

Svenska Colivingförbundets svar till Remiss av betänkandet Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65), diarienummer Dnr.nr: LI2023/03518

Bakgrund

Svenska Colivingförbundet representerar långsiktiga aktörer som vill ta ansvar och säkerställa tydliga regler för en hållbar innovativ boendeform, coliving (delningsbostäder). Förbundets uppgift är att samla kunskap, stödja och främja en positiv utveckling inom delningsbostäder.

Delningsbostäder är en del av den gröna omställningen i Sverige. Genom en legaldefinition av delningsbostäder som en del av hyresbostadsmarknaden kan den svenska bostadspolitiken arbeta mot hållbarhetsmålen som formuleras i bl.a. Agenda 2030, samtidigt som en mer inkluderande och socialt hållbar boendekategori för människor som efterfrågar detta kan få förutsebara rättsregler att förhålla sig till, vilket torde öka investeringsviljan i denna bostadskategori.

Fördelen med coliving (delningsbostäder) är att den enskildes boendeyta kan vara mindre eftersom det finns större gemensamma ytor för matlagning och umgänge. Mindre total boendeyta ger lägre hyreskostnader. Samtidigt som boendeformen bidrar till att de boende får ett naturligt sammanhang då de bor tillsammans. Boendeformen är vanligt förekommande i de flesta delar av världen och lockar en bred målgrupp av boende som vill ha ett prisvärt bekvämt boende och samtidigt ett socialt sammanhang.

Svenska Colivingförbundet vill med vår samlade erfarenhet kring delningsbostäder framföra ett fåtal kommentarer till betänkandet.

Till att börja med avser vi ge ett svar på frågan "Vad är coliving/ delningsbostäder?" med anledning av att utredningen saknar en definition av detta bostadssegment. Det förekommer idag ett flertal varianter av uthyrningsupplägg i Sverige via mellanhandsföretag och trots att såväl hotell- som

bostadsaktörer använder begreppet "coliving" i sin verksamhetsbeskrivning eller marknadsföring, kan den boendetjänst som tillhandahålls slutkunden vara annat än just delningsbostäder.

Därefter vill Svenska Colivingförbundet framföra vikten av att klassa coliving delningsbostäder som en egen kategori lägenhetsregistret. Slutligen vill vi lyfta fram behovet av blockförhyrning för att möjliggöra coliving delningsbostäder.

Definition av begreppet "coliving" (delningsbostäder)

Coliving är ett ord som har sitt ursprung i engelskan och betyder "bo tillsammans". Med coliving menar vi en bostad/lägenhet (s.k. delningsbostad) som är både byggnadstekniskt och avtalsmässigt utformad för gemensamt nyttjande. En delningsbostad delas av tre eller flera vuxna personer som var och en har en självständig rätt gentemot hyresvärden att bo i lägenheten. Till skillnad från medboendeskap som grundar sig i sociala faktorer som t.ex. familjeband eller kollektivboenden där kontraktssinnehavare hyr ut en del av lägenheten till inneboenden, kan varje person som bor i en delningsbostad ha ett eget bostadskontrakt. En delningsbostad består av både privata rum där varje boende har exklusiv förfoganderätt och gemensamma delar som boenden gemensamt förfogar över. Centrala funktioner och levnadsytor såsom kök, vardagsrum och ibland även badrum utformas för gemensamt nyttjande. Delningslägenheterna är ofta även utrustade och möblerade. Vissa skillnader kan förekomma i fråga om utrustningsgraden av de privata rummen. I många fall ingår även viss service i boendet, till exempel städning och internet.

Coliving är följaktligen ett bostadskoncept som särskiljer sig från traditionella bostäder som är utformade för självständigt bruk, även när dessa bostäder nyttjas för kollektivt boende. Coliving som bostadskoncept skiljer sig även från traditionella studentkorridorer där privata lägenheter kompletteras av gemensamma ytor i korridoren eftersom korridorsbostäder är utformade med större privata rum samt väldigt små delade ytor som utgår ifrån att de boende huvudsakligen vistas i det egna rummet. Inom delningsbostäder är upplägget det omvända eftersom de stora gemensamma ytorna är utformade för att inrymma samtliga boende samtidigt och det privata rummet enbart ska täcka behovet sömn och vila.

År 2021 listades det svenska ordet för coliving, *delningsboende*, på den svenska nyordslistan.

Inför delningsbostäder som en kategori i lägenhetsregistret

Svenska Colivingförbundet står bakom de åtgärder som utredningen föreslår i ett uppdaterat lägenhetsregister för att bidra till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden.

