



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

RAPPORT 2017:15



# Partiella hyreskontrakt



# Partiella hyreskontrakt

**Boverket**

Titel: Partiella hyreskontrakt  
Rapportnummer: 2017:15  
Utgivare: Boverket, juni, 2017  
Upplaga: 1  
Tryck: Boverket internt  
ISBN tryck: 978-91-7563-476-0  
ISBN pdf: 978-91-7563-477-7  
Sökord: partiella hyreskontrakt, del av bostad, förslag, lagändringar, slutsatser, analys, konsekvenser  
Diarienummer: 3.4.1 4774/2016

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: [www.boverket.se/publikationer](http://www.boverket.se/publikationer)  
E-post: [publikationsservice@boverket.se](mailto:publikationsservice@boverket.se)  
Telefon: 0455-35 30 00  
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.  
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

# Förord

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda förutsättningarna för flera hushåll att dela på en större bostad för att möjliggöra ett mer effektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Boverket ska därför utreda möjligheten för fastighetsägare att tillämpa partiella hyreskontrakt, det vill säga hyreskontrakt på en del av en bostad, för såväl nyproducerade som befintliga bostäder. Boverket ska även lämna förslag på författningsändringar eller andra åtgärder om så krävs, dock inte avseende 12 kap. jordabalken (hyreslagen) eller som i övrigt reglerar det kontraktsrättsliga förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst.

Denna rapport utgör Boverkets redovisning av detta uppdrag. Rapporten har tagits fram av en projektgrupp bestående av utredaren Johan Kihlberg, brandingenjören Anders Johansson, juristen Anders O. Larsson och juristen Assar Lindén, med den förstnämnde som ansvarig projektledare.

Karlskrona, juni 2017

Susann Bard  
tf. generaldirektör

# Innehåll

Sammanfattning .....	5
Inledning .....	6
Beskrivning av uppdraget.....	6
Bakgrund .....	6
Genomförande .....	8
Gällande rätt.....	10
Plan- och bygglagen (PBL) .....	10
Lagen om skydd mot olyckor, LSO .....	14
Hyreslagen .....	15
Lägenhetsregistret.....	16
Försäkringsvillkor .....	17
Möjligheter inom gällande rätt.....	18
Boverkets överväganden.....	19
Schematisk presentation .....	19
Konsekvenser av förslaget.....	23
Slutsatser och analys .....	29
Källförteckning.....	31
Bilaga 1: Intervjuer med centrala aktörer .....	33
Bilaga 2: Boverkets referensgrupp brandskydd .....	37
Bilaga 3: Utländska exempel på individuella kontrakt .....	40

## Sammanfattning

Boverket utreder i denna rapport möjligheterna till och förutsättningarna för ett införande av partiella hyreskontrakt, en kontraktsform som innebär att flera personer delar på en större bostad, var och en med besittningsskydd till ett eget rum i bostaden och med gemensam tillgång till utrymmen som kök, badrum och vardagsrum.

Vi kan konstatera att det redan i dag finns goda möjligheter att hyra ut bostadslägenheter i olika former av kollektivboenden. Boverkets byggregler gör det också möjligt att anordna bostäder med gemensamma funktioner, där flera hushåll delar på kök och badrum. Detta har tidigare gällt enbart för studentbostäder men är sedan 2016 möjligt också för andra grupper. Den individuella delen i den delade bostaden ses då som en egen bostad som ska klara dagens regler om bland annat brandskydd och bullerkrav.

Ett införande av partiella hyreskontrakt i det befintliga bostadsbeståndet kompliceras av att en större bostad som delas upp med flera individuella kontrakt normalt sett är att betrakta som flera bostadslägenheter, vilka var och en ska uppfylla de krav på brandskydd med mera som samhället ställt upp. Utan förändringar av bostaden skulle detta kräva förändringar i hyreslagen och andra författningar och innebära ett avsteg från de krav som gäller i dag för vad som är en bostadslägenhet.

Boverket presenterar i rapporten en möjlig lösning där man får hyra en ideell andel av en bostad. Var och en av de boende har ett eget kontrakt med hyresvärden med besittningsskydd, men kontraktet pekar inte ut vilket rum kontraktet avser, eftersom detta skulle betyda att samhällets regler kring vad som är en bostadslägenhet ska tillämpas. Boverket menar dock att dessa bostäder måste uppfylla vissa krav, till exempel att antalet andelar begränsas beroende på bostadens storlek. Kraven på brandskydd blir dock lägre än de som gäller vid uppförande av en ny byggnad. Även denna lösning skulle kräva förändringar i bland annat hyreslagen.

# Inledning

## Beskrivning av uppdraget

Boverket fick i sitt regleringsbrev för 2017 i uppdrag att utreda partiella hyreskontrakt, det vill säga möjligheten för flera hushåll att dela på en större bostad:

För att möjliggöra för ett effektivare nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet bör förutsättningarna för att fler hushåll delar på en större bostad utredas. Boverket ska därför utreda möjligheten för fastighetsägare att tillämpa partiella hyreskontrakt, dvs. hyreskontrakt med besittningsskydd på en del av en bostad, för såväl nyproducerade som för befintliga bostäder. Om det krävs författningsändringar eller andra åtgärder ska Boverket lämna förslag på sådana. Förslag på författningsändringar ska dock inte lämnas avseende 12 kap. jordabalken (hyreslagen) eller som i övrigt reglerar det kontrakträttsliga förhållandet mellan hyresgästen och hyresvärden. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 juni 2017.

Boverket uppfattar efter dialog med Näringsdepartementet att syftet med uppdraget är att undersöka möjligheterna till och förutsättningarna för ett införande av partiella hyreskontrakt, där flera personer har ett hyreskontrakt på en och samma bostad, men för olika rum och med gemensam tillgång till kök och badrum samt i förekommande fall vardagsrum eller annan sällskapsdel.

Ett införande av partiella hyreskontrakt i det befintliga bostadsbeståndet kommer att kräva förändringar i bland annat hyreslagen. Det gäller också för den modell Boverket har tagit fram i denna rapport. Då Boverket, enligt uppdraget, inte ska lämna några förslag på författningsändringar i 12 kap. jordabalken har konkreta förslag på lagändringar i hyreslagen inte lämnats. Som en följd härav har vi också avstått från att lämna förslag på eventuella följdändringar som kan krävas också i andra författningar.

## Bakgrund

Bakgrunden till uppdraget torde vara att många hushåll – främst unga vuxna, studenter och nyanlända – har svårt att skaffa sig en egen bostad och etablera sig på bostadsmarknaden, framför allt i kommuner med stor efterfrågan på bostäder. För att hushåll med låga eller osäkra inkomster ska kunna få tag i en bostad måste det finnas bostäder de kan efterfråga på bostadsmarknaden – det vill säga bostäder med låga hyror, eftersom det är främst hyresrätter som ekonomiskt svaga hushåll kan efterfråga.

Trots att det byggts mycket under de senaste åren är det dock svårt för hushåll med en svag ställning på bostadsmarknaden att få tag i en bostad, inte minst i storstadsområdena. Det beror inte bara på att de nyproducerade bostäderna utgör mindre än en procent av det totala bostadsbeståndet



utan också på de små möjligheter som socioekonomiskt svaga hushåll har att erhålla en bostad på marknadens villkor.

I 2017 års bostadsmarknadsenkät uppger 255 av landets 290 kommuner att de har underkott på bostäder, en ökning med 72 kommuner på två år. Antalet kommuner som uppger att de har underskott på bostäder har ökat kraftigt sedan år 2013 efter att ha legat på en relativt stabilt sedan 2003. Som nämnts ovan är situationen särskilt ansträngd för de som försöker etablera sig på bostadsmarknaden. Drygt 250 kommuner uppger att de har brist på bostäder för nyanlända och nästan lika många uppger att de har brist på lägenheter för unga. För båda grupperna är problemet en generell brist på lediga bostäder. För unga handlar det också om att det finns för få lediga småbostäder, något 167 kommuner uppger som främsta orsak medan det för nyanlända är det brist både på små och på stora bostäder.

Även om det finns olika koncept med mer åtkomliga bostäder, där Boklok och Kombohus är två exempel, är nyproducerade bostäder generellt sett relativt dyra. Det investeringsstöd för byggande av hyresbostäder som regeringen infört har som krav att boendekostnaderna ska bli rimliga, men också för dessa kan hyreskostnaderna vara tunga att bära för hushåll med låga inkomster. I Stockholmsregionen får normhyran för en lägenhet som kommit till med hjälp av investeringsstödet, vid tillträdet inte överstiga 1 450 kronor per kvadratmeter och år, det vill säga drygt 9 300 kronor för en lägenhet om tre rum och kök på 77 kvadratmeter. Också i Frihamnen i Göteborg ska en del av de hyresrätter som ska byggas ha en lägre hyresnivå. Målsättningen är att hälften av hyresrätterna i Frihamnen ska ha en hyra mindre än 1 400 kronor per kvadratmeter och år.

### **Kollektivboenden**

Partiella hyreskontrakt kan vara ett sätt att underlätta inträdet på bostadsmarknaden för små hushåll med begränsade resurser, eftersom man delar på hyreskostnaden för de gemensamma delarna i bostaden plus hela hyran för det egna rummet.

Studentbostadsföretagen, White arkitekter och Stockholms Studentbostäder har tillsammans genomfört en undersökning bland 2 035 studenter om hur de vill bo.<sup>1</sup> Undersökningen visar att det finns ett stort intresse för att bo kollektivt. Mer än var tredje student vill bo kollektivt, och många vill bo i en större bostad som de delar med ytterligare en eller två studenter, medan få vill bo i den traditionella studentkorridoren. De intervjuade menar vidare att det är viktigt att boendekostnaden sänks och att det bör bli

---

<sup>1</sup> Studentbostadsföretagen, White arkitekter och Stockholms Studentbostäder: **Framtidens studentbostäder**. Stockholm (2016).

ett mer differentierat utbud av bostäder, där det också finns bostäder med lägre standard.

Kollektivboenden har funnits sedan länge men har då främst associerats med att varje hushåll har en egen lägenhet med tillgång till gemensamhetsutrymmen som kök, matsal och andra samlingslokaler. I Sverige är kollektivhuset på John Erikssonsgatan 6 i Stockholm det mest kända, uppfört år 1935 efter ritningar av Sven Markelius.

Under senare år har några bostadsföretag börjat erbjuda en kollektiv boendeform, där en större bostadslägenhet hyrs ut till flera personer men med ett tidsbegränsat förstahandskontrakt. Hyresgästerna ett eget sovrum men delar kök, badrum och vardagsrum. Boendeformen riktar sig främst men inte bara till unga. Hit hör Botkyrkabyggens så kallade Kompisbo, där två kompisar i åldern 18–30 år kan bo tillsammans i en delad bostad. Var och en som delar på bostaden får ett eget tidsbegränsat kontrakt, giltigt i maximalt fyra år.<sup>2</sup> Liknande typer av kontrakt finns hos en del andra bostadsbolag, bland annat MKB i Malmö och Svenska bostäder i Stockholm. Hos Svenska bostäder gäller liknande regler som hos Botkyrkabyggen. Målgruppen är de mellan 18–25 år. Kontrakten förmedlas via bostadsförmedlingen i Stockholm.

