

CO-LIVING

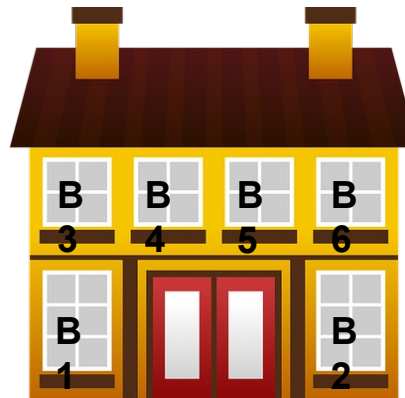
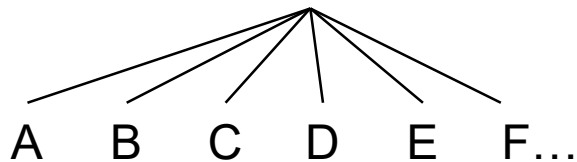
Sven Törnberg; civilrätt

Frukostmöte 3 april 2019



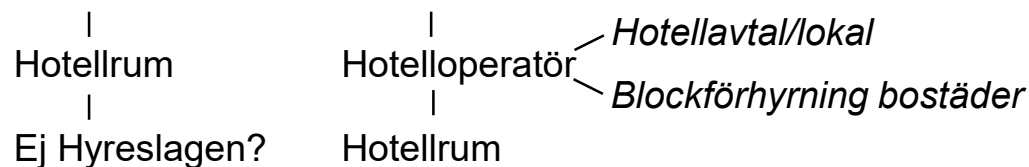
HYRESFASTIGHET

Alt. 1
Blockförhyr alla lgh / B1-B6



Alt. 2
HV hyr ut varje lgh
själv till HG

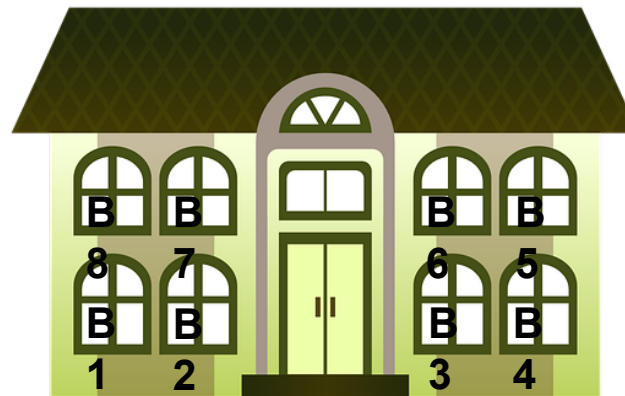
Alt. 4
Upplåtelse av B1-B6 som hotell



Alt. 3
HV hyr ut B1-B6 till kooperativ

- Medlemskap
- Nyttja rum/lgh
- Kringtjänster
- Avstående från besittningsskydd

ÄGARLÄGENHETER



Alt. 1

En ägare till B1-B8

|

Kooperativ/Coliving

Alt. 2

Kooperativ/Coliving hyr B1-B8
från olika ägare

- *Medlemskap*
- *Nyttja rum/lgh*
- *Kringtjänster*
- *Avstående från besittningsskydd*

HYRESAVTAL

Definition av ett "hyresavtal" enligt 12 kap Jordabalken ("Hyreslagen")

