

## **P M angående civilrättsliga funderingar kring Co-Living**

### **Frukostseminarie 2019-04-03**

En framväxande form av nyttjande av bostäder är det engelska begreppet ”Coliving”. Vad är det för något, vad betyder begreppet och vad innebär det? Ser man på olika hemsidor för de företag som marknadsför sig så vill de framhålla medlemskap som ger tillgång till olika former av ”service” och tillgång till gemensamt boende med service i olika former. Det kallas även för ”delningsboende”/”delningslägenheter”. Målgrupp kan vara unga vuxna som vill bo i ett hem som erbjuder gemenskap av att personer bor tillsammans med andra samtidigt som man erbjuds privatliv som eget boende. Det behövs oftast inte några kontantinsatser för att få tillgång till boendet.

Exempel på Coliving utomlands

- <https://coliving.com/what-is-coliving>
- <https://kndrd.io/>
- <https://altalic.com/ollie-coliving/>

*Vad är då Coliving?*

Som framgår ovan med den korta presentationen så verkar det vara boende i någon form av samverkan med andra.

För att få en förståelse ur ett juridiskt perspektiv för vad företeelsen 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 direkt besittningsskydd som kanske tillämpas vid Coliving - eller inte. Är det fråga om hyra av rum, lägenhet eller hotell. 12 kap Jordabalken (”Hyreslagen”) kanske inte alls tillämplig.

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 var sitt 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. Det är då viktigt att veta vem som har förstahandskontraktet för hela lägenheten och hur objektet är byggt och inrett med gemensamma areor samt hur rummen är disponerade.

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. Tilläggsservice som hushållstvätt, tillgång

till gym, pool/simhall, bil, cyklar mm kan finns i upplåtelsekostnaden eller som tilläggskostnader. Servicetjänster kan byggas ut i stor omfattning.

I ett exempel som vi känner till i Sverige så är det ett kommande bostadsprojekt där det sker en anpassning till s.k. delningslägenheter där de boende har var sina privata rum och delar på s.k. umgäncesytor. I detta fallet så tillhandahåller/inreder företaget med möbler, köksutrustning och liknande. I den hyra som de boende betalar ingår städning/tvätt/byte av linnen (med viss frekvens) och internet. Utomlands förekommer det även många andra tjänster som ingår i hyran som exempelvis tillgång till gym, bastu, pool mm samt även tilläggstjänster såsom inköp av mat. Det är med andra ord som att bo hemma med ”mamma-service”.

### **Vilka olika upplåtelser av boenden kan förekomma och vilka betydelser får dessa?**

#### *Kooperativ hyresrätt*

Det finns sedan den första april 2002 en särskild lag om kooperativ hyresrätt - Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt. Upplåtelseformen 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. Hyran kan sättas utan förhandling med hyresgästföreningen, dock skall den vara skälig. Hyrans storlek kan prövas av hyresnämnden.

En känd upplåtare med kooperativ hyresrätt är SKB (Stockholms Kooperativa Bostadsförening). SKB är en kooperativ hyresrättsförening som ägs av de boende och köande medlemmarna.

Information om kooperativ hyresrätt från SKB (<https://www.skb.org/var-boendeform/>):

*En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening*

*Det krävs medlemskap i föreningen för att hyra bostad*

*Lägenheterna tillhör föreningen och kan inte köpas eller säljas*

*Föreningen bestämmer hyran utan krav på förhandlingar med hyresgästorganisation*

*När du blir medlem betalar du en medlemsinsats*

*I samband med att du tecknar hyreskontrakt betalar du en upplåtelseinsats, som återbetalas till dig när du flyttar.*

*Om du lämnar föreningen får du tillbaka dina insatser*

#### *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 det ska gå till är kanske i första hand inte någon juridisk fråga.

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 kommer 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 förhyrning av möblerat rum? Hyrs objekten ut per dag, vecka, månad eller längre?

#### *Hyresrätter enligt hyreslagen*

Hyreslagen (12 kap 1 § jordabalken) anger att lagen är tillämplig på avtal när "hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Den gäller även vid upplåtelse genom tjänsteavtal eller i anslutning till sådant avtal". "Med bostad avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad".

Omfattar ett hyresavtal minst tre bostadslägenheter (kan blockuthyrningsavtal tillämpas) som hyresgästen skall hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot bestämmelserna om bostäder, men får då inte strida mot hyresvillkoren för lokaler. Sådana villkor måste godkännas av hyresnämnden för att avtalet skall bli giltigt, utom när stat, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

De hyresobjekt som kan beröras är följande:

#### *Upplåtelseformer*

- *Hyra rum*
- *Hyra bostadsrätt*
- *Kooperativ hyresrätt*
- *Hyra lägenhet*
- *Hyra fritidshus*
- *Hyra ägarlägenhet*
- *Hyra villa/radhus*

De som inte faller in under hyreslagen är sådana bostadslägenheter som nyttjas utan ersättning (gratis) och inte heller bostadsarrenden eller bostäder som ingår i jordbruksarrenden. Inte heller vårdboende som inte är stadigvarande boende. Hyra hotellrum, pensionatrum eller hotellsvit kan falla utanför hyreslagen beroende på omständigheter i det enskilda fallet (mer om det nedan).

