. Information om hur de arbetar, vilka incitament som ligger bakom verksamheten samt hur det fungerar att driva ett colivingboende, såväl praktiskt som regelmässigt, samlades in. Kontaktuppgifter till respondenterna förmedlades delvis av handledaren på Sweco. Respondenterna är anonyma, vilket gäller för både Intervjustudie 1 och Intervjustudie 2. Nedan (Tabell 1) följer information kopplad till de aktörer som ingick i Intervjustudie 1.

Tabell 1. Respondenter Intervjustudie 1

Respondent	Verksamhet	Intervjudatum	Tid	Bolagets placeringsort	Ägande
A1	Coliving	2019-02-20	10.00-10.40	Tingsryd	Privat
A2	Coliving	2019-02-21	14.00-14.40	Stockholm	Privat
A3	Kollektivhus	2019-02-27	09.00-09.30	Stockholm	Kommunalt
A4	Coliving	2019-03-04	16.00-17.00	Stockholm	Privat

När den första intervjustudien var avslutad påbörjades arbetet med urvalsgruppen till arbetets andra intervjustudie, Intervjustudie 2. Arbetet inleddes med en analys av

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

bostadsutvecklare på Stockholmsmarknaden, varpå en längre urvalslista skapades. Målet var att utifrån listan identifiera cirka sex stycken bostadsutvecklare vars verksamhet helt eller delvis innefattar produktion av hyresrätter. Många av bolagen är etablerade på flera platser i Sverige, dock ligger fokus i denna studie på respektive bostadsutvecklarens verksamhet i Stockholm. Nedan (Tabell 2) följer information kopplad till de aktörer som ingick i Intervjustudie 2.

Tabell 2. Respondenter Intervjustudie 2

Respondent	Intervjudatum	Tid	Ägande
B1	2019-03-20	14.00-14.30	Privat
B2	2019-03-21	09.30-10.15	Privat
B3	2019-03-21	14.00-14.30	Privat
B4	2019-03-21	16.00-16.45	Privat
B5	2019-03-22	13.00-13.40	Privat
B6	2019-03-25	16.10-16.40	Privat

Ahrne & Svensson (2015) menar att ungefär 6–8 intervjuer ur en särskild grupp är tillräckligt för att skapa en representativ bild av verkligheten när en kvalitativ metod tillämpas. Författarna är medvetna om att antalet respondenter i Intervjustudie 1 därmed kan bedömas som för få för att resultatet ska kunna betraktas som representativt för hela colivingmarknaden. Urvalsgruppen i Intervjustudie 1 representerar, trots att de ingående respondenterna enbart är tre stycken (fyra med kollektivhusrespondenten), en stor del av de aktörer författarna identifierat som idag arbetar med coliving i Sverige. I Intervjustudie 2, vilken innefattar sex stycken respondenter och därmed befinner sig i den nedre delen av det intervall som Ahrne & Svensson (2015) rekommenderar, har hänsyn tagits till storleken på respektive bostadsutvecklarens verksamhet när urvalet gjordes. Författarna valde att intervjua stora bostadsutvecklare, vilka har en betydande position på bostadsmarknaden i Stockholm.

Det som framkom av den första intervjustudien, Intervjustudie 1, gav en djupare kunskap om coliving, vilket underlättade arbetet med den efterföljande intervjustudien, Intervjustudie 2. Kunskapen medförde att frågorna kunde utformas på ett bättre sätt, vilket resulterade i att intervjuerna tillförde mer till arbetet än vad de troligtvis hade gjort om författarna inte besuttit den kunskapen.

Bryman & Bell (2011) beskriver att intervjuer är attraktiva i den mening att de medför en flexibilitet, i motsats till enkäter där det förutom frågor finns färdiga

svarsalternativ. I studien har kvalitativa intervjuer genomförts, vilket är ett samlingsbegrepp för ostrukturerade och semistrukturerade intervjuer. Vid tillämpning av kvalitativ intervjuteknik placeras respondenten i fokus, det är alltså den intervjuades ståndpunkter som är av intresse, i motsats till en kvantitativ intervju där det är forskarens intressen som är centrala (Bryman & Bell 2011).

Vald intervjumetodik för studien är semistrukturerade intervjuer. Tekniken ger utrymme för friare svar från respondenterna samtidigt som intervjun hålls inom ramen för temat. Vidare rekommenderas den som håller i intervjun att använda en intervjuguide med teman (se Bilaga 1 och 2) som ska avhandlas, men att ändå låta respondenten få utforma sina svar relativt fritt. Det är även tillåtet att ställa frågor som inte ingår i den intervjuguide som förberetts under förutsättning att frågan har ett samband med något som respondenten sagt. Intervjufrågorna behöver inte nödvändigtvis ställas i den förutbestämda ordning som återfinns i intervjuguiden, även om det ofta blir så (Bryman & Bell 2011).

Samtliga intervjuer i Intervjustudie 1 samt en av intervjuerna i Intervjustudie 2 har genomförts per telefon av tids- och distansmässiga skäl. Nackdelar med att hålla en telefonintervju kan dels vara att det är lättare för intervjupersonen att avsluta intervjun än om den hade gjorts öga mot öga, men även att det inte går att utläsa reaktioner på de frågor som ställs (Bryman & Bell 2011). Resterande intervjuer i Intervjustudie 2 genomfördes i Stockholm på kontoret till respektive företag. Det genomgående upplägg som användes för de båda intervjustudierna var att författarna utgick från en presentation av studiens bakgrund och syfte, därefter förklarades hur respondenten förväntades bidra genom intervjun, följt av själva intervjun.

### **2.2.2 Bearbetning av intervjumaterial**

Varje enskild intervju spelades in och transkriberades. Arbetet med transkribering pågick successivt efter hand som intervjuerna genomfördes. I enlighet med rekommendationer från Hallin & Helin (2018) antecknades tankar och reflektioner i samband med intervjuarbetet, i syfte att underlätta det efterföljande analysarbetet. Således påbörjades arbetet med analysen redan innan intervjuprocessen avslutades. Ytterligare något som underlättar analysprocessen är enligt Larsson (2011) att läsa igenom intervjuerna vid ett flertal ostörda tillfällen, vilket författarna också gjorde.

### **2.3.3 Undersökningens trovärdighet**

Att genomföra kvalitativa intervjustudier innebär att forskarna, efter att intervjuprocessen avslutats, tolkar respondenternas svar. En förståelse för svarens innebörd kan uppnås genom att väga dem mot varandra, vilket är ett arbete som inte kan ske mekaniskt (Larsson 2011). Tolkningen av respondenternas svar är alltså förenad med viss risk då det inte är självklart att forskaren agerar helt objektivt i sin bedömning. Istället finns en risk att författaren låter sin privata uppfattning av svaret påverka tolkningen, vilket inte är önskvärt. För att undvika att resultatet präglas av forskarnas personliga uppfattningar och värderingar kan en oberoende bedömare få ge sin tolkning av respondenternas svar (Larsson 2011). Utifrån givna förutsättningar, såväl ekonomiska som tidsmässiga, har författarna inte haft möjlighet att involvera en tredje part som kan ge sin objektiva tolkning vilket innebär att risken kvarstår.

## 3 Bostadsmarknaden i Stockholm

*Följande kapitel syftar till att ge läsaren en överskådlig bild av bostadsmarknaden i Stockholm och inleds med en redogörelse för befolkningsutvecklingen i staden. Därefter följer ett avsnitt om dominerande upplåtelseformer, vilket efterföljs av ett avsnitt om bostadsprefereenser. Kapitlets avslutande avsnitt behandlar hushållsstrukturer.*

---

### 3.1 Befolkningsutveckling

I en rapport från Tillväxt- och regionplaneförvaltningen framgår att samtliga kommuner ingående i Stockholms län förväntas växa i befolkningsantal fram till år 2027 (Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2018). Med hänvisning till SCB:s siffror (se Tabell 3) uppgick invånarantalet i Stockholms kommun till 962 154 personer år 2018, vilket kan ställas i relation till rikets befolkning totalt där invånarantalet uppgick till 10 230 185 personer under samma år (SCB 2019c). Stockholms invånare utgör alltså närmre en tiondel av Sveriges totala befolkning.

Tabell 3. Befolkningsmängd

Befolkningsmängd år 2018	
Stockholm	Riket
962 154	10 230 185

Stockholm växer snabbt i förhållande till andra regioner i Europa. Mellan år 2014 - 2018 ökade invånarantalet i genomsnitt med 46 personer per dag. Stockholms stad menar att den kraftiga befolkningsökningen bland annat beror på stadens attraktivitet; den är innovativ med goda arbetsmöjligheter vilket lockar såväl människor som företag (Stockholms Stad 2017).

Rapporten från Tillväxt- och regionplaneförvaltningen redovisar vidare att befolkningen är något yngre i Stockholm än i övriga riket, vilket den enligt prognoser fortsätter att vara fram till år 2027. I Tabell 4 nedan återges hur åldersfördelningen såg ut under år 2017, samt hur den beräknas se ut i framtiden år 2027 (Tillväxt- och regionplaneförvaltningen 2018).



## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Tabell 4. Åldersfördelning Stockholm

Åldersfördelning		
Ålder	Andel (%) år 2017	Andel (%) år 2027
0 – 5	7,7	7,3
6 – 19	14,0	14,4
20 – 29	32,9	30,8
40 – 64	30,7	30,9
65 – 70	11,0	11,8
80 +	3,7	4,8

### 3.2 Bostadspreferenser

I studien “Hur vill unga bo i Stockholm i framtiden?” publicerad år 2014, där de ingående respondenterna utgjordes av 1055 individer mellan 18 – 35 år, bosatta i Stockholm, påvisas att 59 procent anser att dagens bostadsutbud inte motsvarar vad som efterfrågas. Unga stockholmare värderar bostadens läge högre än att bo på en stor yta och 45 procent av undersökningens respondenter kan tänka sig att bo i en lägenhet med en boyta på 25 kvadratmeter eller mindre, under förutsättning att bostaden ligger på en attraktiv adress (United Minds 2014).

Studien visade vidare att unga har en positiv inställning till att dela utrymmen med andra individer, 35 procent önskar gemensamma utrymmen i flerbostadshus. Det har visat sig att den sociala aspekten är viktig för generationen i fråga, runt hälften vill gärna lära känna sina grannar bättre och bo tillsammans med en eller flera kompisar (United Minds 2014).

Ägandet är ytterligare en aspekt som behandlas i studien. Utifrån respondenternas svar kan ett ökat intresse för att dela på saker, snarare än att äga dem själv, tydas (United Minds 2014).

### 3.3 Hushållsstruktur i Sverige och Stockholm

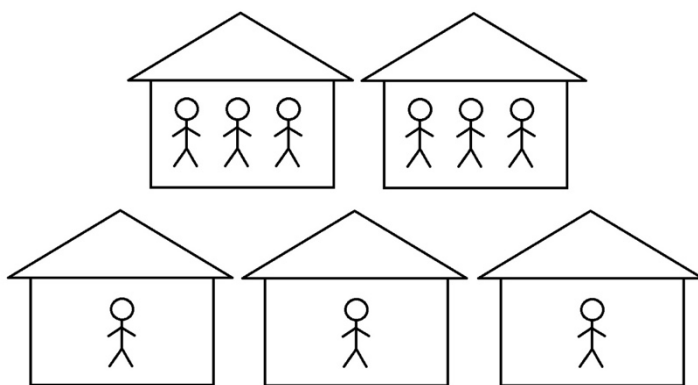
När hushållsstrukturer beskrivs kan det göras på olika sätt. Antingen är utgångspunkten vilken hushållstyp som är vanligast hos befolkningen, exempelvis om majoriteten bor ensamma eller tillsammans med andra. Ett alternativt tillvägagångssätt är att beskriva strukturen utifrån hushållen som enhet, det vill säga genom att i bostadsbeståndet undersöka om det exempelvis är en-, två- eller trepersonshushållet som är mest förekommande. I detta kapitel ges båda perspektiven - både utifrån hushållen som enhet och befolkningen.

### 3.3.1 Hushållsstruktur utifrån hushållen

Kurvan som illustrerar hur många som bor i varje hushållsenhet har haft en negativ lutning under större delen av 1900-talet. Snitthushållet sjönk från 3,2 personer till 2,1 personer mellan år 1945 - 1990, samtidigt som antalet ensamhushåll i riket ökade. Sedan år 1996 har dock snittstorleken på hushållen varit stabil. Enpersonshushållet är numera vanligast i Sverige, vilket det varit sedan år 1980 (Boverket 2017a). I en rapport från Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen framgår att det är mindre vanligt med ensamhushåll i Stockholms län än i övriga delar av riket, dock är det fortfarande den hushållstyp som är mest förekommande. I samma rapport framgår vidare att snitthushållet i Stockholms län är något större jämfört med riket som helhet beträffande hur många som bor i varje enhet. I Stockholm som stad är det något vanligare med hushåll bestående av en person än i övriga delar av länet (Tillväxt- och regionsplaneförvaltningen u.å.).

### 3.3.2 Hushållsstruktur utifrån befolkningen

Utifrån befolkningsperspektivet är ensamhushållen emellertid inte vanligast – varken i Sverige som helhet eller i Stockholm. Det faktum att enpersonshushållet är vanligast innebär alltså inte att de flesta människor bor ensamma, se Figur 2 nedan. Det normala, sett utifrån vad som är vanligast hos befolkningen både i riket och Stockholm, är att vara sammanboende med andra människor (Tillväxt- och regionsplaneförvaltningen u.å.).



Figur 2. Illustration av hushållsstrukturer.

### **3.4 Upplåtelseform**

Stockholm utmärker sig i fråga om upplåtelseformer för bostäder i flerbostadshus. I motsats till majoriteten av Sveriges tio största kommuner där hyresrätt är den vanligaste upplåtelseformen, är bostadsrätt mest förekommande i huvudstaden. I Stockholm representerar bostadsrätter 56 procent av beståndet, hyresrätter står för resterande 44 procent (SCB 2017). Under år 2017 fanns totalt 176 329 hyresrätter och 226 847 bostadsrätter i Stockholms kommun (SCB 2019a). Siffran kan ställas i relation till stadens invånarantal som vid samma tidpunkt uppgick till 949 761 (SCB 2019b).

#### **3.4.1 Hyresrätt**

I slutet av år 2018 stod närmre 636 000 personer i kö till att få en hyresrätt i Stockholm, vilket är närmre 70 procent av stadens invånarantal. Bostadsförmedlingen lyckades under samma år förmedla 13 455 bostäder. Vidare uppgick tiden för att erhålla en vanlig hyresrätt i centrala Stockholm till 11,6 år och den längsta kötiden som rapporterades under år 2018 var 35,4 år (Bostadsförmedlingen u.å.).

#### **3.4.2 Bostadsrätt**

De skyhöga priserna på bostadsmarknaden i centrala Stockholm (se Figur 3 över åsyftat geografiskt område) är ytterligare en faktor som försvårar bostadssituationen för många. I januari år 2019 uppgick priset per kvadratmeter för en bostadsrätt i innerstaden till cirka 87 000 kronor (Svensk Mäklarstatistik u.å.a). Detta kan jämföras med centrala Malmö där motsvarande siffra vid samma tidpunkt uppgick till cirka 31 000 kronor per kvadratmeter. Att köpa en bostadsrätt i Stockholms innerstad kostar alltså närmre tre gånger så mycket som i centrala Malmö (Svensk Mäklarstatistik u.å.b).

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---



Figur 3. Stockholms innerstad (Svensk Mäklarstatistik u.å.a)

## 4 Hållbar utveckling

*Syftet med kapitlet är att redogöra för begreppet hållbar utveckling. Begreppets beståndsdelar beskrivs i separata avsnitt för att förse läsaren med en tydlig och grundläggande bild av dess innebörd.*

---

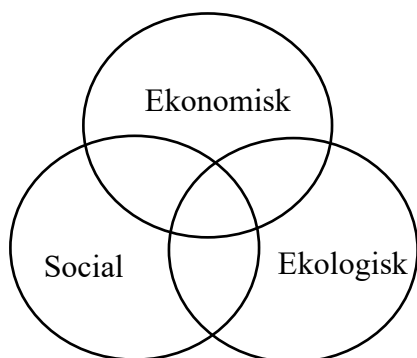
### 4.1 Begreppet hållbar utveckling

Begreppet hållbar utveckling myntades i slutet av 1980-talet i den omtalade Brundtlandsrapporten. I rapporten, vars verkliga namn är ”Vår gemensamma framtid”, definieras hållbar utveckling enligt nedan.

