

## **P M angående civilrättsliga funderingar kring Coworking/Coliving samt visst om IFRS 16**

En framväxande form av nyttjande av kommersiella lokaler är det engelska begreppet ”Coworking”. Vad är det för något, vad betyder begreppet och vad innebär det? Ser man på olika hem-sidor för de företag som marknadsför sig så vill de framhålla medlemskap som ger tillgång till olika former av ”service” och tillgång till arbetsplatser, konferenslokaler med service, sammanträdesrum i olika former.

Gör man en enkel Google translate så får man ingen översättning av vad Cowork eller Coworking betyder. För att få en förståelse ur ett juridiskt perspektiv för vad företelsen är för något måste man titta på varje enskilt fall för sig. Är det hyresavtal eller annan juridisk form av nyttjande? Har det någon betydelse vad det är för något? Ur ett juridiskt perspektiv kan det vara viktigt i enskilda fall beroende på hur medlemskapet är konstruerat och villkoren för användning av medlemskapet.

I svensk rätt finns det Jordabalken som reglerar vad som gäller för olika upplåtelser av fast egendom. I Jordabalken finns tiderna för upplåtelse, uppsägningstid och indirekt eller direkt besittningsskydd som kanske tillämpas vid Coworking eller inte. Är det fråga om hyra av lokal eller inte? Det avgörs av 12 kap Jordabalken (”Hyreslagen”). Det indirekta besittningsskyddet för lokaler går ut på att säkerställa hyresgästen en ekonomisk kompensation i vissa fall om hyresförhållandet upphör. På det sättet skyddas ekonomiska värden som kan knytas/kopplas till lokalen, så som särskilda anordningar, investeringar, goodwill och särskild kundkrets. Har Coworking-medlemmar motsvarande skyddsbehov. Den som nyttjar investerar förmodligen inte i sitt kontor och lokalen blir inte inarbetad hos kunderna. En bedömning i varje enskilt fall måste dock göras.

Vad menar man då med Coworking?

Företeelsen Coworking ser ut att bli en allt vanligare form för att tillgodose företag eller enskilda personers behov av permanenta eller tillfälliga arbetsplatser, behov för konferensverksamhet med kringsservice, sammanträdesrum för tillfälliga behov osv. Något som Coworkingföretagen lyfter fram är att ett företags lokal kan växa, krympa och variera efter behov på kort och lång sikt och detta kan Coworking företagen lösa. Coworking kan uppfattas som en form av ”kontorshotell”, men går längre än så då det är ett medlemskap man betalar för, för att få tillgång till konceptet som i många fall egentligen inte utgör medlemskap utan istället handlar om tillgång till service såsom receptionstjänster, frukostar, kaffe, kopieringsmöjligheter, sekreterartjänster, gym mm. Listan kan nog göras längre och kommer vid behov att utökas med sådant som efterfrågas.

Man delar kontorsytor med andra företag på ett flexibelt sätt i kontorslandskap, aktivitetsbase-rade kontorsytor och mötesrum men även enskilda kontorsrum kan tillfälligt nyttjas. Medlem-skapet behöver inte innebära långa kontraktstider och inte exklusivt nyttjande såsom i tradition-ella hyreskontrakt. Man framhåller gemenskapen mellan medlemmarna/gästerna som en central

komponent i många koncept. Gemenskapen ska leda till att ett utökat nätverk utvecklas genom spontana möten, föreläsningar och s.k. workshops. Sådana saker framhålls snarare än nyttjandesituationen i sig av rum, lokal eller arbetsplats, som det viktiga.

#### Coworking – relationen till juridiken

Den svenska hyreslagstiftningen är ganska snårig och kan vara svårgenomtränglig även för en jurist. Lagstiftningen är en skyddslagstiftning för en hyresgäst som hyr lokal även om reglerna ser olika ut beroende på om det är bostad eller lokal. Vad är då hyra och vad är en lokal? Kan Coworking konceptet inordnas under hyreslagstiftningen? Finns det flexibilitet i den svenska hyreslagstiftningen? Dessa frågor kommer framöver att bli mer och mer aktuella och omdebatterat inom svensk juridisk litteratur och rättsfall kommer säkert att dyka upp. Om man nu ska försöka sig på en bedömning får man utgå ifrån rättsvetenskapen inom hyreslagstiftningens område och den praxis som utvecklats kring närliggande upplåtelseformer.