Hyreslagen innehåller många tvingande bestämmelser till förmån för en bostadshyresgäst som har ett direkt besittningsskydd. Man brukar säga att det är en skyddslagstiftning till förmån för hyresgästen. Med direkt besittningsskydd menas att hyresgästen inte utan sakliga skäl kan sägas upp från sitt bostadshyresavtal och har rätt till automatisk förlängning.

Vidare finns det begränsningar i hyressättningen för bostäder. Hyran måste vara till beloppet bestämd (om det inte finns förhandlingsklausul) och de enda kostnader som kan tas ut som tillägg är sådana kostnader som är hänförliga till lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp under förutsättning att ...

1. Hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningen har fastställts genom förhandlingsöverenskommelse,
2. Om lägenheten finns i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
3. Om det gäller avgiften för vatten och avlopp och den påförs hyresgästen efter individuell mätning.

Om ersättning utan att det har särskilt reglerats i hyresavtalet att utgår ersättning för varor och tjänster så kan det strida mot förbudet mot rörlig hyra i 19 § Hyreslagen och avtalet blir då ogiltigt.

Bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller bostadsrättslägenhet där får hyran knytas till den hyra/avgift som upplåtaren betalar. Hyra därutöver gäller Hyreslagens regler. Hyran som ska åsättas kallas bruksvärdeshyra, vilket innebär att hyran för en bostadslägenhet skall fastställas till skäligt belopp. En hyra är inte skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som till bruksvärdet är likvärdiga och i första hand jämför men med sådana hyror som bestämts i förhandlingsöverenskommelser med hyresförhandlingslagen med jämförelse av lägenheter på "orten". Kan det inte ske så får man istället beakta lägenheter på annan ort med jämförbara hyreslagen och övriga likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Detta innebär att en hyresvärd inte kan ta betalt för kringtjänster utöver vad som ingår i bruksvärdeshyran. Däremot kan han tillhandhålla kringtjänster utan att ta extra hyra (ingå i hyran), om det inte framförhandlats enligt hyresförhandlingslagens regler. Däremot kan hyresvärden ingå sidoavtal med den enskilde hyresgästen om annat som hyresvärden kan tillhandahålla mot särskild ersättning. Till och med tillhandahålla någon form av förening som de boende erbjuds medlemskap i för att få tillgång till olika tjänster som inte är tvångsmässigt kopplad till den enskildes lägenhet i sig. Man kan i vissa fall tillämpa s.k. "kopplade" avtal som innebär att båda avtalens giltighet är beroende av varandra. Det är en frivillig upplåtelseform som är vanlig för äldreboenden, vårdboenden, LSS osv.

Vid uthyrning av rum - i första hand av en fastighetsägare - gäller att sådan inte anses som bostadslägenhet om den inte uppfyller kraven på lägsta godtagbara standard ("LGS"). Hyreslagen innehåller krav på att en bostadslägenhet uppfyller kraven på (LGS) och en hyresgäst kan i annat fall begära upprustningsföreläggande vid hyresnämnd och det finns brist i lägenheten kan åtgärdsföreläggande begäras vid hyresnämnd. Det finns begränsningar för en hyresvärd att bygga om lägenheter, vilket kräver en del förarbeten och lång planering för att genomföra och för att få en högre bruksvärdeshyra efter ombyggnad om standardhöjningar har utförts. Hyresgäst har hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Det finns särskilda bestämmelser för hyrestid, uppsägningstider och förlängningstider. En bostadshyresgäst har alltid rätt att säga upp ett avtal till upphörande med tre månaders uppsägningstid.

En bostadshyresgäst får inte använda lägenheten annat än till vad den är avsedd för. Bostadshyresgästen har en långtgående vårdnadsplikt av lägenheten under hyrestiden och denne har begränsningar i vilka åtgärder som får utföras i lägenheten.

En hyresgäst kan inte överlåta lägenheten utan hyresvärdens medgivande. Sådan överlåtelse som sker till närstående varaktigt sammanboende kan medges med hyresnämndens medgivande. En hyresgäst har under vissa förutsättningar rätt att byta sin lägenhet mot en annan. Överlåtelse och upplåtelse mot särskild ersättning är straffbart.

#### *Vad är Ägarlägenhet?*

En ägarlägenhet är en tredimensionellt bildad bostadslägenhet som genom fastighetsreglering blir en tredimensionell ägarlägenhet och då blir fast egendom. Upplåtelsen sker utanför hyreslagen och innebär att ägaren av en sådan lägenhet får en lagfart lika som en fastighet ex. vis. fastighet utan byggnad och fastighet med byggnad. Ägaren till sådan bostadslägenhet kan själv bestämma hur man vill disponera den (dock ej som lokal/hotell eller liknande som kräver myndighetstillstånd), bygga om den vid behov, pantsätta den, överlåta den mot ersättning, upplåta den till annan mot ersättning, upplåta den utan att behöva tillstånd för det osv.