”en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generations möjligheter att tillfredsställa sina behov”

(Brundtland & Hägerhäll 1988)

Begreppet delas vanligtvis upp i tre olika dimensioner: social-, ekonomisk- och ekologisk hållbarhet. Hur de tre dimensionerna hänger samman är kontroversiellt, en del anser att jordens resurser, natur och ekosystem sätter ramarna för vad som är långsiktigt hållbart medan andra är mer fokuserade på det ekonomiskt hållbara perspektivet (Dahlin 2015). Ingen av de tre dimensionerna är mer eller mindre viktig, alla tre korrelerar med varandra och ett samspel krävs för att uppnå en hållbar utveckling (Dahlin 2015). Ett exempel på samspelet mellan de tre dimensionerna av hållbarhet illustreras i Figur 4 nedan.



Figur 4. Illustration över de tre dimensionernas samverkan för hållbar utveckling

## 4.2 Social hållbarhet

Ett socialt hållbart samhälle är ett samhälle som är likvärdigt och jämlikt (Folkhälsomyndigheten 2018), dock bör det förtydligas att en exakt definition av begreppets innebörd är omöjlig då det både kan tolkas såväl mycket smalt som brett (Boverket 2009). Dahlin (2015) menar dock att social hållbarhet handlar om frihet, hälsa, demokrati och frihet från fattigdom från det mänskliga perspektivet, det vill säga samtliga perspektiv som berör individen. Enligt Folkhälsomyndigheten (2018) har individer som lever i ett socialt hållbart samhälle god hälsa och sätter människors lika värde i centrum.

Utifrån stadsutvecklingsperspektivet innebär social hållbarhet att ta hänsyn till olika människors behov, jämställdhet mellan män och kvinnor och att vid utveckling av stadsområden skapa förutsättningar för möten mellan individer. Social hållbarhet i detta sammanhang är vidare att motverka segregation genom att erbjuda blandade upplåtelseformer inom ett stadsområde (Boverket 2009).

### 4.2.1 Ensamhet

Enligt Stockholms stad är ytterligare en avgörande parameter för social hållbarhet människors hälsa (Stockholms stad 2015), vilket bland annat påverkas negativt av ensamhet. De som lever i nära relationer är mer fysiskt och psykiskt välmående samt lever längre. I undersökningen "Den svenska ensamheten: Om hur olika former av ensamhet påverkar vårt välbefinnande" från 2015 framgår att en halv till en miljon svenskar kan betraktas som socialt ensamma, vilket enligt samma undersökning tycks

vara den typ av ensamhet som är mest skadlig för människors välbefinnande (Brülde & Fors 2015). Strang (2014) sätter människans sociala behov i ett evolutionärt perspektiv och menar att det ligger i individens natur att söka gemenskap och ingå i en grupp. Han menar vidare att långvarig, ofrivillig ensamhet innebär en stress för kroppen för att individen vill hitta tillbaka till sin "flock" vilket kan ge negativa konsekvenser för människans hälsa och högre risk för depression.

### 4.3 Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om planeten, miljön och naturen. Att värna om planetens ekologi bör göras utifrån den grundläggande principen för ekologisk hållbarhet: "exploatera inte naturen i större utsträckning än att den hinner återskapa uttagna resurser" (Dahlin 2015). Det handlar om allt från hur mycket planeten klarar av utsläppsmässigt, till de geologiska och biologiska uttag som människan gör ifrån dess resurser. Om dessa system pressas innebär det att all mänsklig verksamhet äventyras då planeten i sig utgör den grundläggande förutsättningen för liv (Dahlin 2015).

För byggandet av bostäder är de ekologiska aspekterna en stor del av hållbarhetsarbetet. Byggnaden ska betraktas ur ett livscykelperspektiv, det vill säga hur miljövänlig den är från produktionsskedet, genom dess förvaltning fram till att den rivs. Det finns många aspekter av ekologisk hållbarhet gällande byggprocessen, allt ifrån resursanvändning och val av material till avfallshantering samt vilka energikällor som används. Sammantaget ska byggnadens totala miljöpåverkan minimeras (Boverket 2018c).

Det finns flertalet miljöcertifieringar för bostäder, såväl för produktionen som den färdiga produkten. Certifieringarna är ett bevis på att byggnaden håller vad den lovar och är sprunget ur en ökad medvetenhet kring hållbarhet. Exempel på certifieringar är LEED, BREEAM och Svanenmärkta hus (Svensk byggtjänst 2016).

Befolkningen i Sverige har under den senaste tiden i större omfattning uppmärksammat jordens miljö och klimat, enligt en undersökning utsäger sig 84 procent av de medverkande för att vara klimatmedvetna. Betydelsefulla faktorer är exempelvis färdmedel, matkonsumtion och återvinning. I undersökningen framgår även att 85 procent kan tänka sig att sänka energiförbrukningen i hemmet (Gullers Grupp 2018).

#### **4.4 Ekonomisk hållbarhet**

Att vara ekonomiskt hållbar innebär enligt Dahlin (2015) att generera ett värde av befintliga resurser på ett ansvarsfullt sätt, det vill säga utan att äventyra den långsiktiga tillgången av resursen. Det är skillnad på ekonomisk hållbarhet och ekonomisk tillväxt och om de går hand i hand är omdiskuterat. Somliga menar att det inte är möjligt med ekonomisk tillväxt utan ett större resursutnyttjande samtidigt som andra menar att det är den ekonomiska tillväxten som genererar en möjlighet för samhället att lyftas ur de pågående miljöproblemen som exempelvis oljan medför. De menar att det är ur ett gott affärsklimat som nya idéer utvecklas och på så sätt kan nya tekniska lösningar som motverkar miljöförstöringar födas (Dahlin 2015).

Oavsett synsätt förekommer två kriterier för ekonomisk hållbarhet. Det första är att det måste råda balans mellan utbud och efterfrågan och det andra är att vid en investering ska endast avkastning från verksamheten vara i fokus, inte från spekulation (Dahlin 2015).

Ur bostadsperspektivet innebär ekonomisk hållbarhet att det skapas förutsättningar för att bygga till rimliga kostnader, men att det även sammanfaller med den ekologiska aspekten att inte överutnyttja resurser (Boverket 2018c).

#### **4.5 Vision Sverige 2025**

Boverket publicerade på uppdrag av regeringen Vision Sverige 2025 under november år 2012. Publikationens innehåll visar var Sverige behöver befinna sig år 2025 för att uppnå de hållbarhetsmål som finns uppsatta för samhället år 2050. Visionen tar avstamp från de 100 nationella mål som finns för fysisk planering och är uppdelad i 12 olika avsnitt, där Bygga hållbart är ett av dem. Huvudfokus i kapitlet ligger på att byggande ska ske med utgångspunkt i människans behov, god hälsa och hushållning med resurser, men fokus läggs även på att byggandet ska vara anpassningsbart utifrån människors ändrade behov (Boverket 2012).

I Vision 2025 beskriver Boverket hur aktörer kommer utforma byggnader år 2025 i Sverige. Exempelvis förutspår Boverket att det blivit allt mer viktigt att nyproduktionen sker i bättre samverkan med de boende för att möta människans sociala behov, det intelligenta hemmet är väl etablerat vilket bidrar till energieffektivitet samt att byggnader är inredda med flexibla väggar och utan fasta lösningar vilket medför att hemmet lätt kan moderniseras och återanvändas (Boverket 2012).



## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

För att samhället ska se ut som det Boverket anser är nödvändigt år 2025 måste åtgärder vidtas. Ett exempel på åtgärd är att byggandet behöver anpassas efter behovet av olika upplåtelseformer och det bostadsbehov som är aktuellt i dagsläget. Det måste resultera i ett varierat utbud av bostäder i hela samhället, vilket kräver att samtliga parter tillsammans måste arbeta mot dessa mål. Myndigheter, fastighetsbolag och byggsektorn behöver enas om hur bostadsbyggandet ska förändras och utvecklas för att uppnå ett så hållbart samhälle som möjligt (Boverket 2012).

## 5 Det svenska regelverket

*I detta kapitel behandlas lagtext och regler av relevans för studiens ämnesområde. Kapitlet inleds med en redogörelse av aktuella paragrafer i hyreslagen samt lagen om hotell- och pensionatryrelse. Därefter följer ett stycke om Boverkets byggregler.*

---

### 5.1 Hyreslagen

Kapitel 12 i Jordabalken kan i folkmun emellanåt gå under namnet ”Hyreslagen”. Detta kapitel reglerar enligt 1 § 1 st avtal, genom vilka hus eller delar av hus, upplåts till nyttjande mot ersättning och är applicerbart på avtal för både lokaler och bostadslägenheter. En viktig del i kapitlet handlar om hyrestid och uppsägning av ett sådant avtal vilket regleras i 3–18 §§. Ett hyresavtal kan enligt 3 § löpa både på bestämd och obestämd tid. Om ett avtal är ingånget på bestämd tid finns dock ett par situationer som gör att det kan anses förlängt på obestämd tid. Dessa situationer är enligt 3 § tredje stycket:

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller
2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

Utöver paragraferna 3–18 §§ finns ett särskilt avsnitt som innefattar paragraferna 45–52 §§, vilket behandlar förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter. Det är dessa paragrafer som utgör det så kallade besittningsskyddet för hyresgästen, vilket som huvudregel ger denne en rätt till förlängning trots att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra. Vad som avgör om hyresgästen innehar rätten eller inte regleras i första hand i 45 § och utgår från särskilda undantagsfall där resterande paragrafer, 46–52 §§, inte är tillämpliga. Ett av fallen är då hyresavtalet avser ett möblerat rum och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader.

Nästa paragraf i ordningen är 45a §, vilken innebär att hyresgäst och hyresvärd har möjlighet att avtala bort hyresgästens rätt till förlängning under vissa särskilda omständigheter. Hyresvärd och hyresgäst kan i en särskilt upprättad handling, godkänd av hyresnämnden, komma överens om att hyresrätten inte ska vara förenad

med förlängning. En sådan överenskommelse gäller dock utan hyresnämndens godkännande om överenskommelsen träffats efter det att hyresförhållandet inletts.

Paragraferna 46–52 §§ aktiveras, som ovan nämnt, endast i de fall som inte uppfyller kraven i 45 §. I 46 § radas tio punkter upp med undantagsfall från hyresgästens rätt till förlängning av hyresavtalet, bland annat om hyresrätten ska genomgå en större ombyggnation, hyresgästen har i hög grad åsidosatt sina förpliktelser eller om hyresförhållandet beror på en anställning som har avslutats. Den sista och tionde punkten i paragrafen är en så kallad generalklausul som endast används ifall någon av de andra nio punkterna i paragrafen inte är tillämpliga. Punkten lyder enligt följande:

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Punkten ovan ska tillämpas restriktivt och vid dess användning ska en avvägning mellan hyresgästen och hyresvärdens intressen göras.

Enligt 18a § 6 stycket finns det ett antal rekvisit som ska vara uppfyllda för att lägenheten ska betraktas som en bostadslägenhet med lägsta godtagbara standard. Rekvisiten som ska uppfyllas är exempelvis kontinuerlig uppvärmning, tillgång till vatten, toalett och plats för matlagning med mera. Om inte rekvisiten uppfylls inom lägenheten kan hyresnämnden, på hyresgästens begäran, förelägga hyresvärderna att vidta de åtgärder som krävs för att uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18a § 1 stycket. Huruvida en hyresgäst i ett colivingboende kan, genom ett föreläggande från hyresnämnden, kräva att dennes privata rum ska uppfylla kraven för lägsta godtagbara standard eller inte är oklart.

### **5.2 Lag (1966:742) om hotell- och pensionatrörelse**

Enligt lagens första paragraf definieras hotell- och pensionatrörelse som yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Vad som definieras som tillfällig möblerad bostad är inte vidare kommenterat i lagkommentarer eller liknande (Boverket 2017b).

### **5.3 Boverkets byggregler**

Boverkets byggregler, BBR, innehåller delvis plan- och bygglagens krav men även allmänna råd kring rent byggtkniska egenskaper (Boverket 2018a). Dessa regler ska tillämpas vid uppförande av ny eller ändring av en redan befintlig byggnad och gäller

för alla typer av byggnader (Boverket 2018b). BBR är omfattande och reglerar allt från tillgänglighet och bostadsutformning till ljus i byggnader och bullerskydd. Som standard ska bostäder vara utformade enligt ett antal punkter där varje enhet bland annat ska innehålla minst ett badrum, plats för daglig vila och inredning och utrustning för matlagning (Boverket 2019a).

Enligt BBR kan bostäder vara utformade med gemensamma delar. Välkända exempel på ett sådant boende är studentbostäder och det så kallade korridorsboendet (Boverket 2019b). När det rör sig om bostäder som är tilltänkta för en person men som samtidigt har gemensamma utrymmen finns det krav gällande dessa ytor. De gemensamma ytorna måste vara så pass stora och fullutrustade att det fullgott kompenserar för de inskränkningar som görs i den enskilda bostaden (Boverket 2019b).

Hygienrum ska enligt BBR vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, vilket bland annat innebär att hygienutrymmet ska vara en viss storlek som medför att en person med rullstol ska kunna bruka utrymmet fullvärdigt. Huvudregeln är att varje enskild bostad ska innehålla minst ett tillgängligt hygienrum, men som ovan nämnt är det godtagbart att bostäder delar på hygienrum i det fall bostaden är utformad med gemensamhetsutrymmen. Detta medför att det är tillåtet att helt utesluta alternativt bygga ett otillgängligt hygienrum i bostaden om det finns ett tillgängligt sådant i nära anslutning. Kravet är dock att max tre bostäder får dela på ett och samma tillgängliga hygienrum (Boverket 2018d).

BBR reglerar även brandskydd i byggnader. Beroende på typ delas byggnaden in i olika verksamhetsklasser. Vad som är avgörande för vilken verksamhetsklass som blir aktuell beror bland annat på vilken kännedom personer förväntas ha om byggnaden samt om personer kommer att vistas där i ett vaket eller sovande tillstånd. Om en byggnad klassas som bostäder anses personerna ha väldigt god kännedom om byggnaden. Eftersom de boende inte har möjlighet att påverka vilka grannar de har är brandskyddet i bostäder utformat på ett sådant sätt att de kan förvänta sig ett skydd mot brandspridning mellan bostäderna. Ur detta perspektiv är sedermera en bostad i upplåtelsehänseende en enhet. Det är ur ett brandskyddsperspektiv godtagbart att bostäder är belägna i anslutning till gemensamhetsutrymmen, dock leder det till andra krav, exempelvis att respektive bostadsenhet utgör en egen brandcell. Hotellverksamhet är en egen verksamhetsklass, där personerna som vistas i byggnaden inte förväntas ha lika god kännedom om byggnaden som för

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

verksamhetsklass bostäder. Därför ser även kraven annorlunda ut gällande brandskydd för den typen av verksamhet (Boverket 2017c).

## 6 Teoretisk referensram

*I följande kapitel avhandlas relevanta teorier som syftar till att underbygga och delvis förklara det empiriska resultatet i studiens analys- och diskussionskapitel samt till att skapa en förståelse kring studiens ämnesområde.*

---

### 6.1 Markrelaterad pristeori

För att förklara hur priset på mark varierar beroende på läge kan teorier kopplade till urban ekonomi användas. Enligt O'Sullivan (2012) är två termer av särskilt intresse i sammanhanget: markhyra och marknadsvärde. Markhyra är en periodisk betalningsström från den som utnyttjar marken, det vill säga nyttjanderättshavaren eller arrendatorn, till den som äger marken. Marknadsvärde å andra sidan, är det belopp markägaren måste betala för marken för att bli dess ägare. Begreppet "pris" innebär i detta kapitel markhyra, och ska således inte förväxlas med själva marknadsvärdet (O'Sullivan 2012).

Betalningsviljan för bostäder i en urban miljö beror på dess läge i förhållande till anställningsområdet. För att möjliggöra en begriplig förklaring av betalningsviljan för mark presenteras ett viktigt axiom inom urban ekonomi nedan.