Såsom ovan beskrivits om Coworking konceptet med så kallat medlemskap med service och kringtjänster måste man ur juridiskt perspektiv ställa sig frågan - vad är detta egentligen för företeelse? Är det en ideell eller ekonomisk förening som man ingår medlemskap i såsom exempelvis idrottsförening, kulturförening? Finns överhuvudtaget ett medlemskap? Vad medför medlemskapet rent juridiskt? Är medlemskapet kanske endast en ”etikett”, inträdesbiljett till Coworking-bolagets tillhandahållna tjänster och utbud, till kanske särskilt förmånliga priser eller till särskilt utvalda personer osv? Vad betalar man för? Medför det så kallade medlemskapet några förpliktelser?

Medlemskapet i ett Coworking-koncept inkluderar tillgång till gemensamma ytor men även tillgång till arbetsplats, eget kontorsrum eller flera rum. Det tillkommer service av olika slag, utskrifter, kafé och liknande, samt även rabatt på hyra av mötesrum. Medlemskap kan gälla på en plats eller ge tillgång till Coworking-lokaler på andra orter.

Hur ska man se på medlemmarnas relation med Coworking-bolaget eller fastighetsägaren? Är det frågan om att ett tjänste-/köpeavtal eller kan ett avtal om medlemskap komma att betraktas som ett hyresavtal i lagens mening? Enligt Jordabalken är ett hyresavtal ett avtal ”genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning” (12 kap. 1 §). Det är viktigt att noggrant undersöka om det avtal man erbjuder sina medlemmar är ett lokalhyresavtal eller inte. Gränsdragningen blir helt avgörande för om Jordabalkens bestämmelser ska tillämpas eller inte. Bland annat berörs hyrestider, uppsägningstider och inte minst besittningsskydd. Vad parterna själva kallar avtalet avgör inte frågan, men kan i gränsfall få betydelse.

#### *Delade ytor eller eget kontor med exklusivitet?*

Enligt Hyreslagen anges vissa villkor för att en upplåtelse ska anses vara ett hyresavtal. Bland annat att hyresgästen disponerar en bestämd area och att den är exklusiv. Alltså har inte hyresvärden eller andra hyresgäster rätt att disponera samma area. I några rättsfall finns denna gränsdragning belyst och de avser frisörer (Svea hovrätt dom 2014-12-16 i mål nr T 11761-13. Prövningstillstånd lämnades inte av Högsta domstolen och (Svea hovrätt, dom 1999-10-29, mål nr T 951-98). Domstolarna ansåg i båda fallen att det inte förelåg hyresavtal.

### *Lokal – bostad eller både och?*

I Coworking-konceptet måste man ställa sig frågan om det är frågan exklusivt nyttjande av eget kontorsrum eller avgränsad plats som ingen annan får nyttja. Det finns även olika upplåtelser med olika användningsformer (s.k. blandad användning) med en bestämd area service som är vanliga i olika typer av boendeformer (vårdboenden, äldreboenden, LSS boenden o. dyl.).

### *Syftet med medlemskapet*

Man måste i alla upplåtelseformer ställa sig frågan – vad är syftet med upplåtelsen för Coworkingbolaget och vad är syftet för den som ingår Coworking medlemskap och upplåtelse? Är det att få tillgång till en arbetsplats eller att bara få vad med i en gemenskap med tillgång vid tillfälligt behov till arbetsplats, kringsservice, konferensmöjlighet m m. Vad är det huvudsakliga syftet? Vad är av underordnad betydelse för Coworkingbolaget och för nyttjaren/medlemmen? Kan upplåtelsen bli ett hyresförhållande trots att det inte var parternas intentioner när avtalet och medlemskapet ingicks?

