

Delning av lokaler i syfte att verka för levande gatuplan – ett hyresrättsligt perspektiv

Delning av lokaler mellan flera verksamhetsutövare och olika verksamheter för att skapa attraktiva stråk och levande gatuplan är en fråga som blir allt mer aktuell. Det finns flera olika möjliga avtalsrättsliga lösningar för att dela lokaler på detta sätt. De olika alternativen har alla sina för- och nackdelar. Nedan följer en sammanfattning av några möjliga alternativ och för- och nackdelar med respektive alternativ. Observera att detta är en övergripande sammanfattning utifrån ett generellt avtalsrättsligt perspektiv. Det innebär bl.a. att frågan om moms kopplat till avtalsalternativen inte behandlas nedan. En samlad bedömning vid varje enskild upplåtelse måste alltid göras.

Tillämpligt regelverk

Upplåtelse av en lokal utgör i normalfallet hyra. Vid delning av lokaler finns dock en risk att upplåtelsen skulle kunna utgöra allmän nyttjanderätt. Hyra och nyttjanderätt styrs av två olika regelverk varför det är viktigt att vara observant kring vilket regelverk som är tillämpligt.

Vid hyra krävs att hus eller del av hus upplåtes exklusivt till hyresgästen, det ska avse en bestämd yta (lokaliserat) och upplåtelsen ska ske mot ersättning. Är någon av dessa förutsättningar inte uppfylld så är det inte fråga om hyra. Upplåtes en lokal till flera kan det hända att hyresgästen inte anses ha exklusiv nyttjanderätt, och då klassas upplåtelsen istället som nyttjanderätt.

Hyra

- 12 kap jordabalken
- Omfattande lagreglering
- Delvis tvingande lagstiftning
- Indirekt besittningsskydd efter 9 månader

Nyttjanderätt

- 7 kap jordabalken
- Våldigt begränsat med lagregler
- Stor avtalsfrihet
- Inget besittningsskydd

Bra att veta: För att uppfylla kravet på att upplåtelsen ska vara lokaliserad krävs det generellt inte att avgränsning mellan de olika lokaldelarna måste ske med väggar. Det viktiga är att det är tydligt markerat på en ritning, eller kanske med en markering i golvet, var gränsen går. En samlad bedömning i varje enskilt fall måste dock alltid göras.

Möjliga alternativ för delning av lokaler – hyresrättsligt

Alternativ 1

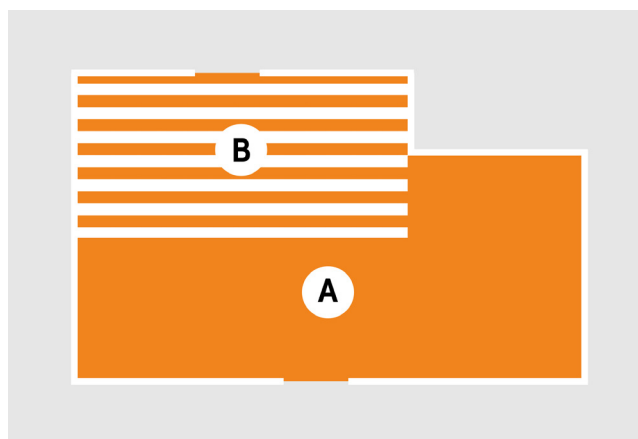
Hela lokalen hyrs ut till en hyresgäst som i sin tur uppmanas att verka för levande gatuplan och delning av lokaler genom att hyra ut delar av lokalen i andra hand.