Också inom nyproduktionen är liknande kollektiva bostadslösningar på gång. JM:s projekt Alphyddan i Sundbyberg, som ska stå klart under 2018, innehåller bostäder avsedda att delas.<sup>3</sup> Ett liknande projekt, också det i Sundbyberg, har tagits fram av bostadsföretaget Järntorget tillsammans med Utopia arkitekter. I båda exemplen är avsikten att bygga moderna kollektivbostäder som redan från början är utformade för att delas, vilket bland annat märks i köksutrustningen.<sup>4</sup>

## Genomförande

Rapporten bygger till stor del på material som Boverket tagit fram tidigare, bland annat kring brandskydd och utformningsregler. Under arbetet har Boverket träffat och hämtat in synpunkter från ett antal bostadsföretag, bransch- och intresseorganisationer och andra aktörer, nämligen Boplats Syd, Bostadsförmedlingen i Stockholm, Botkyrkabyg-

---

<sup>2</sup> Botkyrkabyggen: ”Kompisbo” (2017). Tillgänglig: <http://www.botkyrkabyggen.se/artikel/kompisbo-1> (Hämtad 2017-04-26). I samband med kontraktsskrivningen måste man även underteckna en överenskommelse om avstående från besittningsskydd, vilket ska godkännas av hyresnämnden.

<sup>3</sup> JM: ”Alphyddan studentbostäder” (2017). Tillgänglig: <https://www.jm.se/bostader/hyresratter/hyresbostader/alphyddan/> (Hämtad 2017-06-03).

<sup>4</sup> Utopia: ”KomBo – nytänkande kollektivboende medel i kampen mot bostadsbristen”. Tillgänglig: <http://www.utopia.se/se/projekt/kombo> (Hämtad 2017-06-03).

gen, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Sabo, Svenska Bostäder, Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) samt Studentbostadsföretagen. Uppdraget har även behandlats vid Boverkets referensgrupp för byggnadstekniskt brandskydd där även andra aktörer ingår.

De synpunkter som kommit fram vid intervjuerna har sammanfattats i avsnittet **Intervjuer med centrala aktörer**. De intervjuer som skett på plats har genomförts i samarbete med Boverkets regeringsuppdrag om Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, ett uppdrag som till stor del berör samma aktörer. De intervjuade är i stor utsträckning centralt positionerade eller ämnesexperter. Intervjuerna har genomförts antingen på de intervjuades arbetsplatser eller per telefon.

### **Avgränsningar**

Boverket har avgränsat uppdraget till att behandla förutsättningarna för att införa partiella hyreskontrakt i den del av hyresbeståndet som ingår i en näringsverksamhet. Boverket har inte haft möjlighet att göra en heltäckande översikt av alla faktorer som kan påverka ett införande av partiella hyreskontrakt, utan valt att fokusera på de delar av lagstiftningen som bedömts som centrala utifrån uppdraget.

Boverket har heller inte beräknat vilka effekter ett införande av partiella hyreskontrakt skulle kunna ha på bostadsmarknaden eller hur stor del av bostadsbeståndet som skulle kunna vara aktuell för partiella hyreskontrakt.

## Gällande rätt

I detta kapitel gör Boverket en genomgång av de regler som vi bedömer har störst betydelse för frågan om partiella hyreskontrakt.

### Plan- och bygglagen (PBL)

De grundläggande kraven på byggnader finns i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, med tillhörande plan- och byggförfordning (2011:338), PBF. Dessa krav preciseras i Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (2011:6), BBR, samt i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpningen av europeiska konstruktionsstandarder – eurokoder (2011:10), EKS.

Reglerna gäller vid uppförande av nya byggnader och vid ändring av byggnader. De består av föreskrifter och allmänna råd utifrån de egenskapskrav och utformningskrav som finns i PBL. De innebär bland annat krav på bärande konstruktioner, ljudisolering, energihushållning, bostadsutformning, tillgänglighet och brandskydd.

### Begreppet bostadslägenhet

En bostadslägenhet är ur upplåtelsehänseende en självständig enhet. Vad som är en lägenhet avgränsas av vad som omfattas av exempelvis ett hyreskontrakt. PBL bygger på samma lägenhetsbegrepp som hyreslagen och skattelagstiftningen.

Av ett rättsfall i Regeringsrätten (meddelad i Stockholm den 17 juni 2010, mål nummer 654-10) framgår att lägenhetsbegreppet ansluter till vad som upplåtits enligt separata kontrakt. Målet rörde fastighetstaxering och handlade om att flera studenter delade en större ”vanlig lägenhet”. Varje uthyrd del (sovrums) i denna lägenhet räknades som en egen lägenhet. Av målet framgår att detta synsätt överensstämmer med bestämmelserna i 12 kap. jordabalken om hyra.

Ett särskilt fall är när någon är inneboende i någon annans bostad. I det fallet hyr man ett eller flera rum i en bostadslägenhet där den som disponerar bostaden också bor. Som inneboende kan man ha ett muntligt eller skriftligt avtal om det egna rummet och gemensamma ytor. Det är dock den som äger/disponerar lägenheten som ansvarar för lägenheten som helhet gentemot fastighetsägaren.

Om en tidigare större bostad delas upp i olika delar med enskilda hyreskontrakt är dessa normalt sett att betrakta som flera bostadslägenheter. Det krävs exempelvis i så fall bygglov för att inrätta nya bostadslägenhet-

er. Ett undantag är enbostadshus där högst ytterligare en bostad kan inrättas utan bygglov, dock krävs en anmälan till byggnadsnämnden. Vid såväl bygglov som vid anmälan utövar byggnadsnämnden en kontroll av att byggherren uppfyllt de krav som finns för bostadslägenheter enligt PBL, PBF och BBR på bostadsutformning, skydd mot buller, hygien, hälsa och miljö med mera.

Slutligen kan en ändrad användning kräva att byggnaden behöver ändras fysiskt, även om åtgärden i sig varken kräver anmälan eller bygglov. Vissa anpassningar och avsteg från utformningskraven och de tekniska egenskapskraven kan då göras i skälig omfattning.

### **Brandskydd**

En grundprincip för brandskyddet är den enskilde ska kunna ta ansvar för brandskyddet inom sin egen verksamhet och inte drabbas av bränder som startas i andra delar av en byggnad eller en närliggande byggnad.

Anledningen är att varje bostad ska vara skyddad mot brand i en grannlägenhet eller annan närliggande verksamhet så att utrymning från bostaden kan ske på ett säkert sätt eller att man kan stanna i sin brandcell tills branden är släckt. För att vakna och kunna utrymma om det brinner i ens egen bostad finns det krav på brandvarnare. För utrymning ställs normalt krav på minst två utrymningsvägar från varje brandcell. I bostäder kan en av utrymningsvägarna i vissa fall utgöras av fönster och hjälp via räddningstjänstens stegutrustning.

### **Två verksamhetsklasser**

När det gäller de så kallade verksamhetsklasserna som finns i brandskyddsavsnittet i BBR så finns det två alternativ för bostäder, verksamhetsklass 3A – som gäller för de flesta bostäder – och verksamhetsklass 3B, som kan tillämpas för gemensamhetsboenden som HVB-hem och liknande. Varje bostadslägenhet, det vill säga varje enhet som är avsedd att nyttjas som en egen enhet, ska då uppfylla gällande brandskyddskrav när den uppförs eller ändras.

Grundkraven för bostäder vad gäller brandskydd är att varje bostad ska utgöra en egen brandcell med en timmes brandmotstånd, att den är försedd med brandvarnare och att den har minst två av varandra oberoende utrymningsvägar. Den alternativa utrymningsvägen utgörs oftast av fönster där man antingen kan ta sig ner till marken själv eller med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Principen är att man ska kunna ta ansvar för sin egen säkerhet inom bostaden och inte riskera att förolyckas

av en brand som startar i en grannlägenhet eller om trapphuset blir rök-fyllt.

### **Brandskyddet i verksamhetsklass 3B**

I gemensamhetsboenden i verksamhetsklass 3B finns möjlighet att utforma brandskyddet på ett annat sätt än i 3A. Man kan bland annat ha en något enklare brandcellsindelning och varje bostad behöver inte ha direkt tillgång till en utrymningsväg.<sup>5</sup>

Avsaknaden av direkt tillgång till utrymningsväg från respektive bostad kompenseras av att det ska finnas ett brand- och utrymningslarm så att de boende får en säkerställd tidig varning vid brand. Dessutom ska det finnas nödbelysning till utrymningsvägen, vilket normalt sett är ett gemensamt utrymme. Med nödbelysning avses inte så kallad vägledande markering med grön skylt utan en belysning som tänds vid strömavbrott. I stället för en timmes brandmotstånd (brandklass EI 60) räcker det med att varje boenderum avskiljs med en halvtimmes brandmotstånd (EI 30). Om bostäderna är försedda med sprinkler behövs inte avskiljningen i klass EI 30. Under ovanstående förutsättning får upp till sex personer bo i en enhet som i sig är avskild mot övriga byggnaden i klass EI 60 motsvarande en vanlig bostadslägenhet.

Reglerna tillkom bland annat för att lättare kunna skapa HVB-hem i befintliga byggnader och inte behöva bygga institutionsliknade korridorboenden där alla har direkt tillgång till en utrymningsväg. Reglerna kan även tillämpas i de fall man vill bygga bostäder avsedda för en person med möjlighet att dela vissa funktioner som kök och hygienrum.

### **Skydd mot buller**

I dagens byggregler finns krav att en bostadslägenhet ska ha skydd mot buller som kommer dels utifrån byggnaden, dels inifrån andra delar av byggnaden såsom trapphus eller andra lägenheter. Inom en lägenhet finns endast krav på att buller från installationer inte får vara störande. Det innebär att det inte finns några krav på ljudisolering mellan olika sovrum eller mellan vardagsrum och sovrum inom bostaden. Dessutom finns krav i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande på ljudnivåer på utsidan av byggnaden där marken ska vara lämplig att använda för bostadsbyggande.

---

<sup>5</sup> För mer information se Boverkets utredning om ny verksamhetsklass med dnr: 2770/2013.

## Ventilation

Byggnader ska utformas så att de kan ge goda förutsättningar för en god luftkvalitet i rum där människor vistas mer än tillfälligt. Enligt BBR får till exempel återluft i bostäder inte utformas så att luft förs mellan olika bostäder, detta för att dålig luft och lukter i en bostad inte ska spridas till intilliggande bostäder.

