

Mot en mer innovativ bostadsförsörjning i Stockholmsregionen

Innovativa sätt att bygga och bo

Kunskapsunderlag



Region Stockholm ansvarar och arbetar för en hållbar utveckling av Stockholmsregionen.

Visionen är att länet ska vara Europas mest hållbara och attraktiva storstadsregion, både för dig som lever och verkar här och för våra besökare.

Vårt regionala utvecklingsarbete grundas på kvalificerat underlag och analys. Genom samverkan med kommuner, näringsliv, universitet och högskolor, andra myndigheter och organisationer bidrar vi till att det finns en gemensam målbild för regionens utveckling. Vi tar initiativ till, skapar förutsättningar och bidrar till att visioner, mål, strategier och åtaganden i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS, kan förverkligas.

Vi bevakar systematiskt utvecklingen i regionen och omvärlden och presenterar regelbundet kunskapsunderlag, analyser, scenarion, kartläggningar, utvärderingar, statistik och rekommendationer för regionens utveckling. Rapporterna tas fram av forskare, utredare, analytiker, både internt och av konsulter på uppdrag av Region Stockholm.

Citera gärna innehållet i rapporten men uppge alltid källan. Att återge bilder, foto, figurer och tabeller (digitalt eller analogt) är inte tillåtet utan särskilt medgivande.

Region Stockholm

Regionledningskontoret

Box 30215, 104 25 Stockholm

Besöksadress:

Lindhagensgatan 98

Telefon: 08-123 100 00

registrator.rlk@regionstockholm.se

www.regionstockholm.se

Ansvarig handläggare: Hannes Flemming, Oskari Pärssinen och Dina Oetterli

Foto: Region Stockholm. Egnahemsfabriken Tjörn, Stockholms Stadsmission, AquaVilla, ETC Bygg, Tanums kommun, Karin Kjellsson

Utgiven: september 2026

DNR: KRN 2026-0100

Innehållsförteckning

Innovativa sätt att bygga och bo	1
Innehållsförteckning.....	3
1. Inledning	1
Ord och begrepp	2
2. Etablerade men mindre vanliga boendeformer	3
Ägarlägenhet.....	3
Hyresrätt i småhus	5
Kooperativ hyresrätt	6
3. Innovativa sätt att finansiera boende och byggande	9
Boköp och deläggande	10
Hyrköp	12
Crowdfunding	13
4. 4. Initiativ för ökad tillgång till hyresbostäder	14
Nya former och krav för bostadsförmedling	15
5. Innovativa sätt att bygga bostäder.....	18
Bygggemenskap.....	18
Organiserat självbyggeri	22
Bostadsbyggande med ekoprofil.....	24
6. Innovativa boendelösningar	26
Bogemenskaper och delningsboenden	26
Tiny houses	31
Husbåtar.....	31
Innovation för en levande landsbygd	33
7. Sammanfattning: Mot en mer innovativ bostadsförsörjning	34
8. Referenser	36

1. Inledning

Tillgången till goda bostäder är grundläggande för människors välmående. För att möta olika behov och livssituationer krävs en blandning av bostäder i varierande storlek, hustyp, upplåtelseform och prisnivå.

Stockholmsregionen växer, vilket innebär en ökad efterfrågan på bostäder. Samhällsutvecklingen, med demografiska förändringar och nya livsmönster, ställer därtill krav på ökad variation i bostadsbeståndet. Samtidigt har bostadsmarknaden under de senaste åren präglats av osäker konjunktur, höga räntor och stigande byggkostnader, som tillsammans med avskaffandet av olika statliga investeringsstöd har lett till en svag utveckling av nyproduktionen. Höga bostadspriser och nyproduktionshyror har gjort det svårt för flera grupper att ta sig in på bostadsmarknaden, och en majoritet av hushållen har med dagens villkor inte möjlighet att efterfråga en nyproducerad bostad. Samtidigt står Stockholmsregionen inför omfattande klimatutmaningar, där bygg- och anläggningssektorns betydande klimatpåverkan är en viktig del. Innovationer och lösningar finns, men för att möta utmaningarna inom bostadsförsörjningen behöver innovationstakten öka och innovationerna skalas upp.

En välfungerande bostadsförsörjning är avgörande för Stockholmsregionens attraktionskraft. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska Region Stockholm verka för insatser som bidrar till att det långsiktiga behovet av bostäder i regionen kan tillgodoses. I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF) anges den långsiktiga inriktningen för bostadsförsörjningen. För att uppnå en hållbar bostadsförsörjning behöver bostadsmarknaden möta invånarnas olika behov, bidra till social hållbarhet och utveckla innovativa lösningar för framtidens utmaningar.

I detta kunskapsunderlag redogörs för en bred palett av vad innovation kan innebära inom bostadsförsörjning. En generös definition av bostadsinnovation tillämpas, som omfattar mer än tekniska lösningar och nyproduktion: exempelvis olika upplåtelseformer, finansieringsmodeller, byggprocesser, boendekoncept och förmedlingsformer. Gemensamt för innovationerna är att de är genomförda i en svensk kontext och innebär en boendeupplevelse eller ett sätt att få tillgång till bostad som skiljer sig från traditionella modeller på den svenska marknaden.

Syftet med kunskapsunderlaget är att samla exempel, inspirera och sprida kunskap om konkreta lösningar som genomförts i en svensk kontext för att främja och skala upp innovation inom bostadsförsörjningen. Till detta kunskapsunderlag hör guiden *Bostadsinnovation i praktiken – Kommuners roll och möjligheter*, som syftar till att visa och inspirera hur kommuner kan bidra till bostadsinnovation genom konkreta verktyg och åtgärder.

Ord och begrepp

Boendeenhet – en privat del av en bostad som är upplåten för enskilt bruk, men där vissa bostadsfunktioner delas. För att räknas som boendeenhet ska den vara för enskilt bruk och ha ett eget hyreskontrakt. Studentkorridorer och så kallade coliving-boenden är exempel på bostäder med boendeenheter, där de boende har egna rum med egna kontrakt, men delar exempelvis kök och vardagsrum. Det finns även bostäder med boendeenheter avsedda för fler än en person.

Boendeform – avser en kombination av upplåtelseform och hustyp samt specialbostäder eller övrigt boende.

Boendekollektiv – flera personer som inte tillhör samma hushåll som bor ihop. Respektive hushåll har var sin egen bostadsdel/sovrums, men delar andra utrymmen.

Bogemenskap/gemenskapsboende – samlingsnamn för boendeformer som präglas av utökade möjligheter till samvaro i vardagen, grannar emellan. Seniorboenden och kollektivhus är exempel på bogemenskaper.

Bostad – hus, lägenhet, rum eller annat utrymme att bo i.

Byggemenskap – ett sätt att organisera och planera byggprojekt, karaktäriserat av att de som ska bo i byggnaden själva äger och driver projektet. De som ingår i byggemenskapen arbetar utifrån en gemensam idé om hur och var de önskar bo och avgör upplåtelseform med mera.

Fastighet – ett avgränsat område mark samt eventuella fastighetstillbehör som exempelvis byggnad, stängsel eller annan anläggning.

Hushåll – enhet bestående av alla personer som är folkbokförda på samma bostadsadress.

Hustyp – avser småhus eller flerbostadshus.

Småhus – friliggande en- och tvåbostadshus samt par-, rad- eller kedjehus (exklusive fritidshus).

Flerbostadshus – bostadsbyggnader innehållande tre eller fler bostadslägenheter.

Kollektivboende/kollektivhus – varje hushåll har en egen fullständig lägenhet. Utöver det finns gemensamma utrymmen.

Självbyggeri – ett sätt att organisera och planera ett byggprojekt där den som ska bo i huset utför större delen av det faktiska byggnadsarbetet.

Specialbostäder – behovsprövade och/eller anpassade bostäder för särskilda behov eller målgrupper. Till specialbostäder räknas bland annat äldreboenden (SÄBO, särskilt boende för äldre), gruppboenden (BmSS, bostad med särskild service) och studentbostäder. Specialbostäder är vanligtvis hyresrätter, men andra upplåtelseformer förekommer.

Tomträtt – en nyttjanderätt som innebär att exempelvis en privatperson eller en bostadsrättsförening får använda mark som ägs av en kommun eller stat, mot en årlig tomträttsavgäld.

Upplåtelseform – avser fastighetens/bostadens ägarförhållande. Upplåtelseformerna i Sverige är äganderätt, hyresrätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt.

3D-fastighet – en fastighet som avgränsas både vertikalt och horisontellt. Exempelvis en ägarlägenhet.

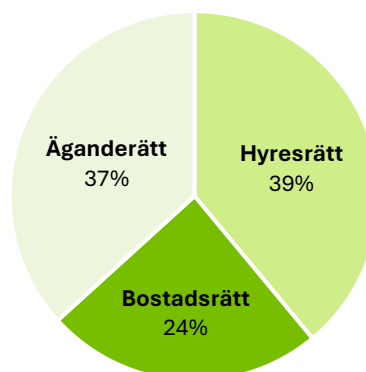
2. Etablerade men mindre vanliga boendeformer

I svensk lag finns fyra upplåtelseformer: hyresrätt, äganderätt, bostadsrätt och kooperativ hyresrätt. Dessa beskriver de juridiska ramarna för hur en bostad upplåts och bygger på olika former av ägande och ansvar.

Hyresrätten är den vanligaste upplåtelseformen med 39 procent av bostadsbeståndet, följt av äganderätter på 37 procent och bostadsrätter på 24 procent, medan kooperativa hyresrätter fortfarande utgör en mycket liten del. De fyra upplåtelseformerna är förknippade med skilda ekonomiska villkor och ansvar och kopplas ofta till olika hustyper, även om alla kan förekomma i både småhus och flerbostadshus.

I följande avsnitt ges en fördjupning av boendeformer som redan finns på marknaden idag och med juridiska förutsättningar på plats, men som har potential att utvecklas ytterligare för ett mer varierat bostadsbestånd.

Fördelning av upplåtelseformer i Sverige 2024



Ägarlägenhet

En ägarlägenhet är en äganderätt, men till skillnad från ett småhus utgörs den av en lägenhet i ett flerbostadshus. Boendeformen infördes i Sverige 2009 och idag finns ungefär 4 000 av bostadstypen i landet.

Att inneha en ägarlägenhet innebär att den boende äger själva lägenheten, på motsvarande sätt som andra fastigheter med äganderätt. Till skillnad från en bostadsrätt, där köparen förvärvar en andel i en bostadsrättsförening och rätten att nyttja en viss lägenhet, innebär en ägarlägenhet ett direkt ägande av bostaden. Ägaren har därmed fullt förfogande över lägenheten och ansvarar själv för underhåll och renovering samt för eventuella om- och tillbyggnader. Ägaren bestämmer också hur bostaden ska användas, med vissa begränsningar genom exempelvis bygglov och detaljplan.

En ägarlägenhet är en egen 3D-fastighet

Ägarlägenheter utgörs av 3D-fastigheter och bildas genom lantmäteriförrättning. De kan bara bildas om de inryms i en enhet av minst tre ägarlägenheter och kan idag enbart bildas vid nyproduktion eller när exempelvis affärs- eller kontorslokaler byggs om till bostäder.

Eftersom ägaren har fullt förfogande över bostaden får den även hyra ut lägenheten utan några begränsningar. Därtill behöver ägaren av en ägarlägenhet vara medlem i den samfällighetsförening som ansvarar för förvaltning av gemensamma ytor i anslutning till bostaden såsom trapphus och liknande. Medlemskapet kan innebära en avgift för exempelvis vatten och el.