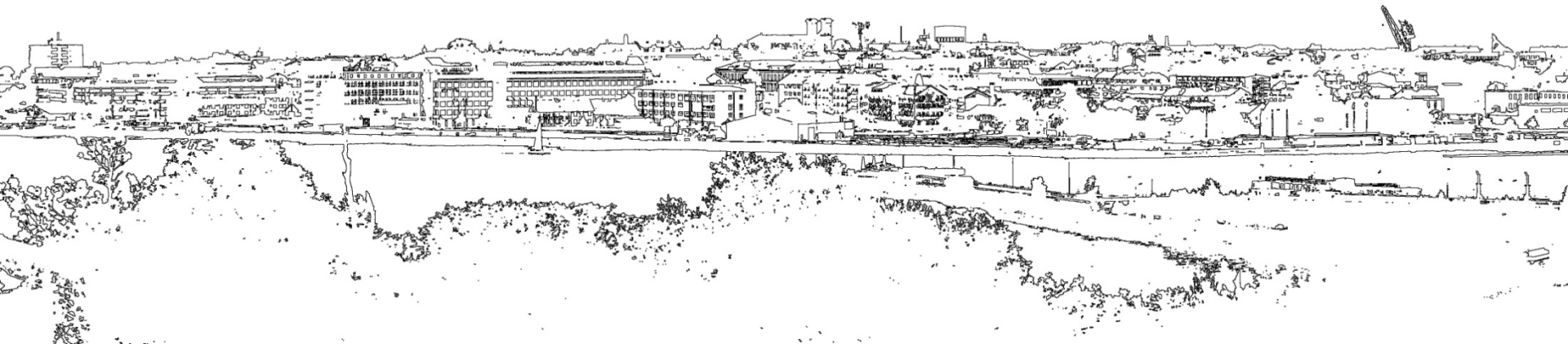
- ❖ Avtal
- ❖ Hus eller delar av hus
- ❖ Upplåtelse till nyttjande
- ❖ Vederlag
- ❖ Ska nyttjas exklusivt dvs. med ensamrätt



BOSTAD/LOKAL

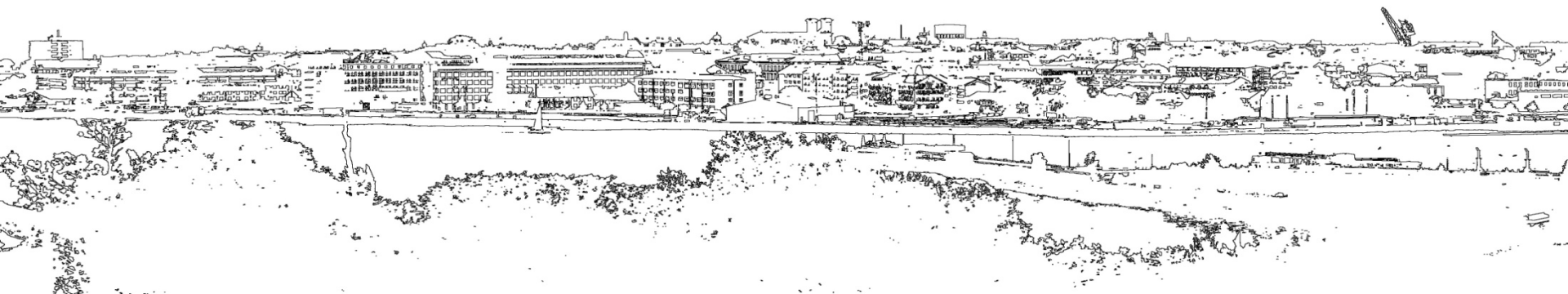
Definition

- ❖ Lägenhet kan vara antingen bostad eller lokal
- ❖ Med Bostad avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad
- ❖ Med Lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet



AVTAL SOM OMFATTAS AV HYRESLAGEN

- ❖ Hyra rum
- ❖ Hyra bostadsrätt
- ❖ Kooperativ hyresrätt (mer än tre bostadslägenheter)
- ❖ Hyra lägenhet
- ❖ Hyra fritidshus
- ❖ Hyra ägarlägenhet
- ❖ Hyra villa/radhus
- ❖ Företagslägenheter
- ❖ Äldreboenden
- ❖ LSS