## Bostadsutformning

Av BBR framgår att bostäder ska dimensioneras och disponeras med hänsyn till sin långsiktiga användning. I en bostad ska det bland annat finnas minst ett rum med inredning och utrustning för personlig hygien; rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro; rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila; rum eller avskiljbar del av rum med inredning och utrustning för matlagning samt utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning.

År 2016 ändrades bostadsutformningsreglerna i BBR. Det blev bland annat möjligt att bygga bostäder med gemensamt kök, badrum och vardagsrum också för andra grupper än studenter. Bakgrunden var det stora behovet av bostäder för andra grupper än studenter, som nyanlända och unga vuxna.<sup>6</sup> Det innebär att det inom dagens regelverk är möjligt att bygga bostäder där man delar vissa funktioner med andra. En bostad som uppfyller kraven på utformning och tillgänglighet avsedd för en person kan vara så liten som 10 m<sup>2</sup>.

En begränsning i bostäder med gemensamma utrymmen är att toalett och bad- eller duschrutiner inte får delas av fler än tre personer.<sup>7</sup> De gemensamma utrymmena ska då vara så stora och välutrustade att de på ett fullgott sätt kompenserar för inskränkningarna i de enskilda bostäderna.<sup>8</sup>

## Ändring av byggnad

I samband med ändring av bostäder kan det vara svårare att lösa till exempel brandskyddsfrågorna än vid nybyggnad. I PBL finns då regler vid ändring som gör det möjligt att ta hänsyn till byggnadens förutsättningar, ändringens omfattning samt krav på varsamhet och eventuellt förvanskningförbud.

---

<sup>6</sup> Boverket: **Konsekvensutredning BBR 23 (2016)**, s. 7, 13. Se även Boverket: **Nyanländas boendesituation – delrapport** (2015), s. 65.

<sup>7</sup> Boverket: **Konsekvensutredning BBR 23 (2016)**, s. 33.

<sup>8</sup> Boverket: **Konsekvensutredning BBR 23 (2016)**, s. 13, 33.

## Lagen om skydd mot olyckor, LSO

Enligt lagen om skydd mot olyckor (2003:778), LSO, 2 kap. 2 § ska ägare och innehavare av en byggnad eller anläggning ha ett skäligt brandskydd. Vad som avses med skäligt är inte närmare preciserat. I förarbeten till tidigare lagar på området framgår att det är skäligt att en byggnad uppfyller de byggregelkrav som gällde när den uppfördes eller senast ändrades. Någon avsikt att ändra vad som är att anse som skäligt brandskydd har man inte haft vid införandet av LSO enligt dess förarbeten.

Det innebär att gällande eller äldre byggregler ofta används som ett rättsnöre när tillsyn görs enligt lagen om skydd mot olyckor även om en helhetsbedömning i slutändan görs utifrån LSO 2 kap. 2 §. En skillnad mellan LSO och PBL är att LSO har en bredare syn på brandskydd som innefattar lös brandskyddutrustning, samt organisationens och den enskildes förmåga att hantera en brand och inte enbart det byggnadstekniska brandskyddet.

I vissa fall kan samhällsutvecklingen också motivera att högre krav kan ställas enligt LSO än de som gällde i byggreglerna när byggnaden uppfördes. Ett sådant exempel är brandvarnare som anses som skäligt där människor förväntas sova även om kravet på brandvarnare i bostäder infördes i byggreglerna först år 1998.

### Aktuella rättsfall enligt LSO

Ett rättsfall som rör delade bostadslägenheter är LOU-mål 5900-15. Räddningstjänstens riktade ett föreläggande enligt lagen om skydd mot olyckor mot Migrationsverket med anledning av användning av lägenheter till asylsökande i Älvkarleby. I det fallet hyrde migrationsverket lägenheterna som helhet och lät sedan upp till två asylboende per rum bo i lägenheterna. Räddningstjänsten förelade då om att särskilda brandskyddsåtgärder skulle vidtas då de boende placerats där oberoende av varandra och då man hade haft en del incidenter i byggnaden. Ärendet överklagades av Migrationsverket upp till kammarrätten som fastslog att räddningstjänstens föreläggande ansågs som skäligt.

Domen i Älvkarlebyfallet innebär att särskilda brandskyddsåtgärder kan behöva vidtas om oberoende personer ska dela på en lägenhet, men den specificerar inte vilka åtgärder som är lämpliga. Den verksamhet som bedrivs i de befintliga bostäderna kan i förhållande till dagens byggregler liknas med verksamhetsklass 3B, varför man kan tolka domen som att den nivån är skälig.



Som nämnts tidigare ska man dock vara medveten om att det i byggreglerna finns ändringsregler som gör att man kan ta hänsyn till ändringens omfattning, byggnadens förutsättningar, varsamhetskrav och eventuellt förvanskningförbud. I Älvkarlebyfallet handlade det också om ett tillfälligt anläggningsboende. Vid nybyggnad hade hotellreglerna enligt verksamhetsklass 4 i BBR varit den gällande nivån för brandskyddet och inte bostäder i verksamhetsklass 3A eller 3B.

## Hyreslagen

Med hyreslagen avses den del av jordabalken (1970:994) som handlar om hyresfrågor, det vill säga 12 kapitlet i jordabalken. Hyreslagen är utformad som en social skyddslagstiftning, vilket gör att en stor del av reglerna i hyreslagen är tvingande till hyresgästens fördel. Hyreslagen är skriven för en vanlig bostadslägenhet och inte för ett system med partiella hyreskontrakt, där flera hushåll delar på en bostad. För att införa partiella hyreskontrakt behöver alltså hyreslagen kompletteras med nya bestämmelser. Det ingår dock inte i Boverkets uppdrag att komma med författningsändringar vad gäller hyreslagen.

### Vad är en bostadslägenhet enligt hyreslagen?

Med bostadslägenhet i hyreslagen avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. I dagens tillämpning av hyreslagen innebär det i princip att det är det man hyr som utgör själva bostadslägenheten.

### Inneboende

Inom dagens lagstiftning finns det goda möjligheter att ha inneboende i sin bostad, där den som äger eller har ett förstahandskontrakt på bostaden hyr ut en del av bostaden till en annan part. På hyresnämndernas hemsida ges endast en kort hänvisning till 12 kap. 41 § jordabalken och kommenteras med följande.

Det är bara när man ska hyra ut lägenheten i andra hand till någon som ska använda den självständigt som man behöver samtycke av hyresvärden. Den som ska hyra ut ett rum till en inneboende behöver alltså inte i förväg fråga om lov. Hyresvärden kan reagera först om det skulle uppstå problem kring uthyrningen. Så kan till exempel vara fallet om den inneboende stör grannarna eller använder lägenheten självständigt utan att det finns samtycke till en sådan upplåtelse.<sup>9</sup>

Några andra begränsningar ges inte. Eftersom den som har inneboende har ansvaret mot hyresvärden är de aspekter som denna rapport behandlar täckta.

---

<sup>9</sup> Hyresnämnden: "Specialregler". Tillgänglig: <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Specialregler/> (Hämtad: 2017-05-08).

### **Kollektivboende**

Det finns inget vare sig i hyreslagen eller i byggreglerna som hindrar att man hyr ut bostadslägenheter till flera personer under ett gemensamt ansvar, oavsett om personerna lever ihop under familjeliknande förhållanden eller inte. Vid ett kollektivt boende behöver man naturligtvis avtala – muntligen eller skriftligen – om vilka regler som ska gälla medlemmarna emellan, men det är något som ligger utanför hyreslagstiftningens regler.

Genom att samtliga boende är parter vid kontraktsskrivning med hyresvärden uppnås dels att hyresgästerna har ett solidariskt ansvar för hyreskontraktets förpliktelser, dels att eventuella förändringar i hyresgästkollektivet medför att ett nytt kontrakt skrivs och att kollektivet och hyresvärden därigenom gemensamt bestämmer vem som ska tillåtas ingå i kollektivet. Detta får antas säkerställa att både hyresvärd och hyresgäster kan känna sig trygga med valet av medlemmar i kollektivet.

En annan och kanske vanligare variant på kollektiv är att en eller ett par personer står på hyreskontraktet och att övriga i kollektivet sedan är inneboende hos dem. I det fallet är det den eller de som står på kontraktet som ansvarar för bostaden mot hyresvärden.

Vid tecknande av hyresavtal kan det uppstå frågor om vad hyresobjektet omfattar. Enligt hyreslagen ska en bostadslägenhet ha en viss lägsta godtagbara standard vid uthyrning. Detta innebär, något förenklat, att en bostad ska ha kök eller kokvrå, uppvärmning, toalett och badrum eller dusch. I förslaget om partiella hyreskontrakt där flera hushåll delar kök och hygienutrymmen kan man diskutera vad som är en bostadslägenhet enligt hyreslagen.

### **Lägenhetsregistret**

Enligt lagen om lägenhetsregister (2006:378) ska Lantmäterimyndigheten svara för ett lägenhetsregister över bostadslägenheter.

Lägenhetsregistret får innehålla uppgifter om:

1. för bostadslägenhet uppgifter om
  - a) lägenhetsnummer,
  - b) antal rum,
  - c) kökstyp,
  - d) bostadsarea, och

- e) lägenhetskategori,
2. för entré uppgifter om
    - a) belägenhetsadress, och
    - b) postnummer och postort,
  3. för byggnad uppgifter om
    - a) byggnadsnummer,
    - b) byggnadstyp,
    - c) byggnadskategori,
    - d) nybyggnadsår,
    - e) ombyggnads- eller tillbyggnadsår,
    - f) värdeår, och
    - g) typ av taxeringsenhet,
  4. för fastighet uppgifter om
    - a) fastighetsbeteckning,
    - b) län, och
    - c) fastighetsägarens juridiska form.

Om det finns mer än en lägenhet per belägenhetsadress skall kommunen fastställa ett lägenhetsnummer för varje lägenhet.

## Försäkringsvillkor

Vad det gäller hemförsäkringar skiljer de flesta försäkringbolag på om man delar bostad eller delar hushåll. Hemförsäkringen gäller normalt per hushåll. Det innebär att det inom en bostad kan finnas flera hushåll. Om man är inneboende i någon annans bostad har man alltså ett eget hushåll och behöver teckna en egen hemförsäkring. Alternativt kan den som ansvarar för bostaden i vissa försäkringsbolag teckna en särskild tilläggsförsäkring för den inneboende.

Den som ansvarar för bostaden som helhet behöver se till att ha försäkring för såväl det egna hushållet som för själva bostaden eller byggnaden i den mån man äger den. Inom försäkringsområdet finns det alltså inget

som hindrar att flera hushåll delar på en bostad. Däremot finns alltid någon som är ansvarig för bostaden och byggnaden som helhet.