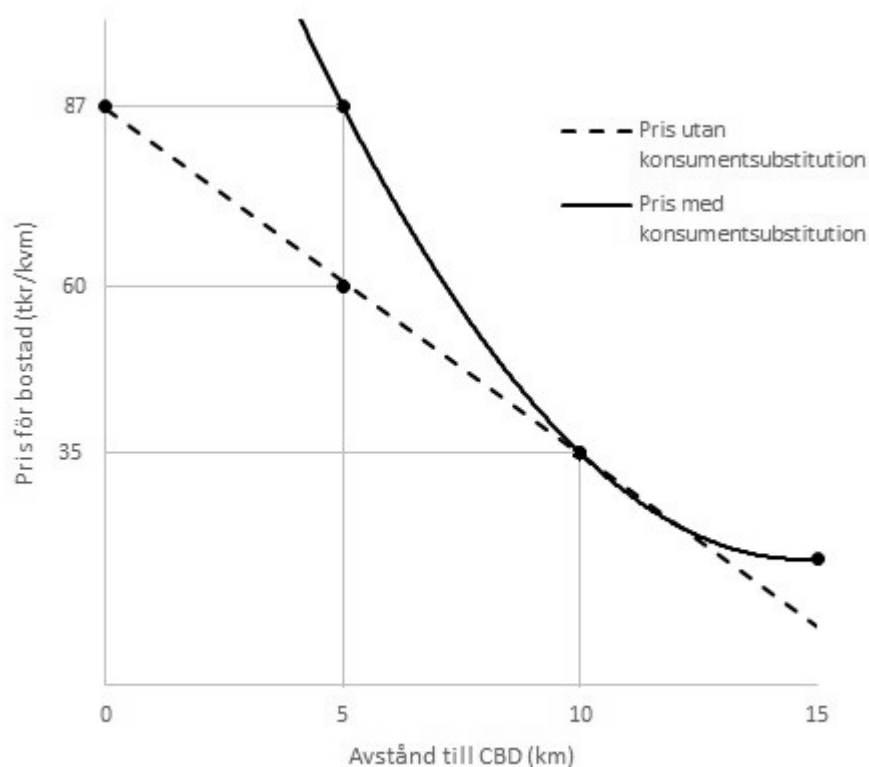
Prices will adjust to achieve locational equilibrium

(O'Sullivan 2012).

Axiomet innebär att priser kommer att justeras fram till att lokaliseringssjämvikt uppstår. Priset för bostäder kommer att stiga eller sjunka till den punkt då ingen har något incitament till att flytta. För att sätta det i ett sammanhang är det exempelvis inte troligt att betalningsviljan idag för en bostad i centrala Stockholm är lika hög som för motsvarande bostad belägen i Huddinge. Under antagandet att det är avståndet till arbetsplatser som styr priset kan den högre betalningsviljan för bostäder i Stockholm förklaras genom att företagens kontor ofta är belägna i närheten av stadens CBD. Frågan som kvarstår är hur lokaliseringssjämvikt uppstår i detta sammanhang. Svaret är inte komplicerat – den som bor i centrala Stockholm har nära till arbetet och undgår därmed höga pendlingskostnader, medan den som bor i Huddinge måste betala för att pendla till sitt arbete i CBD. Priset för bostaden i Huddinge måste därmed vara tillräckligt lågt för att kompensera för de pendlingskostnader som är

## Coliving – en boendeform för framtiden?

förenade med att bosätta sig i området. Å andra sidan måste priset för bostaden i centrala Stockholm vara tillräckligt högt för att kompensera för det attraktiva läget ur pendlingsynpunkt. Betalningsviljan för bostäder i en stad kan med fördel visualiseras med hjälp av en så kallad prisgradient (O'Sullivan 2012), se Figur 5 nedan.



Figur 5. Betalningsvilja (O'Sullivan 2012)

Utifrån illustrationen ovan (Figur 5) är det tydligt att kurvan som motsvarar betalningsvilja för bostäder inte är linjär, snarare konvex. Detta kan förklaras genom att hushållen tenderar att bo på en mindre yta när avståndet till anställningsområdet minskar, trots att pendlingskostnaderna sjunker. Faktum är att alternativkostnaden för andra varor stiger med de ökade bostadspriserna. Detta gör att individer väljer att konsumera exempelvis bio- och restaurangbesök, istället för större bostäder trots minskade eller till och med uteblivna pendlingskostnader. Fenomenet kallas i ekonomiska termer för konsumentsubstitution (O'Sullivan 2012).

Hushållens minskade konsumtion av bostadsyta är inte den uteslutande konsekvensen av höga markpriser. Priserna resulterar även i att bostadsutvecklare köper mindre mark till sina bostadsprojekt. Istället för konsumentsubstitution rör det sig i detta fall om faktorsubstitution där aktörerna substituerar markyta mot kapital som de sedan kan använda till att bygga på höjden, istället för att bygga färre våningar på en större yta. Således är markytan per bostadsenhet lägre i centrala delar än i mer perifera delar av städerna (O'Sullivan 2012).

### **6.2 Det svenska hyressättningsystemet**

Sverige har sedan år 1969 ett hyressystem som kallas för bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet innebär att hyrorna ska motsvaras av hyror i likvärdiga lägenheter i liknande områden (Boverket 2014). De egenskaper som vägs in i lägenhetens bruksvärde är storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationstandard och ljudisolering. Det finns ytterligare faktorer som kan påverka bruksvärdet som inte är egenskaper för själva lägenheten i sig, exempel på detta är om det finns hiss, tvättstuga eller garage. Naturligtvis påverkar även lägenhetens geografiska läge bruksvärdeshyran. Något som däremot inte får tas i beaktning är husets byggnadsår och produktionskostnader (Hyresnämnden 2017a).

Innan dagens system sattes i bruk reglerades hyrorna i Sverige, vilket innebär att hyrorna kontrollerades. Vid en hyresreglering kan hyrorna sättas till en lägre nivå än jämviktshyran, vilket kan generera negativa utbudseffekter. Dagens system är omtalat och på vissa lokala bostadsmarknader i Sverige ger systemet likande effekter som den tidigare hyresregleringen genererade (Boverket 2014). Det är framför allt de mer eftertraktade marknaderna, exempelvis Stockholms bostadsmarknad, som påverkas vilket medför effektivitetsförluster i form av minskat utbud och ineffektivt utnyttjande av befintligt bestånd (Boverket 2014).

Motsatsen till reglerade hyror är marknadshyror, vilket enligt Boverket (2014) innebär att det inte finns något som reglerar marknaden, istället bestäms hyrorna utifrån utbud och efterfrågan. Hyresvärden skulle, utöver att höja hyrorna för att erhålla högre hyresintäkter, i det långa loppet kunna använda en hyreshöjning som ett instrument mot besittningsskyddet. Trots det faktum att hyresgästen har ett besittningsskydd skulle hyresvärden teoretiskt kunna höja hyrorna så pass mycket att hyresgästen till slut tvingas flytta på grund av den höga hyran (Boverket 2014). Enligt hyreslagen måste dock samtliga hyreshöjningar vara skäliga, vilket innebär att hyreshöjningar måste ske stegvis under en längre tidsperiod.



Syftet med dagens bruksvärdessystem är fortsättningsvis att betrygga besittningsskyddet, men framför allt utgöra en spärr mot att hyresgäster betalar en oskäligt hög hyra (Boverket 2014).

Under år 2006 infördes det som kallas för presumtionshyra, vilket sedan dess tillämpas på nyproducerade hyresrätter och är således ett undantag från det stundande bruksvärdessystemet som appliceras på hyresrätter idag. Presumtionshyra innebär att så länge det inte finns något avtal med en hyresgäst har hyresvärden, tillsammans med en hyresgästorganisation, möjlighet att avtala om hyror som överstiger en bruksvärdeshyra (Hyresnämnden 2017b). Genom att hyresvärden har möjlighet att sätta en högre hyra än i normalfallet är intentionen med dagens presumtionshyror att stimulera bostadsbyggandet av hyreslägenheter (Hyresnämnden 2017b). I ett betänkande av utredningen om hyresprissättning av nyproduktion kan det utläsas att trots möjligheten till förhandling tillåts inte presumtionshyran vara obegränsat hög, det faktum att den ska vara skälig kvarstår. Hyran anses vara skälig om den ger en kostnadstäckning och en rimlig avkastning för hyresvärdens investerade pengar (SOU 2017b). I betänkandet framgår vidare att det inte är förrän efter 15 år, det vill säga efter presumtionstidens slut, som en hyresgäst kan ompröva sin hyra enligt bruksvärdessystemet (SOU 2017b).

### **6.3 Delningsekonomi**

#### **6.3.1 Begreppets innebörd**

Hyra, låna och byta är tre exempel på metoder som kan tillämpas för att dela på samhällets resurser, istället för att varje enskild individ ska köpa sina egna varor och tjänster av professionella aktörer på marknaden. Delningsekonomi har vuxit i samhället och på kort tid har antalet användare av delningsplattformar ökat kraftigt (SOU 2017a). Det finns emellertid en svårighet i att fastställa en övergripande definition av delningsekonomi eftersom det råder skilda meningar kring begreppets innebörd. Somliga menar att delningsekonomi innebär att saker delas mellan individer utan att någon betalning äger rum. Andra anser att det fortfarande kan röra sig om delningsekonomi när saker lånas eller byts mot betalning (Funcke m. fl. 2018). För att skapa en nyanserad bild av begreppet följer nedan ett axplock av definitioner från individer vilka besitter en kunskap inom ämnet samt två olika uppslagsverk.

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Nationalencyklopedin (u.å.c) definierar delningsekonomi enligt följande:

Delningsekonomi, engelska sharing economy, även collaborative economy, samlingsnamn på aktiviteter som syftar till minskad resursåtgång genom effektivare kapacitetsutnyttjande såsom delning av tillgång till varor och tjänster.

Stephany (2015), VD för ett av Europas mest framstående företag inom delningsekonomi, har en annan syn på begreppet. Han menar att innebörden av delningsekonomi är att göra underutnyttjade tillgångar tillgängliga online för samhället. Detta skulle i sin tur leda till ett minskat behov av att varje hushåll skulle behöva äga dessa tillgångar. Botsman (u.å.), forskare och författare inom bland annat delningsekonomi, menar att begreppet handlar om system som underlättar delandet av underutnyttjade resurser eller tjänster, eventuellt förenat med en avgift, direkt mellan individer eller organisationer. Oxford Dictionaries (u.å.) har däremot publicerat en snävare definition av delningsekonomi:

Ett ekonomiskt system där tillgångar eller tjänster delas mellan privatpersoner, med eller utan ersättning, ofta med hjälp av internet.

Enligt definitionen ovan är det fråga om privatpersoner och alltså inte näringsidkare som delar saker sinsemellan, med internet som verktyg.

Ett exempel på en delningsplattform är Airbnb där privatpersoner kan hyra ut sina bostäder under kortare tidsperioder. Airbnb:s användarantal har vuxit från ett fåtal till flera miljoner på enbart några år (SOU 2017a). Funcke m. fl. (2018) har kartlagt delningsekonomi i 213 länder och i samband med detta samlades data från olika delningstjänster ( däribland Airbnb) in. Airbnb ingick i urvalet av delningstjänster i syfte att identifiera på vilka platser det är vanligast att invånarna delar på boende. Utifrån kartläggningen framkom att bland Sveriges 20 största kommuner var Stockholm den kommun där flest delade på boende, följt av Göteborg och Nacka.

### 6.3.2 Bakomliggande förklaringar till delningsekonomi

Det finns många bakomliggande förklaringar till varför människor väljer att dela på saker istället för att exklusivt äga dem. Sjunkande inkomster medför att konsumenters köpkraft minskar, vilket är en förklaring till varför människor väljer att dela (alternativt leta efter mer prisvärda alternativ) istället för att köpa de varor och tjänster de vanligtvis konsumerar (Akbara & Tracognab 2018). Ytterligare en orsak

till delningsekonomins uppkomst är en ökad miljömedvetenhet och därmed en förståelse för vikten av att minska resursanvändningen. Försättningsvis är social integration en bidragande faktor, idag vill människor integrera med varandra samt konsumera på ett personligt sätt (SOU 2017a). Vidare tenderar dagens unga vuxna att mer och mer frångå synsättet på ägandet som en säkerhet, samt ifrågasätta dess nödvändighet för livets fulländande. Nämnvärt är att delningsekonomin naturligtvis gynnas av dagens digitala lösningar (Baum 2017), vilket beskrivs närmre i avsnittet nedan.

### **6.3.3 Förutsättningar för delningsekonomins framväxt**

Det resursmässiga delandet är inget nytt i sig, utan snarare något som människor sysslat med i alla tider. Skillnaden idag från tidigare är att nutidens digitala verktyg och plattformar medför att delandet blir mer lätthanterligt, tryggt och att fler kan dela med varandra. Med de digitala verktygen som ofta har funktioner som till exempel bildgalleri, säkra betalningslösningar, kontraktmallar och betygsättning av användare, är det inte längre nödvändigt att de som delar på saker måste känna varandra. Tidigare existerade inte dessa verktyg och då var det vanligare att individer med någon form av koppling till varandra, till exempel grannar och familjemedlemmar, delade på saker snarare än att främlingar gjorde det (SOU 2017a). Funcke m. fl. (2018) menar att delningsekonomitjänster medför att ribban för den tillitsnivå som krävs för att individer ska börja dela saker med varandra sänks. Det har visat sig att i länder där delningsekonomin är utbredd har invånarna godare tillgång till internet och är rikare än i länder där det inte är lika vanligt att invånarna delar på saker med varandra.

### **6.3.4 Boendeformer med fokus på delande**

#### *Kollektivhus*

Enligt Nationalencyklopedin (u.å.e) är ett kollektivhus en typ av bostadsform vilken inkluderar vissa gemensamma anläggningar och verksamheter. Denna bostadsform har funnits i Sverige sedan början av 1900 talet med den ursprungliga avsikten att underlätta hushållsarbetet för familjer. Enligt Vestro m. fl. (1989) finns det en skillnad mellan kategorikollektiv och kollektivhus, där kategorikollektiv är studentbostäder och liknande medan kollektivhus är till för olika kategorier med olika familjekonstellationer.

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Nedan följer en definition av kollektivhus.

bostadsanläggning byggd för en blandning av olika hushåll och som innehåller anordningar för kollektiv mathållning med inomhusförbindelse till de privata lägenheterna

(Vestro m. fl. 1989)

Vestro m. fl. (1989) förtydligar vidare att kollektivhus innehåller privata lägenheter till skillnad från ett boendekollektiv i vilket personerna som bor där bildar ett hushåll i en bostad.

### *Coliving*

En boendeform med direkt koppling till delningsekonomi är coliving (Baum 2017). Det råder brist på vetenskapliga definitioner av boendeformen då marknaden än så länge befinner sig i ett tidigt utvecklingsstadium vad gäller konceptet. Nedan följer ett axplock av definitioner myntade av tre aktörer från näringslivet.

As we define it, coliving is a modern form of housing where residents share living space and a set of interests, values, and/or intentions. It's a new take on an old idea, imagined by a millennial generation that values things like openness and collaboration, social networking, and the sharing economy

(OpenDoor u.å.)

Översättning av citatet ovan: Enligt oss definieras coliving som en modern boendeform där de boende delar gemensamma ytor, intressen, värderingar och avsikter. Det är en ny tappning av en gammal idé, riktad mot generation Millennials som värdesätter öppenhet, samarbete, sociala nätverk och delningsekonomi.

Coliving innefattar ett boende där hyresgästerna delar på vissa ytor och funktioner i en bostad. Typiskt är att sociala ytor som kök, matplats, vardagsrum och arbetsytor delas medan sovutrymmen är privata. Boende får tillgång till sociala och rymliga gemensamhetsutrymmen och samtidigt egna utrymmen för säng och förvaring.

(Rikshem 2018)

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Coliving is like living with roommates, but with all living necessities included. The community between residents is cultivated by a professional host. Coliving helps people live with purpose and share their passion.

(Coliving u.å.)

Översättning av citatet ovan: Coliving är som att bo med andra människor fast med alla hushållsnödvändigheter inkluderat. Sämjan mellan de boende kultiveras av en värd. Coliving främjar en känsla av mening med livet hos de boende och fungerar som en plattform för att dela med sig av sina intressen/passioner.

### 6.4 Stordriftsfördelar i produktion

Stordriftsfördelar i produktion innebär att genomsnittskostnaden för en produkt sjunker när produktionen ökar (O'Sullivan 2012). Det finns två förklaringar till varför stordriftsfördelar i produktion uppstår:

- **Odelbara insatsvaror.** En del insatsvaror måste finnas oberoende av hur mycket som skall produceras. Exempelvis för att möjliggöra produktion av en viss produkt krävs en särskild maskin. Oavsett produktionens omfattning behövs maskinen för att över huvud taget kunna producera någonting alls. I samband med att mängden producerade enheter ökar minskar genomsnittskostnaden för produktionen eftersom kostnaden för maskinen sprids ut över fler producerade enheter (O'Sullivan 2012).
- **Faktorspecialisering.** Till skillnad från en mindre produktion med ett fåtal anställda som utför flera olika arbetsuppgifter kan arbetarna i en större produktion specialisera sig på olika produktionssegment. Detta leder till en högre produktivitet, dels på grund av kontinuitet eftersom de anställda inte behöver skifta mellan olika arbetsuppgifter, men även på grund av en högre skicklighet när det gäller deras respektive arbetsuppgifter. Den högre produktiviteten leder naturligtvis till fler producerade enheter, vilket i sin tur resulterar i en lägre genomsnittskostnad per enhet (O'Sullivan 2012).

