

**ALTERNATIVT  
BOENDE**

**BOENDE**

**HISTORIK  
PRAKTIK  
HÅLLBARHET**

Den här skriften är framtagen inom ramen för forskningsprojektet "Möjligheter och hinder för hållbarhet i alternativt boende", finansierat av Formas mellan 2021 och 2024.

**REDAKTÖR:**

Camilla Andersson, Kungliga Tekniska högskolan

**FÖRFATTARE:**

Pernilla Hagbert, Kungliga Tekniska högskolan  
Henrik Gutzon Larsen, Lunds Universitet  
Bo Bengtsson, Uppsala Universitet

**GRAFISK FORM & ILLUSTRATION:**

Malin Björklund

**FOTO:**

Pernilla Hagbert, Kungliga Tekniska högskolan

**ÖVRIGA MEDVERKANDE I PROJEKTET:**

Eskil Engström  
August Ambjörnsson  
Jule Jeske  
Zoe Ilias

**PUBLICERAT 2025**



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>KAPITEL 1: HÅLLBARHET I ALTERNATIVT BOENDE</b>	<b>4</b>
Behovet av hållbara alternativ	5
Vad är egentligen alternativt boende?	6
Från anspråk till praktik	7
Vem är den här skriften till för?	8
<b>KAPITEL 2: ALTERNATIVA BOENDEFORMER IDAG</b>	<b>9</b>
Kooperativ	12
Kollektivhus	13
“Andra halvan av livet”	13
Co-living	14
Byggemenskaper	15
Ekobyar	16
<b>KAPITEL 3: SVENSKA BOSTADSLTERNATIV I ETT HISTORISKT PERSPEKTIV</b>	<b>17</b>
Det som idag är mainstream var en gång ett alternativ	18
Från servicehus till bostadsgemenskap	19
Boendevalternativens utveckling i närtid	21
<b>KAPITEL 4: DIMENSIONER AV ALTERNATIVT BOENDE</b>	<b>23</b>
<b>KAPITEL 5: HÅLLBARHETSANSPRÅK I ALTERNATIVT BOENDE</b>	<b>26</b>
Socioekonomiska anspråk	29
Miljömässiga anspråk	30
Mer hållbara praktiker i alternativt boende - eller tvärtom?	31
<b>KAPITEL 6: JÄMFÖRELSER MELLAN SVERIGE OCH DANMARK</b>	<b>32</b>
<b>KAPITEL 7: ETT VÄGSKÅL FÖR ALTERNATIVT BOENDE</b>	<b>36</b>
Barriärer för hållbarhet	37
Boende som tjänst och/eller arbetsgemenskap?	38
Behovet av en integrerad hållbarhetsagenda	40
<b>LITTERATUR OCH VIDARE LÄSNING</b>	<b>41</b>

# KAPITTEL 1

**HÅLLBARHET I  
ALTERNATIVT BOENDE**

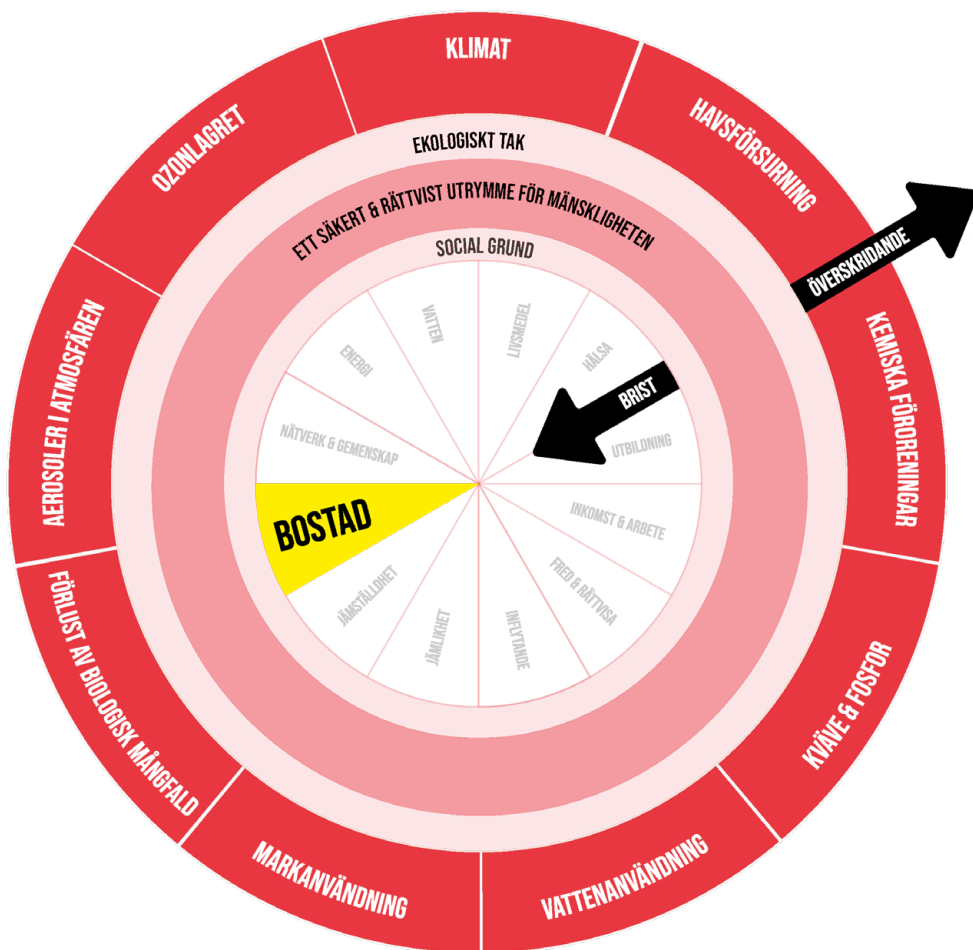
## BEHOVET AV HÅLLBARA ALTERNATIV

Bostadssektorn i Sverige, liksom i andra europeiska länder, står inför flera sammanlänkade kriser. Det handlar bland annat om en fortsatt brist på prisrimliga bostäder, ökad segregation och osäkra bostadsförhållanden. Vi ser en ökad ytmässig ojämlikhet, det vill säga att medan vissa överkonsumerar yta så bor andra allt mer trångbott. Samhällstrender som demografiska skiften och förändringar i arbets- och vardagsliv ställer också andra krav och förväntningar på boendet. Byggbranschen i Sverige präglas samtidigt av ett fåtal stora aktörer, med en ganska låg innovationstakt och bristande variation - de bostäder som byggs har sett relativt lika ut de senaste decennierna.

Förutom detta utgör sektorns bidrag till miljöförstöring och klimatpåverkan stora utmaningar i förhållande till nationella hållbarhetsmål. Byggande, renovering, förvaltning och våra byggnaders energiförbrukning står för ungefär 20-25% av Sveriges samlade klimatutsläpp. Dessutom står importen av byggmaterial och andra bostadsrelaterade varor för ytterligare utsläpp utomlands. Vi måste adressera både hur vi bygger, men också vad vi bygger och inte minst på vilka vis det kan understödja mindre klimat- och resursintensiva sätt att leva och bo på.

**Forskningen pekar på att om vi ska nå klimat- och andra hållbarhetsmål bör vi hitta sätt att bo mindre (d.v.s. minska den genomsnittliga bostadsytan per person, samt se till att den fördelas mer rättvist); enklare (i bemärkelsen att renovera mindre, ändra vanor kring t.ex. hemrelaterad konsumtion, uppvärmning och materiell standard, samtidigt som våra bostäder tillgodoser en god miniminivå för alla); och slutligen dela mer (att helt enkelt bo mer tillsammans och dela både ytor och saker).**

Vi måste förstå bostaden och boendet som en del i en mer övergripande samhällsutveckling som kommit att peka åt fel håll. Vi har långt kvar för att närma oss det säkra och rättvisa handlingsutrymme som ekonomen Kate Raworth pekar ut i sin "munkmodell" för ett hållbart samhälle. Modellen illustrerar en princip för hur samhället och ekonomin kan organiseras på ett sätt som upprätthåller en godtagbar social



En bearbetad version av Raworths ["munkmodell"](#)

Raworth, K. (2017), *Doughnut Economics: seven ways to think like a 21st century economist*. London: Penguin Random House.

standard (den inre ringen av "munken") utan att överskrida de ekologiska ramar som utgör både förutsättningarna och begränsningarna för en hållbar utveckling på vår planet (den yttre ringen).

## VAD ÄR EGENTLIGEN ALTERNATIVT BOENDE?

Samtidigt som den konventionella bostadsförsörjningen står inför dessa sociala, ekonomiska och ekologiska utmaningar, har det historiskt, och fortsatt idag, utvecklats en mängd olika idéer och initiativ som utforskar alternativ vad gäller boendeformer, byggprocesser, social organisation och annat (För en djupare diskussion kring hur vi kan förstå olika dimensioner av "alternativ" se sidan 23). Alternativen kan se olika ut, men har vissa

gemensamma drag. Framförallt utmanas ofta normer kring ökad individualism, men även en upplevd likriktning i det moderna samhället och boendet. Inte sällan kan alternativen förstås som kritik av det privata och det offentliga bristande förmåga att lösa problemen i den svenska bostadssektorn.