Ägarlägenheter är fortfarande en relativt ny boendeform i Sverige, men är vanligare i andra länder. För personer med utländsk bakgrund kan boendeformen därför vara mer välbekant än för personer som främst är vana vid den traditionella svenska bostadsmarknaden. JM, en av de större aktörerna på den svenska marknaden för ägarlägenheter, uppger också att en vanlig kundgrupp är föräldrar med hemmaboende barn. De köper lägenheten åt sina barn och hyr ut den fram till dess att barnen är gamla nog att flytta dit.

Enligt JM är priset för en ägarlägenhet något högre än för en bostadsrätt, men de löpande kostnaderna kan i många fall vara lägre eftersom ägarlägenheten inte belastas av gemensamma lån på samma sätt som en bostadsrätt i en bostadsrättsförening.

Det är också möjligt för juridiska personer att köpa ägarlägenheter. Det kan exempelvis möjliggöra för grupper av ungdomar att köpa en lägenhet tillsammans eller för mindre företag att köpa lägenheter för uthyrning till säsongsanställd personal.

Mer än hälften av Sveriges ägarlägenheter finns i Stockholmsregionen. Ägarlägenheter är också relativt vanliga i Västra Götaland och i fjällområden. I fjällen kan boendeformen vara särskilt attraktiv eftersom ägaren har stor frihet att hyra ut sin lägenhet. Det passar väl i områden där många bostäder används som fritidsboenden och inte bebos permanent av ägaren.

Ägarlägenheter är samtidigt förknippade med vissa risker. Om en samfällighetsförening inte kan enas om gemensamma åtgärder och underhåll kan bristande förvaltning av gemensam egendom på sikt leda till att byggnader förfaller. Boendeformen kan också innebära en ökad risk för spekulation, oseriösa aktörer och penningtvätt. Utöver JM erbjuder även Skanska ägarlägenheter på den svenska marknaden. Även Heimstaden planerar att utveckla boendeformen.

Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) och Lag om hyrköp av bostad (prop. 2025/26:188)

Regeringen har tagit emot ett betänkande om utvidgade möjligheter till ägarlägenheter. Delar av betänkandet har omarbetats till en proposition som antogs av riksdagen i maj 2026.

Läs om betänkandet [Fler vägar till att äga sitt boende](#)

Läs mer om [Lag om hyrköp av bostad](#)

Hyresrätt i småhus

En hyresrätt är en bostad som hyrs ut av en fastighetsägare. Den boende har nyttjanderätt till bostaden men det är fastighetsägaren som äger bostaden. Hyresrätter förekommer vanligtvis som lägenheter i flerbostadshus, men det finns även exempel på hyresrätter i radhus, kedjehus och andra småhus. Enligt SCB fanns det 96 708 lägenheter med hyresrätt i småhus i Sverige 2024, vilket motsvarade cirka 4,5 procent av samtliga lägenheter i småhus.

Jämfört med en hyresrätt i ett flerbostadshus kan en hyresrätt i småhus ge större självständighet, exempelvis genom egen entré, uteplats eller trädgård och större avstånd till grannar. Dessa kvaliteter förknippas ofta med äganderätt, men genom hyresrätten blir de tillgängliga utan den kapitalinsats som ett ägande kräver. Samtidigt ligger ansvaret för renoveringar och visst underhåll hos hyresvärden i stället för den boende.

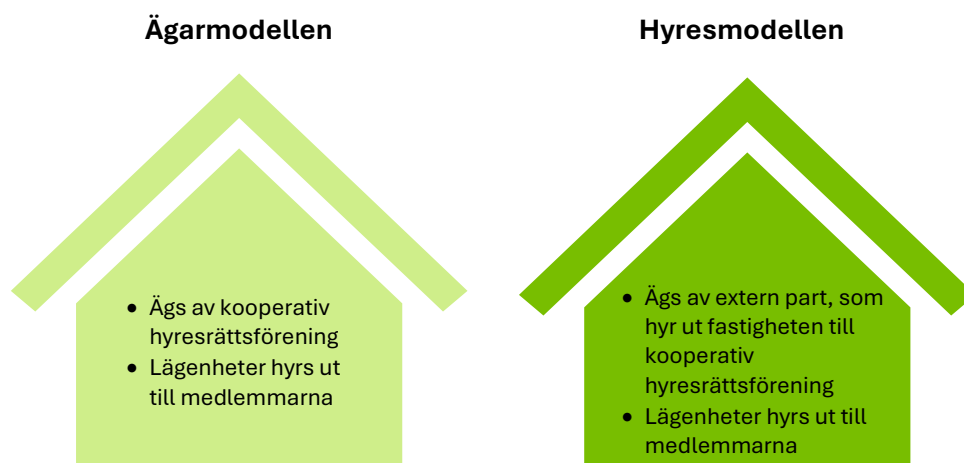
I de flesta förekommande exempel på hyresrätter i småhus är det allmännyttiga bolag som är hyresvärd, men det finns även privata aktörer som bygger och hyr ut. Sveriges Allmännytta har utvecklat bostadskonceptet Kombohus, där Kombohus Små omfattar småhus. Syftet med konceptet är att göra nyproduktion av hyresbostäder billigare och mer effektiv. Grundidén är att sänka byggkostnaderna genom att allmännyttans bransch- och intresseorganisation tecknar ramavtal med leverantörer av typhus, baserade på standardiserade lösningar. Ramavtalen, som kan nyttjas av organisationens medlemmar, kan därmed vara en möjliggörande förutsättning för att bygga fler hyresrätter i småhus.

Det finns flera exempel på hyresradhus i småhus. Telge Bostäder, Södertäljes allmännyttiga bostadsbolag, är exempelvis hyresvärd för 298 hyresradhus på Genetafältet. Radhusen är byggda på 1970-talet, i ett plan och är cirka 80 kvadratmeter stora med tre rum och kök. Till varje bostad hör uteplats och varmgarage. Radhusen är mycket eftertraktade; 2022 krävdes 22 års kötid för att få en bostad.

Lynea är ett exempel på en privat aktör som både bygger och förvaltar hyresradhus. Företaget är etablerat i Stockholmsområdet och har både färdigställda och pågående projekt i länets kranskommuner.

Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt är den minst förekommande upplåtelseformen och kan förstås som ett mellanting mellan hyresrätt och bostadsrätt. Fastigheten där de kooperativa hyresrätterna upplåts, ägs eller hyrs av en kooperativ hyresrättsförening, som i sin tur hyr ut bostäder till föreningsmedlemmarna. Det finns två olika typer av kooperativa hyresrättsföreningar vilka skiljer sig åt vad gäller ägandeskap. Den ena typen, ägarmodellen, innebär att föreningen äger huset där hyresrätterna upplåts. Den andra typen, hyresmodellen, innebär att föreningen hyr lägenheter av en annan aktör och i sin tur upplåter och hyr ut dem som kooperativa hyresrätter.



Som hyresgäst i en kooperativ hyresgästförening är det vanligt att vid tillträdet till bostaden betala en upplåtelseinsats, en form av deposition till föreningen. Insatsen återfås när hyresgästen flyttar. Upplåtelseinsatsens storlek varierar mellan olika föreningar men kan uppgå till ungefär mellan 500 och 3 500 kronor per kvadratmeter. Utöver den initiala insatsen betalas månadshyra som i en vanlig hyresrätt. Den ekonomiska insatsen och risken som boende i en kooperativ hyresrättsförening är liten, men något högre än för en vanlig hyresrätt. Till skillnad från en vanlig hyresrätt har den boende större inflytande över bostaden och fastigheten genom den kooperativa föreningen. Det innebär ofta även ett större ansvar för den gemensamma fastigheten.

Relevant lagstiftning

Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt

Kooperativa hyresrättsföreningar finns i olika storlek. Vissa är så pass stora att de har anställd personal för att sköta uthyrning, drift och förvaltning av bostäderna. Andra föreningar är i mindre skala och möjligheten till eller behovet av anställd personal är mindre. I mindre föreningar faller ofta ett större ansvar för att sköta fastigheten på de boende. Det är inte ovanligt att så kallade byggemenskaper (se sida 18) utvecklas till kooperativa hyresrättsföreningar när deras projekt når drift och förvaltning.



Stockholms Stadsmissions hus enligt Kymmen dömodellen i Farsta strand är ett exempel på kooperativ hyresrätt. Foto: Stockholms Stadsmission

Stockholms Kooperativa Bostadsförening

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är den största aktören för kooperativ hyresrätt i Sverige. Föreningen har 8 500 lägenheter i Stockholmsområdet och 93 000 medlemmar. Medlemmarna är både boende och köande. Verksamheten ägs av medlemmarna och drivs som en ekonomisk förening. SKB har 150 anställda för drift av verksamheten. Föreningen äger sitt bostadsbestånd och fungerar således enligt ägarmodellen.

Kooperativa hyresrätter i Farsta Strand enligt Kymmendömodellen

Stockholms Stadsmission har utvecklat en fastighet i Farsta Strand som syftar till att skapa långsiktiga boendeönsningar för strukturellt hemlösa hushåll utifrån Kymmendömodellen. Modellen bygger på fyra hörnstenar: kooperativ hyresrätt, differentierad hyressättning, behovsförmedling och mjuk förvaltning. Ytterligare en viktig aspekt av modellen är att hyresgästen har ett förstahandskontrakt, vilket är ovanligt för målgruppen.

Stockholm Stadsmissions projekt i Farsta omfattar ett flerbostadshus med 41 lägenheter. Lägenheterna varierar i storlek, från ett till fyra rum och kök. I den kooperativa hyresrättsföreningen ingår utöver de boende även representanter från fastighetsägaren och Stockholms Stadsmissions boendeförmedlingstjänst Bobyrån. Föreningen hyr bostäderna genom ett blockhyresavtal och fungerar således enligt hyresmodellen. Totalt bor cirka 100 personer i huset i Farsta Strand, varav 54 är barn.

Arkitekturen i huset är anpassad genom att bland annat förråden i lägenheterna har fönster. På så vis kan de nyttjas som ett mindre sovrum och fler personer i hushållet har möjlighet till en egen vrå. Förvaltningen bygger på en nära relation till hyresgästerna och med personal som finns på plats några timmar i veckan för att ge stöd i vardagen. Hyressättningen är differentierad utifrån hushållets ekonomiska situation och behov, med nivåer på 76 procent, 85 procent eller 100 procent av normalhyra. Under en femtonårsperiod justeras hyran gradvis upp för att slutligen uppnå normalhyra. Bostäderna är inte förmedlade efter kötid, utan till de som har bedömts ha störst behov av bostäderna. Tillträdeskraven är låga och anpassade efter målgruppen.

Bostäder enligt Kymmendömodellen skapar möjligheter att sänka trösklarna till bostadsmarknaden för två grupper: dels de som saknar kontakter och kötid men har råd med en nyproduktionshyra, dels de som saknar kontakter och kötid men som med visst stöd kan klara en nyproduktionshyra. Utmaningarna ligger bland annat i att upplåtelseformen är ovanlig och att glappet mellan normalhyra och den reducerade hyran behöver täckas av någon aktör. Detta kan ske genom att fastighetsaktörer accepterar lägre marginaler på enstaka projekt, genom stöd från sociala investeringsfonder, EU eller staten. Modellen ställer också krav på långsiktig finansiering och resurser för den mjuka förvaltningen. Fördelarna med Kymmendömodellen är att den erbjuder en lösning för hushåll som annars riskerar att stå utanför bostadsmarknaden, samtidigt som den skapar social stabilitet och trygghet.