Fördelar

- Hyresvärden har bara en motpart
- Renodlad hyra (12 kap. JB)
- Lättare att avtala rörande underhåll m.m.
- Ansvar för myndighetskrav, brandskydd m.m. kan åvila hyresgästen

Nackdelar

- Begränsar hyresvärdens kontroll över de verksamheter som hyr i andrahand
- Skulle förstahandshyresgästen säga upp sig /bli uppsagd förlorar man även andrahandshyresgästerna



Alternativ 2

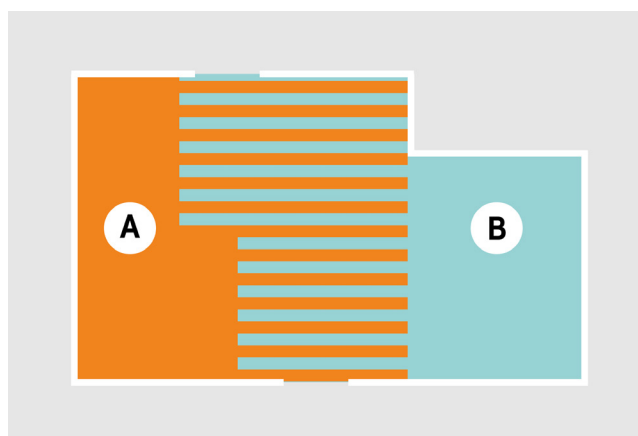
Varje hyresgäst har en exklusiv yta och tillsammans delar hyresgästerna på vissa gemensamma ytor.

Fördelar

- Renodlad hyra
- Hyresvärden har kontroll över vilka verksamheter som hyr

Nackdelar

- Många avtal
- Hur ska underhåll av gemensamma ytor hanteras?
- Svårare att reglera ansvarsfördelning för myndighetskrav, brandskydd m.m. mellan hyresgäster och avseende de gemensamma ytorna



Här kan inspiration tas av hantering av uthyrning i köpcentrum.

En förening kan bildas som har till syfte att hantera frågor som rör de gemensamma ytorna.

Alternativ 3

Flera hyresgäster hyr tillsammans hela lokalen/samma ytor.

Fördel alt. nackdel

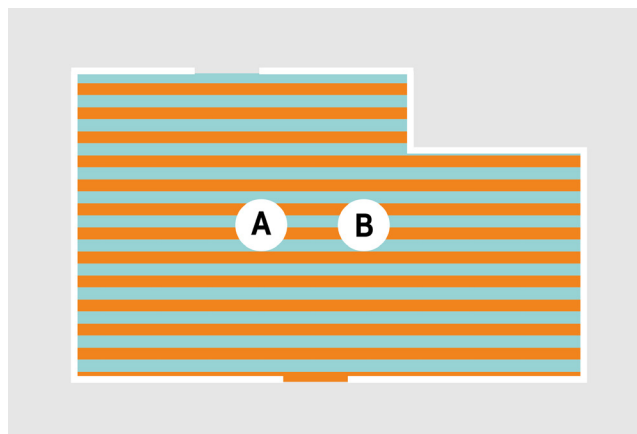
- Sannolikt inte hyra utan allmän nyttjanderätt

Fördelar

- Hyresvärden har kontroll över vilka verksamheter som hyr
- Kan skapa engagemang bland hyresgästerna då de får större inflytande

Nackdelar

- Nyttjanderätt (7 kap. JB) – kräver omfattande avtal
- Stort ansvar för hyresgästerna att komma överens sinsemellan
- Inte full kontroll för hyresvärden kring hur lokalen nyttjas
- Svårare att flytta över ansvar för underhåll, myndighetskrav, brandskydd m.m. från hyresvärden



En förening för de som hyr lokalen kan bildas. Föreningen har till syfte att lösa frågor om vem som ska få använda vilka ytor när och dyl. Hyresvärden kan också vara medlem i föreningen och på så sätt ges möjlighet att påverka. Bildas en sådan förening är det viktigt att det finns tydliga stadgar för föreningen som bl.a. klargör föreningens syfte, vad som gäller kring röstetal och så vidare. (Gäller även en förening i alternativ 2 ovan.)

Sammanfattning från seminarium 2020-11-25 angående delning av lokaler – ett hyresrättsligt perspektiv

Fastighetsägarna GFR AB



Emma Österdahl – Fastighetsjurist
031-755 33 12
emma.osterdahl@fastighetsagarna.se



Anna Björkman – Fastighetsjurist
031-755 33 05
anna.bjorkman@fastighetsagarna.se