Inom ramen för alternativt boende inkluderar vi här en mängd olika paraplybegrepp såsom kooperativt och/eller kollaborativt boende, kollektivboende, bo- och byggemaskaper, delningsboende, ekobyar med mera. Koncept som idéburet eller socialt byggande, användardrivet boende, "tiny housing", generationsöverskridande boende och olika typer av delat eller delvis delat senior- eller studentboende, och många fler, skulle också kunna förstås som alternativa boendeformer. Även ofrivilligt trångbudda delade bostäder och radikala grepp som husockupationer kan ses som alternativ till normen, men i denna skrift fokuserar vi främst på organiserade projekt med en uttalad intention att erbjuda alternativ till gängse bostadsförsörjning i Sverige.

## **FRÅN ANSPRÅK TILL PRAKTIK**

Intresset för och förekomsten av alternativa boendeformer har gått i vågor under de senaste 100 åren, utifrån olika bevekelsegrunder. På senare tid har en rad forskningsprojekt fokuserat på olika typer av bo- och byggemaskaper och delade boendeformer. Både aktivister och akademiker, liksom bostadsaktörer som fått upp ögonen för detta, har allt oftare lyft fram hållbarhet som inramning och argument för utvecklingen av alternativa boendeformer.

Anspråken som görs handlar om allt från jämställdhet till resursbesparingar (se mer på sidan 26). Samtidigt pekas det på behovet av mer forskning "som går bortom önsketänkande" för att kunna underbygga dessa anspråk och kritiskt granska både positiva och negativa aspekter av alternativa boendeformer. Likaså har det efterfrågats mer forskning kring de hinder och möjligheter som finns för att realisera alternativ i större skala och med en potentiellt större påverkan för en hållbar utveckling i städer såväl som på landsbygden. Hittills har dock inte alternativa boendeformer studerats mer systematiskt i Sverige.

**I forskningsprojektet “Möjligheter och hinder för hållbarhet i alternativt boende” har forskare inom kulturgeografi, planering, arkitektur och statsvetenskap genomfört en kritisk undersökning av den centrala forskningsfrågan: Kan alternativa boendeformer bidra till att nå omfattande hållbarhetsmål och vilka är hindren respektive möjligheterna för detta?**

Detta har utforskats genom analys av hur idéer och praktiker växt fram, främst i Sverige, men också med viss jämförelse med Danmark - två länder som ofta ses som föregångare inom kollektivboende. Projektet har analyserat den historiska utvecklingen av alternativa boendeformer, med särskilt fokus på bostadskooperation. Dessutom har projektet djupdykt i samtida projekt och undersökt hur alternativa boendeformer framställs i relation till hållbarhet i akademisk litteratur, media, policydokument och inte minst av de boende själva. Syftet har varit att bidra till forskning kring alternativa boendeformer och med särskilt fokus på den svenska kontexten nyansera debatten kring bostadsrelaterade hållbarhetsutmaningar.

## **VEM ÄR DEN HÄR SKRIFTEN TILL FÖR?**

Denna skrift vänder sig till dig som arbetar med, forskar på, beslutar om eller är allmänt intresserad av bostadsfrågor. Du kanske jobbar på ett fastighets-, bostads-, eller byggföretag, eller på en intresseorganisation inom området. Kanske är du tjänsteperson eller politiker som är nyfiken på hur du kan förhålla dig till och eventuellt främja alternativa boendeformer, men vill veta mer om de möjligheter och barriärer som finns för att det ska kunna bidra till en hållbar samhällsbyggnad. Vi vänder oss också till dig som själv är intresserad av att bo på andra sätt än det som den konventionella bostadsmarknaden erbjuder och vill veta mer om hur sådana alternativ har utvecklats och ser ut i Sverige idag, och hur vi kan tänka inför framtiden.

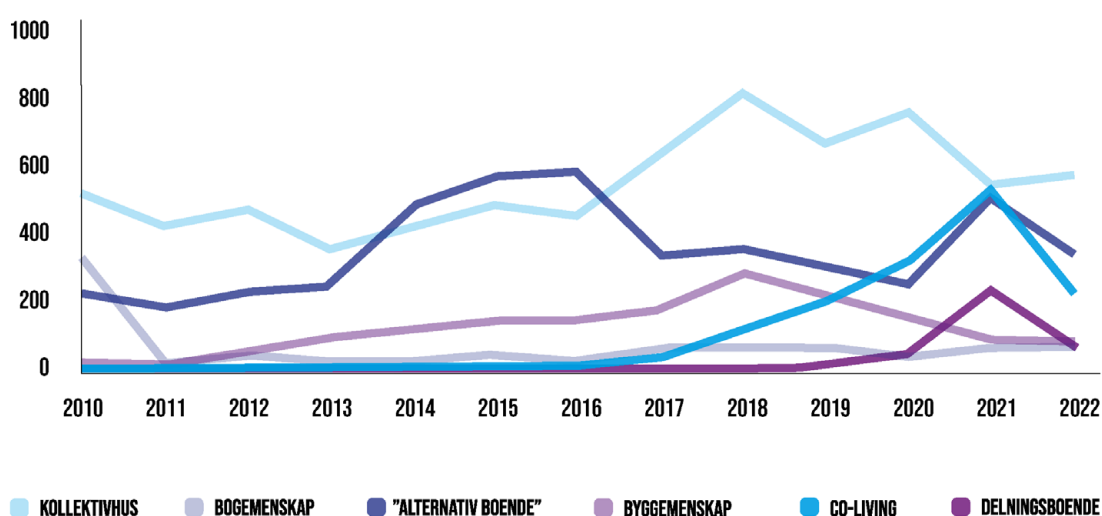
Skriften sammanfattar forskningsbaserade insikter - som ett slags “kritisk vän till praktiken”. Forskningsprojektet har varit kopplat till en kunskapsgrupp för alternativa boendeformer inom CMB, Centrum för management i byggsektorn, som samlat praktiker från näringsliv, civilsamhälle och offentlig sektor för erfarenhetsutbyte, studiebesök och föredrag. Kunskapsgruppen har betonat behovet av att fler aktörer förstår och bidrar till förutsättningarna för att utveckla hållbara boendialternativ i en svensk kontext.

# **KAPITTEL 2**

**ALTERNATIVA  
BOENDEFORMER IDAG**



I dag syns ett växande intresse för alternativa boendeformer i både forskning och praktik. De senaste åren har flera praktisknära forskningsprojekt studerat bostadsföreningar, kollektivboende, delningsboende, byggföreningar, själv- och tillsammansbyggen, innovationer i upplåtelseformer och hyresmodeller, och mycket annat. Tidigare internationell forskning har haft en slagsida mot "collaborative housing", där mycket av ovanstående anses ingå. "Alternativt boende" är ingen etablerad term i Sverige, men vi har funnit den användbar för att täcka det flertal olika former som vi intresserar oss för. Genom sökningar i mediearkiv kan vi också se hur olika boendeformer och begrepp använts över tid. I figuren nedan visas förekomsten av utvalda nyckelord i media 2010-2022.



Antal artiklar per år som nämner olika sökord relaterade till alternativt boende, från mediearkivet Retriever.

Engström, E., Hagbert, P., & Jeske, J. (2025). *From claims to practice? Sustainability in Swedish collaborative housing alternatives*. *Urban Research & Practice*.

Vi ser ett något ökat medieintresse för alternativa boendeformer, där kollektivboende eller kollektivhus fortsätter att vara det dominerande begreppet. På senare tid har dock nya koncept som co-living - eller den svenska översättningen delningsboende - ökat tydligt. I policydokument är dock bostadsförening det paraplybegrepp som oftast används. Uppkomsten av nya begrepp är ett sätt att undvika associationer till de typer av lägenhetskollektiv som skildras i filmer som Tillsammans (regisserad av Lukas Moodysson, 2000), vilket är en vanlig missuppfattning kring delade boendeformer.

I forskningsprojektet har vi studerat projekt inom de vanligaste kategorierna av organiserade bostadsalternativ i Sverige, som särskilt uppmärksammats i den aktuella debatten. Här nedan beskrivs vad som utmärker dessa kategorier, inte bara deras materiella egenskaper utan även den uttalade avsikten med en boendeform som de boende identifierar den. Vanlig delning av en bostad, att människor delar bostadsyta av nödvändighet eller eget val är inte med som kategori.