### 6.5 Portföljteori och diversifiering

Seiler m. fl. (1999) menar att diversifiering i portföljsammanhang innebär ett fullständigt borttagande av osystematisk risk i syfte att minimera fluktuationerna i portföljens avkastning. Enligt Geltner m. fl. (2007) är det sedan länge känt att en som

väljer att placera allt sitt kapital i en och samma investering exponeras för en större risk än någon som väljer att investera i olika typer av tillgångar och därmed diversifierar sin portfölj. Värt att notera är att en del tillgångskombinationer är mer värdefulla än andra, beaktat deras diversifieringseffekt. Att risken reduceras genom att investera i olika tillgångsklasser beror på att de rör sig på olika sätt (det vill säga har en låg inbördes korrelation). Det är fördelaktigt att kombinera tillgångsklasser som inte rör sig tillsammans eftersom volatiliteten tenderar att minska när de kombineras i en och samma portfölj (Geltner m. fl. 2007).

Diversifiering kan även appliceras på portföljer bestående uteslutande av tillgångsklassen fastigheter. Geografiskt läge, area, värde och fastighetstyp är alla beskrivande parametrar som kan variera beroende på vilken specifik fastighet det är fråga om. Diversifiering inom fastighetsbranschen innebär således att skapa en portfölj bestående av fastigheter vars egenskaper skiljer sig åt (Seiler m. fl. 1999).

### **6.6 Amorteringskravet och dess konsekvenser**

I mars 2018 etablerades ett skärpt amorteringskrav för svenska bolån. Kravet innebär, utöver de regler som redan fastställts i det tidigare amorteringskravet, att de som lånar ett belopp som överstiger 4,5 multiplicerat med låntagaren/låntagarnas bruttoinkomst måste amortera 1 procentenhet mer av bolånet än vad det tidigare amorteringskravet kräver (Finansinspektionen 2018).

I det fall en individ väljer att förvärva en bostad och finansierar köpet genom att ta ett bolån, vilket motsvarar mer än 50 procent av köpeskillingen, måste lånet amorteras. Efter införandet av det skärpta amorteringskravet behöver bankerna även ta hänsyn till hur mycket individen lånar i förhållande till dennes inkomst enligt ovanstående stycke. Om individens belåningsgrad uppgår till 70 – 85 procent av köpeskillingen innebär det en amortering på 2 procent av lånet årsvis. Om belåningsgraden däremot uppgår till 50 – 70 procent behöver låntagaren enbart amortera 1 procent per år. Vidare, enligt det skärpta kravet, ska alltså låntagaren amortera ytterligare 1 procent om skulden överskrider 4,5 gånger bruttoårsinkomsten (Finansinspektionen 2018).

Svensson (2018) är kritisk och menar att amorteringskravet kan betraktas som ett tvångssparande för hushållen, vilket skapar en hög tröskel för den eller de som vill inträda på bostadsmarknaden. Konsekvensen av kravet blir att de som har råd med boendekostnaden men inte det ofrivilliga sparandet istället får välja andra alternativ, som till exempel en mindre bostad i ett sämre läge eller en andrahandshyresrätt. Han

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

menar vidare att kravet inte slår lika hårt mot exempelvis nya bostadsköpare som har en egen förmögenhet (förslagsvis genom att föräldrar som sparat till dem) och således inte behöver låna lika mycket till sin bostad, vilket innebär att deras ofrivilliga sparande inte blir lika högt som det hade blivit om de hade behövt låna mer.

## 7 Resultat

I kapitlet presenteras resultatet från den empiriska undersökningen, vilken innefattar Intervjustudie 1 och Intervjustudie 2. När kapitlet utformades utgick författarna ifrån de ingående frågorna i de båda intervjustudierna (se Bilaga 1 och Bilaga 2) och skapade olika avsnitt utifrån frågornas utformning och innebörd.

---

### 7.1 Resultat Intervjustudie 1

Nedan följer information om ingående respondenter i Intervjustudie 1 (se Tabell 5).

Tabell 5. Information om respondenter Intervjustudie 1

Respondent	Verksamhet	Intervjudatum	Tid	Bolagets placeringsort	Ägande
A1	Coliving	2019-02-20	10.00-10.40	Tingsryd	Privat
A2	Coliving	2019-02-21	14.00-14.40	Stockholm	Privat
A3	Kollektivhus	2019-02-27	09.00-09.30	Stockholm	Kommunalt
A4	Coliving	2019-03-04	16.00-17.00	Stockholm	Privat

En av respondenterna är ett kommunalt fastighetsbolag (respondent A3) med kollektivhusverksamhet, en annan ett forskningsprojekt med fokus på coliving (respondent A2) och de två resterande respondenterna representerar företag vars verksamhet går ut på att agera operatörer för colivingboenden (respondent A1 och A4). Då respondent A3 inte arbetar med coliving ställdes enbart frågor som kunde härledas både till coliving- och kollektivhusverksamhet till denne. Se Bilaga 3 för ytterligare information om respondenterna.

#### 7.1.1 Individuella definitioner

Tre av fyra respondenter svarade på frågan om vad som är deras individuella definition av boendeformen coliving. Respondent A3 vars verksamhet innefattar kollektivhus fick inte frågan, vilket är anledningen till varför det inte finns något svar från denne. Nedan följer respondenternas respektive uppfattning av begreppets innebörd.

Coliving handlar om att man delar på resurser

(Respondent A1)



## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Enligt oss innebär coliving att man delar på gemensamma ytor. Vår rekommendation är att 30 – 40 procent av en fastighet ska vara gemensamma ytor. Det ska även finnas separata privata mindre lägenheter, sovmoduler som vi kallar dem

(Respondent A2)

Det handlar om att bo tillsammans med andra, men att ändå ha möjligheten till någon form av privat utrymme, för det är också viktigt. Man hyr sitt privata rum, men man delar på vissa ytor med andra människor vilket också ingår i hyran

(Respondent A4)

### 7.1.2 Hur coliving fungerar

Respondenterna fick frågor relaterade till hur verksamheten praktiskt fungerar - hur de väljer ut sina gäster, vad som ingår i avgiften samt hur boendet är utformat.

Respondent A1 erbjuder möblerade privata sovrum, men gästerna har även möjlighet att flytta in i ett tomt rum om så önskas. Gemensamma ytor som kök, vardagsrum, kontor, tv-rum med mera, delas med andra gäster. Respondenten framförde att det är högt tryck på boendet som har kapacitet att inhysa 50 gäster. Respektive gäst intervjuas innan de flyttar in i syfte att säkerställa att de arbetar med spelutveckling, eftersom boendet inriktar sig på målgruppen spelutvecklare. I avgiften ingår (förutom boendet i sig) alla grundläggande livsnödvändigheter som till exempel måltider, städning och förbrukningsvaror.

Respondent A2 erbjuder möblerade privata rum av varierande storlek mellan 4 – 25 kvadratmeter, men snittytan är cirka 12 kvadratmeter per rum. Resterande ytor är gemensamma och delas med andra boende. Respondent A2 angav vidare att de har plats för 50 gäster och i slutet av år 2018 stod cirka 1 000 personer i kö till en plats i boendet. De som aspirerar på ett rum måste först anmäla sitt intresse på respondentens hemsida, därefter följer en intervju med en rekryterare som säkerställer att det blir en bra balans mellan män och kvinnor i olika åldrar. I avgiften ingår, utöver rummet, även städning.

Respondent A3 bedriver kollektivhusverksamhet och erbjuder omöblerade lägenheter med 1 – 3 rum och större gemensamma ytor utanför själva lägenheten. Varje lägenhet är utrustad med ett mindre kök och badrum, men det finns även möjlighet att nyttja ett större kök i gemensamhetsutrymmet. Då det är en kollektivhusförening som förvaltar kollektivhuset är det även de som ansvarar för kösystemet. För att erhålla en lägenhet

i kollektivhuset behöver den sökande gå med i kollektivhusföreningen, men respondent A3 tillade att de har sista ordet innan någon tilldelas en plats i boendet. Respondent A3 angav inte vad som ingår i avgiften för lägenheterna.

Respondent A4 planerar att utforma sina bostäder som enheter där sex personer delar på gemensamma ytor som exempelvis kök och vardagsrum. De privata rummen kommer inte att vara möblerade, däremot planeras platsbyggda förvaringsmöjligheter och möblerade gemensamma ytor. Trots att verksamheten inte är aktiv i dagsläget har 1 100 personer än så länge registrerat sig i deras medlemsdatabas. Urvalet av bostadsgäster kommer att baseras på en kördning och matchning mellan de som står i kö. Matchningen mellan individer planerar respondenten genomföra i samråd med psykologer och beteendevetare i syfte att identifiera vilka som lämpligen bör, och inte bör, dela en bostad med varandra. Hänsyn tas exempelvis till hur individerna förhåller sig till ordning i hemmet. I avgiften för boendet ingår även städning.

### **7.1.3 Bakomliggande incitament**

Samtliga av studiens ingående respondenter kunde ge mer eller mindre omfattande svar på frågor relaterade till incitament bakom deras coliving- eller kollektivhusverksamhet.

Svaren varierar bland respondenterna, men något som tre av fyra respondenter (A1, A2 och A3) har gemensamt är att de vill främja gemenskap och social integration. Respondent A1 och A2 strävar båda efter att attrahera bostadsgäster med samma branschriktning, varav den förstnämnda fokuserar på spelutveckling och den andra på teknologibranschen överlag. Respondent A4 vill att de boende ska ha samma grundläggande värderingar vad gäller hemmet, till exempel när det gäller ordning, men kräver inte att de nödvändigtvis behöver ha samma intressen eller vara verksamma inom samma bransch. Respondent A3 nämnde ingenting om att gemenskap eller social integration skulle vara ett bakomliggande incitament till den kollektivhusverksamhet som företaget bedriver. Bortsett från gemenskap och social integration angav respondenterna bakomliggande incitament som skiljde sig något från varandra, nedan följer det som framkom under intervjuerna med respektive respondent.

Respondent A1 ser behovet av att spara på resurser och att erbjuda ekonomiskt fördelaktiga boendelösningar för de som inte är i behov av utrymmen som exempelvis kök eller vardagsrum. Respondenten anser att det varken är ekonomiskt försvarbart

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

eller resurseffektivt ur ett miljöperspektiv att den som förslagsvis undviker att laga mat har ett eget kök. Istället föreslår respondenten en lösning där de boende delar på ett gemensamt kök och en kock ansvarar för att laga mat, vilket också är hur dennes verksamhet fungerar i dagsläget.

Respondent A2 vill skapa boenden där gästerna mår bra, kan vara sig själva samt känner trygghet och gemenskap. De strävar vidare efter att omfamna globalisering, digitalisering och teknisk utveckling.

Respondent A3 anger att de är ett kommunalt bolag vars kollektivhusverksamhet grundar sig i ett ägaruppdrag från kommunen. Respondenten menar vidare att kommunen delat upp olika boendeformer mellan de kommunala fastighetsbolagen och att de fick ansvaret för den del av beståndet som innefattar kollektivhusverksamhet. Således är kollektivhusen snarare ett initiativ från kommunen än från bolaget självt.

Respondent A4 hävdar att de fokuserar på att förmildra den bostadsbrist som råder i städerna samt på att hitta alternativa lösningar för dem som inte har ekonomi eller möjlighet till att köpa sin egen bostad där, till exempel unga vuxna vars föräldrar inte kan hjälpa till med kapital till en insats. Respondenten menar vidare att det inte enbart är unga vuxna med en lägre betalningsförmåga som drabbas - hela Stockholms tillväxt hämmas på grund av att företag har svårt för att få tag på folk, vilket har sin grund i svårigheten att få tag på en bostad i staden.

### **7.1.4 Hållbarhet**

Respondenterna A1, A2 och A4 är eniga om att det finns ett flertal olika aspekter som medför att coliving bidrar till ett mer hållbart samhälle. De tar upp hållbarhetsfrågan ur flera perspektiv där främst den ekologiska och sociala dimensionen står i fokus.

Respondent A1 anser att coliving bidrar till ett mer hållbart samhälle på grund av att konceptet medför en hög resurseffektivitet. Respondenten nämnde exempel på fysiska resurser som färre kylskåp och kök per bostadsgäst än i en traditionell bostad. Vidare tror respondenten att människor generellt mår bra av att bo och leva nära andra individer utan att nödvändigtvis ha ett förhållande, vilket är fallet i ett colivingboende.

Respondent A2 fokuserar på det faktum att en mindre yta per boende utnyttjas i ett colivingboende än i en traditionell bostad samt att tanken är att medlemmarna inte ska behöva äga mycket själva. Respondentens filosofi är att de boende ska äga max 100 saker och att det ska vara möjligt att flytta in i boendet utan att äga en enda ägodel, exempelvis erbjuder respondenten klädbibliotek och sängkläder. Ytterligare en aspekt av hållbarhet som respondent A2 belyser är delningstjänster i allmänhet, de brukar betrakta coliving som bostadsmarknadens svar på delningsekonomi. Respondentens mål är att de boende ska dela så mycket som möjligt – allt från färdmedel till matleveranser. Slutligen nämnde respondent A2 vikten av att utforma coliving på ett sådant sätt att ombyggnationer inte blir nödvändiga, det vill säga hållbart både arkitektoniskt och inredningsmässigt.

Enligt respondent A3 är hållbarhetsfrågan upp till kollektivhusföreningen som är operatör för boendet, samt dess medlemmar. Hur hållbart boendet är beror alltså på vilket hållbarhetstänk de boende och därmed även föreningen i kollektivhuset har.

Respondent A4 belyser det faktum att coliving är yteffektivt då ytan per person i ett colivingboende uppgår till cirka 20 kvadratmeter, vilket kan jämföras med 35 kvadratmeter som är genomsnittsytan för en bostad hos personer i åldrarna 20–35 år. En som bor i ett colivingboende upptar alltså cirka 40 procent mindre yta än genomsnittet, vilket i sin tur leder till att mindre energi förbrukas. Respondenten nämner vidare att en annan hållbar aspekt av ett colivingboende är att konceptet underlättar delandet av tillgångar eftersom de boende genom delningstjänster kan dela på exempelvis bilar och verktyg. Slutligen nämner respondenten att coliving bidrar till att matsvinnet minskar, exempelvis då en person i ett colivingboende ska resa bort kan den med enkelhet ge bort överbliven mat till sina medboende.

### **7.1.5 Digitala lösningar**

Samtliga respondenter anser att digitala verktyg är viktiga och underlättar det operativa arbetet, men även att det efterfrågas av kommande generationer. Nedan följer hur respektive respondent arbetar med digitala lösningar i dagsläget samt deras perspektiv på framtiden.

Respondent A1 använder en avancerad chattklient för kommunikation mellan respondenten och de boende samt de boende sinsemellan, men även en digital plattform. Om verksamheten skulle expandera är inte respondenten övertygad om att en gruppchatt skulle vara tillräcklig ur det digitala perspektivet, samtidigt som denne

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

förtydligar att de aktivt valt denna lösning för att uppmuntra till social interaktion. Respondenten menar att så fort den mänskliga faktorn försvinner, i samband med automatiseringar och liknande, blir inte det sociala utbytet lika stort.

Respondent A2 anser att digitala lösningar är nödvändiga för att bedriva ett colivingboende. Respondenten har inriktat verksamheten på en målgrupp som kräver att mycket sker digitalt och kommunikationen mellan de boende sker via en digital plattform. Idag erbjuder respondenten en möjlighet att ställa in rumsliga egenskaper så som värme och ljus digitalt. I framtiden vill de erbjuda ytterligare service digitalt som exempelvis att boka frukost eller en bil.

Respondent A3 erbjuder än så länge inga appar men har webbaserade lösningar för felanmälan och bokning av tvättid och liknande. Respondenten förtydligar dock att det pågår en digital utveckling inom bolaget.

Respondent A4 utvecklar i nuläget en digital plattform som ska erbjuda en app där tanken är att de boende ska kunna göra beställningar och kommunicera med hyresvärderna. De boende ska kunna göra allt ifrån felanmälan till hyresvärderna till att lägga beställningar av exempelvis matleverans och liknande. I framtiden vill respondenten även erbjuda en tjänst där de boende, innan de flyttar in, kan välja vilka möbler de vill ha i sina rum via appen.