NÅGRA SAKER ATT TÄNKA PÅ OM HYRESAVTAL för BOSTAD

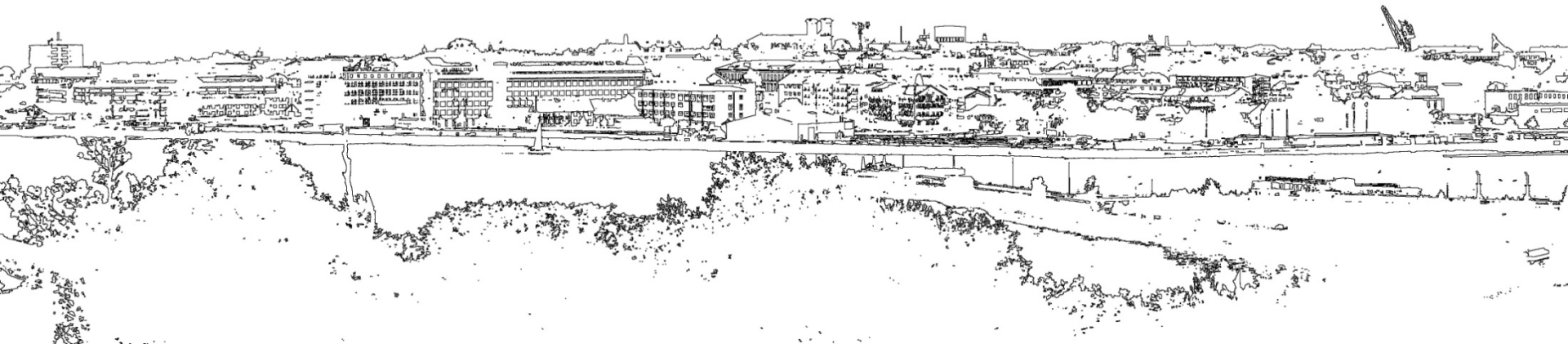
Hyresavtal med hyrestid på maximalt 9 månader

- ❖ Upphör automatiskt utan uppsägning
- ❖ Hyresgästen får ej besittningsskydd (ej skadestånd, ej uppskov med avflyttning)



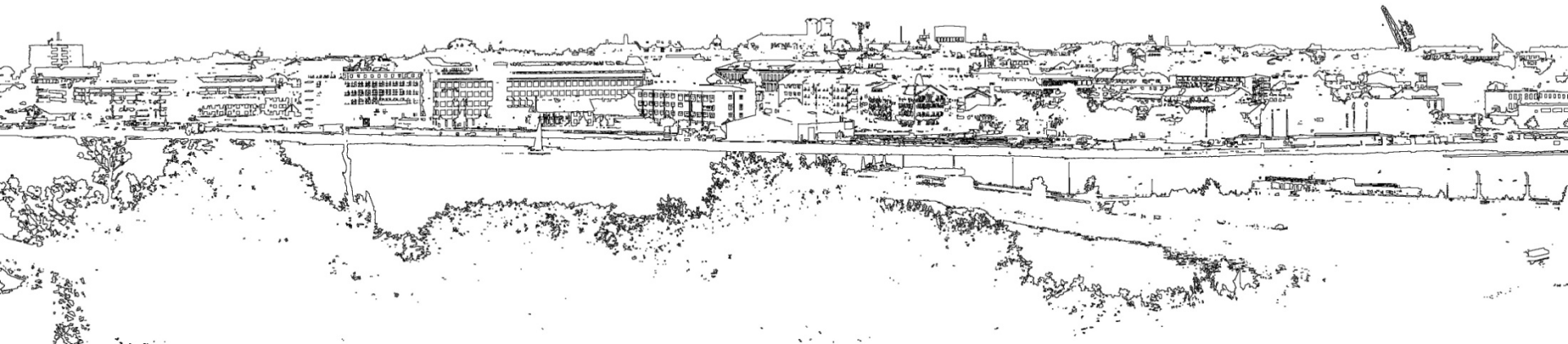
VAD INNEBÄR DÅ CO-LIVING?

- ❖ "Medlemskap"
- ❖ Gemensamt boende/kollektiv/kooperativt
- ❖ Få del av servicetjänster
- ❖ Flexibelt boende
- ❖ Korttidsboende
- ❖ Unga människor
- ❖ Vill samverka
- ❖ Höga hyror med service – Rimliga?