### *Är Coworking ett riskkoncept?*

Hyresavtal som upphör innan hyrestiden varat nio månader saknar besittningsskydd. Om medlemskapet betraktas som ett hyresavtal inträder besittningsskydd när hyresförhållandet pågått i nio månader eller mer. Om Coworkingbolaget under vissa förutsättningar kommer att uppfattas som hyresvärd enligt Hyreslagen och besittningsskyddsfrågan aktualiseras beroende på avtalstidens längd, bör det beaktas redan vid avtalets ingående och då begära undantag från hyresnämnd genom avstående från besittningsskydd. Det kanske finns liten risk för skadestånd i konceptet och man vill säkert undvika administration kring ansökan till hyresnämnden i en allt mer digitaliserad värld, där kanske medlemskap och upplåtelser sker genom en digital registrering via hemsidor, ”appar” eller liknande. Risken för höga skadestånd får nog anses som liten i konceptet men en hyresgäst har under vissa situationer alltid rätt till ersättning motsvarande en årshyra om det är ett hyresförhållande. Hyresgäst med besittningsskydd kan även ha rätt till uppskov med sin avflyttning genom ansökan till hyresnämnden.

### *Coliving*

Coliving är ett begrepp som förekommer mer och mer och fråga ställs om vad som menas. Det vi i vissa fall har sett är att begreppet används när en fastighetsägare vill hyra ut lägenheter till flera personer som avser att dela lägenhet på så sätt att flera personer hyr varsitt rum i en större lägenhet med tillgång till gemensamt kök, gemensamt vardagsrum och gemensamt badrum (det finns exempel på egna WC/badrum). Det kan även finnas andra former av kollektiv boende. Utomlands förekommer olika former av samboendeformer där den boende förutom att el-, vatten-, avloppskostnader, tillgång till bredband ingår i hyran, även erhåller städning av rum och gemensamma faciliteter med viss frekvens kan ingå. Tilläggservice som hushållstvätt, tillgång till gym, pool/simhall, bil, cyklar mm kan finnas i upplåtelsekostnaden eller som tilläggskostnader. Servicetjänster kan byggas ut i stor omfattning.

Det finns kooperativa hyresrätter i Sverige med särskild lagstiftning.

Sedan den första april 2002 finns en särskild lag om kooperativ hyresrätt, en upplåtelseform vilken kan beskrivas som en mellanform mellan traditionell hyresrätt och bostadsrätt. Kooperativ hyresrätt tillämpas mest i samband med olika typer av gemenskapsboenden och enstaka andra projekt på mindre lokala bostadsmarknader.

I den kooperativa hyresrätten hyr hyresgästen sin lägenhet på ungefär samma villkor som en vanlig hyreslägenhet. Skillnaden är att man hyr av en ekonomisk förening, en kooperativ hyresrättsförening. Det krävs medlemskap i föreningen. Lägenheterna tillhör föreningen på ett sätt som gör att de inte kan köpas och säljas. Kooperativ hyresrätt kan även en fastighetsägare tillämpa.

### *Coliving/delningslägenheter/"Coliving spaces"*

Denna upplåtelse är dock skild från Kooperativ hyresrätt på det sättet att det är fråga om "delningslägenheter" och målgrupper är unga vuxna som vill bo i ett hem som erbjuder både gemenskapen med att bo tillsammans med andra, samtidigt som man erbjuds privatliv i det egna boendet. I något fall förekommer städning och bredband ingående i hyran.

Affärsidén verkar vara att de som bor tillsammans är att unga människor vill bo i "urbana miljöer" och sociala bostadsformer till rimliga priser, önskan om flexibilitet och viljan att bidra till att sänka kostnader samt minska belastningen på miljön.

Hur avtalsförhållandena kan se ut känner vi inte till i detalj men det bygger på någon form av medlemskap i Coliving företaget som i sin tur upplåter lägenheter/boenden. Här uppkommer naturligtvis frågor om upplåtelseform, avtalstider, besittningsskydd mm att aktualiseras. Kommer upplåtelsen att vara hyra av bostad enligt Hyreslagen? Vad ingår i hyran? Hur sätts hyran och hur sker hyreshöjningar? Är det hotell? Kan man jämföra med studentlägenheter? Är det stadigvarande bostad eller förhyring av möblerat rum?