3. Innovativa sätt att finansiera boende och byggande

Vanligtvis betalar en hyresgäst hyra till hyresvärden, och småhusägaren eller bostadsrättsinnehavaren betalar ränta och amortering till banken. Under senare år har nya och mer innovativa sätt att finansiera boende och byggande utvecklats. Även om finansieringslösningarna inte slagit igenom i större utsträckning ännu, möter privatpersoner idag ändå alternativ till traditionella bolån när nya modeller för exempelvis delat ägande växer fram. Även inom bostadsbyggandet etableras metoder som möjliggör ökad delaktighet, riskdelning och långsiktig hållbarhet. Detta kapitel belyser några av de mer framträdande innovativa finansieringsmodellerna och deras potential att bidra till en mer varierad och inkluderande bostadsmarknad.

Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) innehåller förslag om hyrköp av bostäder och förändringar i regelverket för ägarlägenheter. Efter remissbehandling har delar av förslagen omarbetats till lagstiftning. Riksdagen antog den 26 maj 2026 en ny lag om hyrköp av bostad samt vissa ändringar för ägarlägenheter. Övriga förslag, däribland möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter, bereds fortfarande inom Regeringskansliet.

Läs om betänkandet [Fler vägar till att äga sitt boende](#)

Läs mer om [Lag om hyrköp av bostad](#)

Boköp och deläggande

Boköp och deläggande är exempel på modeller som privatpersoner kan använda för finansiering av sin bostad. I grunden utgörs finansieringsmodellerna av olika avtalskonstruktioner som möjliggör för en köpare att förvärva en mindre del av sin bostad, med option om att inom ett visst tidsintervall förvärva resterande del. Boköp och deläggande saknar vedertagna definitioner inom fastighetsrätten men begreppen används för att beskriva olika former av avtal för finansiering och ägande.

De olika modellerna förekommer i både småhus, ägarlägenheter och bostadsrätter. Således riktar sig finansieringsmodellerna i viss utsträckning mot olika behov och målgrupper. Genom att inte kräva insats och lån för hela bostaden initialt, möjliggör modellerna dessutom för fler hushåll att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Ett syfte med att boköp- och deläggandemodeller utvecklats är just att sänka de ekonomiska trösklarna till det ägda boendet.

Boköp och deläggande är ett relativt nytt fenomen på den svenska bostadsmarknaden men det finns flera aktörer som har utvecklat egna modeller för finansieringslösningarna. Det innebär att villkoren kan skilja sig åt beroende på respektive aktörs modell och avtalskonstruktion. Gemensamt för boköp- och deläggandemodellerna är att de regleras inom lagen om samäganderätt. Det innebär bland annat att den andre delägaren, i många fall en bostadsutvecklare eller fastighetsägare, kan begära att hela bostaden ska säljas om köparen inte nyttjar sin option om köp, om ingenting annat avtalats.

Det saknas statistik över i hur stor utsträckning boköp och deläggande förekommer på den svenska marknaden.

Relevant lagstiftning

Lag (1904:48 s.1) om samäganderätt.

OBOS Deläga

OBOS delägarmodell erbjuds i utvalda bostäder och projekt i storstadsregionerna och syftar till att möjliggöra ett successivt förvärv av bostaden i takt med den boendes ekonomiska förutsättningar. OBOS har som mål att 20 procent av bolagets nyproducerade lägenheter ska omfattas av delägarmodellen, och sedan lanseringen 2021 har 74 bostäder sålts genom OBOS Deläga.

Modellen innebär att den boende initialt köper 50–90 procent av bostaden samt står för minst halva kontantinsatsen, medan OBOS äger resterande andel av bostaden. För den del som OBOS äger utgår en samäganderättsavgift. Under en period om tio år kan den boende förvärva ytterligare andelar tills fullt ägande uppnås. Om så inte sker har OBOS rätt att avsluta delägaravtalet.

För att köpa en bostad genom OBOS Deläga krävs medlemskap i OBOS samt ordnad finansiering för den andel köparen ska äga. I dag erbjuder bland annat SBAB och Skandia bolån för modellen. I samband med köpet tecknas ett förhands- eller upplåtelseavtal samt ett delägaravtal.

Enligt OBOS består utmaningarna med boköp- och delägarmodeller främst i den begränsade kännedomen om finansieringsmodellerna hos både branschen, kommuner, finansiella aktörer och privatpersoner. Juridiskt rymms modellerna inom nuvarande lagstiftning, men OBOS lyfter behovet av branschgemensamma riktlinjer, exempelvis avseende pantsättning, för att underlätta modellens tillämpning och skapa incitament för banker att utveckla tjänster som stödjer lån för modellerna.

HSB Dela

HSB:s delägarmodell riktar sig till ungdomar i åldern 18–29 år och syftar till att möjliggöra för fler att köpa sin första bostad. Modellen innebär att HSB går in som delägare med 50 procent av bostadsköpet. I samband med köpet tecknas ett tioårigt samägandeavtal med HSB och under avtalstiden betalas en avgift till bolaget. Efter fem år kan den boende ansöka om att köpa ut HSB:s andel och bli ensam ägare av bostaden, och inom tio år ska bostaden antingen vara helt utköpt eller såld på marknaden. Vid försäljning under samägandeperioden delas köpeskillingen lika mellan den boende och HSB. Är bostaden inte utköpt inom tio år kan HSB påkalla försäljning. För att använda HSB Dela krävs att köparen är bosparare i HSB.

Hyrköp

Hyrköp är liksom boköp och delägarmodeller exempel på en finansieringsmodell för bostäder. Hyrköp bygger på en avtalsmodell där den boende är hyresgäst i bostaden under en tid med en option om att få köpa bostaden. Hyresgästen i en hyrköpsbostad ges rätten, men inte skyldigheten, att nyttja en köpoption och kan bo kvar i hyresrätten, som då omvandlas till en bostadsrätt, om den boende så vill.

Hyrköp fungerar enbart när ett företag säljer en nyproducerad bostad, och inte när en privatperson säljer sin bostad. Det beror på att privatpersoner juridiskt inte kan skriva köpekontrakt eller överlåtelseavtal med optionsavtal.

Riksbyggens Hyrköp

Riksbyggens hyrköpsmodell riktar sig till ungdomar mellan 18–35 år i syfte att underlätta för unga att hitta egen bostad. Riksbyggens hyrköpsmodell har bland annat införts i Brf Brandstationen i Järfälla där modellen visat sig fungera väl. Fler projekt finns planerade, bland annat i Vänersborg och Helsingborg. I projekten erbjuds upp till 10 procent av lägenheterna i en förening med hyrköp uppger bolaget.

Riksbyggens hyrköpsmodell innebär möjligheten att hyra en lägenhet i en bostadsrättsförening med en option om att köpa den inom fyra år. Under hyresperioden ägs bostaden av Riksbyggen. Priset för överlåtelse av bostaden till den boende motsvarar den ursprungliga insatsen med en årlig uppräkningsenligt konsumentprisindex. Om hyrköparen inte väljer att köpa bostadsrätten efter fyra år sägs hyresavtalet upp.

Bodil Hyrköp

Bodil Hyrköp är en modell för förvärv av småhus som kombinerar hyra och framtida köpoption. Bodil kan förstås som en affärspartner som köper det hus som hyrköparen vill ha för att därefter hyra ut den till kunden under en längre tidsperiod. Bodils målsättning är att hyrköparen ska kunna köpa loss huset inom tre till tio år, men den boende har rätt att bo kvar i bostaden så länge villkoren i hyresavtalet uppfylls. 25 procent av kundens boendekostnad under hyresperioden avsätts till sparande för kontantinsatsen. Kunden har full besittningsrätt och kan säga upp avtalet med tre månaders varsel, vilket skapar flexibilitet.

Bodil Hyrköp vänder sig till hushåll med en stabil inkomst men utan en tillräcklig kontantinsats för att kunna få ett traditionellt bolån. Ekonomiskt finns det både för- och nackdelar med upplägget. Bland annat behöver kunden inte amortera under hyresperioden, men samtidigt medför modellen marknadsrisker beroende på hur priset på bostaden förändras under hyresperioden.

Crowdfunding

Crowdfunding är ett alternativ för finansiering av projekt som bygger på att en större grupp individer bidrar med mindre summor, i stället för att en eller några få investerare bidrar med större kapitalinsatser. Finansieringsmodellen är ett sätt att snabbt bygga upp ett startkapital och är vanlig för mindre start up-bolag. Det finns två typer av crowdfunding. Belöningsbaserad crowdfunding innebär att privatpersoner bidrar med kapital till ett projekt i utbyte mot ett löfte om en framtida belöning. Belöningen är inte lagligt bindande mot finansiärerna. Den andra typen av crowdfunding kallas *Equity crowdfunding* och innebär att investerare bidrar med kapital i utbyte mot ägarandelar.

Det förekommer crowdfunding-finansierade projekt inom bostads- och fastighetsutveckling. Finansieringen genom crowdfunding har flera fördelar. Modellen skapar en tydlig koppling mellan investering och konkret projekt, samtidigt som den kan ge en stabil avkastning i jämförelse med ett traditionellt sparande. Crowdfunding möjliggör även för att demokratisera byggandet genom att ge fler människor möjlighet att påverka bostadsmarknaden med sina investeringar. Samtidigt finns det betydande risker eftersom investeringarna är bundna till byggprojekt som kan påverkas av exempelvis byggkostnader, ränteläge och marknadsförutsättningar. Kapitalet är dessutom låst under hela projekttiden, vilket skapar en likviditetsrisk. Därtill är det svårt att skala upp modellen eftersom den i hög grad bygger på privatpersoners finansiering, och det innebär utmaningar att balansera småskalig finansiering med behovet av långsiktig ekonomisk stabilitet.

ETC bygg

ETC Bygg är en aktör som använder crowdfunding som en central del av sin finansieringsmodell i byggandet av deras klimatpositiva hyreshus. Modellen bygger på småskalig finansiering där privatpersoner och investerare kan delta genom olika spar- och investeringslösningar. Ett alternativ är månadssparande i hyreshus, där varje insättning på 10 000 kronor motsvarar en andel i form av en B-aktie. För 2025 ger dessa andelar en avkastning på 3,25 procent. För större investeringar på flera miljoner kronor erbjuder ETC Bygg i stället en lösning med pantbrev som säkerhet och rörlig ränta baserad på Riksbankens Swestr.

Crowdfunding är ett sätt för ETC Bygg att undvika traditionell spekulation och i stället fokusera på hyresrätter som stannar i den egna modellen, enligt bolaget.



ETC Byggs hyreshus i Växjö. Foto: Gunilla Welin / ETC

4. Initiativ för ökad tillgång till hyresbostäder

Det finns en rad olika innovativa lösningar för att både öka tillgången till hyresbostäder för fler hushåll och för att fler hushåll ska ha råd att betala sin hyra. Det kan exempelvis handla om alternativa modeller för förmedling av bostäder, förändrade tillträdeskrav eller förturer och reservation av bostäder för vissa grupper. I detta kapitel görs nedslag i olika sociala initiativ och verktyg som syftar till att öka tillgången till bostäder, särskilt för grupper med utmaningar på bostadsmarknaden.