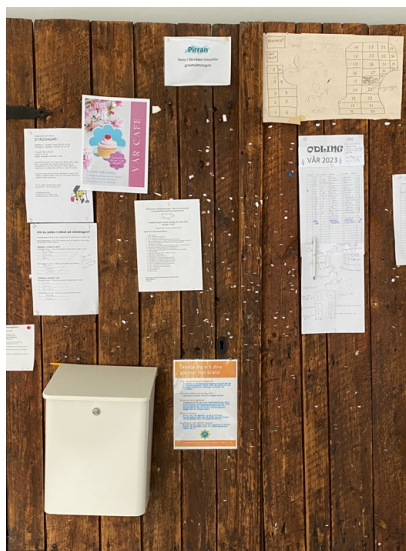
## KOOPERATIV

Bostadskooperativ används och kan förstås som en övergripande term med olika praktiska tillämpningar och förståelser beroende på var och i vilken tid man talar om. Det centrala är ägande- och organisationsform, snarare än hur boendet är utformat arkitektoniskt. I Sverige kan bostadskooperativ förstås som en upplåtelseform vid sidan av hyresrätt och äganderätt som baseras på att de boende öger en fastighet gemensamt, kombinerat med en rätt att nyttja en enskild bostadsenhet. Den dominerande formen av kooperativ har i Sverige kommit att bli bostadsrätt (läs mer på sidan 32 för en historisk överblick), men den "nygamla" upplåtelseformen kooperativ hyresrätt har hela tiden existerat parallellt med bostadsrätten och ses idag alltmer som ett potentiellt alternativ.



## KOLLEKTIVHUS

Internationellt benämns ofta våra klassiska kollektivhus som en "svensk modell" (the Swedish model) av kollektivboende. Oftast består dessa projekt av ett eller flera sammankopplade flerfamiljshus, med enskilda självständiga lägenheter, vanligen fullt utrustade med kök och badrum, men också med tillgång till gemensamma utrymmen. Vad som delas kan variera, men det är i de flesta fall ett gemensamt kök, matsal och vardagsrum. Ibland finns även andra funktioner såsom bastu, verkstad, gästrum, bibliotek, lekrum, gym, trädgård, växthus och annat. Betoningen i kollektivhus ligger på gemenskap, som främjas genom delade utrymmen och aktiviteter, exempelvis gemensamma måltider och socialt umgänge. Många kollektivhus drivs med en grad av självförvaltning bland de boende, där en kollektivhusförening exempelvis blockhyr hela huset av en kommunal (eller privat) fastighetsägare och sköter en avtalad del av exempelvis städning och invändigt och utvändigt underhåll. De här kollektivhusföreningarna är ofta organiserade i arbetslag med skilda ansvarsområden och modellen beskrivs som "bogemenskap på arbetsgemenskapsgrund", d.v.s. att gemenskapen uppstår och stärks genom gemensamt arbete och känsla av ansvar.



### “ANDRA HALVAN AV LIVET”

En särskild variant av kollektivhus är de som specifikt riktar sig till äldre, eller "andra halvan av livet". Dessa kollektivboenden har ofta en målgrupp bestående av boende över en viss ålder (det kan vara alltifrån 40-55+), utan hemmaboende barn. Det är vanligt att den här typen av boende är initierad av en grupp äldre själva, som sett ett behov av att bo tillsammans. Här är fokus på sociala aktiviteter och minskad ensamhet. Arkitektoniskt påminner dessa projekt ofta om andra kollektivhus, men de kan ha fler gemensamma ytor och funktioner som är anpassade för målgruppen.

## CO-LIVING

Begreppet co-living är relativt nytt i Sverige. Först runt 2016 omnämns co-living i svensk media och antalet projekt har sen dess ökat. Även om lägenhetskolektiv funnits länge, där boende delar på i princip allt förutom sovrum, skiljer sig co-living från traditionella lägenhetskolektiv mer än bara till namnet. Co-living-projekten i Sverige är framförallt lokaliserade i flerfamiljsbyggnader i urbana lägen. De har alla en hög grad av delande av ytor och funktioner såsom kök och vardagsrum, såväl som exempelvis gym, kontor, ateljé. De boende har ofta en begränsad privat yta (7-15 m<sup>2</sup>). Ofta delas även badrum, men vissa co-living-projekt har i stället privata badrum i anslutning till de egna rummen. Majoriteten av dessa projekt drivs av en kommersiell operatör, företag som kan erbjuda anpassad design, inredning och drift, matchning av boende, tjänster för exempelvis städning, vissa basvaror, samt aktiviteter och stöd för att skapa gemenskap - något som de boende betalar en extra avgift för. Ofta är co-living specifikt riktat till en viss målgrupp av unga vuxna och inte sällan har många av de boende internationell bakgrund.



## BYGGEMENSKAPER

En byggemenskap utmanar den traditionella idén om en byggherre. Det är i stället en grupp människor som går samman och tillsammans planerar, låter bygga och senare använder en byggnad. Till skillnad från formerna ovan utmärker sig byggemenskaper inte nödvändigtvis vad gäller boendeformen utan snarare genom projektens tillblivelse och genomförande. Ibland skapas byggemenskaper med en uttalad intention om bostadsgemenskap (exempelvis i form av ett kollektivhus), men långt ifrån alltid. Bland byggemenskaper i Sverige finns också flera projekt som utforskar eko-byggande med exempelvis träkonstruktioner och integrering av ny teknik för att spara resurser, lokal energiproduktion eller liknande. Projekten är ofta flerfamiljshus, men det finns även exempel på andra former av rad-, par- och fristående småhus. Det finns en hel del byggemenskaper i en landsbygdscontext, vilka ibland beskrivs som ekobyar.



## EKOBYAR

Ekobyar är en typ av alternativa projekt som präglas framförallt av strävan efter att bo och leva med ett minskat ekologiskt fotavtryck, vanligtvis på landsbygden eller utanför storstäderna. Ofta (men inte alltid) utgörs ekobyar av lägre bebyggelse med fristående hus, med vissa delade funktioner. Det finns här ett visst överlapp med bo- och byggemenskaper, och idag benämns projekt som tidigare skulle beskrivits som ekobyar ofta med andra termer. Det ekologiska fokuset uttrycks i många projekt både i byggande, livsstil och inramningen av en gemensam värdegrund. Initiativ som kan förstås inom ramen för ekobyar inkluderar också kluster av så kallade Tiny Houses (d.v.s. riktigt små bostäder), men även renoverade ödehus på landsbygden.





# KAPITEL 3

**SVENSKA  
BOSTADSNALTERNATIV  
I ETT HISTORISKT  
PERSPEKTIV**

## DET SOM IDAG ÄR MAINSTREAM VAR EN GÅNG ETT ALTERNATIV

Det finns lärdomar att dra av historien när det gäller alternativa boendeformer. Idéer som idag ser innovativa och spännande ut har ofta en längre historia, och det som idag betraktas som "mainstream" kan en gång i tiden ha varit ett "alternativ". Bostadskooperativ är ett tydligt exempel på det senare.

Få skulle idag betrakta bostadsrättsföreningar som ett "alternativ". Upplåtelseformen är väl etablerad som en marknadsbaserad boendeform i det svenska bostadssystemet, och många ser bostadsrätter som en källa till, snarare än en lösning på, sociala och ekonomiska hållbarhetsutmaningar. Men så har det inte alltid varit.

Som ett svar på den akuta bostadskrisen gjordes under slutet av 1800-talet och 1900-talets första årtionden flera försök att bygga bostäder enligt kooperativa principer i Sverige. Det var dock mot bakgrund av första världskrigets byggkris och det efterföljande avskaffandet av krigstidens hyresreglering som grunden lades för dagens bostadsrätter. Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB), grundad 1916, var en pionjär i att etablera ett spekulationsfritt alternativ till äganderätt och privat hyresrätt, och Kooperation inom bostadsförsörjningen fick sitt genombrott när hyresgästföreningar bildade Hyresgästernas sparkasse- och byggnadsförening (HSB) år 1923.

Denna grund för kooperativa lösningar för produktion och förvaltning av bostäder institutionaliserades – och förändrades slutligen radikalt – genom tre kritiska historiska brytpunkter. Medan grunden till viss del lades av gräsrotsrörelser, skapades de efterföljande brytpunkterna huvudsakligen av eliter inom staten, socialdemokratin och de etablerade kooperativa bostadsorganisationerna.

***Ett kooperativ är en form av ekonomisk samverkan där medlemmarna äger och driver en verksamhet. Medlemmarna samarbetar för att uppnå vissa gemensamma mål som kan vara ekonomiska, sociala, kulturella eller relaterade till miljö och hållbarhet.***

1

Den första kritiska brytpunkten var 1930 års bostadsrättslag. Lagen gav bostadsrättsföreningar en rättslig grund och institutionaliserade upplåtelseformen som en boendeform med skydd mot spekulation och konkurser, som kunde tillgängliggöras för en relativt överkomlig insats. Som en följd av denna lag etablerades Riksbyggen år 1940 av Fackföreningar inom byggsektorn som den andra stora kooperativa bostadsorganisationen.

# 2

Den andra kritiska brytpunkten var när den allmänna bostadspolitiken etablerades i Sverige efter andra världskriget. Detta befäste bostadsrättsföreningar som en icke-vinstdrivande boendeform, underlättade offentligt stöd och stärkte de kooperativa bostadsorganisationerna.