### **7.1.6 Kompabilitet med lagar och regler**

Samtliga respondenter ser upplåtelseform för coliving som problematiskt och det råder oklarheter angående vilken som är bäst lämpad för boendeformen i dagsläget. En del av respondenterna anser att lagar och regler behöver anpassas för att ett koncept som coliving ska kunna bedrivas på ett juridiskt korrekt sätt.

Respondent A1 bedriver, efter samråd med kommunen, sin verksamhet i enlighet med lagen om hotell- och pensionatverksamhet, vilket medför att de har andra krav i jämförelse med dem som bedriver hyresrättsverksamhet. Respondent A1 har valt att hålla samtliga avtal, oavsett längd, tidsbegränsade för att det är lättare att bli av med en gäst på det sättet. Det spelar ingen roll för respondent A1 om de boende stannar en dag eller ett år, det finns ingen minimilängd. Dock brukar en maxlängd sättas på ett år, men då med möjlighet till förlängning. Uppsägningstiden är alltid två månader och andrahandsupplåtelse accepteras inte i det boende som respondent A1 är ansvarig för.

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Respondent A2 menar att dagens regelverk inte stöttar coliving. I dagsläget har de klassat en del av verksamheten som hotell men poängterar att eftersom de flesta gästerna väljer att stanna en längre tid är det inte en optimal lösning. Respondenten nämner vidare att uppsägningstiden är två månader. Själva kontrakten med de boende är vanliga standardavtal enligt hyresnämnden, kombinerat med ett medlemsavtal. Medlemskapet är grundläggande för det ramverk som finns angående hur boendet ska bedrivas, vilket respondent A2 anser är viktigt. Vidare för respondenten ett resonemang om att de är medvetna om att använda hyreskontrakt enligt hyreslagen i kombination med att bedriva någon form av hotellverksamhet inte är en vattentät lösning och de vill gärna att det ska prövas juridiskt för att veta hur utfallet skulle bli inför framtiden. Respondent A2 förklarar vidare att tillgänglighetskraven dessutom gör det svårt att klassa coliving som bostad. Deras mål är att åstadkomma någon form av internationell standard för byggnationen av colivingbostäder och på så sätt möjliggöra en ändring i det svenska regelverket.

Respondent A3 äger samtliga fastigheter där de bedriver verksamhet men har inga förvaltningsuppdrag. Det har ett övergripande kontrakt med kollektivhusföreningen som i sin tur har vanliga hyreskontrakt med de boende.

Respondent A4 planerar att bedriva verksamheten i enlighet med hyreslagen. Respondent A4 anger att de kommer vara noggranna med att skriva kontrakten med hyresgästerna på ett utförligt sätt, avtalen ska inkludera en tilläggs klausul vilken innefattar en uppförandekod. Respondenten menar att uppförandekoden syftar till att utgöra ett stöd för dem som hyresvärd ifall en hyresgäst missköter sig. Enligt respondent A4 har de diskuterat frågan med hyresnämnden i ett antal kommuner, vilka inte ser några problem med att komplettera hyreskontrakt med diverse villkor om uppförande och liknande, dock poängteras att bevisbördan i sig finns kvar oavsett vad som står i avtalen. På grund av besittningsskyddet finns, enligt respondenten, en problematik kring att inte kunna flytta på hyresgäster som strider mot uppförandekoden i ett colivingboende då de lever nära inpå varandra. Oavsett boendets utformning gäller besittningsskyddet då hyreslagen tillämpas, men efter en dialog med hyresnämnden har respondenten dock fått intryck av att toleransen för hyresgästers misskötsel blir lägre från nämndens sida på grund av colivingboendets utformning.

Precis som respondent A2 har respondent A4 en ambition och ett mål att ändra de regler som finns i syfte att underlätta för en ny boendeform, men i dagsläget måste de

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

förhålla sig till rådande hyreslag och byggregler. De för en dialog med diverse parter som är involverade i bostadsbyggande för att det ska bli en ändring och förtydligar att om ingen ifrågasätter kommer inget att förändras.

## 7.2 Resultat Intervjustudie 2

Nedan följer information om ingående respondenter i Intervjustudie 2 (se Tabell 6).

Tabell 6. Information om respondenter Intervjustudie 2

Respondent	Intervjudatum	Tid	Ägande
B1	2019-03-20	14.00-14.30	Privat
B2	2019-03-21	09.30-10.15	Privat
B3	2019-03-21	14.00-14.30	Privat
B4	2019-03-21	16.00-16.45	Privat
B5	2019-03-22	13.00-13.40	Privat
B6	2019-03-25	16.10-16.40	Privat

Samtliga respondenter representerar bostadsutvecklingsföretag. Ingen har undantagits från någon av de ingående intervjufrågorna.

### 7.2.1 Intresse

Samtliga respondenter har hört talas om coliving och har en uppfattning om konceptets innebörd. Majoriteten av respondenterna arbetar i dagsläget inte med coliving men respondent B1 och B3 har visat ett större intresse än övriga för boendeformen. Nedan följer en redogörelse för respektive respondents syn på coliving.

Respondent B1 har varit i kontakt med coliving i ett forskningsprojekt. Tillsammans med en annan aktör arbetar de med två stycken pilotprojekt, men de befinner sig i ett tidigt skede. Respondent B1 är inte främmande för att utveckla en lösning som coliving i en av etapperna i deras pågående projekt. I framtiden ser Respondent B1 att coliving är en boendeform som marknaden behöver, dels på grund av bostadsbehovet men även en ökad miljömedvetenhet vilken leder till en starkare drivkraft hos befolkningen att bo mer hållbart än i dagsläget. De anser även det finns ett värde i att bilda boendekluster i kombination med arbetslivet.

Respondent B2 arbetar inte aktivt med coliving. De följer konceptet på marknaden och tycker att det är spännande, men anger även att de har en mer avvaktande position. De har valt att inte arbeta med coliving än då de anser att det inte finns en färdig produkt som de kan sälja till investerare som ett hyresrättsprojekt. Respondent B2 är tydlig med att företaget inte kan satsa på alla typer av projekt och att de i



## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

dagsläget jobbar aktivt med hyresmarknaden. Respondenten tillade dock att de förutspår att nya boendeformer måste utvecklas framöver.

Respondent B3 bedriver för närvarande ett forskningsprojekt med bostäder där en del av projektet är ett colivingboende. Detta projekt är dock byggt på ett tillfälligt bygglov och är ett modulhus som efter tio år kommer att flyttas. I projektet testas olika lösningar, vad de boende vill dela och inte, samt hur det fungerar rent praktiskt. Respondent B3 menar vidare att befolkningen i Stockholm vill leva hållbart och dela på saker. Sammantaget tyder detta på att det finns ett intresse för boendeformen hos företaget.

Respondent B4 menar att ett intresse skulle finnas för coliving om det vore juridiskt genomförbart, exempelvis ur brandcellsynpunkt. I så fall skulle ett sådant boende ha många likheter med de studentbostäder som byggs idag. Respondent B4 menar vidare att för att de ska fatta intresse för coliving krävs att det finns någon som vill äga och förvalta ett sådant boende, eftersom de endast arbetar med projektutveckling.

Respondent B5 arbetar inte aktivt med coliving som affärssegment i stort. Dock har de nyligen testat att bygga om ett studentboende till små yteffektiva lägenheter med gemensamma bostadsytor som kök, vilket de kallar för coliving.

Respondent B6 arbetar i dagsläget inte med coliving men ser att det absolut kan bli aktuellt i kommande stadsutvecklingsprojekt framöver. Respondenten nämner även att de strävar efter att bygga upp en kunskapsbas om boendeformen.

### **7.2.2 Utmaningar**

Frågan angående vilka utmaningar de ingående respondenterna i Intervjustudie 2 förknippar med coliving resulterade i varierade svar enligt nedan.

Respondent B1 ser en svårighet i att alla ska ha ett eget kontrakt för sina egna rum utifrån de regler och tillgänglighetskrav som finns enligt BBR, bland annat ifall det ska utvecklas till ett billigt boende då respondenten anser att det blir kostsamt att bygga i enlighet med kraven.

Respondent B2 menar att den främsta utmaningen med coliving är den finansiella risken. Det måste klargöras vad den som ska bo där vill och kan betala eftersom respondenten anser att det kommer kosta lika mycket att bygga ett colivingboende

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

som ett traditionellt boende. Vidare menar respondenten att lagarna inte är anpassade för coliving än. För att kunna skapa en flexibel boendeform där de boende kan stanna en kortare tid än nio månader med tidsbegränsade avtal och omöblerade rum måste problematiken med besittningsskyddet lösas. Kortare och flexibla avtal medför en större finansiell risk och Respondent B3 tror inte att banken skulle finansiera ett sådant projekt. En hög risk leder till att respondenten behöver betala en hög ränta, vilket i sin tur leder till att projektet blir dyrare och det kostar mer att bo där, vilket leder tillbaka till utmaningen beträffande den finansiella risken. Slutligen anser respondenten att det blir en utmaning för ett fastighetsbolag med en mindre portfölj att ta sig an ett colivingprojekt eftersom risken blir stor. Respondenten menar att ett bolag med en stor portfölj kan ta risken och satsa på innovativa projekt utan att det blir ett stort finansiellt bakslag för dess ekonomi vid ett eventuellt misslyckande.

Respondent B3 anser att det måste finnas en affärsmässig grund för delade funktioner, någon måste betala för de gemensamma utrymmena. En ytterligare utmaning är att det måste finnas en tydlig ansvarsfördelning över gemensamma ytor, att det skulle fungera på frivillig basis tror inte Respondent B3.

Respondent B4 identifierar många utmaningar med coliving som boendeform men understryker främst problematiken med anknytning till själva byggnationen, framför allt att uppfylla de krav på tillgänglighet och brandskydd som finns. Respondenten menar att det inte går att bygga yteffektiva rum i enlighet med Boverkets utformningskrav för exempelvis hygienrum, då badrummet i princip skulle ta upp större delen av lägenheten.

Respondent B5 ser marknadsföringen som en av de stora utmaningarna, det vill säga att framställa konceptet till något positivt och attraktivt. Det får inte förknippas med det traditionella kollektivet och att människor endast bor där på grund av att det är billigt, menar respondenten.

Respondent B6 anser att utmaningarna ur företagets perspektiv främst handlar om att lära sig mer om konceptet samt om det är hotell- eller hyreslagstiftningen som är mest lämplig. Ytterligare en utmaning som Respondent B6 identifierar är att de måste säkerställa att det finns en tagare som också är insatt i konceptet och kan ta över när fastigheten är färdigutvecklad. Vidare tror respondenten att coliving medför en högre omflyttning än normalt vilket resulterar i högre driftskostnader som måste täckas. Respondenten påpekar fortsättningsvis att de höga markpriserna i Stockholm och

stadens kranskommuner gör att det inte byggs bostäder med hyresrätt som upplåtelseform där.

### 7.2.3 Hållbarhet

I svaren på frågan hur respondenterna arbetar med att bygga hållbara bostäder kunde en del likheter tydas. Samtliga arbetar med miljöcertifiering av byggnader, där Svanen är den miljömärkning som är vanligast förekommande. Utifrån respondenternas svar kan det vidare utläsas att majoriteten anser att ett främjande av delandet är viktigt, dels ur ett hållbarhetsperspektiv men även ur parkeringssynpunkt. Genom samarbeten med bilpoolföretag kan de såväl sänka antal parkeringsplatser per bostad som uppmuntra de boende till att använda bilen när de verkligen behöver den, istället för att varje hushåll ska äga sin egen. Nedan följer en sammanfattning av vad respektive respondent svarade utöver vad som redan nämnts.

Respondent B1 arbetar för att förbättra såväl sin egen resurseffektivitet som sina kunders, vilket de bland annat gör genom att underlätta för delandet. Utöver bilpoolssamarbeten arbetar de i dagsläget med att ta fram en tjänst där kollektivtrafik, bilpool, taxi, hyrbil och cykel kombineras till ett och samma "paket" eftersom de inte anser att bilpool är tillräckligt. Genom tjänsten ska den boende kunna ta sig dit den vill så hållbart, billigt och snabbt som möjligt. Respondenten försöker uppmuntra sina kunder till att genomgå en beteendeförändring, de tror att individer är mer mottagliga för förändringar i samband med en flytt. Till exempel arbetar de för att hushållen ska välja att frånga det privata bilägandeskapet i samband med att de flyttar till en ny bostad. Respondenten nämnde även att de i nuläget tittar på andra delningsmöjligheter i sina kommande bostadsprojekt. För att deras byggnader ska vara miljövänliga arbetar de med solceller och elladdstationer utöver miljöcertifieringar. De strävar vidare efter att låta naturen göra en del av jobbet när det gäller till exempel dagvatten och buller, vilket de jobbar mycket med. När det gäller den sociala aspekten av hållbarhet anser de att gemenskap och tillit är en viktig fråga, varpå de arbetar med att skapa mötesplatser för att motverka ensamhet.

Respondent B2 ser en helhetsbild och arbetar utöver hållbarhet i den egna bostaden med att främja hållbarhet i dess omgivningar. Respondenten strävar efter att de boende ska känna en trygghet och gemenskap i sitt område, därför erbjuder de bland annat gemensamhetslokaler som kan hyras för olika aktiviteter. För att motverka segregation och utanförskap tror respondenten att det är viktigt att erbjuda olika upplåtelseformer och belyser att hyresrätt dominerar i många drabbade områden.

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Eftersom det enligt respondenten finns ett stort intresse för att äga sitt boende tror denne att sänka kostnader för bostadsrätter är ett hållbarhetsarbete i sig eftersom det medför att fler kan efterfråga upplåtelseformen bostadsrätt, vilket de också jobbar för.

Respondent B3 betraktar, likt respondenterna ovan, hållbarhet ur olika perspektiv. De har dels tagit fram 38 hållbarhetskrav för deras nyproduktion av bostäder och 10 procent av deras parkeringsplatser har laddstolpar. Vidare erbjuder de goda möjligheter till cykelförvaring och källsortering både i och utanför bostaden. Ur det sociala perspektivet arbetar de med gemensamhetslokaler för att de boende ska ha möjlighet att träffas och umgås, social samhörighet och gemenskap är en viktig fråga för företaget menar respondenten. När det gäller att främja delandet samarbetar de utöver bilpoolföretag med andra företag kopplade till delning, respondenten gav dock inga exempel på vilka andra typer av delningstjänster de arbetar med.

Respondent B4 arbetar, utöver vad som redan nämnts i avsnittets inledande stycke, med hållbarhet genom samarbeten med cykelpoolföretag och gemensamhetslokaler.

Respondent B5 arbetar, likt majoriteten av de andra respondenterna, med att deras bostadsområden ska upplevas trygga och menar att rummen mellan husen är viktigare än själva huset i sig i det avseendet. Exempel på hur trygga utrymmen skapas är enligt respondenten att utforma mötesplatser med goda ljuskällor. Ur det ekonomiska perspektivet strävar respondenten efter att bostäderna ska vara ekonomiskt förmånliga att förvalta och inte "stretcha" på kalkylerna, de menar att en viktig fråga för dem är att inte utsätta sina köpare för risker i det avseendet eftersom de själva inte förvaltar bostäderna de producerar. För att vara ekologiskt hållbara gör de en så kallad ekosystemtjänst, exempelvis en hållbarhetsanalys, varje gång de köper mark i syfte att säkerställa att de gör mer nytta än skada när de bebygger platsen. Andra åtgärder som vidtas är exempelvis att bevara träd, bygga gröna tak och insektshotell.

Respondent B6 inleder med att nämna att de precis tillsatt en hållbarhetschef som ska se över bolagets hållbarhetspolicys. Utöver miljömärket Svanen arbetar de med att deras byggnader ska uppnå certifieringen miljöbyggnad silver. När det gäller den sociala aspekten av hållbarhet strävar respondent B6 efter att skapa områden med bostäder vars upplåtelseform varierar. De tror att en mix av hyresrätter, bostadsrätter, hotell och vårdboenden lockar olika typer av intressenter. Vidare nämner respondenten att bolaget arbetar med yteffektiva lägenheter och att genomsnittsytan per lägenhet endast uppgår till 45 kvadratmeter.

#### **7.2.4 Framtidsprognos**

Respondenterna fick frågor relaterade till hur de planerar att bygga framtidens bostäder samt hur de upplever situationen på bostadsmarknaden idag och framöver.