Nya former och krav för bostadsförmedling

Förmedling av hyresrätter utgår ofta från ett kösystem, där högst köpoäng avgör vem som får teckna kontrakt på aktuell bostad. Det är även vanligt förekommande med reservationer, vilket innebär att bostäder öronmärks för olika grupper av hushåll, såsom ungdomar, studenter och äldre. Förtur i förmedlingssystemen kan därtill ges till enskilda hushåll om det föreligger särskilda behov. Fastighetsägare styr vilket hushåll som får teckna hyreskontrakt utifrån sin uthyrningspolicy.

Det finns flera aktörer som erbjuder bostäder genom alternativa förmedlingssystem, exempelvis genom lottning. Det möjliggör för grupper som av olika anledningar inte har köpoäng att få tillgång till en hyresbostad. I olika typer av delade boenden är det även vanligt att förmedling sker genom intervjuer och matchning med andra hyresgäster.

För att underlätta för grupper som har det svårt att få tillträde till en lämplig bostad har fastighetsägare även möjlighet att reservera bostäder till andra målgrupper eller att ge förtur till andra typer av hushåll. Det finns exempelvis hyresvärdar som ger förtur till poliser och till våldsutsatta kvinnor.

Att justera hyresgästkraven är ytterligare ett sätt att förändra vilka hushåll som har möjlighet att hyra en bostad. Krav på inkomst, fast anställning, att hyresgästen är skuldfri och har goda referenser är exempel på vad hyresvärdar kan kräva för att teckna avtal. Kraven utgör hinder för vissa bostadssökare. Idag finns flera fastighetsägare som undersöker hur fler kan få tillträde till bostäder genom nya krav på hyresgästen. Sveafastigheter har exempelvis inom ett pilotprojekt testat att bort inkomstkravet helt och resultaten har hittills varit

Tydliggjord lagstiftning kring förtur och reservationer

Bostadsförsörjningslagen uppdaterades den 1 mars 2025 med ett förtydligande om möjligheten att använda förtur och reservationer och samtidigt kunna ta ut en köavgift i en kommunal bostadsförmedling. Boverket har också förtydligat vilka möjligheter som finns med förturer, i synnerhet för våldsutsatta personer.

positiva. Projektet har varken inneburit minskade intäkter för bolaget eller ekonomiska utmaningar för hyresgästerna. Samtidigt har det lyfts kritik mot lösningar med sänkta inkomstkrav. Kritiken är dock inte riktad mot sänkta inkomstkrav i sig, utan är en problematisering av hur förändrade inkomstkrav i vissa exempel inneburit att andra krav höjts.

Familjelägenheter

Stockholms stads allmännyttiga bostadsbolag Svenska Bostäder är ett exempel på en aktör som tillämpar reservationer i sitt bestånd. Genom att reservera så kallade Familjelägenheter vill aktören bidra till att minska trångboddheten bland barnfamiljer samtidigt som de ökar tillgången till bostäder inom det befintliga beståndet. Modellen för Familjelägenheter har tillämpats i kvarteret Duggregnet i Björkhagen där bostadsbolaget genomfört en omfattande renovering av fastigheten för att införa förmedlingen öronmärka bostäder för familjer som är i behov av en större bostad. Bostäderna förmedlas genom en intern byteskö och kan sökas av hushåll som har ett förstahandskontrakt hos något av de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholms stad. Kötiden i byteskön baseras på den sökandes boendetid på aktuell adress.

Läs mer om Svenska Bostäders arbete i *Innovativa sätt att bygga och bo: Kommunernas roll och möjligheter*.

Femprocentsmodellen

Femprocentmodellen är ett bostadsinitiativ framtaget av Okidoki Arkitekter, i samarbete med Stadsmissionen, Advokatbyrån Kaiding, Development Partner och Göteborgs universitet. Modellen syftar till att minska den strukturella hemlösheten i nyproduktionsprojekt och går ut på att fem procent av lägenheterna i ett projekt med bostadsrätter reserveras för att hyras ut till individer som befinner sig i strukturell hemlöshet. Modellen bidrar även till en ökad blandning inom beståndet.

Modellen kan genomföras på olika sätt. Antingen hyr en kommun eller en idéburen organisation lägenheter av bostadsrättsföreningen för att därefter hyra ut till målgruppen, eller så köper aktören lägenheterna i föreningen. Vissa för- och nackdelar finns beroende på om hyresvärden väljer att hyra eller köpa lägenheterna.

Det föreligger inga juridiska hinder för att införa femprocentsmodellen. Däremot får ett hyresavtal mellan en bostadsrättsförening och en idéburen organisation enbart tecknas i 25 år vilket skapar vissa begränsningar med modellen. En utmaning med modellen är att en bostadsrättsförening och i förlängningen en grupp privatpersoner står för risken av uthyrning av bostäder till utsatta människor. Detta innebär dels en sämre ekonomi i bostadsrättsföreningen om färre lägenheter säljs, dels att en bostadsrättsförening kan komma att behöva hantera potentiell problematik kring hyresgäster. Idag finns modellen tillämpad i en bostadsrättsförening i Västerås där Stadsmissionen äger och förvaltar två av husets 44 lägenheter.

Alive Bostad

Alive Bostad är en bostadsaktör som driver ett koncept i syfte att skapa bostäder för unga vuxna. Tillsammans med olika samarbetspartners, som utgör fastighetsägare och hyresvärdar, utvecklar Alive bostäder utifrån en långsiktig affärsmodell som bland annat bygger på att minska risken för outhyrda lägenheter genom lägre hyror. Alive lägenheter hyrs ut med 30 procent lägre hyra än vad som är vanligt i nyproduktion, något som bland annat möjliggörs genom längre löptid på lånen för produktionen. Utöver att erbjuda låga hyror ställer Alive lägre inkomstkrav på hyresgästerna och förmedling av bostäderna sker genom lottning. Genom lottningssystemet frångås mönstren av att enbart personer med lång kötid får tillgång till bostäderna, samtidigt som den slumpmässiga tilldelningen skapar möjlighet till en större blandning av hyresgäster.



5. Innovativa sätt att bygga bostäder

Det finns många olika sätt att bygga bostäder. I ena änden av skalan finns självbyggeri, där den framtida boende själv axlar rollen som både byggaktör och entreprenör. I andra änden återfinns professionella fastighetsbolag, stora som små, som driver hela processen från planering till färdiga bostäder för uthyrning eller försäljning. Däremellan finns byggemenskaper, en relativt oprövad modell i Sverige, där de blivande boende organiserar sig, tar byggaktörens roll och tillsammans driver projektet framåt. Utöver hur byggandet organiseras finns även nya material och tekniska lösningar som testas inom byggbranschen. I detta kapitel ges en fördjupning av bostadsproduktion där de framtida boende spelar en central roll i planering och byggande, samt ett nedslag i ekologiskt hållbart byggande och boende.

Byggemenskap

En byggemenskap är en organisationsform där en grupp människor gemensamt planerar och genomför ett byggprojekt utifrån en delad idé om hur man vill leva och bo. Modellen innebär att de framtida boende själva tar rollen som byggaktörer, vilket bryter mot den traditionella rollfördelningen i byggprocessen. I en strikt tolkning innebär byggemenskap att byggprojektet drivs utan stöd av professionella byggaktörer. Begreppet byggemenskap är varumärkesskyddat och definieras av Föreningen för byggemenskaper, som har tolkningsföreträde.

I Sverige är byggemenskaper fortfarande relativt ovanliga, särskilt i jämförelse med exempelvis Tyskland och Nederländerna. Intresset har dock ökat under senare år och flera projekt har genomförts i både i storstäder och på landsbygden i Sverige. Medlemmarna i en byggemenskapsförening är oftast äldre, högtbildade och socialt engagerade, vilket delvis kan förklaras av att det krävs en ekonomisk insats och en förmåga att bära ekonomisk risk över långa processer. Avsaknad av en etablerad institutionell infrastruktur samt begränsad erfarenhet hos kommuner, myndigheter och finansiärer bidrar ofta till mer utdragna processer. Brist på erfarenhet och omsättning av medlemmar i byggemenskapen bidrar också till längre processer då de stannar upp i väntan på nya medlemmar, finansiering och svårigheter att navigera i svensk bygglagstiftning. Boverket har tagit fram en vägledning för kommuner, och erbjuder även ekonomiskt stöd till byggemenskaper på upp till 400 000 kr, men begränsad tillgång till mark, långa planprocesser och ekonomisk osäkerhet utgör fortsatt stora hinder för byggemenskapers möjlighet till framgång.

Hogslätts vänboende

Hogslätts Vänboende är en kooperativ hyresrättsförening i Gerlesborg i Tanums kommun. Föreningen äger och förvaltar tolv lägenheter som är mellan 35 och 60 kvadratmeter i en radhusliknande byggnadskropp. I byggnaden finns även ett gemensamt allrum för alla hyresgäster. Det finns inga anställda i föreningen utan allting sköts av föreningsmedlemmarna själva.

Vänboendet tillkom genom en byggemenskap som boende i Gerlesborg initierade då de ansåg att det fanns en brist på varierade boende- och upplåtelseformer som motsvarade deras preferenser och behov.

Medlemmarna i byggemenskapen la ned mycket obetalt arbete och hade ett nära samarbete med arkitekten och den lokala entreprenören genom något som kallas Partnering, där involverade aktörer samarbetar med gemensamt ansvar och gemensamma mål för att minska projektrisk och kostnad. Finansiering av projektet var möjlig genom privata lån i initialskedet samt stöd från Boverket genom kreditgaranti och en kommunal borgen från Tanums kommun. Att det fanns en detaljplan redan från början underlättade arbetet eftersom det gjorde byggemskapens process kortare.

Sedan 2021 har ett nytt initiativ till en byggemenskap i Tanums kommun tillkommit med syftet att skapa kooperativa hyresrätter för helårsboende. Andreastorpet Vänboende innefattar 32 lägenheter fördelat på flera hus samt gemensamma lokaler i en bystruktur. Fastigheten ägs av Tanums kommun och det fanns även i detta fall en redan antagen detaljplan som underlättar genomförandet. Erfarenheten från Hogslätts vänboende har underlättat att driva det nya projektet och kommunpolitiken har ställt sig positiva till fler byggemenskaper. Hogslätts vänboende visar på hur byggemenskaper kan bidra till att bredda den lokala bostadsmarknaden på landsbygden och hur ett projekt kan skapa erfarenheter och förutsättningar för nya projekt.

Läs mer om Hogslätts vänboende och Tanums kommuns arbete för att stötta projektet i *Innovativa sätt att bygga och bo: Kommunernas roll och möjligheter*.



Hogslätts vänboende. Foto: Tanums kommun

Trots trösklarna som finns idag för byggemenskaper i Sverige kan de bidra positivt till bostadsmarknaden och ses av många som ett svar på flera olika samhällsutmaningar kopplat till hållbarhet, demografiska förändringar och bostadsförsörjning. Genom lokalt engagemang och ökat inflytande för de boende kan modellen bidra till socialt hållbar stads- och landsbygdsutveckling. I Sverige har byggemenskaper särskilt använts för att möta behovet av anpassade bostäder för äldre på landsbygden, där intresset från etablerade aktörer ofta är begränsat.