# 3

Medan de två första brytpunkterna stärkte bostadsrättsföreningar som en relativt socialt och ekonomiskt hållbar boendeform, bröt den tredje kritiska brytpunkten denna väg. Detta skedde 1968 och 1972, då prisregleringen vid överlåtelse av bostadsrätter avskaffades och det därefter blev möjligt att sälja bostadsrätter till marknadspris. De politiker och organisationer som var involverade i dessa reformer såg förmodligen inte de potentiella konsekvenserna. Men omfattande blev de. Bostadsrättens andel av det svenska bostadsbeståndet har sedan dess ökat betydligt – och priset för att få tillgång till boendeformen har också skjutit i höjden.

Bostadsrättens historia visar hur en boendeform som ursprungligen var ett alternativ kan bli en del av mainstream på ett sätt som påtagligt utmanar boendeformens bidrag till socioekonomisk hållbarhet. När vi tänker kring alternativ idag bör vi lära oss av historien och noga överväga hur fördelarna med ett samtida alternativ kan bibehållas för framtida generationer.

## **FRÅN SERVICEHUS TILL BOGEMENSKAP**

Även om bostadskooperationens historia bör hållas i minnet, är dagens försök att etablera alternativa boendeformer typiskt relaterade till den korta historien av bogemenskap i Sverige. Men även här finns en förhistoria. Redan 1935 öppnades det första kollektivhuset i Stockholm, det så kallade Markeliushuset. Denna boendeform, som ofta initierades och leddes av byggherrar, syftade särskilt till att göra det möjligt för kvinnor med barn att ge sig ut i arbetslivet. Detta skedde framför allt genom inrättandet av ett centralkök med anställd personal som stod för kvällsmåltider, men i flera fall inrättades även förskolor i husen. Flera sådana kollektivhus, som omfattade 60 till 280 huvudsakligen små lägenheter, etablerades och kompletterades senare med så kallade servicehus. Detta innebar en kollektivisering av hushållsarbetet,

men till skillnad från i senare projekt var syftet inte primärt att skapa gemenskap. Eftersom hushållsarbete utfördes av professionell personal var boendeformen endast tillgänglig för ganska välbeställda människor.

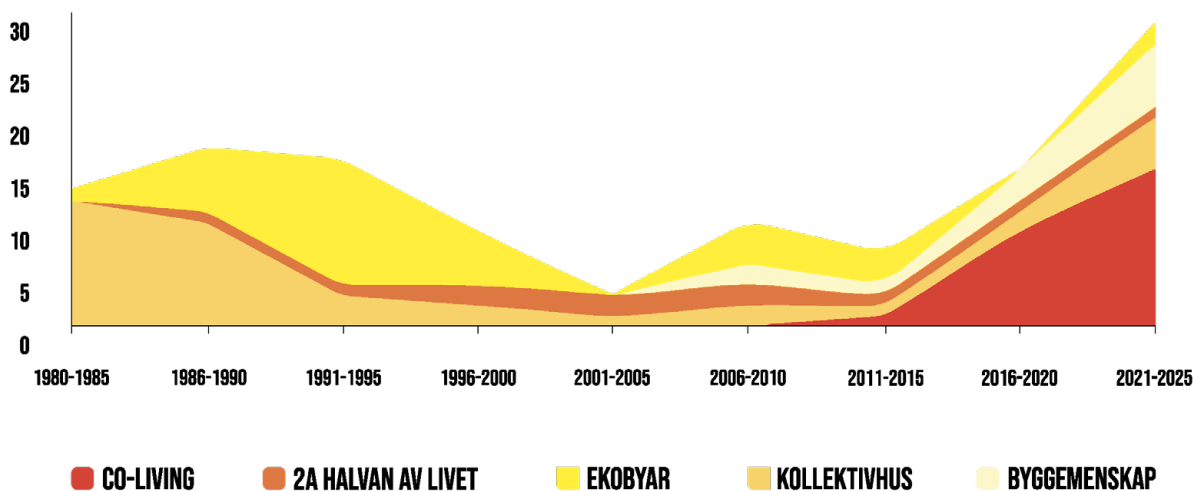
De bogemenskaper som växte fram under 1970-talet och tog fart under 1980-talet hade till skillnad från de tidigare kollektivhusen en stark förankring i idéer om gemenskap, vilket också innebar en betoning av mindre projekt för att öka demokrati, delaktighet och anpassning till befintliga byggnader. Det var ingen tillfällighet att den inflytelserika grupp av kvinnor som från 1977 började diskutera en ny bostadsform tog namnet "Bo i gemenskap" och att deras idéer publicerades som "Det lilla kollektivhuset" 1982.

Den första vågen av kollektivhus underlättades av det bostadsöverskott som hade uppstått i kölvattnet av den massiva bostadsproduktionen under Miljonprogrammet (1965–1975). Vissa kommunala bostadsbolag var därför mottagliga för aktivisters idéer om att etablera alternativa boendeformer i underutnyttjade fastigheter. "Stacken" och "Trädet" i Göteborg var tidiga exempel på detta. Men samarbetet mellan dessa grupper av boende och de kommunala bostadsbolagen var inte problemfritt. Å ena sidan ville de boende oftast ha autonomi för att kunna fatta egna beslut, vilket kunde vara svårt att passa in i allmännyttans etablerade strukturer. Å andra sidan ville aktivisterna skapa en spekulationsfri boendeform, vilket gjorde dem skeptiska till bostadsrättens alltmer marknadsanpassade upplåtelseform.

Under slutet av 1990-talet avstannade utvecklingen av nya bogemenskaper. Det berodde nog delvis på att många aktivister hade förverkligat sina drömmar (eller lämnat dem bakom sig i frustration). Men det var också under detta årtionde som avregleringar och en tydligare marknadsorienterad bostadsförsörjning tog fart i Sverige, vilket på olika sätt motverkade alternativa boendeidéer.

## BOENDEALTERNATIVENS UTVECKLING I NÄRTID

Medan den första vågen av bostadsprojekt underlättades av ett överskott på bostäder är den till synes permanenta och ökande bostadsbristen en viktig bakgrund till den senaste vågen av nya bostadsprojekt och andra alternativa former. I figur nedan (Antal årliga projekt, efter kategori) kan vi notera att det totala årliga antalet projekt inom olika kategorier, efter en nedgång kring sekelskiftet, har ökat de senaste 10-20 åren. Antalet projekt är dock bara en del av bilden, eftersom de olika kategorierna av projekt också skiljer sig åt i antal boende. Vissa av co-living-projekten är stora, med över hundra enheter (rum). Sammantaget kan det dock konstateras att det totala antalet projekt inom samtliga kategorier av alternativt boende här utgör en ganska marginell del av de drygt 900.000 bostäder som nyproducerats i Sverige mellan 2000 och 2024 - varav 72 % har varit i flerbostadshus (som i sin tur fördelats på 56 % hyresrätter, 44 % bostadsrätter och 0,5 % ägarlägenheter).



Årliga antal projekt, efter kategori.

Engström, E., Hagbert, P., & Jeske, J. (2025). *From claims to practice? Sustainability in Swedish collaborative housing alternatives*. Urban Research & Practice.

Upplåtelseformer är också en viktig fråga. Flera av de äldre kollektivhusen har omvandlats till bostadsrättsföreningar och nyare projekt baseras också ibland på bostadsrätt som upplåtelseform. Detta utmanar den långsiktiga socioekonomiska hållbarheten i bostadsgemenskaperna och har lett till ett växande intresse för kooperativ hyresrätt. Denna alternativa upplåtelseform kan ses som ett svar på bostadsrättens marknadsorientering.

Mot bakgrund av bostadsbristen är det också intressant att notera framväxandet av byggemskaper, som specifikt syftar till att åstadkomma nya bostadsprojekt. Eftersom den första vågen av kollektivhus främst använde befintliga byggnader är detta fokus på nyproduktion delvis nytt. Men i ett längre perspektiv kan det ses som en återgång till bostadsrättsföreningarnas och bostadskooperativens tidiga historia i Sverige, där just byggandet av nya bostäder baserat på de boendes behov stod i fokus.

***En kooperativ hyresrätt innebär att du hyr en lägenhet av en kooperativ förening, där du även är medlem. Du blir medlem i föreningen och betalar en insats som normalt återbetalas vid utflyttning.***

The background features several large, organic, red shapes. A prominent wavy red line starts from the bottom left, curves upwards and to the right, then loops back down and to the left. Other red shapes include a large teardrop-like form in the upper left, a smaller teardrop in the center, and a large circular shape in the top right corner. The overall aesthetic is modern and minimalist.

# **KAPITTEL 4**

**DIMENSIONER AV  
ALTERNATIVT BOENDE**

Det finns ingen enkel definition av "alternativa boendeformer". Men begreppet pekar på boendeformer som i produktion och/eller konsumtion skiljer sig från det dominerande bostadssystemet i ett visst historiskt och geografiskt sammanhang.