### **Vår bedömning**

Coworking-bolaget/fastighetsägaren som vill fokusera på försäljning av funktioner och tjänster istället för uthyrning av lokal behöver hantera gränsdragningen mot hyreslagstiftningen. Coworking-konceptet som sådant är inte sanktionerat av den svenska hyreslagstiftningen utan det verkar som om Coworking-aktörerna försöker ligga i en "gråzon" med syftet att undvika hyreslagens tvingande bestämmelser till förmån för ökad flexibilitet som inte finns i hyreslagen. För att undvika hyreslagens många tvingande bestämmelser och det indirekta besittningsskyddet bör Coworkingbolaget vara medveten om gränsdragningen och bör med en medveten riskbedömning förbereda sig för "worst case".

Likaså krävs det av Coliving-företaget att medvetet granska hur upplåtelseformen ska se ut för att göra riskbedömning om upplåtelsen faller in under hyreslagens tvingande regler med risk för direkt besittningsskydd för de boende, om det är en viktig fråga för Coliving-företaget.

*Sven Törnberg och Erik Darin*

### **IFRS m.m.**

Enligt EU-förordningen 1606/2002 (IAS-förordningen) måste bolag som är noterade på en reglerad marknad, i koncernredovisningen tillämpa det internationella redovisningsregelverket, däribland IFRS 16. Svenska juridiska personer ska däremot upprätta sina egna årsredovisningar enligt den svenska årsredovisningslagen (ÅRL). Rådet för finansiell rapportering har i RFR 2 berättat hur IFRS ska anpassas till svenska förhållanden och svensk redovisningsrätt. I RFR 2 anger man de krav som god redovisningssed ställer på noterade företags årsredovisningar för svenska förhållanden och vilka undantag och tillägg från det internationella regelverket som gäller i Sverige för noterade företag vid upprättande av årsredovisning enligt ÅRL.

I RFR 2 säger man att svenska juridiska personer, som är noterade på en reglerad marknad, som huvudregel ska tillämpa de IFRS som tillämpas i koncernredovisningen, för att den finansiella rapporteringen för moderföretag ska hålla samma kvalitet som koncernredovisningen. RFR 2 anger undantag från huvudregeln om tillämpning av IFRS i juridisk person när IFRS-reglerna inte överensstämmer med reglerna i den svenska ÅRL. RFR 2 beskriver att undantag från huvudregeln också kan motiveras av att en tillämpning av IFRS i juridisk person skulle leda till en beskattningssituation som avviker från den som gäller för andra svenska företag eller motiveras av andra tungt vägande skäl. RFR 2 innehåller också tillägg till IFRS till följd av att upplysningskraven i ÅRL i vissa fall är mer omfattande än de som följer av IFRS. RFR 2 lämnar också ett antal upplysningar som syftar till lättnadsmöjligheter från vissa av de kvalitativa krav som ställs i IFRS och som inte är nödvändiga enligt svensk lag för upprättandet av årsredovisning i juridisk person.

Noterade företag (på reglerad marknad) måste alltså inte tillämpa IFRS 16 i sin egen årsredovisning, men enligt Rådet för finansiell rapportering är det att rekommendera att juridisk person i sin årsredovisning tillämpar de IFRS som tillämpas i koncernredovisningen, se ovan om vad som anges i RFR 2. Onoterade företag i Sverige kan för sin koncernredovisning välja att tillämpa det internationella regelverket IFRS, detta följer av 7 kap. 33 § ÅRL. I RFR 2 anges att i de fall ett företag frivilligt tillämpar IFRS i koncernredovisningen, så ska moderföretaget tillämpa RFR 2 i sin årsredovisning.

Av RFR 2 följer i dag att i juridisk person (i Sverige) får leasingavtal (även finansiella) redovisas som operationella leasingavtal, dvs. leasingavtalet behöver inte tas upp i leasetagarens (i denna juridiska personens) egna balansräkning. Av K3 följer i dag att alla finansiella leasingavtal får redovisas som operationella leasingavtal i juridisk person, se punkten 20.29 och enligt nu gällande K2 ska alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, se punkt 7.10.

*Leonie Selting*