Byggemenskapen Ärlan

I Majorna i Göteborg uppfördes mellan 2020 och 2022 stadens första flerbostadshus som byggemenskap. Huset består av 41 lägenheter. Arkitektfirman Inobi startade byggemenskapen efter att ha tilldelats en markanvisning av Göteborgs Stad och har därefter lotsat medlemmarna genom processen.

Medverkan i projektet från start till färdigställande har gett Inobi värdefulla erfarenheter av att driva en byggemenskap genom plan- och byggprocessen. Inledningsvis valde man att upplåta fastigheten som en bostadsrättsförening, eftersom det är en välkänd modell som banker är mer benägna att finansiera. Ett oväntat problem var dock att privatpersonernas investeringar i en bostadsrättsförening kan användas som eget kapital utan bankgarantier. För att hantera detta fördes medlemmarnas insatser i stället till ett fastighetsutvecklingsprojekt, som skulle överföras till bostadsrättsföreningen när projektet var färdigställt. Därefter kunde insatserna kopplas till respektive lägenhet.

Under projektets gång blev det tydligt att det saknas välfungerande praktiska lösningar för privatpersoner som vill finansiera projekt av denna skala utan att ta stora personliga risker. För att hantera de finansiella utmaningarna ingick Inobi ett partnerskap med en fastighetsutvecklare, som kunde bidra med både kompetens och kontakter med kreditgivare.

Projektet hade flera faktorer som ökade den ekonomiska risken. Dels saknades en färdig detaljplan, dels innebar det centrala läget höga markpriser. Svårigheterna att säkra finansiering gjorde att byggemenskapen tvingades göra flera kompromisser när det gällde kvalitet och materialval. Inobi ser i efterhand att byggemenskaper på attraktiva tomter med höga markpriser kan innebära flera ekonomiska fallgropar och att kommuner därför bör vara försiktiga med att markanvisa till byggemenskaper i ett tidigt detaljplaneskede.

BRF Ärlan visar på möjligheten att genomföra byggemenskaper i större skala i storstad, men också på de ekonomiska och praktiska avvägningar som krävs för att få projekten att fungera.

Villa Mälarhöjden

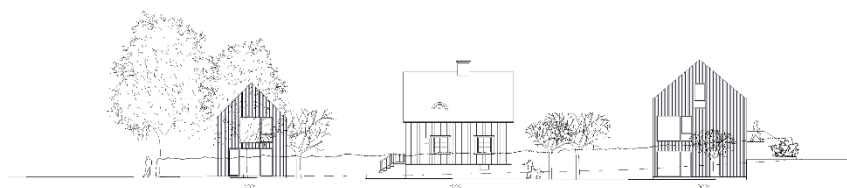
I Mälarhöjden i Stockholm finns byggemenskapen Villa Mälarhöjden. Det är en bostadsrättsförening med 6 bostäder inrymda i två tillbyggda hus och ett befintligt småhus på en villatomt. Byggemenskapen startades av en arkitekt och hennes familj och växte till flera familjer. Som med de flesta byggemenskaper byttes medlemmar ut under projektets gång.

Initiativtagaren Karin Kjellson lyfter två viktiga punkter för genomförandet. Den första punkten går ut på att leta befintliga detaljplaner som möjliggör den exploateringsgrad byggemenskapen eftersöker. Den andra är att det kan vara svårt för en byggemenskap att söka lån för de summor som krävs för att finansiera ett flerbostadshus eftersom små aktörer förbises av storbanker. Därför tog de kontakt med mindre medlemsbanker, exempelvis Ekobanken. Förtätningsprojekt i villaområden kan väcka kritik från grannarna men Karin upplever att relationen med grannskapet är god, delvis för att den ursprungliga bebyggelsen bevarades.

BRF Villa Mälarhöjden är ett exempel på hållbar och småskalig förtätning av småhusområden. De tre bostadshusen med sex bostäder upptar 20 procent av tomtarean, vilket är en liknande grad som enskilda hushåll upptar av småhustomter.



Villa Mälarhöjden. Foto: Karin Kjellsson



Ritning över Villa Mälarhöjden. Illustration: Theory Into Practice.

Organiserat självbyggeri

Självbyggeri innebär att den som själv ska bo i huset utför delar av det faktiska byggandet. Det kan handla om att själv agera byggherre vid byggandet av ett småhus åt sig själv, men det kan också handla om en grupp som hjälps åt med byggandet tillsammans. Byggemenskaper kan förstås som en form av självbyggeri. Det finns flera mindre aktörer som stöttar individer och grupper som bygger själva, vilket i detta kunskapsunderlag kallas för organiserat självbyggeri.

Egnahemsfabriken Tjörn

Egnahemsfabriken Tjörn är en aktör inom organiserat självbyggeri. Det är en idéburen ekonomisk förening som arbetar för en hållbar utveckling genom socialt organiserat byggande av småhus. Byggandet präglas av deltagande och gemenskap. Föreningen är baserad på Tjörn och bedriver byggverksamhet regionalt i Västsverige samt nationell verksamhet genom kunskapsspridning och rådgivning.

Med stöd av föreningen finns flera sätt att genomföra ett byggprojekt: bygga själv, beställa ett av föreningens typhus, anlita föreningens bygglag eller ordna en byggbrigad, det vill säga ett organiserat arbetslag där människor bygger tillsammans. Egnahemsfabriken Tjörn tillhandahåller också byggytor och hallar för genomförandet av medlemmarnas projekt. I föreningen arbetar bland annat arkitekter, snickare och byggprojektledare.

Utöver byggverksamheten erbjuder föreningen rådgivning och lotsning för byggemenskaper samt byggplanering och projektstöd för självbyggare. Egnahemsfabriken Tjörn kan därmed fungera som en möjliggörare för fler att bygga och bo i ett eget småhus. Modellen kan samtidigt bidra till social gemenskap och i vissa fall vara ett mer ekonomiskt alternativ än att köpa ett hus av en större byggaktör.

Egnahemsfabriken Tjörn har även en systerorganisation i Malmö.



Bostadsbyggande med ekoprofil

Byggbranschen står för en stor del av Sveriges koldioxidutsläpp. Som reaktion på detta har både stora och små byggaktörer börjat laborera med nya material och tekniska lösningar. Bland annat finns det idag bostäder med tydlig ekologisk profilering, med hållbara byggtekniska lösningar och cirkulär drift. Ett exempel på innovativa boendelösningar med ekoprofil är boendekonceptet ekoby. Ekobyar definieras ofta som bostadsmiljöer som kombinerar ekologisk hållbarhet med social gemenskap och som har ekologi tydligt integrerat i sin utformning, byggteknik och drift. De kännetecknas av en bystruktur, småskalig arkitektur, energisnåla lösningar, slutna kretslopp med återvinning och kompostering. Det är inte ovanligt att ekobyar har inslag av bogenenskap och byggemenskap. Ekobyar finns spridda över hela landet men det är vanligt att de ligger på landsbygden, ofta av ekologiska och sociala anledningar men även praktiska. Lägre markpriser underlättar för etablering av en ekoby och det ger större möjligheter för odling och att bli självförsörjande med energiförsörjning och avfallshantering.



Vinterträdgården i Lagnö Bo. Foto: Lagnö Bo kooperativ hyresrättsförening.

Understenshöjden – Ekoby i storstad

Understenshöjden ligger i Björkhagen i Stockholm och tillkom genom en byggemenskap. Föreningen för byggemenskapen bildades 1989 och husen färdigställdes 1995. Området är organiserat som en bostadsrättsförening inom HSB och omfattar 44 lägenheter. Föreningen är i hög grad självförvaltande, vilket även omfattar tekniska och miljömässiga lösningar.

Uppvärmningen sker genom en kombination av solfångare och bergvärme, och husen är utrustade med vattenburna värmesystem. Avfallshanteringens präglas av hög grad av källsortering. Biologiskt avfall komposteras i varmkompost, medan restavfall och återvinningsbart material omhändertas genom kommunal hämtning. Föreningen har även ett återanvändningsrum som möjliggör återbruk mellan de boende. Ett urinsorteringssystem har varit i drift i 28 år och har möjliggjort återföring av växtnäring till lantbruk, vilket har bidragit till ett mer slutet kretslopp under nästan tre decennier.

Projektet initierades av ekologiskt engagerade personer som bildade en förening och därefter erhöll en markanvisning från kommunen.

Lagnö bo – Hyreskooperativ med ekoprofil

Lagnö Bo är en byggemenskap och en kooperativ hyresrättsförening som har inspirerats av konceptet Bovieran (läs mer på sida 35). Boendet ligger utanför Trosa i Södermanland och består av 19 lägenheter samt en 500 kvadratmeter stor inglasad vinterträdgård. Huset har från början utformats med hållbara lösningar, bland annat ekologiska material, solceller och värmeväxling. De boende delar också på vissa funktioner, exempelvis skötsel och matlagning i ett gemensamt kök.

Fastighetspriserna i Lagnöviken är relativt låga, men eftersom banken endast kunde finansiera cirka 75 procent av projektet behövde byggemenskapen bidra med resterande kapital. Det har gjort Lagnö Bo till ett jämförelsevis dyrt boende, men samtidigt erbjuds lägenheter med hög kvalitet och gemensamma funktioner. Därutöver arrangeras kurser, och boendet har beskrivits som en mötesplats för miljömedvetenhet och kultur för både boende och grannar.

6. Innovativa boendelösningar

Utöver de konventionella boendeformerna finns en rad andra sätt att bo och flera av dem har redan lyfts i denna rapport. Därtill finns olika grader av kollektiva och delade boendeformer, småskaliga och flexibla bostadslösningar som sätter sin prägel på allt från lokalisering, utformning och livsstil. I följande kapitel redogörs för innovativa sätt att utforma och organisera boende och vardagsliv.

Bogemenskaper och delningsboenden

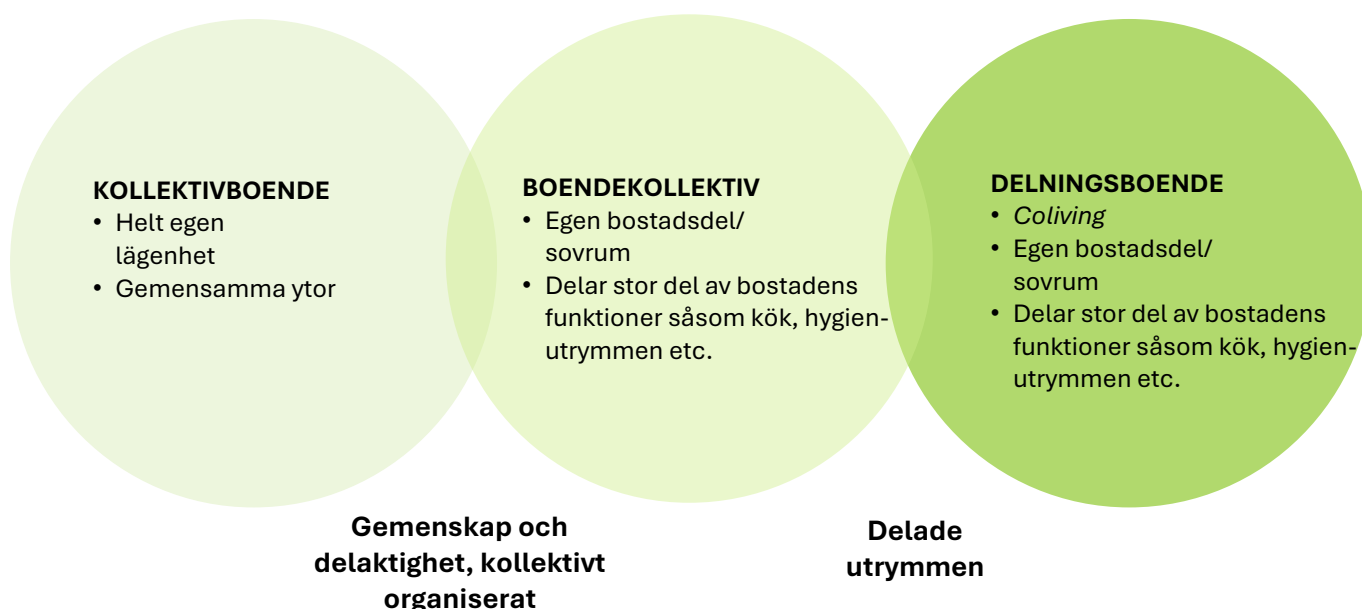
Det finns flera boendelösningar där de boende i olika utsträckning delar bostad med andra personer och hushåll. Boendelösningarna innebär ofta utökade möjligheter till gemenskap och samvaro mellan grannar. Begreppen som används i sammanhangen är många. Ofta används bogemenskap eller gemenskapsboende som samlingsnamn för boendeformerna.