När vi arbetar med boendeanternativ måste vi därför ta hänsyn till den historiska och geografiska kontexten. Som vi såg i den historiska översikten var till exempel bostadsrättsföreningar en gång i tiden ett alternativ till privat hyresrätt, men de är idag en del av det dominerande bostadssystemet i Sverige. Och en boendeform som betraktas som ett alternativ i ett land eller område kan vara mainstream i ett annat. Ett i övrigt traditionellt bostadsprojekt med en gemensam tvättstuga skulle till exempel vara ett alternativ i Spanien, medan det skulle vara mainstream i Sverige. Historiska och geografiska sammanhang är inte bara viktiga att ha i åtanke när vi söker inspiration i modeller från det förflutna eller från andra platser. Bostadsprojekt har oftast en lång livslängd och vi bör därför också försöka blicka framåt och försöka förutse framtida brytpunkter som kan underminera viktiga aspekter av ett alternativ.



Illustration av Pernilla Hagbert.

Alternativ kan vara mer eller mindre institutionaliserade. Enkelt uttryckt kan vi skilja mellan anarkistiska och organiserade alternativ till det etablerade bostadssystemet. Husockupationer är ett typexempel på ett anarkistiskt alternativ, som i idealet skulle kunna föregripa mer systemiska förändringar. Men anarkistiska alternativ är vanligtvis kortlivade och begränsade. I den här rapporten, liksom i mycket forskning och praktik, fokuserar vi på organiserade alternativ. Men organiserade alternativ kan vara institutionaliserade i olika grad (se illustration ovan). Många svenska projekt arbetar till exempel

med väletablerade upplåtelseformer, men det finns också projekt som experimenterar med nya eller alternativa upplåtelseformer. Men en viss grad av institutionalisering är oftast nödvändig för att göra ett alternativ långsiktigt.

Här är det viktigt att poängtera att vi oftast inte är intresserade av vilket alternativ som helst. Utan just alternativ som pekar mot att förändra något till vad som föreställs vara bättre, särskilt i relation till en mer hållbar bostadsutveckling. Detta innebär ofta en strävan efter realiserbara utopier - försök att konstruera alternativa sätt att leva som förmedlar hopp om en annan, hållbar, framtid. I detta avseende är det bra att påminna om kulturgeografen David Harveys distinktion mellan "utopier av byggd form" och "utopier av sociala processer". Både inom forskningen och i praktiken lutar vi oss ofta åt det ena eller andra hållet. Arkitekter är till exempel ofta benägna att betona byggd form, medan sociologer tenderar att uppmärksamma sociala processer. Men byggd form och sociala processer är alltid nära sammankopplade.

Mer specifikt finns det olika dimensioner av hållbarhet. Triaden social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet är en förenkling. Men det är en användbar utgångspunkt för att diskutera och beakta hållbarhetsambitioner i alternativa boendeformer - om vi kommer ihåg att de sociala, ekonomiska och miljömässiga aspekterna överlappar varandra. Hur vi ser på dessa hållbarhetsdimensioner och hur de korsar varandra är en politisk fråga.

Slutligen, och ofta förbiset i diskussioner om alternativa boendeformer, är dimensionen av det interna och det externa. Det handlar om vad som uppnås eller kan uppnås inom ramen för särskilda projekt och alternativa boendeformer, och hur detta relaterar till eller påverkar samhället i stort. Ett projekt kan till exempel bidra väsentligt till det sociala livet för dem som deltar, men samtidigt - och ofta oavsiktligt - bidra till gentrifiering av det område där projektet är beläget. Att ta hänsyn till den interna och externa dimensionen av hållbarhetsambitioner i alternativa bostadsprojekt och visioner är inte enkelt, och det är inte alls givet att det som är "bra" internt "är dåligt" externt - och vice versa. Men om vi vill att alternativa boendeformer ska bidra till mer hållbara sätt att organisera boende och liv är det viktigt att hålla den interna-externa dimensionen i minnet.



# **KAPITTEL 5**

**HÅLLBARHETSANSPRÅK  
I ALTERNATIVT BOENDE**

Det talas en hel del idag om hållbarhet i bostadssektorn, både från offentliga företrädare och från marknadsaktörer. I debatten framhävs också civilsamhällets bidrag till hållbarhet, genom tillhandahållandet av prisrimliga bostäder med låg miljöpåverkan. Inte bara akademiker utan även politiker och praktiker är alltmer intresserade av hur vi kan utveckla mer hållbara boendeformer. Inom forskningsprojektet har vi undersökt hur hållbarhet i alternativt boende framställs i internationell akademisk litteratur, svenska media, policydokument och inte minst av deltagare i de boendeprojekt som vi kartlagt i Sverige (för definitioner av dessa, se sida 9). Vilka hållbarhetsanspråk görs och hur fungerar de i praktiken? Vi har undersökt om och i så fall hur alternativt boende avviker från mainstream-projekt vad gäller de sociala, ekonomiska och miljömässiga frågor som man försöker lösa och – mer övergripande – vad detta kan innebära för de transformationer som behövs inom bostadssektorn. Vi har också gjort fallstudier i tre kategorier av alternativt boende: ett klassiskt kollektivhus i en medelstor stad; en bo- och byggemenskap i landsbygd och ett urbant co-living-projekt.

Olika former av alternativt boende uppfattas bidra till att hantera olika hållbarhetsutmaningar. Tabellen nedan ger en sammanfattning av de vanligaste anspråken som görs i forskning, media, policydokument samt av deltagare i projekten själva, tematiserade i socioekonomiska och miljömässiga aspekter. En tydlig slagsida finns i materialet mot bostadssektorn och delade boendeformer av olika slag (inklusive kollektivhus och co-living), men även i anslutning till byggemenskaper och ekobyar finns många olika förväntningar. Flera av anspråken överlappar, men vissa står också delvis i konflikt med varandra, vilket visar på bredden i de antaganden som görs.

TEMAN	ANSPRÅK
<b>SOCIO-EKONOMISKA</b>	
<b>Gemenskap</b>	Bogemenskaper kan stärka en känsla av tillhörighet och skapa en gemenskapskänsla genom sociala nätverk som främjar ömsesidigt stöd. Kollektivhus erbjuder en bra balans mellan de boendes behov av gemenskap och samtidigt autonomi.
<b>Deltagande</b>	Bo- och byggemenskaper främjar boendeinflytande och deltagande i bostadsförsörjningen.
<b>Hälsa</b>	Bogemenskaper kan förbättra fysiskt såväl som psykiskt välbefinnande hos boende genom att undvika konsekvenserna av ensamhet och genom att stötta en hälsosam balans mellan arbete och privatliv.
<b>Mångfald</b>	Bo- och byggemenskaper kan stärka sociala värden såsom ansvarstagande, inkludering och solidaritet, vilket främjar större mångfald och erbjuder alternativ till urban monofunktionalitet.
<b>Demografi</b>	Att bo tillsammans är en attraktiv boendeform för äldre, för att motverka ensamhet och minska sjukvårds- och omsorgskostnader. Delat boende en bra lösning för unga och de som är nya i en stad (eller ett land) för att lära känna andra. Genom att blanda unga, nyanlända och äldre (som görs i specifika projekt) möjliggörs integration.
<b>Jämställdhet</b>	Uppdelningen av sysslor och ansvarsområden inom bo- och byggemenskaper har potential att utmana traditionella könsroller och dessutom påverka en traditionellt mansdominerad byggbransch.
<b>Design</b>	Delade boendeformer skapar mer yta som kan användas för att främja gemenskap, samtidigt som det erbjuder potential för mer flexibla planlösningar som bättre möter de boendes behov.
<b>Prisrimlighet</b>	Bogemenskaper kan skapa möjligheter för grupper med svårigheter att hitta en bostad samt potentiellt motverka gentrifiering och segregation genom att erbjuda lägre hyror och boendekostnader. Delade boendeformer kan reducera byggkostnader genom att minska boytan per person. Låga vinstkraven i byggemenskaper innebär att investeringar kan bidra till överkomliga priser, bättre utformning, gemensamma utrymmen och hållbara lösningar.
<b>Geografi</b>	Byggemenskaper möjliggör att utveckla bostäder på svaga marknader, såsom på landsbygden.
<b>Spillovers</b>	Bo- och byggemenskaper kan leda till en kvalitativ uppgradering av bostadsområden samtidigt som de kan fungera som flaggskepp för att höja den politiska medvetenheten.

TEMAN	ANSPRÅK
<b>MILJÖMÄSSIGA</b>	
Delande	Delande av ytor, funktioner och saker kan minska konsumtionen och klimatavtrycket per person och bidra till en delningsekonomi.
Energi	Utformningen och placeringen av bo- och byggemansksprojekt kan minska energi- och vattenanvändning.
Byggande	Koldioxidsnåla byggprocesser och en högre andel hållbar teknik i bo- och byggemansksaker kan minska utsläppen inom byggsektorn.
Mobilitet	Bo- och byggemansksaker kan bidra till delad mobilitet genom samåkning, bil- och cykelpooler, samt minska transportbehovet genom att erbjuda ett brett utbud av tjänster i närområdet, för att minska utsläppen.
Mat	Gemensamma måltider kan reducera köttkonsumtionen och generera mindre matavfall.
Hållbara livsstilar	Miljömedvetna grannar och bogemansksaker i sig kan möjliggöra hållbara vardagspraktiker genom gemensamma värderingar och normer. Ekobyar främjar ett mer hållbart sätt att leva, i samklang med naturen.