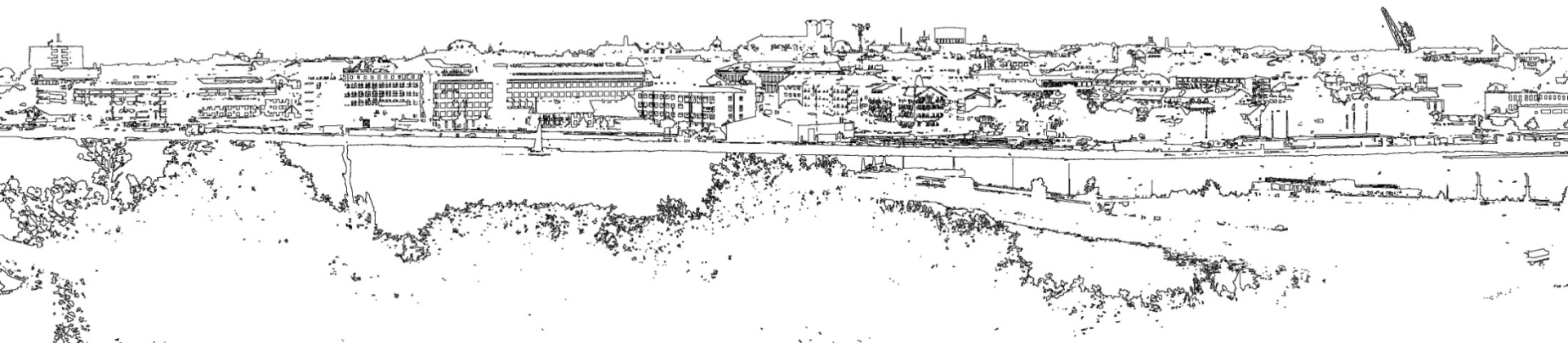
CO-LIVING – RELATIONER I JURIDIKEN

- ❖ Vad är Co-living egentligen för en företeelse?
- ❖ Vad innebär medlemskapet?
- ❖ Rätt att dela allmänna utrymmen i olika delar i en lägenhet
- ❖ Boende i eget rum/lägenhet
- ❖ Ensamrätt till rummet/lägenheten
- ❖ Begränsad tid för boende med olika typer av service och faciliteter, via ett bokningssystem
- ❖ Hur ser ansvar för hyresavtal ut?
- ❖ Kan det betraktas som hotellverksamhet?



HUR HANTERS DET DIREKTA BESITTNINGSSKYDDET I CO-LIVING- KONCEPTET?

- ❖ Viktigt att kunna avgöra om ”medlemskapet” innebär ett hyresförhållande eller ej
- ❖ Avtalstiden men även hyresförhållandets längd avgör
- ❖ Blockuthyrningar kan gå utöver en del tvingande bestämmelser för bostäder men ej för lokaler
- ❖ Besittningsskydd kan avtalas bort i vissa fall
- ❖ Hyresnämndens tillstånd kan krävas



HUR HANTERAS HYRESSÄTTNINGEN?

- ❖ Hyra/avgift/medlemskap
- ❖ Hyreslagens tvingande bestämmelser
- ❖ Hyresförhandlingslagen
- ❖ Förhandlingsordning
- ❖ Förhandlingsklausul
- ❖ Hyresnämnden kan pröva hyran – skälig bruksvärdeshyra
- ❖ Svea Hovrätt kan pröva hyran – skälig bruksvärdeshyra
- ❖ Kräva återbetalning av för hög hyra



CO-LIVING - SLUTSATS

- ❖ Försäljning av funktioner och tjänster
- ❖ Strategi för rätt upplåtelseform
- ❖ Gråzoner
- ❖ Ägarlägenheter ger frihet för uthyrning – bruksvärdet





WA Wollsen Albinsson
Advokatbyrå

KONTAKTUPPGIFTER

Wollsen Albinsson Advokatbyrå KB
Kungsgatan 24
111 35 Stockholm
Telefon: 08 410 606 01

Sven Törnberg, 070 834 71 25, sven.tornberg@wa-advokat.se