Respondent B1 är övertygad om att det finns ett behov av att arbeta med utrymmen på ett nytt sätt framöver och poängterar att en yta inte bara behöver vara ett rum, det kan även exempelvis vara en vägg eller ett tak. Ett förbättrat nyttjande av det befintliga beståndet idag och i framtiden är också något som respondent B1 understryker vikten av. Hyresvärdar med vakanta ytor bör fundera på hur dessa kan användas fram till den tidpunkt då en ny permanent hyresgäst flyttat in istället för att rummen står tomma, menar respondenten. Respondenten tar vidare upp att de upplever en skillnad utlåningsmässigt sedan det skärpta amorteringskraven infördes, vilket påverkar både köpare och bostadsutvecklare. Bankerna har strikta restriktioner för utlåning även till dem, vilket är en stor utmaning för framtiden.

Respondent B2 understryker behovet av prisvärda bostäder för att förmildra bostadsbristen. De arbetar med att få ner kostnaderna för byggandet, med syfte att i framtiden kunna erbjuda bostäder till den stora massan och inte enbart de få som har en ekonomisk möjlighet att förvärva en bostad som kostar uppemot 90 000 kronor kvadratmetern. Respondenten belyser även vikten av att politikerna tar ett större ansvar för de inlåsnings effekter som idag råder på bostadsmarknaden, till följd av reavinstbeskattningen. Vidare nämner respondenten hyressättningsystemet som en försvårande faktor för produktionen av hyresrätter. Försättningsvis anser respondenten att branschen måste industrialiseras och att produktionen av bostäder behöver ske på ett effektivare sätt. Idag har respektive kommun möjlighet att ställa sina egna krav vad gäller bostadsbyggnadsprocessen, vilket inte skapar förutsättningar för industriell produktion menar respondenten.

Respondent B3 strävar efter att minska lägenheternas yta och att bygga mindre bostäder med anknytning till gemensamhetsutrymmen där de boende får dela på en del funktioner istället för att alla har sina egna. Respondenten menar att det finns ett stort utbud av bostäder på Stockholmsmarknaden, men att människor inte har möjlighet att efterfråga dem. Detta beror, enligt respondenten, bland annat på det skärpta amorteringskravet vilket skapar en hög tröskel in på bostadsrättsmarknaden.

Respondent B4 tror att det kommer att växa fram nya upplåtelse- och boendeformer i framtiden. Respondenten anser exempelvis att det vore praktiskt att kunna variera

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

storleken på bostaden utefter behov, förslagsvis till förmån för par som separerat och har barnen varannan vecka. De skulle då ha möjlighet att utöka storleken på sin lägenhet under barnveckan för att sedan minska boendeytan när de inte har barnen boende hos sig, till förmån för någon annan som har ett större behov. Vidare nämner respondenten att nytänkande är viktigt på bostadsmarknaden och har de senaste åren insett att det inte är hållbart för företaget att invänta andras idéer istället för att själva bedriva ett aktivt innovationsarbete. Respondenten upplever att företagets innovationsarbete inte har varit prioriterat, men nämner att nästa steg är att inleda en process för ett mer strukturerat arbete.

Respondent B5 kommer fortsätta sitt arbete med att bygga flexibla och funktionella bostäder där de boende kan ändra sitt boende efter livets olika skeden, exempelvis med installationsfria väggar som underlättar omvandling från en trea till en tvåa. Vidare anser respondenten att regelverket måste ändras för att frigöra kreativitet i syfte att hitta nya boendelösningar. De regler som finns inom byggbranschen, från exempelvis Boverket, kan ändras flera gånger per år vilket förhindrar en kreativ utveckling av boendeformer och sätt att bygga. Fortsättningsvis tror respondenten att flera olika bostadsformer möjliggör en större omflyttning och att ett större utbud ger fler möjligheter i olika skeden i livet.

Respondent B6 fokuserar på att utveckla hyresrätter och ser ingen framtida avmattningsfråga, vilket innebär att de kommer fortsätta sin produktion av bostäder med den upplåtelseformen. Dock är respondenten öppen för nya boendeformer, däribland coliving, och är övertygad om att en variationsrik stadsdel lockar fler potentiella köpare och bostadsgäster. Respondenten nämner vidare problematiken med det svenska hyressättningsystemet då de inte kan ta ut hyror som medför att de ekonomiska kalkylerna går ihop i Stockholm och stadens kranskommuner, vilket gör att för att hyresrätter ska byggas krävs att kommunerna subventionerar marken.

## 8 Analys och diskussion

*I följande kapitel analyseras och diskuteras resultatet från de båda intervjustudierna och författarna delar även med sig av sina personliga reflektioner. Resonemangen som förs i kapitlet har sin grund i teorier från tidigare forskning samt övrig fakta som ingår i studien.*

---

### 8.1 Vilka incitament finns till att uppföra colivingbostäder?

Det finns ett flertal bakomliggande incitament till coliving. Utifrån respondenternas svar verkar en ökad gemenskap, social integration, resurseffektivitet och bostadsbrist vara de fyra viktigaste incitamenten till varför de valt att arbeta med boendeformen.

Att aktivt arbeta för en ökad gemenskap och social integration går i linje med de bostadspreferenser som finns på Stockholmsmarknaden idag, där unga vuxna i 18–35 års ålder värderar sociala sammanhang högt och hälften gärna bor tillsammans med andra. Prognosen tyder även på att Stockholm fortsatt kommer ha en ung befolkning framöver. Vidare överensstämmer incitamentet med Vision 2025 där Boverket bedömer att det finns ett behov av varierade upplåtelseformer i syfte att möta individers sociala behov, både idag och framöver.

Resurseffektivitet är ytterligare ett bakomliggande incitament som angavs. En av respondenterna menar att coliving är resurseffektivt eftersom det inte är försvarbart att inneha utrymmen som det inte finns ett behov av, vilket författarna håller med om. Att ha ett eget kök som aldrig används är inte hållbart, varken ur det ekologiska eller ekonomiska perspektivet. Kök upptar yta i kvadratmeter vilket oftast är en begränsad vara i storstäder, men det resulterar även i ett överflödigt resursanvändande på grund av outnyttjade vitvaror och inredning. I författarnas mening är det därför ett berättigat incitament ur ett hållbarhetsperspektiv.

Ytterligare ett incitament som angavs var att försöka mildra bostadsbristen, vilken är en realitet i Stockholm. Med en kötid på mer än tio år för att erhålla en hyresrätt, kvadratmeterpriser som är höga för bostadsrätter och en riklig befolkningstillväxt är det komplicerat att hitta ett boende i Stockholm. En av respondenterna menar vidare att det måste skapas förutsättningar för den yngre generationen som inte får hjälp från föräldrar att flytta hemifrån, vilket inte har underlättats i och med de skärpta amorteringskraven. Tröskeln för att träda in på bostadsmarknaden blir mycket högre

utan ett stort eget kapital, vilket många unga saknar utan hjälp från närstående. För att respondentens incitament ska uppfylla sitt syfte anser författarna att det är nödvändigt att månadskostnaden ligger på en sådan nivå som medger att fler kan träda in på bostadsmarknaden samt att det intresserar en mängd bostadsutvecklare i syfte att coliving ska bli ett betydande segment på bostadsmarknaden.

### **8.2 Vilka är de fundamentala förutsättningarna för framväxten av coliving på Stockholms bostadsmarknad?**

Genom de båda intervjustudierna identifierades olika förutsättningar kopplade till coliving, nedan följer en diskussion kring dessa.

Inledningsvis kan det i författarnas mening vara nödvändigt att fastställa en definition av coliving för att samtliga intressenter ska få en enhetlig uppfattning av begreppets innebörd, undvika eventuella missförstånd samt för att boendeformen ska kunna växa fram på bostadsmarknaden. Någon vedertagen definition av begreppet har författarna inte påträffat i samband med att litteraturstudien gjordes, dock synes colivingaktörer på marknaden ha en liknande uppfattning av dess innebörd.

Respondenterna i Intervjustudie 1 fick återge sitt perspektiv på begreppet coliving, varpå författarna dragit paralleller mellan deras definitioner och definitioner från såväl svenska som internationellt verksamma colivingaktörer. Utifrån definitionerna är det tydligt att samtliga är överens om en egenskap som utmärker boendeformen - coliving handlar om att dela på resurser. Majoriteten anser även att bostadsgästerna, utöver de utrymmen som delas i boendet, har ett privat sovrum i ett colivingboende. Vidare framgår att några av aktörerna bedömer att coliving främjar social integration och gemenskap, ett fåtal menar att de boende med fördel även delar intressen i ett sådant boende. Det är tydligt att det finns likheter mellan coliving och ett kollektivhus, men utifrån respondenternas svar tolkar författarna det som att den främsta skillnaden är hur den privata delen av boendet är utformad och utrustad. Exempelvis är en kollektivhuslägenhet fullt utrustad med hänsyn till lägsta godtagbara standard enligt hyreslagen, till skillnad från ett rum i en colivingbostad.

Författarnas uppfattning utifrån det som framkommit i intervjustudien är att coliving innefattar samtliga av ovan nämnda egenskaper, men att det även rör sig om ett boende som innebär bekvämlighet och flexibilitet för den som är bosatt där. Bekvämlighet eftersom rummen många gånger är inflyttningsklara och färdigmöblerade samtidigt som det ofta ingår någon form av service, till exempel



## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

städning och måltider, i avgiften. Flexibilitet på grund av möjligheten att förbinda sig till att vara bosatt allt ifrån en mycket kort period på några veckor, till en längre på flera år.

Det föreligger inte bara oklarheter kring hur coliving bör definieras – att fastslå lämplig upplåtelseform är också en förutsättning för att boendeformen ska kunna utvecklas. I dagsläget finns frågetecken kring om en colivingverksamhet bör bedrivas i enlighet med lagen om hotell- och pensionatrörelse, eller om hyreslagen är lämpligast i detta avseende. För att coliving ska få klassas som ett hotellboende krävs att det rör sig om en verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad. Vad som klassificeras som tillfällig möblerad bostad kan diskuteras, men ett boende där gästerna tillåts stanna i mer än ett år och med möjlighet till förlängning (vilket två av respondenterna i Intervjustudie 1 angav) kan enligt författarna, inte betraktas som tillfälligt. Vidare nämnde två av respondenterna att vistelsen i deras colivingboende är förenad med två och tre månaders uppsägningstid från de boendes sida, trots att verksamheten klassas som hotell- och pensionatrörelse. Lagen saknar bestämmelser som innebär att en hotellgäst är skyldig att säga upp sin vistelse, vilket betyder att respondenten inte kan ålägga bostadsgästerna att göra det.

Att bedriva colivingverksamhet i enlighet med hyreslagen är inte heller oproblemiskt, huvudsakligen på grund av besittningsskyddet men även andra faktorer kan spela in. Besittningsskyddet kan dock undkommas så länge hyresförhållandet löper i mindre än nio månader och kontraktet avser ett möblerat rum, men så länge det varar längre än så har hyresgästen som huvudregel rätt till förlängning. I författarnas mening kan besittningsskyddet vara till en operatörs nackdel om det exempelvis visar sig att det uppstår konflikter mellan de boende och det blir nödvändigt att upphäva ett eller flera hyreskontrakt för att säkerställa att resterande bostadsgäster trivs. En av respondenterna menar att en tilläggs klausul innefattande trivselregler som måste följas av de boende skulle kunna lösa problemet, den som agerar i strid mot reglerna har då inte längre rätt att bo kvar. Författarna instämmer i att en sådan klausul är nödvändig för att ett koncept som coliving ska fungera, men ställer sig kritiska till hur hyresvärden ska kunna bevisa att en specifik gäst har agerat på ett oacceptabelt sätt.

Som ovan nämnt är besittningsskyddet inte den ensamt komplicerande faktorn, hyreslagen reglerar vidare att en lägenhet ska ha en viss standard för att godtas som bostad. I det fall bostadsgästernas kontrakt är avgränsade till det privata utrymmet

skulle de, enligt 18a § 12. kap JB, kunna ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden att vidta åtgärder som behövs för att utrymmet ska motsvara en lägenhet med en godtagbar standard. Hyresvärden skulle exempelvis kunna bli tvungen att installera ett kök och en toalett i rummet. Eftersom det är hyresnämnden och alltså inte hyresgästen som avgör om ett föreläggande är aktuellt eller inte bedömer författarna att detta scenario inte är särskilt troligt eftersom det idag redan finns exempelvis studentkorridorer som fungerar på ett liknande sätt som coliving.

För att coliving ska kunna växa fram på bostadsmarknaden i Stockholm är en förutsättning att det finns en efterfrågan hos befolkningen, vilket författarna redan konstaterat att det gör på grund av den högaktuella bostadsbristen, stadens yngre generations vilja att dela samt en ökad miljömedvetenhet. I resultatet från Intervjustudie 1 framgår vidare att långa köer har bildats till att erhålla ett kontrakt i respondenternas respektive colivingboenden, två av dem angav att cirka 1 000 personer stod i kö och den tredje berättade att det står så många i kö att de kan fylla upp boendet i två år framöver. Några av de ingående respondenterna i Intervjustudie 2 belyste även vikten av att det, utöver en efterfrågan från befolkningen, finns en operatör som vill ta över objektet som bostadsutvecklarna producerat för att de ska bedöma colivingprojektet som genomförbart.

Ytterligare en förutsättning för att utveckla colivingbostäder är att det går att genomföra ur ett ekonomiskt perspektiv, där markpriser spelar en stor roll. Priserna för bostadsrätter i Stockholms innerstad är höga i förhållande till hur det ser ut i andra svenska städer, vilket kan förklaras av urbanekonomiska teorier om stigande betalningsvilja i samband med att avstånd till anställningsområdet minskar. Stockholm är en innovativ stad där många såväl svenska som internationella arbetsgivare är etablerade vilket medför att människor vill bosätta sig där, varpå betalningsviljan för bostäder är hög. Det finns ett samband mellan markens marknadsvärde och betalningsviljan för bostäder då bostadsutvecklarnas ekonomiska kalkyler delvis är baserade på vad de räknar med att kunna erhålla i form av intäkter, exempelvis hyra eller köpeskilling. På grund av det svenska hyressättningssystemet finns restriktioner att förhålla sig till angående hur hyran ska bestämmas, det är inte som på bostadsrättsmarknaden där utbud och efterfrågan styr priserna. En av respondenterna i Intervjustudie 2 menar att de ekonomiska kalkylerna inte går ihop för att bygga hyresrätter, varken i Stockholm eller stadens närliggande kommuner, på grund av höga markpriser i förhållande till de hyror som går att ta ut. Respondenten

menar dock att de ekonomiska kalkylerna skulle gå ihop om kommunen går in och subventionerar marken.

En sista förutsättning för coliving är digitala verktyg. Samtliga respondenter i Intervjustudie 1 arbetar i olika utsträckning med digitala lösningar och anser att det är nödvändigt för en verksamhet som innefattar coliving eller kollektivhus. Delvis på grund av att de ser en efterfrågan från befolkningen av att hantera ärenden digitalt, men även för att underlätta det operativa arbetet med felanmälningar och kommunikation med mera från gästerna. Vidare har majoriteten av respondenterna i de båda intervjustudierna en ambition att uppmuntra de boende till att dela på resurser, framför allt bilar men även andra tillgångar som exempelvis kläder, cyklar och verktyg. Enligt teorier om delningsekonomi medför bland annat digitala verktyg som exempelvis delningsplattformar att trösklarna för att dela på tillgångar blir lägre. Detta talar för att digitala verktyg är en viktig pusselbit för framtidens bostäder.

### **8.3 På vilket sätt kan coliving betraktas som en hållbar boendeform?**

Samtliga respondenter är engagerade i hållbarhetsfrågan på olika sätt. Respondenterna i Intervjustudie 1 är överens om att coliving bidrar till ett mer hållbart samhälle, samtidigt som respondenterna i Intervjustudie 2 utger sig för att bedriva ett aktivt hållbarhetsarbete. Nedan följer en diskussion om hållbarhet utifrån resultatet och begreppets tre dimensioner.

#### **8.3.1 Ekologisk hållbarhet**

Den ekologiskt hållbara dimensionen belyses av majoriteten av de ingående respondenterna i Intervjustudie 1, vilka menar att konceptet bidrar till ett minskat resurs- och energianvändande. En mindre bostadsyta än genomsnittet per person genererar en lägre energianvändning, vilket går i led med Boverkets riktlinjer i rapporten Vision 2025 där behovet av en minskad energianvändning i hemmet framgår. Ytterligare ett exempel på hur resursanvändningen effektiviseras är de delningstjänster som respondenterna erbjuder idag och planerar att vidareutveckla i framtiden. Genom att dela, snarare än att äga, påfrestas planeten i en mindre omfattning då ett mindre resursuttag krävs. Att använda delningstjänster överensstämmer med hur bostadsutvecklarna i Intervjustudie 2 arbetar med ekologisk hållbarhet idag då även de uppmuntrar till delandet, vilket tyder på att coliving kan betraktas som en ekologiskt hållbar boendeform även ur deras perspektiv. Författarna är övertygade om att en livsstilsförändring krävs för att människans avtryck på jorden

ska hållas i schack och menar att nya boendeformer som främjar nya hållbara levnadssätt är nödvändiga. Den yngre generationens preferenser medger ett ökat delande och öppnar således upp för ett boende som coliving.