## SOCIOEKONOMISKA ANSPRÅK

I både forskning och medierapportering läggs en tydlig emfas på sociala och socioekonomiska anspråk kring alternativa boendeformer. Särskilt framhålls de sociala fördelarna relaterade till idén om samarbete, gemenskap och delning. Gemenskapsstärkande, hälsofrämjande och aspekter av inkludering, jämlikhet och mångfald är några av de mest framträdande anspråken i tidigare forskning kopplat till bogemansksaker och kollektivboende. Olika studier visar på att kollektivboende tenderar att öka motivationen hos de boende att bidra socialt till grannskapet och samhället i stort. Dessa mellanmänskliga band uppges också erbjuda fysiologiska fördelar och motverka ensamhet – ett alltmer diskuterat problem, inte minst bland en åldrande befolkning.

Trots betoningen av sociala fördelar pekas det i forskningen också på att mål för social hållbarhet inte kan betraktas oberoende av ekonomiska aspekter, som dessutom måste förstås i relation till den rådande bostadsmarknaden. Från både politiskt håll och i forskningen finns en tilltro till social blandning och mångfald, där olika alternativa boendeprojekt försöker erbjuda prisnåliga bostäder till fler. Det pekas exempelvis på att delat boende har en möjlighet

att erbjuda bättre yt- och därmed kostnadseffektivitet än konventionellt boende. Det är dock långt ifrån självklart att detta faktiskt resulterar i lägre kostnader för de boende, detta gäller särskilt inom nyproduktion, men också omvandling av det befintliga bostadsbeståndet. En granskning av hyresnivåerna hos de största kommersiella aktörerna inom co-living i Sverige visar exempelvis att hyrorna är högre än för jämförbara alternativ, även om man tar hänsyn till värdet av de tilläggstjänster som erbjuds. Anspråk om mångfald har också problematiserats i forskningen, där det framkommer en homogenitet bland kollektivboende både i Europa och USA - som har beskrivits som en nisch för främst vita, högutbildade, medelklasshushåll.

## **MILJÖMÄSSIGA ANSPRÅK**

När det handlar om ekologisk eller miljömässig hållbarhet - som egentligen berör ett brett spektrum av aspekter och utmaningar - i relation till alternativt boende är det huvudsakligen fyra teman som återkommer i forskning, media, policy och bland de boende i projekten själva. Det handlar om energirelaterade frågor; livsmedelskonsumtion och avfall; ekologiskt byggande, teknik och material; samt hållbara transporter. Ett centralt anspråk, som ligger till grund för alla dessa teman, handlar om att möjliggöra delning av resurser och yta. Delade boendeformer kan möjliggöra en mer effektiv energianvändning och avfallshantering och det argumenteras för att bo- och byggemaskaper, med en hög grad av boendeinflytande, kan leda till en högre andel hållbara lösningar.

I flera studier har man sett att boende i kollektivboende ofta återvinner, delar och förbrukar mindre resurser. Gemensamma måltider är vanligt i många kollektivhus, vilket skulle kunna främja vegetarisk kost och mindre matsvinn. Samtidigt ser vi i praktiken att just frågor kring mat är känsliga och skapar konflikter i vissa kollektivhus. Den fysiska och sociala utformningen kan också stödja de boende i att anamma mindre resursintensiva vanor, bland annat inom transportområdet. Genom att tillgängliggöra olika funktioner inom projektet kan man minska behovet av transporter, men även implementera olika former av delad mobilitet. Här finns dock fortfarande en outnyttjad potential i många svenska alternativa boendeprojekt, där en mer utbredd utveckling av lösningar för samåkning, samägande eller tillgång till elbils- och cykelpooler saknas.

## **MER HÅLLBARA PRAKTIKER I ALTERNATIVT BOENDE - ELLER TVÄRTOM?**

En viktig fråga är om och hur alternativa boendeformer kan utmana rådande konsumtionsmönster och erbjuda mer transformativa alternativ. Ett antagande i forskningen är att ett mer utbrett upptag av hållbara praktiker kräver socialt stöd och kollektiv handlingskraft. Utöver att spara resurser och bygga gemenskap, har alternativa boendeformer föreslagits kunna utmana rådande individualistiska och konsumtionsorienterade livsstilar. Ändå är orsakssambandet kring dessa anspråk tvetydigt – bidrar dessa boendeformer till hållbara livsstilar, eller är det tvärtom de människor som dras till detta sätt att leva och bo, som skapar förutsättningarna för mer hållbara lösningar?

Med tanke på att de som bor i denna typ av projekt vanligtvis är välutbildade med högt kulturellt kapital, är de inte nödvändigtvis representativa för befolkningen som helhet. Enstaka studier har också visat en överrepresentation av "hållbarhetsmedvetna" individer i ekobyar och kollektivboende, vilket kanske inte är särskilt förvånande. Här är det viktigt att förstå "hållbara livsstilar" som mer än en samling av individuella konsumentval och inse att olika delar av befolkningen står inför olika utmaningar (och risker) när det gäller att leva och konsumera mer hållbart.

Många alternativa boendeprojekt har en delad värdegrund. Det kan både möjliggöra en känsla av gemenskap och kollektiv handling, samtidigt som det kan begränsa hur brett man når. I en fallstudie av ett större klassiskt svenskt kollektivhus med självförvaltning såg vi exempelvis att även om många angav att de är "medvetna" (om både sociala och miljömässiga frågor) så utmanas detta av att nya boende kommer in som inte delar förståelsen av vad ett kollektivhus innebär och snarare söker en bostad med lägre hyra.



# **KAPITEL 6**

**JÄMFÖRELSEER MELLAN  
SVERIGE OCH DANMARK**

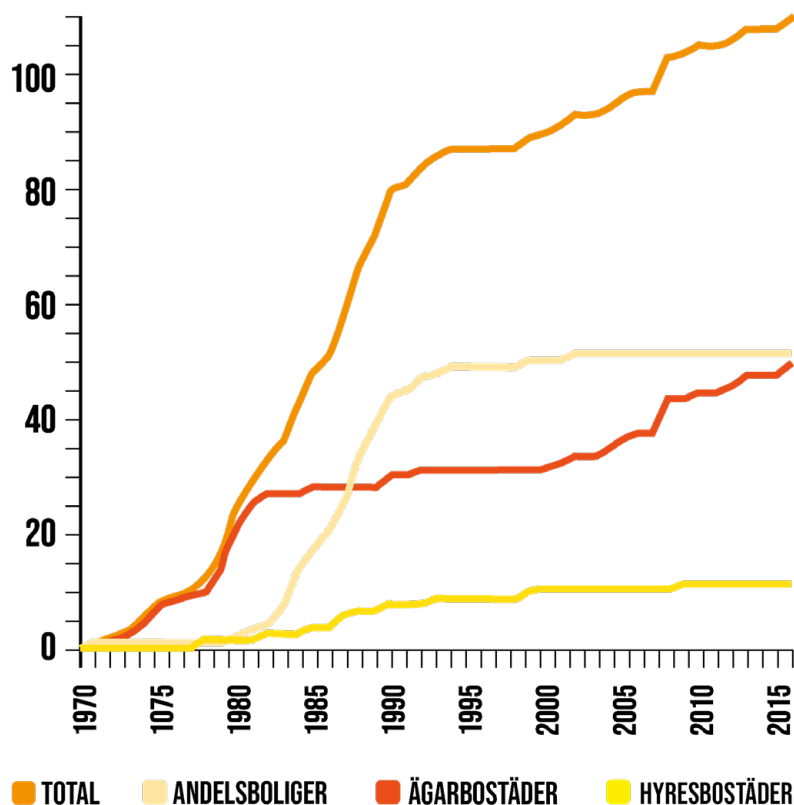
Sverige och Danmark ses ofta internationellt som pionjärer för alternativa boendeformer. Utvecklingen av alternativa boendeformer i de två länderna har följt ungefär samma spår, men det finns också några viktiga skillnader som är värda att notera när man betraktar alternativa boendeformer ur ett hållbarhetsperspektiv.

Precis som i Sverige har de danska alternativa boendeformerna en förhistoria i form av bostadskooperation. Men det är framför allt traditionen att bilda s.k. bofællesskaber som idag framstår som ett alternativ. Denna boendeform började materialiseras i början av 1970-talet, och även om den inte var lika radikal som andra experiment vid den tiden (t.ex. "Fristaden" Christiania), inspirerades rörelsen för bofællesskaber av 1960-talets motkulturella rörelser som ifrågasatte traditionella sätt att leva, kärnfamiljen, könsroller och relationerna mellan barn och föräldrar.