Två former av bogemenskaper är boendekollektiv och kollektivboende. Begreppen såväl som innebörden av dem är snarlika men med vissa distinktioner. Att bo i ett *boendekollektiv* innebär att personer som inte tillhör samma hushåll delar stor del av bostadens funktioner såsom kök och hygienutrymmen, och enbart har en mindre privat bostadsdel (ofta bara ett sovrum). I ett *kollektivboende* innehar de boende till skillnad från i ett boendekollektiv en egen fullständig lägenhet som inrymmer bostadens alla funktioner. Utöver det finns gemensamma utrymmen som delas av alla i boendet. Ytterligare ett begrepp som liknar koncepten för boendekollektiv och kollektivboende är *delningsboende*. Delningsboenden innebär ofta, likt boendekollektiv, att de boende enbart har ett eget sovrum och delar bostadens resterande funktioner. Boendekollektiv och kollektivboenden delar ofta en värdegrund om en gemenskap och kollektiv förvaltning, vilket delningsboenden inte alltid gör. Koncepten för olika former av bogemenskaper flyter dock in i varandra och det är svårt att göra tydliga gränsdragningar mellan dem. I sammanhanget bör det framhållas att även seniorboenden och studentkorridorer kan förstås som en form av bogemenskaper, beroende på hur brett begreppet tolkas.

Bygg- och bogemenskap: vad är skillnaden?

Byggemenskapen ska skiljas från en bogemenskap, även om de ofta sammanfaller i praktiken. Byggemenskapen avser processen fram till färdigställd byggnad och är en form för organisering av byggandet, medan bogemenskapen beskriver hur boendet fungerar efter inflyttning. Byggemenskaper är i grunden oberoende av boendeform och kan även omfatta andra typer av byggnader än bostäder.

Bogemenskaper kan drivas av både kommersiella och icke-kommersiella aktörer. Exempel på företagsdrivna boenden, så kallade coliving-koncept, är Colive och Udda Coliving. I många fall uppstår dock gemenskapsboenden genom privatpersoners egna initiativ. Denna bredd av aktörer leder till varierande visioner och koncept. Social samvaro är ofta en gemensam nämnare, men villkoren skiljer sig åt – exempelvis när det gäller krav på engagemang och delaktighet i gemenskapen. Bostäder i bogemenskaper kan därtill upplåtas på flera sätt. De kan exempelvis förekomma både som bostadsrätter, hyresrätter och kooperativa hyresrätter.



Bogemenskaper riktar sig till olika målgrupper. Vissa aktörer fokuserar på unga vuxna, andra på seniorer eller äldre. Ofta attraherar dock boendena personer som söker en större gemenskap med sina grannar. Det kollektiva i bogemenskaper kan således förstås som bidragande till att motverka sociala utmaningar som ofrivillig ensamhet. Samtidigt är det inte självklart att boendeformen når de grupper som är mest drabbade av ensamhet. Utöver sociala motiv kan även ekonomiska incitament spela in, då bogemenskaper ibland erbjuder lägre kostnader bland annat till följd av yteffektivitet och delande av resurser. Dessutom kan vissa boenden ha särskilda profiler, exempelvis med fokus på ekologisk hållbarhet, vilket lockar specifika grupper.

Det finns många projekt, initiativ, forskningsstudier och studentuppsatser som undersöker bogemenskaper och förutsättningarna för dem. Såväl möjligheter

som utmaningar har identifierats. Forskningsinstitutet Svenska Arkitekturinstitutet har exempelvis drivit projektet *DeLA – Explorativa bostadsprototyper inom delningsarkitektur*, med finansiering från Formas. Projektet pekar bland annat på en potential att konvertera befintliga samhällsfastigheter, kontor och kulturfastigheter till delningsbostäder. En sådan konvertering kan kräva mindre ombyggnad jämfört med om fastigheterna konverteras till mer traditionella bostäder.

Projektet har även, utifrån framtagna prototyper, undersökt kostnader för bostäderna och vilka målgrupper som har möjlighet att efterfråga dem. Resultaten visar att bostäderna i prototyperna kan nå fler hushåll jämfört med nyproducerade lägenheter. Det pekar på att delningsboenden kan vara ett billigare alternativ än andra boendeformer och därmed bidra till att fler hushåll kan efterfråga en bostad.

I rapporten *Delbo – Framtidens hållbara delningsbostäder (2025)*, som är ett resultat av ett annat forskningsprojekt, lyfts samtidigt flera utmaningar. Regelverket för hyressättning är en sådan, eftersom dagens hyresmodeller gör det svårt att ta ut hyra för gemensamma ytor. Även typklassningar för exempelvis brandskydd och andra byggregler är inte alltid anpassade till delningsboenden. Detta kan göra det svårt att utforma bostäderna på ett ändamålsenligt sätt och samtidigt leda till högre kostnader.

Bostäder med boendeenheter

Hur bostadsfunktionsdelning regleras bland annat av Boverkets byggregler. Där finns exempelvis särskilda bestämmelser kring vilka funktioner som får delas av flera hushåll och i vilken utsträckning. Reglerna återfinns i bestämmelser kring bostäder med så kallade boendeenheter. En boendeenhet är en privat del av en bostad som upplåts för enskilt bruk av ett hushåll, där vissa bostadsfunktioner delas med andra hushåll. Vilka bostadsfunktioner som får delas skiljer sig åt beroende på om det är en eller flera boende per boendeenhet.

För att räknas som en boendeenhet behöver den boende ett eget kontrakt. I dagens regelverk får enbart singelhushåll bo i delningsboenden där kök och badrum är gemensamma, vilket är en begränsning. Läs mer på [Boverkets hemsida](#). Reglerna om boendeenheter är tillämpbara på bostadsfunktionsdelning och delade boenden.

Ändrade regler för en mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

I ett nytt betänkande föreslås åtgärder i syfte att ge bättre förutsättningar för delningsboenden. Ta del av utredningens betänkande här: [En mer flexibel hyresmarknad](#)

Delar av betänkandet har omarbetats till en proposition som antogs av riksdagen i maj 2026. Läs mer om den nya lagen här: [Lag om hyrköp av bostad](#)

Kollektivhus Sjöfarten

Kollektivhuset Sjöfarten är en kollektivhusförening i Hammarby Sjöstad i Stockholm. Föreningen består av 47 lägenheter i varierande storlek samt gemensamhetslokaler som bibliotek, tv-rum, hobbyrum, storkök och matsal. Lägenheterna är fullt utrustade med kök och badrum. Huset och fastigheten ägs av det allmännyttiga bostadsbolaget Familjebostäder, som hyr ut lägenheterna till kollektivhusets medlemmar.

Kollektivhusföreningen är organiserad som en ideell förening med syfte att erbjuda ett hållbart boende som bygger på gemenskap. Det innebär bland annat att föreningen verkar för ett demokratiskt boende genom inflytande och aktivt föreningsarbete samt för social gemenskap genom exempelvis matlag och andra gemensamma aktiviteter.

För att bo i kollektivhuset krävs ingen särskild kötid. Ansökan om bostad hanteras i stället av föreningens antagningsgrupp, som beslutar om nya medlemmar utifrån föreningens stadgar. Familjebostäder, som är hyresvärd, behöver därefter godkänna hyresgästen. Alla boende behöver också vara medlemmar i kollektivhusföreningen och betala en medlemsavgift.

Röda Oasen

Röda Oasen är ett kollektivhus i Sege park i norra Malmö. Kollektivhuset inryms i vad som tidigare var ett sjukhus. Idén om kollektivhuset väcktes 2014 av en grupp vänner som därefter bildade en byggemenskap för att förverkliga projektet. Byggemenskapen inledde sökandet efter en större byggnad som kunde rymma deras familjer, och efter dialog med Malmö stad fick de möjlighet att ansöka om markanvisning för en fastighet i Sege Park. År 2021 kunde byggemenskapen påbörja ombyggnation och renovering av den tidigare sjukhusbyggnaden för att omvandla den till bostadshus.

Idag bor 40 personer i huset. De boende är både barnfamiljer, äldre och studenter. En central del av kollektivhusets vision är att uppnå en bred sammansättning av boende. För att möjliggöra detta omfattar byggnaden både hyresrätter och bostadsrätter samt en korridor med studentrum. Kollektivet planerar dessutom att tillhandahålla sociala lägenheter, som kan hyras av exempelvis Stadsmissionen.

Utöver de privata lägenheterna rymmer kollektivhuset även gemensamma utrymmen avsedda för sociala aktiviteter och matlagning. Medlemmarna i byggemenskapen förväntas bidra till och delta i verksamheten under såväl byggfasen som driftfasen. Detta omfattar bland annat medverkan vid möten och arbetshelger, underhåll av gemensamma ytor, deltagande i matlag samt engagemang i planering och genomförande av sociala aktiviteter.

Malmö stad har lagt stor vikt vid ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet under utvecklandet av området Sege park. Ett särskilt fokus har legat på delning och området har utgjort en testbädd för delningsekonomiska lösningar. Stadens vision och mål med området kan ha bidragit till att möjliggöra etableringen av kollektivhuset.

We Share

Stockholms Stadsmission bedriver delningsboenden i samarbete med Stena Fastigheter i enlighet med fastighetsbolagets koncept We Share. Boendena syftar till att sänka trösklarna på bostadsmarknaden och erbjuda trygga boenden för personer som befunnit sig långt från den ordinarie bostadsmarknaden. Delningsboendena präglas av gemenskap och hållbarhet.

Hyresgästerna i delningsboendena har egna låsbara rum med badrum. Övriga ytor delas gemensamt. De egna rummen är 8–16 kvadratmeter stora och de gemensamma ytorna cirka 150 kvadratmeter. De boende är i olika åldrar och har olika bakgrund men delar erfarenheten av att ha stått långt från bostadsmarknaden. Förmedlingen av bostäder sker via Stockholms Stadsmissions Bobyrå och görs utifrån behov och inte kötid. Stockholms Stadsmission matchar de boende för att skapa förutsättningar för god sammanhållning.