Författarna reagerade på att miljöcertifieringar nämndes av samtliga bostadsutvecklare i Intervjustudie 2 som en del av deras ekologiska hållbarhetsarbete, när de inte nämndes av någon av respondenterna i Intervjustudie 1. Då miljömedvetenheten hos befolkningen ökat bör det således vara nödvändigt att även colivingbostäder miljöcertifieras för att verifiera att det verkligen är ett miljövänligt boende.

### 8.3.2 Social hållbarhet

Beträffande den sociala dimensionen av hållbarhet är det centralt för respondenterna i de båda intervjustudierna att arbeta med gemenskap och social integration på olika sätt. Bostadsutvecklarna i Intervjustudie 2 fokuserar främst på att skapa socialt hållbara utrymmen mellan husen i bostadsområdet, då de vill säkerställa att de boende känner en trygghet och “förbereda för det oförberedda mötet” som en av respondenterna uttryckte. Respondenterna i Intervjustudie 1 koncentrerar sig, i motsats till bostadsutvecklarna, på att själva bostäderna ska vara socialt hållbara. Inom ett colivingboende är den sociala dimensionen av hållbarhet en självklarhet då de gemensamma ytorna underlättar för möten och gemenskap mellan de boende på ett naturligt och vardagligt sätt. Det motverkar även ensamhet, vilket stämmer överens med dimensionens innebörd som bland annat är att skapa förutsättningar för möten mellan individer. Bostadsutvecklarna i Intervjustudie 2 bidrar bland annat till att främja möten genom att bygga bokningsbara gemensamhetslokaler i sina bostadshus, vilket också stämmer överens med en socialt hållbar stadsutveckling. Författarna ställer sig dock kritiska till om bokningsbara gemensamhetslokaler faktiskt ökar gemenskapen då mötet med grannar på så vis inte blir särskilt spontant och naturligt, det slumpmässiga mötet begränsas istället till utrymmen utanför bostaden. Därmed bör coliving kunna betraktas som ett mer socialt hållbart alternativ än traditionella bostads- och hyresrätter av bostadsutvecklarna då gemenskap och möten i så fall främjas både utom- och inomhus.

Flertalet av respondenterna i Intervjustudie 1 påpekar att det finns många individer som inte vill bo själva utan snarare mår bra av att bo med andra, vilket kan återkopplas till den forskning som gjorts om ensamhet. Att vara ofrivilligt ensam påverkar människors hälsa negativt och är således inte socialt hållbart. Trots

ensamhetens potentiellt negativa effekt på hälsan visar statistik att det finns en mängd enpersonshushåll i Sverige, vilket tyder på att många faktiskt lever ensamma. Att coliving främjar gemenskap snarare än ensamhet är ytterligare ett argument som styrker att boendeformen kan betraktas som socialt hållbar. En av respondenterna nämnde att samhällsnormen är att individer som väljer att dela på bostadsutrymmen gör det i familje- eller förhållandekonstellationer. Författarna kan inte understödja detta påstående med tidigare forskning men har en personlig uppfattning av att det stämmer och vill belysa vikten av att det sker en förändring av samhällets inställning till hushållskonstellationer. Detta i syfte att öppna upp för nya former av bostäder i vilka individer som inte ingår i en familj eller kärleksrelation, men som ändå vill dela boende med andra, på ett enkelt och naturligt sätt kan bosätta sig. Exempelvis anser författarna att det bör bli normaliserat att bo med vänner i ett senare skede i livet, vilket coliving skulle kunna bidra till om boendeformen blev ett givet segment av bostadsmarknaden.

Varierade upplåtelseformer inom ett bostadsområde betraktas vidare som socialt hållbart då det motverkar segregation enligt tidigare forskning och är något som även kom på tal i Intervjustudie 2. I författarnas mening bör även en variation av boendeformer motverka segregation. Att utöver traditionella lägenheter erbjuda alternativa boendeformer som coliving i ett stadsområde skapar en större variationsbredd och bör således leda till att en större målgrupp attraheras och ett mer socialt hållbart samhälle bildas.

### **8.3.3 Ekonomisk hållbarhet**

Respondenterna från Intervjustudie 1 nämner ingenting om det ekonomiska perspektivet och det är således oklart om de anser att coliving uppfyller kriterierna för den dimensionen av hållbarhet. Ekonomi överlag verkar inte vara en prioriterad fråga för respondenterna då de inte heller nämner några bakomliggande ekonomiska incitament till verksamheten. Som tidigare nämnt går dock den ekonomiska dimensionen av hållbarhet hand i hand med den ekologiska gällande att inte överutnyttja resurser, vilket är en fråga som redan har berörts i detta avsnitt. En del av respondenterna i Intervjustudie 2 nämner den ekonomiska risken med coliving som en utmaning, exempelvis förväntningar om ökade drift- och underhållskostnader på grund av en större mängd omflyttningar än normalt, kostnadstäckning för gemensamma utrymmen samt portföljrisk (se diskussion under rubriken nedan), vilket skulle kunna betraktas som mindre hållbart ur det ekonomiska perspektivet.

#### **8.4 Hur ser utvalda bostadsutvecklare på coliving och framtidens bostäder?**

Intresset för coliving bland bostadsutvecklarna i Intervjustudie 2 varierar av olika anledningar och ingen av dem har implementerat ett projekt som sedan överlåtits till en operatör för att sättas i drift. Somliga har redan inlett pilotprojekt med koppling till boendeformen, några har en positiv inställning och menar att coliving kommer att bli aktuellt i deras framtida stadsbyggnadsprojekt, medan andra anser att konceptet inte går i linje med deras verksamhet. Det finns flera möjliga förklaringar till varför bostadsutvecklarna än så länge inte vill eller vågar ta sig an ett colivingprojekt, trots att intresset finns. Brist på kunskap, lagstiftning, finansiell portföljrisk och svårigheter att bygga i enlighet med BBR är fyra anledningar som angivits av respondenterna. Vidare tyder några av respondenternas svar på att stordriftsfördelar i produktion kan vara en bidragande faktor till att fokus ligger på traditionella bostäder snarare än coliving.

Som författarna tidigare nämnt är coliving inte en boendeform som är fullständigt kompatibel med de lagar som existerar idag, vilket framgår av Intervjustudie 1 och som även bekräftas av några av de ingående respondenterna i Intervjustudie 2. För att en bostadsutvecklare ska våga göra en satsning på coliving behöver den juridiska situationen utredas och en lämplig upplåtelseform fastslås. Det är naturligtvis inte önskvärt att producera någonting som inte går att sälja vidare till en köpare på grund av att det inte går att bedriva verksamheten i enlighet med de lagar som finns.

Att det finns en köpare av projektet är något flera av respondenterna understryker som en förutsättning för att de ska vara intresserade av att producera ett colivingboende. Med hänsyn till det faktum att lagstiftningen inte är vattentät och kunskapen bristfällig är det inte överraskande att respondenterna förknippar coliving med risk. En av bostadsutvecklarna nämner att coliving är en riskfylld investering för en fastighetsägare vars portfölj är liten då det finansiella bakslaget kan bli stort vid ett eventuellt misslyckande. Av tidigare forskning om fastighetsportföljer och diversifiering framgår att investerare inte rekommenderas att lägga alla ägg i samma korg, vilket är av särskild vikt då det rör sig om en ny och relativt outforskad boendeform som coliving och alltså stödjer respondentens uttalande.

BBR har en inverkan på bostadsutvecklarnas intresse för coliving av den anledning att reglerna inte är utformade med hänsyn till boendeformen. Tillgänglighetskraven medför exempelvis att hygienrummen upptar en stor yta och därmed försvåras

förutsättningarna för ett yteffektivt boende, vilket är en av grundtankarna bakom konceptet. Ytterligare ett problem som bostadsutvecklarna tar upp är utformningen av brandskydd i ett colivingboende, då kraven varierar beroende på verksamhetsklass. I det fall boendet klassas som bostäder behöver respektive privat utrymme utgöra en egen brandcell vilket gör det byggtekniskt mer omfattande och avancerat än vid byggnation av vanliga hyres- eller bostadsrätter, då det endast är en brandcell för varje hel lägenhet. I författarnas mening bör det inte vara omöjligt att bygga coliving i enlighet med regelverket men har samtidigt förståelse för att konceptet eventuellt tappar sitt syfte och att det kräver mer av produktionen.

Ytterligare en förklaringsfaktor till det hittills svala engagemanget hos bostadsutvecklarna kan vara stordriftsfördelar i produktion. Enligt teorier från urban ekonomi bör de tjäna mer på att fortsätta sin massproduktion av traditionella bostäder med upplåtelseform bostads- eller hyresrätter som de, till skillnad från coliving, är specialiserade på och således besitter mycket kunskap om. På så vis kan de i teorin hålla genomsnittskostnaden per producerad enhet lägre än om de producerar mer specialiserade bostäder som de har en lägre kännedom om. En av respondenterna nämner dock att det i praktiken inte finns förutsättningar för effektiv produktion idag då varje enskild kommun har sina egna specifika krav och önskemål, vilket talar emot argumentet att stordriftsfördelar i produktion skulle minska bostadsutvecklarnas intresse för coliving.

För att skapa perspektiv på alternativ till coliving blev respondenterna även tillfrågade hur de tror att de kommer att bygga framtidens bostäder, eftersom författarna själva anser att boendeformen är ett koncept för framtiden. Sammantaget verkar det som att yteffektiva lägenheter, flexibla planlösningar, förmånligare priser som öppnar upp för en större målgrupp och delade funktioner står högt på bostadsutvecklarnas att göra-lista.

### **8.5 Problematiken kring dagens bostadsmarknad**

Samtliga bostadsutvecklare anser att det på ett eller annat sätt finns en problematik kopplad till dagens bostadsmarknad i Stockholm. Några av respondenterna anser dock att utbudet av bostäder egentligen är stort men att det finns trösklar som motverkar att de som efterfrågar en bostad kan ta sig in på marknaden. Påståendet om att det finns ett stort utbud stöds av fakta som säger att det finns drygt 400 000 bostäder (bostads- och hyresrätter totalt) i Stockholm samtidigt som invånarantalet är drygt det dubbla. Detta tyder, enligt författarna, på att det befintliga beståndet kanske

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

inte utnyttjas till fullo då det i genomsnitt bor lite mindre än 2,5 personer i varje bostad och enpersonshushållet är vanligt förekommande. Att beståndet behöver nyttjas mer effektivt är något studiens bostadsutvecklare instämmer i, samtliga tar upp behovet av flyttkedjor och hur dessa hämmas av reavinstbeskattningen som eliminerar flyttincitament för en del hushåll. Att skapa flyttkedjor och att människor ska bo med hänsyn till vilket skede i livet de befinner sig i är något respondenterna ser som en nödvändighet inför framtiden. Vidare nämner respondenterna det skärpta amorteringskravet som ett hinder, vilket forskare tror har försvårat förutsättningarna för förstagångsköpare. Något som bostadsutvecklarna anser hindrar deras eget arbete med att producera nya bostäder är det hyressättningssystem som tillämpas på bostadsmarknaden idag. Författarna är förvånade över hur många av dem som anser att bruksvärdesystemet medför att det inte är ekonomisk möjligt att bygga hyresrätter och att ingen kommenterar det faktum att det finns presumtionshyror vars syfte är att hyrorna ska kunna sättas högre för att täcka den ekonomiska kalkylen.



## 9 Slutsats

*I detta kapitel presenteras författarnas slutsatser anknutna till respektive frågeställning.*

---

### 9.1 Vilka incitament finns till att uppföra colivingbostäder?

De viktigaste incitamenten till coliving enligt studien är ökad gemenskap och social integration, resurseffektivitet samt bostadsbrist. Samtliga incitament är berättigade ur ett behovsmässigt och vetenskapligt perspektiv. Coliving bidrar till resurseffektivitet på grund av att de boende delar på tillgångar vilket medför att risken för outnyttjade resurser minskar. Att boendeformen främjar gemenskap och social integration är tydligt då de boende mer eller mindre är tvungna att bygga relationer med varandra eftersom de delar på många ytor, funktioner och resurser. Slutligen är det inte förvånande att ett av incitamenten som angavs av respondenterna är bostadsbrist med hänsyn till de trösklar, i form av långa köer, höga priser och krav på amortering, som finns på Stockholms bostadsmarknad. Detta gör att det föreligger ett behov av nya boendeformer som medför att fler har möjlighet att erhålla en bostad i staden.

### 9.2 Vilka är de fundamentala förutsättningarna för framväxten av coliving på Stockholms bostadsmarknad?

De grundläggande förutsättningar som framgår av studien är att:

- **fastslå en definition av coliving.** För att coliving ska kunna växa fram på bostadsmarknaden är det fundamentalt att det finns en etablerad definition av boendeformen. För att lagar och regler ska kunna anpassas till coliving är det en nödvändighet att allmänheten har en enhetlig uppfattning av konceptets innebörd.
- **fastslå en lämplig upplåtelseform.** Det råder oklarheter kring vilken upplåtelseform som är lämplig för boendeformen. Utifrån studiens resultat är det tydligt att det är lagen om hotell- och pensionat rörelse eller hyreslagen som bör tillämpas, men inget av lagrummen är perfekt kompatibelt med coliving. Ett dilemma är huruvida colivingbostäder kan betraktas som tillfälliga eller inte, vilket de måste vara för att betraktas som hotellverksamhet. Ett annat dilemma är att besittningsskyddet i hyreslagen

medför att hyresvärden inte kan säga upp en hyresgäst under vilka premisser som helst, vilket kan försvåra verksamheten då det är av särskild vikt att individerna trivs med varandra i ett boende som coliving. Tiden för vistelsen är tillika av stor relevans för valet av upplåtelseform. I de fall hyreslagen tillämpas tillkommer även problematiken kring hur kontraktet ska avgränsas areamässigt. Hyreslagen kräver att varje bostadslägenhet är upprustad till lägsta godtagbara standard, om kontraktet i colivingboendet begränsas till det privata rummet uppfylls inte dessa krav.

- **boendeformen efterfrågas.** Bostadsbristen i Stockholm är ett faktum, miljömedvetenheten har ökat, köerna till befintliga colivingbostäder är långa och bostadspreferenserna hos den yngre generationen i staden har förändrats. Samtliga faktorer tyder på att en boendeform som coliving efterfrågas.
- **coliving är genomförbart ur ett ekonomiskt perspektiv.** Markpriserna i Stockholm och stadens kranskommuner är i bostadsutvecklarnas mening för höga för att producera hyresrätter, vilket även drabbar coliving. Det stundande hyressättningsystemet, vilket medför att hyrorna inte är tillräckliga för att täcka de ekonomiska kalkylerna.
- **digitala verktyg är integrerade med verksamheten.** Delandet mellan individer främjas av digitala plattformar samtidigt som befintliga colivingaktörer belyser vikten av digitala verktyg för verksamhetens funktion.

### 9.3 På vilket sätt kan coliving betraktas som en hållbar boendeform?

Coliving kan betraktas som en hållbar boendeform utifrån två av de tre hållbarhetsdimensionerna. Den tredje dimensionen, ekonomisk hållbarhet, uppmärksammades inte av respondenterna i samma omfattning som de två övriga, varpå det således inte är möjligt att dra rättvisa slutsatser kring huruvida coliving kan betraktas som hållbart ur det perspektivet eller inte.

Delning av tillgångar är centralt för boendeformen vilket medför ett minskat resursuttag i förhållande till om varje enskilt hushåll är fullt utrustat med exempelvis kök och tillhörande köksgeråd. Att utrymmen som kök och vardagsrum delas medför

även att boendet är yteffektivt, vilket vidare bidrar till en lägre energianvändning i förhållande till om ytorna inte hade delats.

Kriterierna för den sociala dimensionen av hållbarhet uppfylls då coliving främjar gemenskap och social integration genom gemensamma ytor, vilka underlättar för naturliga möten mellan individer. Att integrera en variation av boende- och upplåtelseformer i ett stadsområde medför att en bred målgrupp attraheras, vilket är önskvärt ur ett stadsutvecklingsperspektiv då det bidrar till att motverka segregation.