De färdigställda bostadsprojekten var ofta mindre experimentella än vad man ursprungligen hade tänkt sig. Men genom hårt (och inte alltid framgångsrikt) arbete av de involverade gräsrotsgrupperna etablerades flera bofællesskaber under 1970-talet. Med några få undantag var dessa projekt baserade på ägarboende. Detta berodde inte på att ägande nödvändigtvis ansågs vara önskvärt, men vid den tiden sågs det som den bäst lämpade upplåtelseformen för att uppnå autonomi och åstadkomma projekt där den byggda formen kunde stödja idéer om gemenskap. Resultatet blev en boendeform där varje hushåll har en komplett bostad, inklusive badrum och kök, men samtidigt delar gemensamma utrymmen med kök och matplats för gemensamma middagar.

Medan den sociala och rumsliga formen av bofællesskaber till stor del växte fram under 1970-talet, fick det här sättet att bo ett uppsving under 1980-talet då ett intresse för miljöfrågor ofta kom att komplettera sociala strävanden efter gemenskap. Detta uppsving underlättades av lagstiftning som gjorde det möjligt att bygga bostadskooperativ ("andelsboligforeninger") med fördelaktiga lån. Eftersom bostadskooperativ var, och i viss mån fortfarande är, prisreglerade i Danmark, blev det ekonomiskt överkomligt för en bredare grupp av befolkningen att etablera bofællesskaber. Denna möjlighet fanns kvar fram till 2004, men det kooperativa sättet att finansiera bofællesskaber minskade under 1990-talet då förändringar på bostadsmarknaden gjorde ägarboende till en mer lukrativ upplåtelseform.

Etableringen av nya bofællesskaber avtog under 1990-talet, men sedan sekelskiftet har det skett en påtaglig förnyelse av boendeformen. Detta har inte bara inneburit ett uppsving för de traditionella generationsblandade projekten, utan det har också skett en särskilt anmärkningsvärd expansion av bofællesskaber för seniorer.



Antal bofællesskaber og deres opplættelseform i Danmark 1970-2016 (Figuren omfatter ikke bofællesskaber for seniorer)

P. Jakobsen og H.G. Larsen (2019) "An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing", *Urban Research & Practice* 12(4): 414-430.

Även om bofællesskaber traditionellt sett har utvecklats och fortfarande huvudsakligen utvecklas av gräsrotsgrupper (ofta i samarbete med arkitekter), har intresset för boendeformen ökat även bland etablerade bostadsaktörer. Det gäller bland annat allmännyttiga bostadsorganisationer ("almene boligorganisationer"), men även vissa kommersiella aktörer har börjat utveckla (mer eller mindre) färdigbyggda bofællesskaber. Vissa kommuner hjälper nu till med att etablera bofællesskaber och boendeformen uppmärksammas även i den nationella bostadsdebatten.

Bofællesskaber är marginella i det danska bostadssystemet (cirka 0,3 % av alla bostäder), men sett till antalet genomförda projekt har de varit mer framgångsrika än bostadsaktörer i Sverige. Även om den politiska avsikten inte var att stödja utvecklingen av alternativa boendeformer (utan snarare att hjälpa en byggsektor i kris), underlättades den danska utvecklingen, som nämnts, av möjligheten att bygga (prisreglerade) bostadskooperativ med förmånliga

lån på 1980-talet. Detta gav bofællesskabs-rörelsen en skjuts framåt i ett kritiskt skede av dess utveckling, och även om det finns och fortfarande finns många hinder för grupper som vill starta projekt, bidrog detta till att etablera bofællesskaber som en distinkt och relativt välkänd boendeform i Danmark.

Det finns några övergripande skillnader mellan danska bofællesskaber och svenska bostadsföreningar som man bör komma ihåg när man funderar på hållbarhet och alternativa boendeformer. För det första, även om det finns undantag, är bofællesskaber vanligtvis specialbyggda och låga byggnader i utkanten av de större städerna eller på landsbygden (inom pendlingsavstånd från städerna). Detta står i kontrast till den svenska traditionen att omvandla befintliga flerfamiljshus i stadsmiljöer till bostadsföreningar, vilket vanligtvis ger bättre förutsättningar för miljömässig hållbarhet. För det andra dominerar kooperativa upplåtelseformer och ägarboende de generationsblandade bofællesskaberna, även om det finns projekt som baseras på hyresrätt. Detta står i kontrast till det fortfarande större antalet svenska bostadsföreningar i allmännyttan, som underlättar socioekonomisk hållbarhet. Med andra ord, även om inspiration kan sökas i Danmark finns det också tydliga drag i den svenska bostadsföreningars-rörelsen som är värda att bevara och utveckla. Som alltid då man försöker dra lärdomar från andra länder och system måste både likheter och skillnader beaktas.

# KAPITTEL 7

**ETT VÄGSKÅL FÖR  
ALTERNATIVT BOENDE**



## BARRIÄRER FÖR HÅLLBARHET

Oavsett om det gäller social, ekonomisk eller ekologisk hållbarhet i alternativt boende behövs ett mer nyanserat perspektiv. Samtidigt som det görs många anspråk, finns det också betydande utmaningar att beakta. Det finns en rad barriärer som hindrar realiserandet av de hållbarhetsanspråk som görs både i teori och praktik.

En av de största utmaningarna ur ett miljömässigt hållbarhetsperspektiv, är de kunskapsluckor som finns om vilken miljöpåverkan olika alternativa boendeformer kan ha. De internationella studier som gjorts visar att många projekt kan fungera som en innovativ nisch för att skapa hållbara livsstilar. Samtidigt finns det stor variation mellan olika projekt och även om det genomsnittliga ekologiska fotavtrycket i många ekobyar och kollektivboenden är lägre än för andra boendeformer, så kan det skilja mycket beroende på olika geografiska, ekonomiska och politiska faktorer. Inte minst är det svårt att göra en meningsfull jämförelse då mätmetoderna inte är enhetliga mellan studier och länder. Prioriteten som ges till sociala aspekter i många projekt innebär också att om miljöaspekter adresseras, är det inte nödvändigtvis inom områden som skulle kunna bidra till mer betydande förändringar i konsumtionsmönster. Endast ett fåtal projekt i vår kartläggning riktar in sig på mobilitet, såsom samåkning och cykeldelning. På samma sätt är projekt som berör energiprestanda, eller som explicit tar upp mat och privat konsumtion, inte vanliga.

Här är det viktigt att betona att delning i sig inte behöver resultera i ett lägre ekologiskt fotavtryck, om det inte också kommer med mer omfattande omfördelning från privata till delade former av boende och konsumtion. Exempelvis ser vi att många kollektivhus inte nödvändigtvis innebär en minskad boyta per person och att delade funktioner "dubbleras" när varje lägenhet har fullt utrustade kök och dessutom tillgång till ett gemensamt kök. Av de alternativa boendeformer som utforskats här är det främst co-living som kommer i närheten av den minskning i boyta som forskningen pekar på att vi behöver närma oss för att exempelvis möta klimatmålet. Samtidigt läggs mycket av ansvaret på de boende, medan få bostadsaktörer tar ett mer ambitiöst grepp kring hållbart byggande, cirkulära material och liknande. Flera co-living-projekt marknadsförs med en hög (visuell) standard, men omsättningen och slitaget i denna boendeform kan komma att driva en högre renoveringstakt. Det absolut viktigaste från ett miljö- och klimatperspektiv är att skapa välplanerade boendemiljöer som möjliggör en mer effektiv användning och fördelning av yta och resurser, med större fokus på det befintliga byggnadsbeståndet.

En annan utmaning är de ekonomiska aspekterna. Höga investerings- och underhållskostnader för miljöteknik och hållbara material är ett exempel. Markpriser driver också upp byggkostnader, samtidigt som bristen på tillgänglig mark är ett problem i många större städer, liksom svårigheterna för icke-konventionella aktörer att bli anvisade mark. Detta gör alternativa bostadsprojekt med begränsad tillgång till kapital eller mark till en svag konkurrent på bostadsmarknaden. De höga kostnaderna bidrar i sin tur till att begränsa målgrupperna och kan motverka inkludering och jämlikhet. Unga och barnfamiljer som vill delta i initiativ för bo- och bygggemenskaper riskerar till exempel att stöta på ekonomiska hinder. Kostnadsutvecklingen och bankernas ovilja att tillhandahålla lån försvarar också de tids-, kapital- och kunskapsintensiva utvecklingsprocesser som många alternativa bostadsprojekt innebär. Detta gäller särskilt i projekt som strävar efter en hög grad av deltagande och en inkluderande planeringsprocess.

Nära sammanflätade med de miljömässiga och ekonomiska frågorna är de politiska förutsättningarna. Det handlar till exempel om brist på politiskt intresse och behov av strukturellt stöd. Gemensamt för de flesta alternativa projekt är att de tenderar att avvika från den konventionella bostadsförsörjning som kommuner är vana vid och som planeringsprocesser är inriktade på. Ett behov av professionell hjälp och rådgivning samt kunskap om finansiering och olika tekniska aspekter har varit några av lärdomarna i många kooperativa, bo- eller bygggemenskapsprojekt. När man avviker från normen på något sätt upplevs politiken och planeringssystemet som oflexibelt. Delade boendeformer utmanar ofta samtida modeller och lagkrav, till exempel gällande brandsäkerhetsföreskrifter. Inom konventionell bostadsproduktion finns det metoder för att hantera dessa utmaningar. I alternativa projekt måste den här typen av beslut ofta tas på nytt och innovationer riskerar att inte spridas om lösningar måste återuppträffas för varje projekt.