Bovieran

Bovieran är bostadsutvecklaren Balders bostadskoncept för personer över 55 år. Konceptet är inspirerat av Medelhavets atmosfär och fokuserar på trygghet, gemenskap och hög livskvalitet. Alla Bovieran-projekt är utformade enligt samma grundkoncept och kännetecknas av en U-formad byggnad med en 1 600 kvadratmeter stor, inglasad trädgård i mitten. Byggnaden är tre våningar hög och rymmer cirka 50 lägenheter med balkong eller uteplats. Bostäderna upplåts som bostadsrätter.

Många av bostadsrättsföreningarna ordnar sociala aktiviteter för sina medlemmar, och den gemensamma trädgården är en central plats för umgänge. Det första Bovieran-huset byggdes i Partille utanför Göteborg och stod färdigt 2009. Idag finns boendekonceptet på 28 orter i Sverige.

Colive

Colive är ett företag som erbjuder bostäder enligt boendekonceptet coliving (delningsboende). Företaget grundades 2018 och idag har Colive 360 bostäder i Stockholm, Göteborg, Lund och Linköping. Bostäderna riktar sig till unga vuxna och en central del i deras koncept är social gemenskap. Företaget framhåller även att boendeformen bidrar till att maximera nyttjandet av yta, minskar klimatavtrycket och motverkar social isolering.

Colives bostäder upplåts som hyresrätter och hyrs ut möblerade. Hyresgästerna har privata sovrum och delar på kök och vardagsrum. I de flesta av företagets bostäder har de boende även privata badrum. Storleken på delningsboende varierar och de gemensamma ytorna kan delas av mellan fyra och tolv personer. Utöver själva bostaden täcker hyran wifi, el, tvättstuga, fullt utrustat kök och veckovis städning. Colive erbjuder enbart singelrum. Företaget tillämpar ingen kötid utan intressenter lämnar en ansökan om boende, varpå företaget matchar den sökande med befintliga boenden och hyresgäster.

Colive äger inte fastigheterna där bostäderna finns utan är en bostadsoperatör som hyr lägenheter av fastighetsägare för att i sin tur hyra ut dem till de boende. Colives bostäder är i många fall ett resultat av samverkan mellan företaget, kommunen och privata fastighetsägare. I ett av företagets delningsboenden i Lund stod exempelvis det kommunala bostadsbolaget för byggnationen av bostäderna, medan Colive därefter ansvarat för drift och förmedling av hyreskontrakt.

Tiny houses

Tiny houses är ett internationellt begrepp för små bostäder, vanligtvis max 35 - 45 kvm. Fenomenet avser både en boendeform och en livsstil med fokus på yteffektivitet och låga byggkostnader. Bostäderna kan vara stationära eller mobila. I Sverige finns ingen särskild juridisk definition av ett tiny house. Hur en sådan bostad bedöms beror i stället på dess utformning, placering och användning. Ett tiny house kan i vissa fall uppföras som ett attefallshus eller komplementbostadshus, under förutsättning att kraven i plan- och bygglagstiftningen är uppfyllda. Ett tiny house kan också vara en bygglovspliktig huvudbyggnad eller komplementbyggnad på en fastighet.

Det som ofta skiljer ett tiny house från ett traditionellt attefallshus är att det kan vara byggt på hjul och utformat för att kunna flyttas. Mobilitet är en viktig del av tiny house-rörelsen, men i praktiken begränsas möjligheten till permanent boende av regelverk och tillgången till lämpliga uppställningsplatser, med tillgång till vatten, avlopp och el.

Möjligheten att bygga och bo i ett tiny house begränsas av tillgång till finansiering eftersom boendelösningen inte kan finansieras av bolån om tiny huset inte är kopplat till en fastighet.

Husbåtar

En *husbåt* är en bostad på vatten och förekommer främst i två former: en konverterad båt som kan förflyttas med motor eller en sjövilla utan egen framdrivning. I Sverige finns husbåtar i flera städer, men förutsättningarna varierar mellan kommuner. På vissa platser har husbåtar reglerats genom detaljplan där vattenområdet delats in i vattenfastigheter. I Stockholm finns två detaljplanelagda områden för husbåtar: Pampas Marina samt Marinstaden i Nacka. Dessa består främst av sjövillor, men även husbåtar och flytande flerbostadshus förekommer. Det är även möjligt att hyra en kajplats från en kaj- eller hamnägare för uppställning av husbåt. Då är det ägaren som avgör om boende på båt tillåts och vilka typer av fartyg som accepteras på kajen eller i hamnen. I de flesta fall går det inte att vara skriven på en husbåt på en sådan kaj eller hamn, eftersom båtarna ofta är klassade som fartyg. På Söder Mälarstrand har Stockholms hamnar möjliggjort folkbokföring på husbåt. Där finns 25 kajplatser, anslutna till kommunalt vatten och avlopp.

Bostadsförsäkring och lånevillkor för husbåtar skiljer sig från dem som gäller för småhus på land. Därtill är underhållskostnaderna ofta högre. Sjövillor liknar vanliga bostäder eftersom de kan försäkras som ett småhus och det finns särskilda lån på upp till 60 procent av slutpriset. Ombyggda fritidsbåtar saknar möjlighet till bolån och hemförsäkring.

Däremot kan fritidsbåtar ha en lägre initial kostnad och en anläggningsavgift beroende på tekniska standarden vid kajen. Oavsett form måste ett båtboende alltid hållas sjödugligt vilket medför andra kostnader och risker jämfört med att bo på land.

Pampas marina - Aquavilla

Pampas marina i Solna är Stockholmsområdets största detaljplanelagda område för båtboende med 40 platser, varav 25 är sjövillor och 15 är fritidsbåtar. Eftersom det finns en detaljplan i Pampas kan sjövillorna taxeras som en småhusenhet och står på en arrenderad vattenfastighet. Pampas Marina ägs av Pampasgruppen där även Aquavilla ingår, som producerar flytande villor. Pampasgruppen jobbar med att tillverka flytande bostäder och utveckla marina samhällen. De har genomfört projekt för sjövillor i Pampas marina, Marinstaden i Nacka och i Västervik.

Bo på båt – Stockholms hamnar

I Stockholm ägs kajerna i innerstaden av Stockholms hamnar och sedan initiativet ”Bo på båt” som lanserades 2011 erbjuds 25 kajplatser på Söder Mälarstrand för permanentboende i fritidsbåtar som uppfyller tekniska krav. För de som arrenderar dessa kajplatser ingår vatten, avlopp och el. Stockholms hamnar har ordnat med anläggning för de boendes avfall och brevlådor. Kajplatserna har högre kostnader jämfört med andra platser som inte ingår i initiativet och kan innebära en större investering för att anpassa båtens vatten- och avloppssystem efter Stockholms hamnars krav.



Flytande villor. Foto: AquaVilla

Innovation för en levande landsbygd

Innovativa bygg- och bostadsprojekt spelar en viktig roll på landsbygden. De kan lösa utmaningar i den lokala bostadsförsörjningen samtidigt som de bidrar till levande samhällen.

Olika typer av innovationer kan lösa olika problem som kan uppkomma när bostadsmarknaden inte svarar mot invånarnas behov. I landsbygdskommuner där det finns besöksnäring är en utmaning att den höga efterfrågan på fritidshus ofta leder till stigande bostadspriser generellt. De höga priserna gör det svårt för bland annat unga personer att flytta hemifrån, eller andra grupper med svagare ekonomi att lösa bostad som motsvarar deras betalningsförmåga. Den kooperativa bostadsrättsföreningen Hogslätts vänboende i Tanum är ett exempel som visar på hur bostäder till lägre pris kan tillskapas i ett attraktivt fritidshusområde genom innovativa lösningar, samtidigt som en större variation skapas i bostadsbeståndet.

I Stockholmsregionen påverkas landsbygden av att köpstarka hushåll i storstadsområdet konkurrerar med de permanentboende för att köpa fritidshus. Detta uppstår tydligast i Stockholms skärgård där den fast boende befolkningen kraftigt minskat och lokal service har utarmats som följd. Innovativa lösningar för att finansiera, bygga och bo är därför viktigt för att säkerställa en levande landsbygd och skärgård, både idag och i framtiden.

Boverket erbjuder en statlig kreditgaranti som kan underlätta finansieringen av ny- och ombyggnadsprojekt när säkerheterna bedöms som otillräckliga av kreditgivaren. Garantin kan användas för olika typer av bostadsprojekt och är särskilt anpassad för att fungera även på svagare bostadsmarknader, exempelvis på landsbygden där marknadsvärden ofta är lägre än produktionskostnaderna. Kreditgarantin kan därmed bidra till att möjliggöra bostadsprojekt som annars kan ha svårt att få finansiering.

7. Sammanfattning: Mot en mer innovativ bostadsförsörjning

Stockholmsregionen växer och fler människor behöver tillgång till goda bostäder och boendemiljöer. Samtidigt präglas bostadsmarknaden och bostadsbranschen av många utmaningar och för att möta dessa och bidra till ett mer hållbart samhälle krävs nya lösningar och innovationer, bland annat för att kunna minska den matchningsproblematik som råder mellan bostäder som finns tillgängliga och de invånare som är i behov av en bostad. Denna rapport har redogjort en stor bredd av innovativa lösningar för boende och byggande med potential att skalas upp för att möta varierande behov, förutsättningar och preferenser samtidigt som de kan bidra till en mer hållbar bostadsförsörjning både ur sociala, ekonomiska och ekologiska aspekter.

Gemensamt för många av exemplen som lyfts är att de tillsammans kan bidra till en ökad variation i bostadsbeståndet vad gäller storlek, upplåtelseform, kostnader och grad av gemenskap. Variationen av bostäder har potential att bidra till en mer blandad befolkning och på sikt bidra till minskad segregation.

Flera av lösningarna som lyfts i rapporten har stora möjligheter att stärka social hållbarhet genom gemenskap och delaktighet. Vissa av lösningarna ger lägre boendekostnader, exempelvis genom sänkta trösklar, delade resurser eller alternativa finansieringslösningar, vilket kan stärka den boendes ekonomi på både lång och kort sikt. Vissa exempel har därtill tydliga ekologiska vinster genom yteffektivitet och resursdelning eller särskilda ambitioner kring hållbara material och energilösningar. Bostadsinnovationerna kan bidra till nytta både för samhället i stort och för den enskilda individen.

Ett antal gemensamma utmaningar är återkommande för exemplen som tas upp i denna rapport. En framträdande utmaning är regelverk och planeringssystem som i stor utsträckning är anpassade för konventionella sätt att bygga och bo. Det försvårar implementeringen och möjligheten att skala upp innovationerna så att boendeformerna kan nå fler. Detta gäller såväl plan- och bygglagstiftning som finansieringssystem, hyressättning, försäkringar och tillämpning av byggregler. Ett genomgående hinder är även en låg kunskapsnivå kring de innovativa lösningarna hos såväl privatpersoner som kommuner och finansiärer. Det leder till osäkerhet, långa processer och svaga förutsättningar för genomförande. Utöver kunskap kräver flera av lösningarna även tid, engagemang och kapital från privatpersoner. Det påverkar vilka grupper som har möjlighet att söka sig till de innovativa lösningarna.

För att potentialen i dessa boendeformer fullt ut ska realiseras krävs tydligare regelverk, ökad kunskapsuppbyggnad och fortsatt samverkan mellan offentliga aktörer, civilsamhälle och marknad. Kommunerna har en nyckelroll i bostadsförsörjningen och har stora möjligheter att verka för en mer innovativ bostadsmarknad. Detta förutsätter en tydlig politisk riktning, där ambitioner omsätts i konkreta åtgärder i den kommunala verksamheten. Genom både styrning och samverkan kan ett sådant arbete med utgångspunkt i varje kommuns unika geografi och demografi skapa förutsättningar för bostadsinnovationer som möter både lokala, regionala och nationella behov och samhällsutmaningar.