### **Möjligheter inom gällande rätt**

Som framkommit finns det redan med dagens regler goda möjligheter att anordna bostäder med gemensamma funktioner, som kök och hygienutrymmen, där man hyr en mindre självständig del som uppfyller såväl utformningskraven som krav på brandskydd, ljudisolering med mera.

I det befintliga bostadsbeståndet kan större bostadslägenheter ändras till att innehålla fler lägenheter. Vid ändring av byggnader får man göra avsteg och anpassa de krav som gäller vid uppförande av nya byggnader. Ändringen får dock inte innebära en oacceptabel risk för de boendes hälsa och säkerhet.

Vidare kan en fastighetsägare hyra ut en lägenhet till flera personer som solidariskt ansvarar gentemot fastighetsägaren. En hyresgäst kan, genom så kallad partiell sublokation, hyra ut delar av sin bostadslägenhet till en eller flera inneboende. Dessa möjligheter finns i dag och kräver inga lagändringar.

## Boverkets överväganden

I detta kapitel redogör Boverket för en möjlig lösning för att införa partiella hyreskontrakt i det befintliga bostadsbeståndet.

### Utgångspunkt

Utgångspunkten är att göra det möjligt för flera personer – som var för sig kan uppfattas som individuella hushåll – att hyra en del av en bostadslägenhet med besittningsrätt till denna del. Ett skäl är att partiella hyreskontrakt skulle kunna bidra till att bostadsbeståndet utnyttjades bättre i regioner med stor bostadsbrist.

### Grundläggande överväganden

Det finns betydande svårigheter i att omvandla en bostadslägenhet i det befintliga bostadsbeståndet till flera individuella bostäder och att hyra ut dessa självständigt utifrån dagens regler. Samhället har ställt upp krav för att ett utrymme ska omfattas av definitionen ”bostad” som kan hyras enligt reglerna i hyreslagen (12 kap. jordabalken) med bland annat besittningsrätt. Som exempel kan brandskyddsregler och bullerregler nämnas.

Det som däremot accepteras i dag och som nämnts tidigare är dels när någon har inneboende i sin bostad som i och för sig betalar hyra, dels när flera personer utan något egentligt tidigare inbördes förhållande hyr en bostad gemensamt och tillsammans står på kontraktet i förhållande till hyresvärden, nedan nämnt som ett kollektiv.

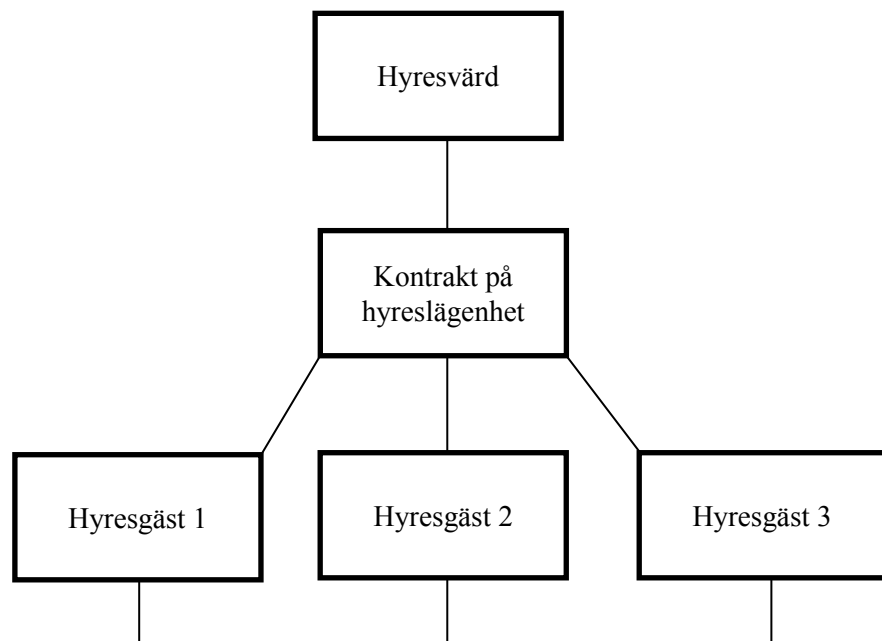
En möjlighet som Boverket finner intressant att gå vidare med är att införa en ny kontraktsform med ideella andelar av hyresrätter till bostadslägenheter och som utgår från en modifierad variant av ett kollektivboende. I fortsättningen kallar vi dessa ideella andelar för partiella hyreskontrakt.

Som nämnts i inledningen ska Boverket inte lämna några förslag till författningsändringar i hyreslagen. Det följande är därför ett förslag till lösning som också den kommer att kräva förändringar i såväl hyreslagen som i andra författningar. Detta kommer att kräva noggranna överväganden.

### Schematisk presentation

För att klargöra hur vi menar kan det vara bra att utgå från en figur. Vi antar här att det rör sig om en lägenhet om fyra rum och kök, varav tre sovrum.

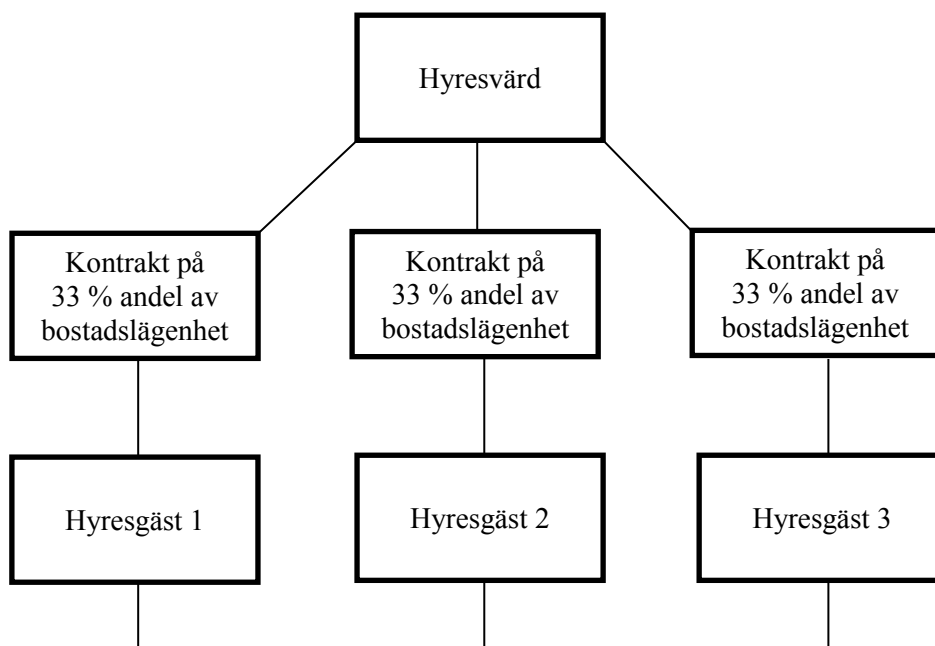
Figur 1. Kollektiv



I dag kan flera personer hyra en bostadslägenhet kollektivt. Hyresgästerna är då bundna av samma kontrakt med hyresvärden.

Notera att i figuren ovan finns det en relation mellan hyresgästerna. Detta boendeavtal rör de inbördes förhållandena mellan hyresgästerna. Detta avtal träffas inte av hyreslagstiftningen utan lyder under den allmänna avtalsrätten.

Figur 2. Hyresavtal om ideell andel



I ett system med partiella hyreskontrakt har var och en av de boende ett eget kontrakt med hyresvärden.

Vid ett partiellt kontrakt har var och en av hyresgästerna ett självständigt kontrakt med hyresvärden som reglerar rättigheter och skyldigheter i den mån de inte följer av lag. De troligtvis viktigaste konsekvenserna av de individuella kontrakten blir att hyresgästen ansvarar endast för sin hyra – det vill säga en tredjedel i vårt exempel – och att en hyresgäst kan bli uppsagd, till exempel på grund av uteblivna hyresbetalningar, medan övriga inte påverkas av detta utan har kvar sitt besittningsskydd. På samma sätt som i figur 1 behöver det finnas ett boendeavtal som reglerar hyresgästernas inbördes förhållanden.

### Vilka särdrag kan eller bör partiella hyreskontrakt ha?

Ett partiellt hyreskontrakt bör alltid vara skriftligt. Hyresvärden och hyresgästen kan antas vilja tydliggöra gränserna för det individuella ansvar som hyresgästen har gentemot hyresvärden. Det kan vara svårt att hantera om det inte är skriftligt.

På den ansträngda bostadsmarknad som finns på många orter i dag förekommer boendelösningar som lämnar mycket i övrigt att önska. För att inte uthyrning av partiella hyreskontrakt ska spä på problemen bör en

förutsättning för denna typ av hyreskontrakt vara att de registreras, till exempel i lägenhetsregistret, för att bli giltiga och för att ge det offentliga ett grepp över utvecklingen.

Det bör också finnas en lagregel som säger att en bostadslägenhet inte får rymma fler partiella kontrakt än antalet avskilda sovrum, det vill säga rum som kan stängas utan att passage till övriga rum hindras. Rimligt är också att det finns minst ett hygienrum (toalett samt bad- eller duschrum) per tre andelar i likhet med verksamhetsklass 3B. Boverket har tidigare utrett frågan om hur många personer som kan dela på ett rum för personhygien. Någon exakt gräns är svår att ange sett till smittorisk. Boverket har därför bedömt att tre personer bör kunna dela på ett rum för personhygien utan någon väsentlig ökad risk ur hälsosynpunkt.<sup>10</sup> Vidare bör antalet andelar per bostadslägenhet begränsas till maximalt sex stycken.

### **Brandskydd**

En nödvändig förutsättning är också att det finns två utrymningsvägar. Det förutsätter troligen att det finns ett vardagsrum eller annat gemensamt utrymme med fönster ut mot plats som är åtkomlig för räddningstjänsten. Bostaden bör också förses med boendesprinkler eller motsvarande släcksystem samt sammankopplade brandvarnare som täcker hela lägenheten.

### **Andelar, uthyrning och byte**

Även om det kan bli orättvist bör andelarna alltid vara lika stora. I annat fall är det svårt att komma ifrån att det egentligen är fråga om att ett visst rum hyrs som bostad. Detta skulle i sin tur medföra att samhällets regler kring vad som krävs av en bostad måste tillämpas. I övrigt får de boende själva komma överens om användningen av utrymmena.

En fråga som bör regleras är om ytterligare personer – till exempel partner eller annan inneboende – stadigvarande ska få bo i bostadslägenheten. I denna speciella boendeform bör detta inte vara tillåtet. Varje andel bör avse en person. Det vore annars att öppna för risken att partiella hyreskontrakt blir en upplåtelseform som hyresvärdar kan tappa kontrollen över. Slutligen bör partiella hyreskontrakt inte kunna bytas mot en annan lägenhet. Redan i dag är bytesinstitutets legitimitet satt under hård press på många håll i landet, av aktörer som agerar mer eller mindre organiserat för att få ekonomisk vinning vid bytena. Partiella hyreskontrakt skulle innebära ytterligare möjligheter till svårföljda transaktioner.