## **BOENDE SOM TJÄNST OCH/ELLER ARBETSGEMENSKAP?**

Som understrukits i tidigare forskning är det just emfasen på boendeinflytande och gemenskap i många alternativa boendeprojekt som avviker från mainstream. Samtidigt ser vi att förståelse för alternativa boendeformer också skiftat över tid. I takt med att intresset för dessa boendeformer åter ökat, både i Sverige och internationellt, blir det viktigt att skilja på hur olika projekt använder sig av nyckelord som gemenskap och delning. Projekten är alla beroende av ett fungerande socialt samarbete, men de problem som uppstår skiljer sig åt beroende på kategori.

För kollektivhus har vi sett att det främst handlar om balansen mellan å ena sidan integritet och autonomi, å andra sidan gemenskap. För bygggemenskaper gäller det att jämka olika intressen inom boendegruppen under själva design- och byggprocessen. För co-living ses matchning och s.k. onboarding av boende som avgörande för att skapa gemenskap, men det finns också en tendens att gemenskapen i denna kommersiella form begränsas till socialt umgänge med likasinnade samtidigt som många gemensamma sysslor (exempelvis städning och underhåll) istället erbjuds som en prissatt tjänst. En viktig dikotomi som framträder mellan de här olika kategorierna rör således om inramningen av boendet som samarbete baseras på arbetsgemenskap eller betraktas som en delad tjänst.

Många svenska kollektivhus som etablerades på 1980-talet utvecklades i samarbete mellan civilsamhället (i form av exempelvis kollektivhusföreningar) och kommunala bostadsbolag, ofta med avtal om hög grad av självförvaltning för att möjliggöra lägre hyror. Idag är mediedebatten och den politiska diskursen delvis annorlunda. Inte minst har intresset från kommunala bostadsbolag förändrats, till att idag snarare riktas mot nya lösningar för delningsboende än mot klassiska kollektivhus. På flera sätt ser vi att alternativa boendeformer befinner sig vid ett slags vägska.

Å ena sidan kan man förstå intresset för exempelvis bo- och bygggemenskaper i samtida planering och bostadspolitik, där staten tar en mer faciliterande roll. Idéburna lösningar, civilsamhälleliga krafter och nya samarbeten framställs som nyckeln, där marknad och det offentliga misslyckas. Samtidigt kräver nya alternativa bostadsprojekt ofta en hög nivå av socialt och/eller finansiellt kapital, vilket skapar socioekonomiska begränsningar. Medan gräsrotsprojekt har dominerat alternativt boende, ställs krav på nya former av statligt stöd, en tydligare politik och professionella mellanhänder som kan hjälpa fler att realisera projekt i större skala.

Å andra sidan ser vi också ett ökat intresse bland konventionella aktörer, som börjar införliva idéer från alternativa boendeformer. Detta ger upphov till nya koncept, som inte alltid är underifrån drivna projekt eller svarar direkt mot ett fördefinierat behov (som exempelvis hos en grupp boende som vill utveckla en bo- eller bygggemenskap). I stället rör det sig om mer spekulativa erbjudanden där delning och gemenskap är attraktiva tjänster för boende att köpa. Exempelvis har co-living, i sin kommersiella form, framträtt som en affärsmodell lika mycket som en modell för delat boende. Det här skulle kunna ses som en del av finansialiseringen av bostäder, med ett ökat intresse från internationella investerare och en kommodifiering av boendetjänster, där en alternativ boendeform blir ett sätt att bredda investeringsportföljen.

## BEHOVET AV EN INTEGRERAD HÅLLBARHETSAGENDA

Även om hållbarhetsanspråken som görs i alternativt boende täcker in olika miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter, så är det få projekt i vår kartläggning som integrerar samtliga tre. Generellt ser vi att kollektivhus och co-living betonar sociala aspekter, medan byggemskaper ofta fokuserar mer explicit på miljöaspekter, främst i byggfasen. Endast ett fåtal föregångare kombinerar utvalda sociala och miljömässiga frågor i samma projekt.

Vi ser också olika avvägningar och synergier mellan socioekonomiska och miljömässiga frågor. Ett exempel är den så kallade rekyleffekten, som pekar på att eventuella besparingar (ekonomiska eller miljömässiga) paradoxalt nog kan leda till ökad resursanvändning. Forskning indikerar exempelvis att lägre boendekostnader (ett uttryckligt mål kopplat till prisriklighet inom många kooperativ, bo- och byggemskaper) kan resultera i ökad disponibel inkomst för hushållen, vilken kan spenderas på aktiviteter och konsumtion av varor med högre miljöpåverkan. Denna paradox belyser vikten av att fundera kring hur olika strategier kan kombineras för att adressera både socioekonomiska och miljömässiga frågor, med särskild hänsyn till olika socioekonomiska grupper.

Är det då rimligt att förvänta sig att alternativa bostadsprojekt ska hålla en högre hållbarhetsstandard än traditionell bostadsproduktion? Även om de alternativa boendeformer som vi utforskat utmanar samtida problem såsom ökad ensamhet och likriktning inom bostadssektorn, skulle vi också vilja hävda att de reproducerar andra föreställningar som låser in vissa produktions- och konsumtionsmönster. Här finns en potential för ytterligare innovationer som skulle kunna överbygga sociala och miljömässiga problem.

Det finns behov av ytterligare studier av om, och i så fall hur, nischade hållbara lösningar från alternativa boendeformer kan komma att bli mer mainstream, och vad som i så fall kan gå förlorat längs vägen. Alternativa bostadsprojekt har både historiskt och i samtid setts (eller sett sig själva) som en väg att förändra politiska, ekonomiska, sociala och rumsliga strukturer. Med ett ökat marknadsmässigt intresse för boendeformer som bygger på gemenskap och delning, ser vi hur dessa idéer integreras som nya nischade alternativ inom, snarare än alternativ till, den konventionella bostadsmarknaden. Och vägskälet kanske handlar om just detta, vad som händer när alternativ blir mainstream. Är det ett stärkt civilsamhälle eller marknaden, som med stöd i lagstiftning och politik kommer eller bör bidra till detta? Det återstår att se vilken roll än så länge relativt marginella - eventuellt hållbara - alternativ kan ha i att åstadkomma en mer djupgående omställning av ett konventionellt, ohållbart bostadssystem.

# LITTERATÜR & VIDARE LÄSNING



## **PUBLICERAD FORSKNING INOM PROJEKTET**

[Intergenerational co-housing in Sweden: Results of a survey.](#)

*August Ambjörnsson & Henrik Gutzon Larsen (2025)*

[From claims to practice? Sustainability in Swedish collaborative housing alternatives.](#)

*Eskil Engström, Pernilla Hagbert & Jule Jeske (2025)*

[Sustainability potentials of collaborative housing and the barriers to realisation: a systematic review.](#)

*Jule Iken Jeske, Pernilla Hagbert & Eskil Engström (2024)*

[Property relations between state and market: a history of housing cooperatives in Denmark.](#)

*Henrik Gutzon Larsen (2024)*

[The changing role of cooperatives in the Swedish housing regime – a path dependence analysis.](#)

*Bo Bengtsson (2024)*

## **OM ALTERNATIVA BOENDEFORMER I OCH UTANFÖR SVERIGE**

[Policy Brief. Collaborative Housing in Europe: Living laboratories of the future.](#)

*CO-HOPE - Collaborative Housing in a Pandemic Era (2025)*

[Bygg- och bogemenskaper: Visioner och verklighet från ett svårfångat kunskapsfält](#)

*Johan Vamstad, Susanne Wallman Lundåsen & Johan von Essen (2024)*

[Together: Towards Collaborative Living](#)

*Darinka Czischke, Marije Peute & Sara Brysch (2023)*

[Dela rum. Gemensamhetslokalen och samhället.](#)

*Dan Hallemar & Veronika Hejdelind (2022)*

[Hur kan förutsättningarna för att fler ska kunna bo i socialt hållbara bogemenskaper förbättras?](#)

*Elisabeth Ahlinder & Anna Granath Hansson (2023)*

[Fællesskabsorienterede boformer. Erfaringer fra bofællesskaber etableret af developere](#)

*Jesper Ole Jensen, Marie Stender & Line Scharla Løjmand (2022)*

Gemenskap och autonomi: kollektivboende som hållbart alternativ?

*Claes Caldenby & Cathrin Wasshede (redaktörer) (2022)*

Contemporary Co-housing in Europe - Towards Sustainable Cities?

*Pernilla Hagbert, Henrik Gutzon Larsen, Håkan Thörn & Cathrin Wasshede (redaktörer) (2020)*