8. Referenser

Aftonbladet, [Husdrömmar: Så gick det för kollektivet i mentalsjukhuset](#) (hämtat 2026-01-12)

Alive Bostad, [Alivebostad – Vi förändrar bostadsmarknaden](#) (hämtad 2026-01-16)

Andrea Ottander 2025. Videoklipp om tiny houses. [Om tiny houses](#) (hämtad 2025-11-27)

Andreastorpets Vänboende, [Projektet | Andreastorpets Vänboende](#) (hämtad 2025-12-11)

Aquavilla, [Om Aqua Floating Group - AquaVilla](#) (hämtad 2025-12-11)

Arkitekturinstitutet, KTH, Stockholms stadsmission med fler finansierat av Formas. *DeIA – Explorativa bostadsprototyper inom delningsarkitektur* (20251209) Presentationsmaterial från projektet DeIA.

Attefallshus.se, [Tiny houses i Sverige | Attefallshus.se](#) (hämtat 2025-11-24)

Balder, [Bovieran | Balders bostadskoncept för seniorer | Balder](#) (hämtat 2025-11-18)

Bodil, [www.bodil.se](#) , olika sidor (hämtat 25-11-08)

Borätt, [Ägarlägenheternas uppgång och fall - Borätt forum :Borätt forum](#) (hämtat 2025-11-18)

Bostadspolitik.se, [Sveafastigheter om slopade inkomstkraven: ”Ser inga problem med att göra det permanent” - Bostadspolitik](#) (hämtad 2026-01-16)

Boverket 2018, *Byggemenskaper i bostadsförsörjningen* [Byggemenskap i samhällsplaneringen](#) (hämtad 2025-12-11)

Boverket, [Byggemenskaper - Boverket](#)

Boverket, [Bostadsförsörjningslagen har ändrats - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#) (hämtad 2026-01-16)

Boverket, [Bostäder med boendeenheter - PBL kunskapsbanken - Boverket](#) (hämtat 2025-11-11)

Boverket, [Båt, husvagn och husbil - PBL kunskapsbanken - Boverket](#) (hämtad 2025-11-27)

Boverket, *Egnahemsfabriken på Tjörn* [Innovation och social sammanhållning - Boverket](#)

Boverket, [Främja alternativa sätt att bygga och bo - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#) (hämtat 2025-11-06)

Boverket, Rapport 2018:32 *Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen*. [Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen](#) (hämtat 2025-12-16)

Boverket, Rapport 2025:23, *Förtur till stadigvarande boende för våldsutsatta*, [Förtur till stadigvarande boende för våldsutsatta](#) (hämtad 2026-01-16)

Boverket, [Stöd till byggemenskaper - Boverket](#) (hämtat 2025-12-11)

Boverket, [Sänka trösklarna på bostadsmarknaden - Planering för bostadsförsörjning - Boverket](#) (hämtat 2026-01-12)

Boverket, [Tomträttsavgäld och arrendeavgift - Ekonomiska planer - Boverket](#) (hämtat 2025-11-13)

Boverket, *Kreditgaranti*. <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/kreditgaranti/> (hämtat 2026-09-09)

Brf Byggemenskapen Ärlan. [Byggemenskapen Ärlan | Inobi](#)

Byggahus.se, [Flytta först och spara sen med hyrköp | Byggahus.se](#) (hämtat 2025-11-08)

Carl Johnson och Rickard Stark Okidoki Arkitekter. Femprocentsmodellen. *En social bostadsmodell för BRF-Marknaden*
[241113_femprocentmodellen+rapport_web.pdf](#)

Centrum för kommunstrategiska studier. Rapport 2024:3, *Bygg- och bostadsmarknader – Visioner och verklighet från ett svårfångat kunskapsfält*
[Centrum för kommunstrategiska studier - Rapport 2024:3](#)

Colive, [Code of conduct - colive.se](#) (hämtat 2025-11-18)

Colive, www.colive.se, olika sidor (hämtat 2025-11-18)

Dagens Nyheter, [Livet på husbåt: "En charm som inte finns på andra ställen"](#) (hämtad 2025-12-09)

Dagens Samhälle, [Annons: Coliving skapar en ny väg in på bostadsmarknaden - Dagens Samhälle](#), (hämtat 2025-11-18)

Egnahemsfabriken Tjörn, [Egnahemsfabriken Tjörn – Det enda sättet att få något gjort är att göra det tillsammans](#) (hämtat 2025-12-16)

ETC Bygg, [Folkfinansiering på riktigt - ETC Bygg](#)

ETC Bygg, [Så finansieras ETC Bygg: "Crowdfundingen är unik"](#)

Familjebostäder, [Familjelägenheter | Svenska Bostäder](#) (hämtad 2026-01-16)

Fastighetsägarna, [Hur bor vi? Fakta och statistik om boendeformer i Sverige 2024 - Fastighetsägarna](#) (hämtat 2025-11-13)

Föreningen för Byggemenskaper, www.byggemenskap.se [Föreningen för Byggemenskaper](#)

Grander, M., & Sjöland Kozlovic, M. (2025). *Who's the 'public' of public housing? Understanding the 'ideal tenant' in a unitary rental market through access requirements in Swedish municipal housing companies*. International Journal of Housing Policy, 1-25.

Göteborgsposten, [Göteborgarna som bor på husbåt | Göteborgs-Posten](#) (hämtad 2025-12-09)

Hem och Hyra, [Rekordlång kötid till attraktiva hyresradhus – "blir bara lediga när någon dör" - Hem & Hyra](#), [Radhus 3 rum på Stafettvägen 16, ledig lägenhet i Södertälje](#) (hämtat 2025-12-17)

Hogslätts vänboende, [Hogslätts Vänboende](#) olika sidor (hämtad 2025-12-11)

HSB, [Frågor och svar HSB Dela](#) (hämtat 2025-11-18)

JM, [Bunkhagen Norra | Nyproducerat centralt i Täby Park | JM](#) (hämtat 2025-11-13)

KJ Fastighetsbyrå, [Kjell Johansson Fastighetsbyrå](#) (hämtad 2025-12-09)

Kollektivhuset Röda oasen, [Om oss - Kollektivhuset Röda oasen](#), olika sidor (hämtat 2026-01-12)

Kollektivhusföreningen Sjöfarten, [www.sjofarten.se](#) , olika sidor (hämtat 2025-12-15)

Kungliga tekniska högskolan, [Kymmendö-modellen - nya bostadslösningar för strukturellt hemlösa | KTH](#)

Lagnö Bo, [Lagnö Bo kooperativ hyresrättsförening – Gemenskapsboende – småskalighet, delaktighet, hållbarhet](#) (hämtat 2025-11-18)

Landets Fria, [Röda oasen bygger om mentalsjukhus till gemensamhetsboende - Landets Fria](#) (hämtat 2026-01-12),

Lantmäteriet, [Stämpelskatt och avgifter | Lantmäteriet](#) (hämtat 2025-11-08)

Lantmäteriet, [Ägarlägenheter | Lantmäteriet](#) (hämtat 2025-11-13)

Lindholm, C., Sjögren, S., Waldenfjord, R. (2022). *Framtidens affärsmodell på bostadsmarknaden? - En fallstudie av Alivekonceptet*. Kandidatuppsats, Uppsala universitet.

Magnus Pettersson och Erik Berg, Inobi, "Helt ärligt! Vad vi lärt oss från sju år av byggemenskap på Gråberget i Göteborg" [inobis-erfarenheter-fran-byggemenskap-arlant.pdf](#) (hämtad 2025-12-11)

Malmö stad, [Hållbarhet i Sege Park - Malmö stad](#) (hämtat 2026-01-12)

Melanie Olsson 2020. *Living Tiny – An exploratory study of the tiny house movement in Sweden* (Masteruppsats) [Edited Final Thesis.pdf](#)

OBOS, [Frågor och svar | OBOS](#) (hämtat 2025-11-18)

OBOS, [Tillsammans gör vi bostadsköpet möjligt! | OBOS](#) (hämtat 2025-11-18)

Oliver Haag 2022. *Coliving – Hur unga vuxna kan få tillträde till bostadsmarknaden* (Kandidatuppsats) [Coliving: Hur unga vuxna kan få tillträde till bostadsmarknaden](#)

Riksbyggen, [Hyrköp - hyr nu köp inom fyra år | Riksbyggen](#) (hämtat 2025-11-18)

Sara Ilstedt (red.) 2025. *DelBo – Framtidens hållbara delningsbostäder. Kunskapssammanställning, designguide och policyrekommendationer för att främja goda delningsbostäder i Sverige*. Kungliga tekniska högskolan

SCB, [Boende i Sverige](#) (hämtat 2025-11-11)

SCB, [Hushållens boende 2024](#) (hämtat 2025-11-11)

SCB, [Nästan 5,3 miljoner bostäder i landet](#) (hämtat 2025-11-13)

SCB:s statistikdatabas (hämtat 2025-01-12)

Skatteverket, [Definition av fastighet och ägarlägenhet | Rättslig vägledning | Skatteverket](#) (hämtat 2026-01-09)

SOU 2024:83 *Fler vägar till att äga sitt boende. Del 2. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.* [Fler vägar till att äga sitt boende - Regeringen.se](#) (hämtat 2025-11-18)

Stockholms hamnar, [Bo på båt](#) (hämtad 2025-12-04)

Stockholms kooperativa bostadsförening, [Om oss | SKB](#) (hämtat 2025-12-17)

Stockholms stad. *Kajstrategi för Stockholms stad 2022.* [Kajstrategi för Stockholms stad 2022](#) (2025-12-04)

Stockholms stadsmission, [Kymmendömodellen – socialt hållbara bostäder i stor skala |](#)

Stockholms stadsmission, [Stockholms Stadsmission delningsboende](#) (hämtat 2026-01-12)

Stockholms stadsmission, [Stockholms Stadsmissions bobyrå - Stockholms Stadsmission](#) (hämtat 2026-01-12),

Svenska Bostäder, [Svenska Bostäder och KTH partners i nytt innovationsprojekt | Svenska Bostäder](#) (hämtad 2026-01-16)

Sveriges Allmännytta. [www.allmännyttan.se](#), olika sidor (hämtat 2025-12-17)

Tidningen Västsverige, [Fler kooperativa hyreshus på gång i Gerlesborg efter succén med Hogslätt](#) (hämtad 2025-12-11)

TT, [Hyrköp för hus lanseras i Sverige – nu kan du flytta in medan du sparar till kontantinsatsen | Bodil Fastigheter AB](#) (hämtat 2025-11-08)

TV4 Nyheter, [Ägarlägenheterna ökar – ska bli ännu fler](#) (hämtat 2025-11-18)

Understenshöjden, [Om Understenshöjden - Understenshöjden](#) (hämtad 2025-12-11)

OM RAPPORTSERIEN

Denna rapport är en del av rapportserien *Bo bra hela livet*, inom vilken Region Stockholm publicerar kunskapsunderlag och analyser om bostadssituationen i Stockholmsregionen. Rapportserien belyser hur bostadsmarknaden fungerar i olika skeden av livet eller för olika grupper och utgör underlag för långsiktig planering och utveckling i regionen