Därutöver riktas en kommentar avseende registrets bostadskategorisering. Vi noterar att förslaget gör skillnad på vilken information som ska samlas in avseende "vanlig bostad" och "specialbostad". Utredningen föreslår att uppgifter om förstahandshyresgäster till specialbostäder så som äldreboenden, studentbostäder och liknande inte ska samlas in. Vi anser att lägenhetsregistret saknar en kategori för coliving-/delningsbostäder, vilket begränsar transparensen och förståelsen för denna viktiga och efterfrågade boendeform. En utveckling av lägenhetskategoriseringen i registret är efterfrågat för att hantera den nya bostadskategorin delningsbostäder, för att skapa rätt förutsättningar för en mer transparent och överskådlig utveckling av denna bostadskategori i Sverige över tid.

Det skulle underlätta för myndigheter, kommunpolitiker, fastighetsägare och hyresgäster att få en tydligare bild av tillgången och efterfrågan på delningsbostäder om coliving-/delningsbostäder införs som en egen kategori i lägenhetsregistret. Utbudet kan få stor betydelse för samhällets planering och utveckling av bostadspolitik. Detta torde även förenkla praxisbildningen i hyresnämnderna vid bruksvärdesprövning av skälig hyra i delningsbostäder. En sådan kategorisering kan också fungera som konsumentskydd eftersom registret kan ligga till grund för databas över seriösa colivingaktörer. Vidare skulle ett tillägg i lägenhetsregistret bidra till att säkerställa en mer rättvis och effektiv hantering av delningsbostäder och därmed förbättra marknadens funktionssätt.

Blockförhyrning för att möjliggöra delningsbostäder är ett seriöst syfte

Vi menar att Sverige behöver en mångfald av hållbara boendeformer som täcker hela livets bana på ett klimatsmart sätt. Från bostäder att växa upp i, boenden för studietid, boenden för unga vuxna på väg upp i karriären som ofta byter jobb, bostäder för utländska experter som flyttar till Sverige för en begränsad tid, bostäder för när familjen växer och blir barnfamilj, till bostäder att bo i när barnen flyttat ut. Det betyder att bostadsbyggandet och bostadsmarknaden ska vara anpassningsbar utifrån människors ändrade behov i livet. Därför välkomnar vi utredningens konstaterande om att lagstiftaren bör överväga att hitta en mer lämplig form för att lösa olika behov av bostäder som finns för kortare tid som både näringsliv och enskilda individer efterfrågar.

Vi delar utredningens syn om att andrahandsuthyrning under rätt premisser är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden framför allt i syfte att stävja bostadsbristen och säkerställa att det inom Sverige upprätthålls god matchning av kompetens på arbetsmarknaden och en hög sysselsättningsgrad för tillväxt. Vi vill klargöra att den typ av andrahandsuthyrning som Svenska Colivingförbundets medlemmar bidrar till genom Blockförhyrning i syfte att möjliggöra delningsbostäder, inte inneburit sämre villkor för andrahandshyresgästen, dvs. den som bor i coliving i en delningsbostad. Avsikten med upplåtelsen av delningsbostäder i andra hand är att ge boende en trygg- och social kollektiv bostadsupplevelse under ordnade former, och säkerställa en för verksamheten ansenlig förvaltning. Svenska Colivingförbundet representerar inga medlemmar som sysslar med företagsbostäder.

Vi ser att Blockförhyrning hittills spelat en avgörande roll för utvecklingen av bostadsformen. Genom blockförhyrning har seriösa aktörer bidragit till samhällsnytta och möjliggjort för hundratals människor att bo under trygga och ordnade former i en social kontext, inom coliving i delningsbostäder. Vi delar därför utredningen syn om att Ett exempel när blockhyresreglerna kan fylla ett syfte är delningsbostäder för särskilda grupper.

Samtidigt välkomnar vi att lagstiftaren ser över och förtydligar syftet med blockhyresbestämmelserna, så att aktörer med seriöst behov av Blockförhyrning och goda intentioner fortsatt ska erhålla dispens vid ansökan oaktat vilken hyresnämnd som hanterar prövningen eftersom blockförhyrning för att möjliggöra delningsbostäder, så som vi definierat det ovan, ska anses ha ett seriöst syfte. En uppdatering av reglerna skulle bidra till ökad stabilitet och förutsägbarhet vid utveckling av bostadskategori i Sverige över tid.

Vänligen,

Svenska Colivingförbundet

www.colivingforbundet.se

Vid frågor gällande detta remissvar, kontakta gärna Katarina Liljestam Beyer, Ordförande för Svenska Colivingförbundet på katarina@colive.se.