#### *Vad gäller vid uthyrning av ägarlägenheter?*

Vid uthyrning av sådan gäller Hyreslagen såsom redovisats ovan. Även blockförhyrning kan tillämpas av tre eller fler sådana lägenheter.

#### *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?

#### *Överenskommelse om avstående från besittningsskydd*

Vid uthyrning av bostäder i första hand har en hyresgäst direkt besittningsskydd som under vissa förutsättningar går att avtala bort. Vid uthyrning av möblerat rum som upphör innan hyresförhållandet varat nio månader i följd uppkommer inget besittningsskydd.

Besittningsskydd kan även avtalas bort i blockuthyrningsfall beroende på användningssätt och hyrestidens längd. I de fall som fastighetsägare blockuthyr med eller utan avstående från besittningsskydd så har andrahandshyresgästen att hantera besittningsskyddsfrågor då denne blir hyresvärd gentemot sina hyresgäster.

#### *Avgränsning mot hotell*

Oklart om Hyreslagen blir tillämpligt vid uthyrning av hotellrum. Doktrinen är oenig. Rättsfall går åt olika håll.

I rättsfall RH 1982:37 ansågs obetald hotellogi för korttidsvistelse inte vara hyrestvist enligt dåvarande 31§ lagsökningslagen (numera upphävd).

Motivuttalanden till hyreslagen ger viss antydning om att lagstiftaren tänkt sig att Hyreslagen skall tillämpas. Som exempel på möblerade rum som undantas från besittningsskydd anförs i prop. 1974:150 s 491 vanligt hotell- eller pensionatsrum och hotellsvit bestående av flera rum.

Besittningsskydds reglerna lämpar sig i och för sig inte för hotellrum, men besittningsskydd för sådana inträder först när hyresförhållandet varat mer än nio månader (eller två år vid andrahandsuthyrning).

Om det ingår service av omfattande karaktär som överväger nyttjandefrågan så kan det inträffa att avtalet inte är ett hyresavtal och då inte regleras av Hyreslagen. I rättsfallet Ö 391-13; 2013-02-19 vid tvist om återbetalning av för mycket erlagd hyra och fråga var om hotellverksamhet där det inte ingick daglig service med städning och att det inte fanns reception i fastigheten, ansågs upplåtelsen vara uthyrning av bostadslägenhet enligt 55e § Hyreslagen.

### **Vår bedömning**

Coliving-företaget som vill fokusera på försäljning av funktioner och tjänster istället för uthyrning av rum, bostad, hotell behöver hantera gränsdragningen mot hyreslagstiftningen. Om det är så att Coliving-aktörerna försöker ligga i en ”gråzon” med syftet att undvika hyreslagens tvingande bestämmelser till förmån för ökad flexibilitet som inte finns i hyreslagen så bör de olika affärskoncepten från början var medvetna om gränsdragningen. Om det är en viktig fråga för Coliving-företaget bör de göra en medveten riskbedömning och förbereda sig för ”worst case” om när och hur upplåtelsen faller in under hyreslagens tvingande regler med risk för direkt besittningsskydd för de boende i deras koncept.

Det finns möjligheter att undvika hyreslagens regler och därmed besittningsskyddsfrågan genom att korttidsuthyra (under nio månader) bostadslägenhet, avtala bort besittningsskyddet vid enskilda uthyrningar (dock tidsbegränsar hyresnämnden dessa) längre tid än nio månader vid förstahandsuthyrning och vid andrahandsuthyrning inom två år. Vidare kan vid blockuthyrningar avtal om avstående från besittningsskydd göras och för ganska lång tid beroende på upplåtelseändamålet. Det finns också möjlighet att undvika hyreslagen om det finns kringtjänster som ingår i förhyrningen som är så omfattande att dessa är det väsentliga och rummet, bostadslägenheten är av underordnad betydelse.

Detta skulle kunna tala för Coliving-koncept där bostadsfrågan är underordnad övriga tjänster (man får några hotellnätter som bonus/på köpet när man köper alla deras tjänster) och därmed undviker Hyreslagen.

Även när ägarlägenheter hyrs ut så är Hyreslagen tillämplig enligt ovan redovisade principer. Fördelen är att varje ägare till en sådan lägenhet är en fastighetsägare med lagfart och kan in-teckna och belåna den och sälja den. Vidare kan uthyrning ske utan att tillfråga någon annan såsom styrelsen i en bostadsrättsförening eller föreningen med kooperativ hyresrätt.

Det är kanske så att den enskilda boende inte är intresserad av besittningsskyddsfrågan utan enbart av olika anledningar vill ha ett flexibelt korttidsboende och en gemenskap under tiden med tillgång till servicetjänster.

*Sven Törnberg*