---

<sup>10</sup> Boverket: *Konsekvensutredning BBR 23* (2016), s. 33.



Någon andrahandsuthyrning av partiella hyreskontrakt bör inte heller vara tillåten. Risken är annars överhängande att det skulle spä på den bristande överblickbarhet som finns på andrahandsmarknaden.

### **Hyresnivå**

Hyran bör motsvara bruksvärdeshyran delat på antalet andelar. Eventuellt kan ett lagreglerat påslag övervägas. Ett problem härvidlag är vilka förvaltningskostnader som partiella hyreskontrakt kan föra med sig, bland annat som en följd av ett ökat slitage. Hyrespåslaget får dock inte bli så stort att hyrorna för den här typen av lägenheter blir hyresdrivande. Det vill säga om hyrorna i lägenheter som hyrs ut med partiella kontrakt får en väsentligt högre hyra så finns det risk för att detta på sikt pressar upp hyrorna i det övriga hyresbostadsbeståndet.

## **Konsekvenser av förslaget**

### **Brandskydd**

Om det införs möjligheter att hyra andelar av en bostad som inte utförs enligt reglerna för verksamhetsklass 3B blir det en uppdelning av bostadsmarknaden där man antingen kan välja på att hyra en egen bostad med den brandsäkerhet som traditionellt gällt i svenska bostäder så länge vi har haft nationella byggregler, med tillgång till två utrymningsvägar och en egen brandcell som man kan vara säker i, även om det brinner hos grannen, och vid behov kunna få hjälp med att utrymma ifrån med räddningstjänstens stegutrustning.

Alternativt kan man få hyra en del i en bostad där man inte har full kontroll över eller möjlighet att påverka sitt eget brandskydd eller vilka som bor runt omkring en. I samband med en brand som någon medhyresgäst orsakar i ett utrymme utanför ens eget rum har man då inte tillgång till någon utrymningsväg i stället för de två som normalt gäller för bostäder. Genom att villkora att partiellt uthyrda bostäder ska förses med boendesprinkler eller motsvarande släcksystem och sammankopplade brandvarare i hela lägenheten bedöms risknivån ändå bli acceptabel. Kraven på brandskydd blir något lägre än de undantagsregler som infördes för verksamhetsklass 3B i tillfälliga anläggningsboenden i Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2016:5) om anpassningar och avsteg för tillfälliga anläggningsboenden, ATA, efter flyktingsituationen år 2016. Det kan motiveras av att man har en bättre lokalkännedom i ett permanent boende.

Kostnaden för en automatisk boendesprinkleranläggning varierar kraftigt beroende på om det handlar om nyproduktion eller om installation i en befintlig byggnad. Vid nyinstallation av boendesprinkler uppskattas kost-

naden till 250 kr/m<sup>2</sup>. Att installera traditionella sprinkler i en enstaka belyftlig lägenhet kan vara förenat med stora svårigheter. I det fallet kan andra, alternativa släcksystem användas. Kostnaden för dessa blir högre, uppskattningsvis 50 000–100 000 kronor per lägenhet, beroende på storlek. Kostnaden för sammankopplade brandvarnare är marginellt högre än för traditionella brandvarnare, uppskattningsvis en ökad kostnad på cirka 500 kronor per lägenhet.

Om en brand utbryter i en annan lägenhet i byggnaden är det inte säkert att man har tillgång till den alternativa utrymningsvägen om trapphuset är rökfyllt, då det finns risk att det kan vara låst in till det rum som räddningstjänsten kan komma åt med sin stegutrustning. Då det enbart är krav att räddningstjänsten kommer åt ett fönster eller en balkong per lägenhet är detta inte ett osannolikt scenario. I värsta fall kan det i stället leda till att personer väljer att springa ut i ett rökfyllt trapphus, vilket kan få mycket allvarliga konsekvenser. Något som inträffade vid branden i Rinkeby 2009 där sju personer omkom i trapphuset (haverikommissionen O-08/09). Genom att alternativ utrymningsväg, fönster eller balkong, ska finnas i gemensamma delar säkerställs utrymning från lägenheten vid brand som startar i en annan del av byggnaden.

Att ändra på principen att bostaden ska ha ett brandskydd mot de som bor runt omkring en skulle innebära en förändring i synen på den enskildes trygghet och säkerhet, en princip som har gällt under en mycket lång tidsperiod i Sverige. I Räddningsverkets (nuvarande MSB) rapport *Lagar och ansvarsförhållanden i det svenska brandväsendets historia* från 1992 uttrycks det så här:

Principen för den enskildes ansvar för den egna elden och grannens rättigheter när det gäller brand lagstiftade man alltså om redan i äldsta tid. Och denna princip har stått sig ända in i våra dagar. Själva lagstiftningen är ett uttryck för samhällets ansvar för medborgaren.<sup>11</sup>

Förutom att personsäkerheten för den enskilde påverkas negativt kommer skyddet för den enskildes egendom vid brand också att reduceras. Genom att varje bostad i dag är en egen brandcell med en timmes brandmotstånd är den enskildes egendom skyddat mot brand som inte uppkommit i den egna bostaden. Om det inte finns någon brandcellsgräns mellan olika hyresgäster kommer en brandskada att påverka samtligas egendom inom den gemensamma bostaden även vid en mindre brand.

---

<sup>11</sup> Statens räddningsverk: *Lagar och ansvarsförhållanden i det svenska brandväsendets historia* (1992), s. 41.

**Lagen om skydd mot olyckor**

Vad som är att avse som skäligen brandskydd enligt lagen om skydd mot olyckor är, som beskrivits under gällande rätt, indirekt länkat till miniminivån i gällande och äldre byggregler. Hur tillämpningen skulle bli om säkerhetsnivån i bostäderna sänks är svårt att sja om då någon motsvarande situation inte varit aktuell tidigare.

Enligt 1 kap 1 § LSO syftar lagen till att i hela landet bereda människors liv och hälsa samt egendom och miljö ett med hänsyn till de lokala förhållandena tillfredsställande och likvärdigt skydd mot olyckor. Hur LSO kommer att tillämpas om en möjlighet införs där människor som tilldelas eller hyr en andel av en bostad inte erbjuds ett likvärdigt skydd för liv och egendom i förhållande till vad som varit tidigare gällande rätt är svårt att spekulera om.

Inom MSB:s och kommunernas arbete med förebyggande brandskydd utifrån LSO sker för närvarande stora satsningar på ett så kallat individanpassat brandskydd för att nå de riskgrupper som är särskilt utsatta för brand. Detta för att med riktade insatser kunna minska antalet döda i bränder i enlighet med MSB:s nationella strategi. En risk med partiella hyreskontrakt är att personer med riskbeteende kan komma att bo i denna boendeform och därmed påverkar inte bara sitt eget brandskydd utan även andra personer som hyr runt omkring dem.

**Fakta om bränder i bostäder**

Enligt statistik från MSB gör räddningstjänsten varje år insatser mot ca 5 700 bränder i bostäder. Av de runt 120 personer som omkommer i bränder varje år förolyckas cirka 90 procent i bostaden, det vill säga lite drygt 100 personer per år. Det innebär att en bostadsbrand av drygt 50 är en dödsbrand. Övriga 10 procent som omkommer i bränder gör det i huvudsak i boendeliknande former som olika typer av vård- och äldreboenden. Endast ett fåtal personer per år omkommer i andra typer av bränder, som i bilar, på hotell eller i andra publika lokaler.<sup>12</sup>

Kännetecknande för nästan alla dödsbränder i bostäder är att det endast är en person som dör och den personen befinner sig i samma brandcell som branden startade, det vill säga inne i bostaden. I några fall de senaste åren har personer omkommit i trapphusen då de försökt utrymma i stället för att stanna i sin lägenhet och invänta hjälp. De vanligaste brandorsakerna i lägenheter är bränder i kök/spis och bränder orsakade av rökning. I småhus är även andelen eldstadsrelaterade bränder relativt stor.

---

<sup>12</sup> MSB:s Statistikdatabas IDA, medelvärde under de senaste 17 åren.

Det saknas statistik över bränder i delade bostäder. Det som finns är uppgifter om de delade bostäder som Migrationsverket hyr åt asylsökande, där det alltså handlar om en något annan målgrupp än den för partiella hyreskontrakt. Under 2016 inträffade det 30 brandincidenter i Migrationsverkets sammanlagt 7 500 delade bostäder, med sammanlagt runt 32 000 sängplatser. En av dessa incidenter ledde till en personskada vid släckning av brand i en kastrull.<sup>13</sup>

### **Bullerskydd och ventilation**

Det finns inte några krav på bullerskydd inom en bostadslägenhet. Den som hyr en andel av en bostad har därför inte samma möjlighet till ostördhet i sitt boende för sömn, vila, studier eller övrigt privatliv.

Då det inom lägenheten inte finns krav på hur ventilation ska föras mellan olika utrymmen annat än att luft inte ska gå från ett utrymme med lägre krav på luftkvalitet till rum med högre krav kan eventuell dålig luft och lukt föras mellan sovrum som disponeras av olika hyresgäster.

En annan risk är att den som använder ett sovrum väljer att strypa tilluften in i rummet via springventil i väggen eller liknade för att undvika kyla och drag. System med frånluft i kök och badrum och springventiler för tilluft är en mycket vanlig ventilationslösning i flerbostadshus. Om tilluften minskas kan det innebära att frånluften från kök och badrum inte kommer att fungera med risk för dålig lukt och fuktskador som följd.

Ovanstående frågor förutsätts bli hanterade i boendeavtalet mellan hyresgästerna.

---

<sup>13</sup> Enligt uppgift från Per Sörensen, t. f. enhetschef vid Migrationsverket.

### **Hyressättningen och bruksvärdessystemet**

En del respondenter menar att man inte kan sätta en hyra utifrån bruksvärdessystemet utan att man måste ta hänsyn till bland annat ökade förvaltningskostnader vid hyressättningen. Så kan till exempel studentbostadsbolagen ta ut en högre hyra eftersom det förutsätts att det är ett boende för en kort tid i livet. Andra har menat att bruksvärdeshyran för en delad bostad borde vara betydligt lägre än för en vanlig bostad, eftersom man delar på utrymmen som kök, toalett och vardagsrum. Fastighetsägaren skulle då få in betydligt mindre i hyra för en delad bostad än för en jämförbar bostad som inte delas.

### **Vad skulle partiella kontrakt tillföra?**

Flera anser att de alternativ som finns på bostadsmarknaden i form av kollektivboenden och att bo som inneboende är tillräckliga och att ytterligare en kontraktsform snarare skulle ställa till problem än utgöra ett positivt tillskott. Flera ser inget behov av denna typ av lösning utan förordar i stället ett ökat bostadsbyggande och bättre villkor vid andrahandsuthyrning, både för den som hyr och för den som hyr ut.