Som redan nämnts är hållbarhet ur ett ekonomiskt perspektiv inte lika enkelt att dra slutsatser kring, på grund av den bristfälliga informationen. Dock kongruerar den ekonomiska dimensionen med den ekologiska, varpå resurseffektiviteten även tyder på att boendeformen är ekonomiskt hållbar då delandet leder till lägre kostnader. Argument som talar emot att coliving är ekonomiskt hållbart är högre drift- och underhållskostnader än normalt, att det är svårt att täcka kostnader för gemensamma utrymmen samt den portföljrisk som eventuellt kan anknytas till boendeformen.

### **9.4 Hur ser utvalda bostadsutvecklare på coliving?**

Sammantaget är bostadsutvecklarna nyfikna på coliving, men än så länge är det ingen som avslöjat att de börjat skissa på ett verkligt projekt. Några arbetar med pilotprojekt i syfte att utforska och lära känna boendeformen, men inte mer än så. Förklaringen till deras blygsamma intresse och avvaktande position när det gäller coliving tycks grunda sig i de frågetecken som behöver rätas ut. Att producera något som inte är kompatibelt med lagar och regler är riskfyllt, inte minst ur ett finansiellt perspektiv. Utöver upplåtelsemässiga frågetecken anser några av bostadsutvecklarna att ytterligare en faktor som bidrar till det svala intresset är BBR och dess krav på tillgänglighet och brandskydd, vilket inte skapar optimala förutsättningar för byggnationen av colivingbostäder. Av studiens resultat framgår fortsättningsvis att den portföljrisk som kan hänföras till en investering i ett colivingboende utgör ett efterfrågehinder från fastighetsägarnas, det vill säga kunderna till bostadsutvecklarna, sida. Det kan betraktas som riskfyllt, enligt teorier om diversifiering i portföljsammanhang, om en kund med ett mindre fastighetsbestånd investerar i ett colivingboende som utgör en stor andel av portföljen, eftersom det finansiella bakslaget riskerar att bli stort vid ett eventuellt misslyckande. Således är det, enligt dessa teorier, enbart kunder med stora diversifierade fastighetsbestånd som bör investera i den typen av boende. Att det råder tveksamheter kring huruvida det finns köpare av projekten verkar utgöra ännu en anledning till bostadsutvecklarnas

avvaktande position. Slutligen spelar stordriftsfördelar i deras befintliga bostadsproduktion en roll i varför de på sätt och vis lutar sig tillbaka och fortsätter i gamla hjulspår.

### **9.5 Förslag till vidare studier**

Då studien syftar till att utforska det mest grundläggande kring coliving finns en mängd alternativa och mer djupgående frågeställningar att besvara. Nedan följer några idéer på fokusområden som uppkommit under arbetets gång.

Studien har avgränsats till att fokusera på utbudssidan av coliving, det vill säga på aktörer som producerar bostäderna samt bedriver verksamheten, snarare än konsumenterna på efterfrågesidan. Författarna är överens om att det skulle vara intressant att göra en studie med fokus på att kartlägga intresset hos befolkningen och utreda i vilket geografiskt läge samt av vilken målgrupp boendeformen efterfrågas.

Ytterligare ett förslag från författarna är att göra en mer tekniskt riktad studie med fokus på hur ett colivingboende kan utformas på ett sådant sätt att kraven i BBR uppfylls. Idén uppkom då några av de ingående respondenterna i studien framförde att det finns en viss svårighet i att konstruera ett boende som coliving ur exempelvis brandskydds- och tillgänglighetssynpunkt.

Sist men inte minst bör den juridiska situationen utredas vidare då det är tydligt att det råder oklarheter kring vilken upplåtelseform som är lämplig. Vid tidpunkten då denna studie författades fanns inga prejudicerande domar beträffande upplåtelseform för coliving. En studie med fokus på detta bör, enligt författarna, göras i ett senare skede när fler colivingboenden är etablerade på marknaden.

## Referenser

- Ahrne, G. & Svensson, P. (2015). *Handbok i kvalitativa metoder*. Stockholm: Liber AB.
- Akbara, Y. H. & Tracognab, A (2018). *The sharing economy and the future of the hotel industry: Transaction cost theory and platform economics*. International Journal of Hospitality Management.
- Baum, A. (2017). *PropTech 3.0: the future of real estate*. University of Oxford.
- Bostadsförmedlingen (u.å.). *Statistik för bostadskön 2018*.  
<https://bostad.stockholm.se/statistik/summering-av-aret-2018/> [2019-01-29]
- Botsman, R. (u.å.). *The sharing economy: Dictionary of commonly used terms*.  
<https://rachelbotsman.com/blog/the-sharing-economy-dictionary-of-commonly-used-terms/> [2019-02-15]
- Boverket (2009). *Socialt hållbar stadsutveckling*.  
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/socialt-hallbar-stadsutveckling.pdf>
- Boverket (2012). *Vision för Sverige 2025*.  
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2012/vision-for-sverige-2025.pdf>.
- Boverket (2014). *Det svenska hyressättningsystemet*.  
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2014/det-svenska-hyressattningssystemet.pdf>.
- Boverket (2017a). *Hushållen idag*.  
<https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/underlag-for-bostadsforsorjningen/hushallen-i-dag/> [2019-01-29]
- Boverket (2017b). *Tillfällig vistelse*.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/o-tillfallig-vistelse/> [2019-02-28]

- Boverket (2017c). *Indelning i byggnadsklass och verksamhetsklasser*.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/brandskydd/byggnadsklass-och-verksamhetsklasser/> [2019-04-14]
- Boverket (2018a). *Om Boverkets byggregler, BBR*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/om-bbr/> [2019-03-06]
- Boverket (2018b). *När BRR ska tillämpas*.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/om-bbr/nar-bbr-ska-tillampas/> [2019-03-06]
- Boverket (2018c). *Hållbart byggande och förvaltning*.  
<https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/> [2019-04-02]
- Boverket (2018d). *Hygienrum*.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/tillganglighet/hygienrum/> [2019-04-14]
- Boverket (2019a). *Standard för bostadsutformning*.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/utformningsstandard/> [2019-03-06]
- Boverket (2019b). *Bostäder med gemensamma delar*.  
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/boverkets-byggregler/bostadsutformning/bostader-med-gemensamma-delar/> [2019-03-12]
- Boverket (2019c). *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.  
<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplatelseformer/> [2019-04-14]
- Brundtland, G. H. & Hägerhäll, B (1988). *Vår gemensamma framtid* : [rapport från] Världskommissionen för miljö och utveckling under ordförandeskap av Gro Harlem Brundtland. Stockholm: Prisma.

Brülde, B. & Fors, F. (2015). *Den svenska ensamheten: Om hur olika former av ensamhet påverkar vårt välbefinnande*. Göteborgs universitet, SOM-institutet.

Bryman, A. (2001). *Samhällsvetenskapliga metoder*. Malmö: Liber AB.

Bryman, A. & Bell, E. (2011). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Oxford: Oxford University Press.

Coliving (u.å.). *What is coliving*.  
<https://coliving.com/what-is-coliving> [2019-02-28]

Dahlin, J-E. (2015). *Hållbar utveckling - en introduktion för ingenjörer*. Lund: Studentlitteratur AB.

Datscha (u.å.). *Ordlista*.  
<http://kp.datscha.se/ordlista.aspx> [2019-02-28]

Finansinspektionen (2018). *Frågor och svar om skärpt amorteringskrav för hushåll med stora skulder*.  
<https://www.fi.se/sv/finansiell-stabilitet/hushallens-skulder/information-om-bolan-fran-fi.se/fragor-och-svar-om-skarpt-amorteringskrav-for-hushall-med-stora-skulder/> [2019-04-02]

Folkhälsomyndigheten (2018). *Vad är social hållbarhet för oss?*.  
<https://www.folkhalsomyndigheten.se/motesplats-social-hallbarhet/social-hallbarhet/> [2019-02-05]

Funcke, A., m. fl. (2018). *Timbro sharing economy index - Boende i Sverige*. Stockholm.

Geltner, D. M., m. fl. (2007). *Commercial real estate: analysis & investments*. Mason, Ohio: South-Western, Cengage Learning.

Gullers Grupp (2018). *Allmänheten om klimatet 2018*. Naturvårdsverket

Hallin, A. & Helin, J. (2018). *Intervjuer*. Lund: Studentlitteratur AB.

Halvorsen, K. (1992). *Samhällsvetenskaplig metod*. Lund: Studentlitteratur AB.

Hyresnämnden (2017a). *Bruksvärde*.

<http://www.hyresnamnden.se/skalig-hyra/bruksvarde/>. [2019-01-21]

Hyresnämnden (2017b). Undantagsregler för nyproducerade bostadslägenheter.

<http://www.hyresnamnden.se/skalig-hyra/undantag-vid-nyproduktion/>. [2019-01-29]

Larsson, S. (2011). *Kvalitativ analys - exemplet fenomenografi*. Linköping.

Nationalencyklopedin (u.å.a). *Lägenhet*.

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/lägenhet>. [2019-03-28]

Nationalencyklopedin (u.å.b). *CBD*.

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/cbd>. [2019-02-28]

Nationalencyklopedin (u.å.c). *Delningsekonomi*.

<http://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/delningsekonomi>. [2019-01-15]

Nationalencyklopedin (u.å.d). *Hushåll*.

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/hushåll>. [2019-02-20]

Nationalencyklopedin (u.å.e). *Kollektivhus*.

<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/kollektivhus>. [2019-03-28]

O'Sullivan, A. (2012). *Urban economics*. New York: McGraw-Hill Irwin.

OpenDoor (u.å.). *So what exactly is coliving?*

<http://opendoor.io/so-what-exactly-is-coliving/> [2019-03-28]

Oxford Dictionaries (u.å.). *Sharing Economy*. Tillgänglig: Oxford Dictionaries.

[2019-01-18]

Rikshem (2018). *Så ska bostadsgreppet för unga motverkas*.

<https://www.rikshem.se/om-oss/pressrum/2018/11/sa-ska-bostadsglappet-for-unga-motverkas/> [2019-02-28]



SCB (2017). *Drygt 4,8 miljoner bostäder i Sverige.*

<https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/>. [2019-02-01]

SCB (2019a). *Antal lägenheter efter region, hustyp och upplåtelseform (inklusive specialbostäder). År 2013-2017. Sökord: Stockholms kommun, flerbostadshus, hyresrätter och bostadsrätter, 2017.*

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BO\\_BO0104/BO0104T04/table/tableViewLayout1/?rxid=4999605b-3bdf-448d-9609-3ab41210536e](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BO_BO0104/BO0104T04/table/tableViewLayout1/?rxid=4999605b-3bdf-448d-9609-3ab41210536e) [2019-03-13]

SCB (2019b). *Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968-2018. Sökord: Folkmängd, Stockholms kommun, 2017.*

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101A/BefolkningNy/table/tableViewLayout1/?rxid=4999605b-3bdf-448d-9609-3ab41210536e](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/table/tableViewLayout1/?rxid=4999605b-3bdf-448d-9609-3ab41210536e) [2019-03-13]

SCB (2019c). *Folkmängden efter region, civilstånd, ålder och kön. År 1968-2018. Sökord: Folkmängd, Stockholms kommun, 2018.*

[http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_BE\\_BE0101\\_BE0101A/BefolkningNy/table/tableViewLayout1/?rxid=4999605b-3bdf-448d-9609-3ab41210536e](http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START_BE_BE0101_BE0101A/BefolkningNy/table/tableViewLayout1/?rxid=4999605b-3bdf-448d-9609-3ab41210536e) [2019-02-15]

Seiler, M. J., m. fl. (1999). *Diversification Issues in Real Estate Investment.* American Real Estate Society.

SOU (2017a). *Delningsekonomi - På användarnas villkor.* Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

SOU (2017b). *Hyran vid nyproduktion - en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra.* Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Stephany, A. (2015). *The business of sharing; Making it in the new sharing economy.* UK: Palgrave Macmillan.

## Coliving – en boendeform för framtiden?

---

Stockholms stad (2015). *Skillnadernas Stockholm*. Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm.

Stockholms Stad (2017). *Nu är vi 900 000 stockholmare*.  
<http://www.stockholm.se/OmStockholm/stockholmare/> [2019-02-15]

Strang, P. (2014). *Att höra till - om ensamhet och gemenskap*. Stockholm: Natur & Kultur.

Svensk byggtjänst (2016). *En introduktion till miljöklassning*.  
<https://byggtjanst.se/acdmy/en-introduktion-till-miljocertifiering/> [2019-04-02]

Svensk Mäklarstatistik (u.å.a). *Centrala Stockholm*.  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/stockholms-lan/stockholm/centrala-stockholm/#/bostadsratter/24m> [2019-01-29]

Svensk Mäklarstatistik (u.å.b). *Centrala Malmö*.  
<https://www.maklarstatistik.se/omrade/riket/skane-lan/malmo/centrala-malmo/> [2019-01-29]

Svensson, L. E. O. (2018). Amorteringskraven ökar obalanserna på bostadsmarknaden. *Ekonomistas* [blogg] 31 jan 2018.  
<https://ekonomistas.se/2018/01/31/amorteringskraven-okar-obalanserna-pa-bostadsmarknaden/> [2019-04-02]

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen (2018). *Stockholms läns prognos - Huvudrapport*. Demografirapport 2018:3. Stockholm läns landsting.

Tillväxt- och regionsplaneförvaltningen (u.å.). *Hushållsstrukturen i Stockholms län, kommuner och delområden - en registerstudie*. Demografirapport 2018:8. Stockholm läns landsting.

United Minds (2014). Hur vill unga bo i Stockholm i framtiden?.  
<https://mb.cision.com/Public/197/9542344/a96a7d2f07b0993b.pdf>.

Vestro, D. U., m. fl. (1989). *Den nya generationen kollektivhus*. Stockholm: Statens råd för byggforskning.

## Bilagor

### Bilaga 1

#### Intervjuguide till Intervjustudie 1

1. Kan ni återge er definition av coliving?
2. Vad ser ni för utmaningar kopplade till coliving?
3. Vilken målgrupp riktar sig er verksamhet mot?
4. Vilka områden och städer inriktar ni er på och varför?
5. Hur väljer ni era gäster?
6. Hur många står i kö till ert colivingboende i dagsläget?
7. På vilket sätt skiljer sig coliving från ett kollektivhus?
8. Är upplåtelsestiden begränsad?
9. Har ni någon uppsägningstid?
10. Är andrahandsupplåtelse tillåten?
11. Vad ingår i avgiften för boendet?
12. Är gemensamma ytor bopningsbara eller är de alltid tillgängliga för alla i boendet?
13. Är rummen möblerade?
14. Vilka incitament ligger bakom er verksamhet?
15. På vilket sätt anser ni att coliving bidrar till ett mer hållbart samhälle?
16. Har ni några planer på att utöka verksamheten?
17. Vilka digitala lösningar har ni investerat i?

## **Bilaga 2**

### **Intervjuguide till Intervjustudie 2**

1. Är ni ett privat- eller kommunalägt bolag?
2. Vilka boendeformer arbetar ni med i dagsläget?
3. Vet ni vad coliving innebär?
4. Är coliving ett koncept av intresse för ert företag?
5. Vad ser ni för utmaningar kopplade till coliving?
6. Hur gör ni för att skapa hållbara bostäder?
7. Vilken typ av bostäder ser ni efterfrågas på Stockholmsmarknaden idag och framöver?
8. Vilka utmaningar finns på bostadsmarknaden i Stockholm?
9. Vilken typ av bostäder kommer ni att arbeta med i framtiden?

## **Bilaga 3**

### **Kort presentation av respondenterna**

#### **Respondent A1**

Respondenten är initiativtagare och VD på företaget. Verksamheten har varit igång sedan 2017.

#### **Respondent A2**

Respondenten är operativ chef på företaget, men har mer en roll som forskningschef i dagsläget. Respondenten har arbetat på företaget i ett år men verksamheten har varit igång sedan 2015.

#### **Respondent A3**

Respondenten är idag senior rådgivare på företaget men har de senaste 20 åren varit fastighetschef för företagets hela fastighetsbestånd. Företaget arbetar framför allt med hyresrätter men erbjuder även en del kollektivhus. Företaget är ett kommunalägt bostadsbolag som funnits sedan 1930-talet.

#### **Respondent A4**

Respondenten är medgrundare och vice VD på företaget som grundades i början av 2018. Verksamheten håller nu på att arbeta fram sitt första colivingboende i samarbete med en bostadsutvecklare. Företagets affärsidé är att vara en operatör för colivingboendet.

**Respondent B1** – Affärsutvecklingschef bostad

**Respondent B2** – Affärsutvecklingschef

**Respondent B3** – Stab- och marknadschef

**Respondent B4** – Projektutvecklare Affärsutveckling

**Respondent B5** – Affärsutvecklare

**Respondent B6** – Regionchef