En del av följderna är redan kända genom de olika modeller som redan finns på bostadsmarknaden. Hit hör olika former av kompis- och kollektivboenden samt studentkorridorer och andra gemensamma boenden för studenter. Här finns såväl positiva som negativa erfarenheter, där man kan ställa en lägre boendekostnad mot konflikter mellan boende.

### **Ett mer effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet?**

En fråga de flesta ställt är vilken effekt partiella hyreskontrakt skulle ha på bostadsbeståndet. Skulle det tillföra några nya bostäder – och i så fall, så många att det är motiverat sett till nackdelarna med att införa ett sådant system. Några har också påtalat att ett system med partiella hyreskontrakt kan medföra undanträngningseffekter, när bostäder lämpliga för barnrika familjer omvandlas till delade bostäder avsedda för singelhushåll. Man har också ifrågasatt tesen att många äldre bor kvar i stora hyresbostäder och på så sätt hindrar ett effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet – ett problem som i vart fall inte blir löst med partiella hyreskontrakt.

### **Alternativa lösningar**

Flera av respondenterna menar att det stora problemet på bostadsmarknaden är bristen på små och billiga bostäder, och att partiella hyreskontrakt inte är någon lösning på det problemet – det behöver byggas mer och det behöver byggas billigare. Andra sätt att skapa möjligheter för svaga grupper att komma in på bostadsmarknaden vore att utöka möjligheterna att hyra ut i andra hand eller att få bostadsbidrag också som inne-

boende. I dagsläget går det inte få bostadsbidrag om man är inneboende, eftersom bidraget är kopplat till kostnaden för bostaden och inkomsten för de personer som bor i aktuell bostad. Även om dessa regler förändras kvarstår dock problemet med att den som är inneboende eller hyr i andra hand inte har samma besittningsskydd som den som har ett förstahandskontrakt.

Andra förslag som nämnts är att se till att det byggs fler äganderätter, att det skapas uthyrningsdelar i bostadsrätter på samma sätt som tidigare och en ökad privatuthyrning, vilket föreslås av utredningen **Stärkt ställning för hyresgäster** (SOU 2017:33).

## Slutsatser och analys

Bostadsbristen och bristen på billiga bostäder utgör ett hinder för många unga, studenter och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden, framför allt i storstadsregionerna. Många tvingas att bo inneboende och i andra eller tredje hand. Boverket har i föreliggande rapport inte tagit ställning till i vilken grad partiella hyreskontrakt skulle kunna bidra till att lösa bostadsfrågan för dessa grupper och öka utbudet av bostäder eller vilka följder – positiva såväl som negativa – som ett sådant system skulle kunna få.

Rapporten beskriver de hinder och möjligheter som finns inom gällande rätt. Som Boverket visat är det redan i dag möjligt att bygga lägenheter där flera hushåll delar på bostadsutrymmet. I det befintliga bostadsbeståndet kompliceras detta av att en större bostad som delas upp med flera enskilda hyreskontrakt normalt sett är att betrakta som flera bostadslägenheter, vilka var och en ska uppfylla de krav på brandskydd med mera som samhället ställt upp.

Uppdraget har väckt intresse bland alla de vi träffat och såväl positiva som negativa synpunkter. Av de senare är det framför allt alla tankar på att göra ett undantag från principen att den egna bostaden ska utgöra en brandcell med tillgång till två utrymningsvägar, som väcker starka känslor och mött mycket kritik – i ett system med partiella hyreskontrakt skulle den egna bostaden kunna utgöras av ett sovrum i en delad bostad och sakna samma brandskydd mot omkringboende som gäller i dag. Att samhället skulle göra avsteg från nu gällande regler med avseende på den enskildes säkerhet ses som att vi skulle ta stora steg bakåt om inte kompenserande brandskyddsåtgärder vidtas.

En annan kritik som riktats mot delade bostäder är att de inte är fullgoda bostäder. Det gäller inte enbart bostadsutformning och brandskydd utan även ljudisolering och ventilation. För många – kanske de allra flesta – skulle det också handla om en genomgångsbostad för en kortare tid i livet. Det som en person kan se som en nackdel – att dela bostad med personer man inte valt själv – kan för en annan ses som en fördel, eller åtminstone som något man kan överse med under en tid i väntan på en ”vanlig” bostad.

Partiella hyreskontrakt inom nyproduktionen kan vara ett bra komplement på bostadsmarknaden. Sådana bostäder är möjliga att bygga redan i dag. I det befintliga bostadsbeståndet är ett system med partiella hyres-

kontrakt betydligt mer komplicerat, och en del av komplikationerna framgår av denna rapport. Problemen rör dock inte enbart de förändringar som kommer att krävas i hyreslagen och andra författningar utan också vilka effekter ett system med partiella hyreskontrakt skulle ha på bostadsmarknaden. Även med den lösning vi presenterat i denna rapport kommer det att krävas förändringar i olika författningar, bland annat hyreslagen, något som behöver studeras betydligt grundligare än vad som varit möjligt inom ramen för detta uppdrag.



## Källförteckning

### Tryckta källor och litteratur

Boverket: **Konsekvensutredning BBR 23**. Karlskrona: Boverket (2016).

Boverket: **Nyanländas boendesituation – delrapport**. Karlskrona: Boverket (2015).

Statens räddningsverk: **Lagar och ansvarsförhållanden i det svenska brandväsendets historia**. Karlstad: Planerings- och utvecklingssekreteriatet, Statens räddningsverk (1992).

Studentbostadsföretagen, White arkitekter och Stockholms Studentbostäder: **Framtidens studentbostäder**. Stockholm (2016).

### Elektroniska källor

Botkyrkabyggen: ”Kompisbo” (2017). Tillgänglig:  
<http://www.botkyrkabyggen.se/artikel/kompisbo-1>

Hyresnämnden: ”Specialregler”. Tillgänglig:  
<http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Specialregler/>

JM: ”Alphyddan studentbostäder” (2017). Tillgänglig:  
<https://www.jm.se/bostader/hyresratter/hyresbostader/alphyddan/>

MSB:s Statistikdatabas IDA, medelvärde de senaste 17 åren.

Utopia: ”KomBo – nytänkande kollektivboende medel i kampen mot bostadsbristen”. Tillgänglig: <http://www.utopia.se/se/projekt/kombo>

**Muntliga källor**

Peter Forsgren, förvaltare, Södermanlands-Nerikes Nation

Per Henningsson, förbundsjurist, SKL

Helena Henriksson, jurist, SABO

Linnéa Lindemann, handläggare, SKL

Martin Lindvall, samhällspolitisk chef, Fastighetsägarna

Lars Matton, jurist, SABO

Olof Moberg, förbundsjurist, SKL

Henrik Tufvesson, näringspolitisk chef, Fastighetsägarna

Sven von Randow, chefsjurist, Fastighetsägarna

Sara Rokka, boendeexpert, SABO

Susanna Skogsberg, förbundsjurist, Hyresgästföreningen

Per Sörensen, t. f. enhetschef, Migrationsverket

Susanna Wahlberg, enhetschef, SABO

Jan-Ove Östbrink, bostadspolitisk expert, SKL

# Bilaga 1: Intervjuer med centrala aktörer

I detta kapitel redovisar Boverket resultatet av de intervjuer som genomförts under arbetet med denna rapport.

## Intervjuförfarande

Boverket har träffat ett antal relevanta aktörer på bostadsmarknaden för att få synpunkter på uppdraget. Utöver möten med Boplats Syd, Bostadsförmedlingen i Stockholm, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Sabo, SKL och Svenska bostäder har telefonintervjuer genomförts med Studentbostadsföretagen samt Södermanlands-Nerikes nation i Uppsala. En presentation av uppdraget gjordes även för Boverkets referensgrupp för brandskydd den 2 maj.<sup>14</sup>

Valet av aktörer har gjorts subjektivt men i avsikt att få en så bred belysning av frågan om partiella hyreskontrakt som möjligt. Respondenterna har i stor utsträckning varit centralt positionerade och/eller ämnesexperter inom sina respektive organisationer. Intervjuerna har genomförts antingen på respondenternas arbetsplatser eller över telefon. I de fall intervjuerna skedde på plats var i nästan samtliga fall flera representanter närvarande. En förteckning över de intervjuade personerna finns i källförteckningen.

## Intervjufrågor

Intervjuerna utgick från en frågemall anpassad efter den intervjuades arbetsplats. Intervjuerna var semistrukturerade, vilket innebär att de var mer att likna vid samtal, där alla frågor skulle täckas in men där de kunde diskuteras i valfri ordning och där ytterligare frågor kunde ställas beroende på vad som framkom under samtalets gång. Frågorna rörde bland annat vad ett system med partiella hyreskontrakt skulle innebära på bostadsmarknaden och hur de skulle förmedlas; de främsta hindren för att införa partiella hyreskontrakt och skillnaderna mellan att införa ett sådant system i det befintliga bostadsbeståndet respektive i nyproduktionen; synen på brandskyddsfrågorna och de störningar och konflikter som kan uppstå mellan de boende; behovet av att särskilt reglera förhållandet mellan hyresgästerna samt övriga för- och nackdelar med partiella hyreskontrakt.

---

<sup>14</sup> Anteckningarna från mötet återfinns i bilaga 2.

### **Gällande rätt**

De är framför allt uppdragets skrivning att partiella hyreskontrakt ska kunna tillämpas också i det befintliga bostadsbeståndet som väckt en del kritik. Skälet till det är främst de förändringar som skulle krävas i hyreslagen för att göra ett sådant system möjligt, som det beskrivs i uppdraget. Boverkets lösning på hur partiella hyreskontrakt skulle kunna genomföras mottogs mer välvilligt från respondenterna då det inte skulle kräva samma ingrepp i hyreslagen. Även med detta hinder undanröjt ser man dock att det finns en rad rättsliga frågor som måste lösas innan ett system med partiella hyreskontrakt kan införas.

Samtidigt ser man positivt på att en hyresgäst i en bostad med partiella hyreskontrakt skulle få ett rättsligt skydd mot att behöva lämna sin bostad av vilken anledning som helst eller efter en viss bestämd tid tack vare besittningsskyddet. Detta skulle innebära en ökad trygghet, i synnerhet när det som nu är brist på bostäder, och skapa en större reda i systemet.

### **Brandskydd**

Brandskyddsfrågorna berördes främst vid den presentation av uppdraget som gjordes för Boverkets referensgrupp för brandskydd den 2 maj 2017. Generellt var deltagarna oroade över att brandskyddet för den enskilde i bostäder påverkas negativt och att dessa frågor måste beaktas. Man såg också en risk i att en sänkning av brandskyddskraven i befintliga bostäder upplåtna med partiella hyreskontrakt skulle innebära att det blev samma sänkning också i nyproducerade bostäder i verksamhetsklass 3B. Byggindustrin menade dock att vissa vinster kunde finnas genom ett mer flexibelt byggande.

De respondenter som inte arbetar med brandskyddsfrågor menar att samma problem med brandskyddet finns också om man bor som inneboende, i ett kollektiv och att det kan finnas också inom en familj, till exempel när en tonåring låser till sitt rum och därmed blockerar en utrymningsväg. Ingen av respondenterna har dock framfört att dagens brandskyddskrav är ett problem och att dessa skulle behöva luckras upp.

### **Det sociala samspelet**

Den fråga som många respondenter sett som ett huvudproblem är relationerna mellan de boende och det sociala samspelet i en delad bostad. Flera återger episoder från tidigare erfarenheter av att ha bott i studentkorridorer och menar att det kan bli mer friktion i ett boende där personer som är mer olika varandra ska leva tätt inpå varandra och dela på kök, hygienutrymme och vardagsrum. Ska fastighetsägaren vara med och lösa eventuella konflikter och vad händer för det fall någon stör sina medbo-

ende eller – i värsta fall – innebär en fara för de andra i bostaden? I och med besittningsskyddet kan det ta lång tid för fastighetsägaren att vråka en sådan person.

De som har erfarenhet av att hyra ut liknande gemenskapsboenden till studenter har dock inte sett några större problem, även när boende kommit samman med personer man inte valt själv och där den enda gemensamma nämnaren varit att man är studenter vid en högskola eller ett universitet. Flera har också påpekat att det kan finnas fördelar med att dela bostad med personer som på olika sätt är annorlunda än en själv. Åter andra har menat att i den mån mindre problem och konflikter uppstår – som att någon inte diskar efter sig – kan det ändå vara något man kan tolerera under en kortare tid i livet, i väntan på en egen bostad. Andra problem – som hur man gör om någon med vilje har sönder något i bostaden – har också förts fram. Ska de som bor i en delad bostad ha ett kollektivt ansvar vid sådana händelser eller ska fastighetsägare bära dessa kostnader?

En synpunkt några fört fram är att delade bostäder bara går att hyra ut där det är brist på bostäder och att det finns en risk att de blir till kategori-bostäder, en lösning för kommunerna att lösa bristen på bostäder för nyanlända och hemlösa. Att det för de allra flesta skulle handla om ett genomgångsboende skulle vidare betyda att omsättningen på de partiella hyreskontrakten blir hög, och därmed ge ökade förvaltningskostnader för fastighetsägaren. För fastighetsägare som sitter med stora lägenheter som är svåra att hyra ut för att de har för hög hyra, skulle partiella hyreskontrakt samtidigt kunna innebära en lösning.

Flera aktörer påpekar att man måste medvetandegöra de baksidor som finns med att dela bostad med andra personer innan inflyttning, till exempel vad gäller att ta hänsyn till de andra boende, med mera. Flera påpekar också att även om det är fritt att välja boende kan den målgrupp det handlar om här se sig tvingade att tacka ja till ett boende de egentligen inte vill ha eftersom de saknar andra alternativ.

### **Förmedling**

Ett problem med partiella hyreskontrakt är hur lediga bostäder ska förmedlas. Frågan hänger samman med farhågorna om det sociala samspelet i delade bostäder – om alla lägenheter i bostaden ska förmedlas på samma sätt som andra bostäder (till exempel via kötid) eller om den som först får tillträde till en av lägenheterna i bostaden får hitta hyresgäster så att bostaden blir fullt uthyrd. I det senare fallet är det de kvarboende hyresgästerna som har att hitta en ny hyresgäst sedan någon flyttat ut. Vid de så

kallade kompisboenden som förekommer i dag är det i allmänhet den person som står på kontraktet som har att hitta kamrater att dela bostaden med. Sådana system underlättar naturligtvis att bostaden delas av personer som fungerar ihop. Från bostadsförmedlingarnas ser man inget problem med att förmedla den här typen av bostäder, tvärtom är det något de bostadsförmedlingar Boverket talat med redan har erfarenhet av.

## Bilaga 2: Boverkets referensgrupp brandskydd



Dagordning

Datum  
2017-04-12

1(14)

Diarienummer  
1239-2413/2009

- **När:** Tisdagen den 2 maj
- **Tid:** 09:00-16:00
  - **Förmiddagsfika:** 09.00-09.30
- **Var:** Krokslätts Fabriker 52 Mölndal, Bengt Dahlgrens kontor i Göteborg

### Boverkets referensgrupp brandskydd

#### Närvarande

##### *Referensgruppen*

Arbetsmiljöverket, AV  
Brandskyddsföreningen, SBF  
Byggmaterialindustrierna  
Föreningen för brandteknisk ingenjörsvetenskap, BIV  
Föreningen Sveriges Brandbefäl, SBB  
Lunds universitet, LU  
Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB  
Svensk Försäkring, SF  
Sveriges Brandkonsultförening, BRA  
Sveriges byggindustrier, BI  
Sveriges kommuner och landsting, SKL (från punkt 3)  
Sveriges tekniska forskningsinstitut, SP  
Luleå tekniska universitet, LTU

Ewa Krynicka Storskog  
Ville Bexander  
Ola Berg  
Johan Lundin  
Mattias Heimdahl  
Nils Johansson  
Per Karlsson  
Hans-Eric Zetterström  
Per-Anders Marberg  
Thomas Järphag  
Max Ekberg  
Michael Strömgren  
Helena Klasson

##### *Boverket*

Anders Johansson  
Caroline Bernelius Cronsjoe  
Johan Kihlberg (del av tid via skype)

#### Ej närvarande

Byggherrarna  
Fastighetsägarna  
Föreningen Sveriges Byggnadsinspektörer, FSB

Thomas Jennlinger  
Rikard Silverfur  
Ulrika Nollåker

Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona. Telefon: 0455-35 30 00.  
Fax: 0455-35 31 00. E-post: [registraturen@boverket.se](mailto:registraturen@boverket.se). Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)

2(14)

## Dagordning

1. Genomgripande översyn av Boverkets byggregler m.m.  
Dir. 2017:22 - Treårig extern översyn
2. Regeringsuppdrag om "partiella hyreskontrakt" (se bilaga 1)
3. Kort återrapportering om
  - a. E-learning modul
  - b. Serietillverkade hus
  - c. Översättningar av regler
  - d. Marknadskontroll utrymningsbeslag
  - e. Vägledningstexter PBL kunskapsbank
  - f. Uppdrag till Sweco
  - g. Syfeshanboken
  - h. Migrationsverkets brev till samtliga kommuner
4. Inriktningen på Brian Meachams fortsatta arbete i Sverige
5. Vägledning om brandskydd i lov- och byggprocessen
6. Rund runt bordet
7. Nästa möte
8. Övriga frågor
  - a. Thomas Järphag, Tr2-trapphus
  - b. Bärformåga vid brand och skydd mot brandspridning mellan byggnader

PowerPoint-bilder från mötet finns sist i dessa minnesanteckningar.

3(14)

Boverket genom Caroline hälsade alla välkomna och tackade Per-Anders och Bengt Dahlgrens att vi fick lov att låna deras lokaler i Mölndal.

Den stående punkten *genomgång av föregående mötesanteckningar* hade missats i dagordningen men togs upp senare under mötet. Alla frågor som hade diskuterats på föregående möte, förutom flykting- och nyanländasituationen, togs även upp på detta möte. Vad gäller flyktingsituationen så har frågor kring detta minskat på Boverket och stöd och arbete i frågan har som en följd av detta minskat.

[ - - - ]

## 2. Regeringsuppdrag om "partiella hyreskontrakt"

Johan Kihlberg som är Boverkets projektledare för uppdraget redovisade uppdragets innehåll och en modell (se bild i slutet av anteckningarna) för hur det skulle kunna fungera med uthyrning av delar av en bostadslägenhet.

BI – Sveriges byggindustrier menade att det kan finnas intresse av att bygga denna typ av större lägenheter istället för flera mindre lägenheter och på så vis få en mer flexibel användning över tiden.

BRA - Om det är möjligt att göra på detta vis kommer ingen vilja följa reglerna för Vk3B utan alltid göra så här istället, vilket blir en försämrning av brandskyddet för den enskilde. Kommer det finnas någon begränsning av antalet som kan dela på en bostadslägenhet eller kan man bygga till exempel en hel studentkorridor som en vanlig bostad, Vk3A?



4(14)

En begränsning på max tre andelar diskuterades. Hur man säkerställer tillgången till alternativ utrymningsväg via fönster eller motsvarande diskuterades också eftersom alternativ utrymningsväg kan finnas i ett låst rum.

AV - Hur är det med utformningsfrågorna? I dag får tre lägenheter avsedda för en person dela toalett, ska det finnas sådana begränsningar.

Johan K - det är rimligt att man har motsvarande typ av begränsningar då det t.ex. på morgonen kan vara opraktiskt om många delar på en (1) toalett.

MSB – Varför är det viktigt att inte göra avkall på hygien samtidigt som det verkar vara ok att försämra brandskyddet för den enskilde? För närvarande sker stora satsningar på individanpassat brandskydd för att nå särskilda riskgrupper. Hur går det ihop med att man kan få ett hyreskontrakt tillsammans med en sådan person utan det brandskydd vi har idag, dvs en egen brandcell med två utrymningsvägar.

LTU – Går det att kräva andra kompenserande brandskyddsåtgärder, som sprinkler och larm för att kompensera för den enskildes säkerhet

BIV – Om man går vidare med ett sådant här förslag måste man vara tydlig med att det finns stora brandskyddsfrågor som behöver utredas och lösas av Boverket. Minsta nivå på utredningen borde vara motsvarande analytisk dimensionering som när en byggherre gör avsteg från de allmänna råden. Alternativet är att det tydligt framgår att förslaget innebär ett kraftigt försämrat brandskydd. Oavsett vägval måste detta tydligt framgå av Boverkets rapport.

Johan K - uppdraget handlar om att man ska ha trygghet i sitt boende genom att ha ett eget kontrakt som man är ansvarig för och har besittningsrätt för sin del i bostaden i motsats till om man är inneboende eller hyr i andra hand.

Ander J - Trygghet kan ses som ett märkligt ord i sammanhanget då man i princip saknar brandskyddet mot kringboende, samt inte har några krav på ljudisolering och i övrigt begränsade möjligheter till avskildhet och privatliv i denna typ av boendelösning. Snarare handlar det om en avvägning mellan en avskaffad trygghet i form av hälsa och säkerhet i boendet till förmån för en ekonomisk trygghet för grupper som annars kanske inte haft möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.

## Bilaga 3: Utländska exempel på individuella kontrakt

Boverket har hittat exempel på hur lagstiftningen i Danmark och Tyskland erbjuder möjligheter att hyra delar av bostäder med individuella kontrakt.

### Danmark

I Danmark publicerades i maj 2016 en vägledning för inrättandet av individuella kontrakt inom ramen för boendegemenskaper. ”Vejledning om kollektive bofællesskaber i almene familieboliger”<sup>15</sup> eller fritt översatt: Vägledning om kollektiva boendegemenskaper i allmännyttiga familjebostäder. Det kan vara av intresse att nämna att bakgrunden till vägledningen står att finna i de ansträngande förhållanden på bostadsmarknaden som till stor del skapats av flyktingströmmarna de senaste åren. I nämnda vägledning anges bland annat att kommunen kan bestämma att vissa bostäder i den subventionerade bostadssektorn (almene boliger) ska användas som boendegemenskaper och att de då kan hyras ut med individuella kontrakt för ett rum med tillgång till gemensamt kök, badrum med mera. Det förutsätts i vägledningen att bostaden har tre rum och ett gemensamhetsrum. Kommunen kan dock göra undantag från kravet på gemensamhetsrum om köket bedöms vara tillräckligt stort.

I vägledningen sägs att även om alla kan efterfråga ett sådant bostadsrum så är målgruppen typiskt sett begränsad. Eftersom hyresgästen bara har rådighet över ett rum och tillgång till ett gemensamt kök, etc, och att hyran – som ett resultat därav – är låg, kommer denna typ av bostäder typiskt sett vara relevanta för bostadssökande med låga inkomster, personer som lever på försörjningsstöd, unga studerande och flyktingar. Såvitt framgår av vägledningen åtnjuter den som hyr ett rum av detta slag samma besittningsskydd som de hyresgäster som hyr vanliga lägenheter.

Den danska myndigheten Trafik- och byggestyrelsen lämnade kompletteringar i svar den 20 maj 2016 med anledning av att två kommuner ville veta vilka krav som ställdes utifrån bygglagstiftningen och då särskilt vad gällde brandskyddsfrågor.<sup>16</sup> I sitt svar säger myndigheten att det beror på

<sup>15</sup> VEJ nr 9405 af 10/05/2016 (Gældende) Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet, journalnummer: 2016-835

<sup>16</sup> [https://www.kl.dk/ImageVaultFiles/id\\_78484/cf\\_202/Trafik-\\_og\\_Byggestyrelsen\\_om\\_krav\\_til\\_bof-llesskab.PDF](https://www.kl.dk/ImageVaultFiles/id_78484/cf_202/Trafik-_og_Byggestyrelsen_om_krav_til_bof-llesskab.PDF)

vilken användningskategori bostäderna kan tänkas hamna i. Myndigheten synes utgå ifrån att de kommer att hamna i kategori 4 (av sex möjliga). För denna kategori ska en enskild bostad utrustas med brandvarnare (røgalarmanlæg) som är anslutet till elnätet och med batteribackup. Det bör finnas minst en brandvarnare i varje bostad och minst en på varje våning. Några andra brandskydds krav verkar inte ställas. Detta har bekräftats i mejlkonversation med Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen i Danmark.<sup>17</sup>

Även privata uthyrare kan utnyttja möjligheten till att hyra ut enskilda rum men då måste kommunstyrelsen enligt boligreguleringslovens § 47, stk. 2. ge sitt samtycke. I ett fåtal kommuner som betraktas som ”oreglerade” krävs inte sådant samtycke. Vid tio rum eller däröver sker dock en skärpning av brandkraven.<sup>18</sup>

## Tyskland

I tysk hyresrätt saknas uttryckliga regleringar kring hur hyresobjektet – lägenheten – måste vara beskaffad. Dock är boendegemenskaper inte ovanliga.<sup>19</sup> Oftast är det dock fråga om inneboende hos en ”huvudhyresgäst”, det vill säga sublokation, eller så rör det sig om kollektiv där var och en av hyresgästerna står som hyresgäst på ett och samma kontrakt med hyrevärden. Därutöver finns det en mindre vanlig variant som innebär att de som delar en bostad har ett individuellt kontrakt med hyresvärden avseende ett specificerat rum.<sup>20</sup> Boverket har varit i kontakt med myndigheterna i Berlin och frågat om en ändrad användning från en enfamiljsbostad till en bostad med flera hyresgäster utlöser några krav rörande brand eller buller. Av svaren framgår att så inte sker.<sup>21</sup> Såvitt Boverket förstår anses det att användningen är densamma i ett sådant fall. Är det fråga om bostäder för personer med särskilda behov gäller dock andra

<sup>17</sup> Karin Laursen, Fuldmægtig, Center for Bolig, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

<sup>18</sup> Karin Laursen, Fuldmægtig, Center for Bolig, Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

<sup>19</sup> <https://www.promietrecht.de/Wohngemeinschaft/Gruendung/Mietvertrag-fuer-Wohngemeinschaft-Wie-eine-WG-gruenden-E2350.htm>

<sup>20</sup> [http://www.t-online.de/heim-garten/wohnen/id\\_51924324/wohngemeinschaft-das-gilt-fuer-mietvertraege-in-der-wg.html](http://www.t-online.de/heim-garten/wohnen/id_51924324/wohngemeinschaft-das-gilt-fuer-mietvertraege-in-der-wg.html)

<sup>21</sup> Mejlkontakt med Axel Hanisch, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin „der von Ihnen geschilderte Fall, dass eine Familie aus einer Wohnung auszieht und der Vermieter diese Wohnung an drei Personen vermietet, fällt unter das Mietrecht. Es ändert sich aus baurechtlicher Sicht nichts, denn es bleibt eine Mietwohnung. Wer in dieser Wohnung wohnt, ob nun eine Familie oder eine Wohngemeinschaft von drei Personen, betrifft das Bauordnungsrecht nicht. Ob der Vermieter mit allen drei Personen einen Mietvertrag abschließt, oder aber nur mit einem Mieter, welcher dann mit den anderen Personen sogenannte Untermietverträge abschließt, ist in Deutschland im Bürgerlichen Gesetzbuch in den §§ 535 ff BGB geregelt.“

regler. Några andra regler för besittningsskydd än de gängse i hyresförhållanden gäller, såvitt Boverket kan se, inte för boendegemenskaper.

## Kommentar

Det är värt att känna till lite om vart och ett av ländernas hyresmarknader innan man drar slutsatser kring de individuella hyresavtalen.

### Danmark

Det finns cirka 2,8 miljoner bostäder i Danmark, av vilka ungefär 60 procent utgörs av småhus och cirka 40 procent finns i flerbostadshus, varav 32 procent är i flervåningshus. De almene boliger (vilka närmast är att betrakta som icke-vinstdrivande kooperativa hyresrättsföreningar) utgör ungefär 22 procent av den samlade bostadsmarknaden, eller drygt 560 000 bostäder. De flesta av dem, knappt 400 000, utgörs av lägenheter i flervåningshus. En sjättedel av befolkningen bor i almene boliger. Övriga flervåningshus, med privata eller offentliga ägare, har sammanlagt 520 000 bostäder.<sup>22</sup>

Även om kommunerna inte äger de almene boliger så har man ett visst inflytande i förvaltningen. Till exempel kan kommunen begära anvisningsrätt till minst 25 procent (33 procent i Köpenhamn) av bostäderna vid anordnandet av bostäder.<sup>23</sup>

När man i Danmark inför kollektive bofællesskaber med individuella kontrakt så är det med kommunens goda minne i form av ett samtycke och det kan antas att det därigenom finns en överblick från kommunens sida som borde göra att missbruk lättare kan upptäckas. I en bristsituation på bostadsmarknaden är behovet av offentlig insyn – som i en del avseenden alltid gällt för almene boliger – inte att underskatta.

### Tyskland

Tyskland har en stor hyresmarknad som i viss mån även kan beskrivas som en marknad där mindre fastighetsägare är mycket vanliga. Den totala bostadsmarknaden omfattar 40,5 miljoner bostäder. Av dessa är 24 miljoner hyreslägenheter som till 61 procent ägs av mindre privata fastighetsägare, det vill säga sådana som inte klassas som professionella uthyrare. Övriga 39 procent ägs av professionella uthyrare varav knappt hälften är till privata bostadsföretag. Sett till hela Tyskland fanns en stor andel tomma bostäder år 2010. Då stod ungefär 3,5 miljoner bostäder tomma, motsvarande 8,4 procent av beståndet. I de delar som tidigare var

<sup>22</sup> <http://www.statistikbanken.dk>

<sup>23</sup> <http://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/den-sociala-bostadssektorn-i-europa.pdf>

delar av Östtyskland var siffran påtagligt högre: 11,2 procent. I de tidigare västtyska delarna var siffran 7,6 procent. I städer som München, Stuttgart och Hamburg har bostadsvakanserna varit väsentligt lägre om ens problematiska.<sup>24</sup>

På en hyresmarknad som den tyska har det funnits förutsättningar under den senare delen av 1900-talet och första årtiondet av 2000-talet att i någon mån låta hyresmarknaden på egen hand balansera olika hyreslösningar och hyresnivåer. Då bostadssituationen på senare tid har blivit allt svårare har förbundsregeringen möjliggjort för delstaterna att införa hyresbegränsningar vid nya kontrakt (Mietpreisbremse). Lokalt har man även infört rådighetsinskränkningar, till exempel i Berlin där den som hyr ut sin bostad utan tillstånd, till exempelvis till turister via Airbnb, kan få böter på upp till 100 000 euro.<sup>25</sup>

Mot denna bakgrund kan man i och för sig sluta sig till att myndigheterna i Tyskland försöker förhålla sig neutrala till olika lösningar. Men det betyder inte att man låter en negativ företeelse fortgå. I fallet med olika sätt att hyra en lägenhet har man uppenbarligen inte hittills sett sig ha haft anledning att ingripa. Hyresutvecklingen i vissa storstäder samt bostadsanvändning i strid med ändmålet har man däremot reagerat på.

---

<sup>24</sup> Berlin 2013

[http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pools/Broschueren/wohnungs\\_immobilienwirtschaft\\_d\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pools/Broschueren/wohnungs_immobilienwirtschaft_d_broschuere_bf.pdf)

<sup>25</sup>

[http://gesetze.berlin.de/jportal/portal/t/1ic9/page/bsbeprod.psm1/action/portlets.jw.MainAction?p1=8&eventSubmit\\_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-WoZwEntfrGBEV1P7&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint](http://gesetze.berlin.de/jportal/portal/t/1ic9/page/bsbeprod.psm1/action/portlets.jw.MainAction?p1=8&eventSubmit_doNavigate=searchInSubtreeTOC&showdoccase=1&doc.hl=0&doc.id=jlr-WoZwEntfrGBEV1P7&doc.part=S&toc.poskey=#focuspoint)







# Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,  
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona  
Telefon: 0455-35 30 00  
Webbplats: [www.boverket.se](http://www.boverket.se)