

Varför halkar vi efter?

– Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

Thi Xuan Loi Dang
Samuel Huntley

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle,
Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet

Copyright © Thi Xuan Loi Dang & Samuel Huntley, 2020

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institution för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN LUTVDG/TVLM 20/5453 SE
Tryckort: Lund

Varför halkar vi efter? Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

Why are we lagging behind? Current state of sharing economy in the real estate sector

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Thi Xuan Loi Dang, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH
Samuel Huntley, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Riikka Kyrö, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet
Camilla Wieslander, VD, Skanska Öresund AB

Examinator/Examiner:

Fredrik Kopsch, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Siri Lidmark, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Helene Ask Ugglå, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Delningsekonomi, underutnyttjade resurser, samlokalisering, samnyttjande, kommersiella fastigheter, multifunktionella byggnader, coworking, flexibilitet, befintliga byggnader

Keywords:

Sharing economy, underutilized resources, co-location, shared-use, commercial real estate, multifunctional buildings, coworking, flexibility, existing buildings

Abstract

The aim of this thesis was to research the current status of shared space use. Furthermore, this thesis also aimed to investigate the potential and challenges related to sharing economy in the real estate sector. The thesis focused mainly on existing buildings in Sweden. The aim was to answer the following two research questions:

1. How is sharing economy used in the real estate industry?
2. What challenges lies ahead of the real estate industry regarding shared use in relation to different stakeholder's business models?

The study was devised on the basis of a literature study from different databases, books and online commercial and scientific articles. Qualitative data were collected through interviews and field studies in Malmö, Gothenburg and Stockholm. Four different case studies were chosen through subjective sampling in which commercial premises had been combined with other uses. In order to highlight the challenges and success factors from different perspectives, case studies come from both non-profit and profit business models. Interviews were conducted with different stakeholders in order to create a comprehensive view of the collaborative consumption and shared use.

Space sharing in the public sector, which is a non-profit business model, can be traced back to the transfer of activity sites from out-of-school care and recreation to educational properties in order to make the use of space more efficient. Commercial spaces were primarily shared through coworking or multifunctional buildings. Sharing could be done through different time slots or collaborative use of spaces. In the public sector, it was more common that the sharing was through turn-taking in the time dimension. Thus, the public sector divides the space use by time and the private sector by collaborative use of spaces and colocation. There were many incentives for different stakeholders to undertake collaborative use and share spaces. Among the strongest driving forces were the synergies that occurred when under-utilized spaces were being shared, i.e. business opportunities, economical efficiency, and social sustainability.

The lack of insurance services limits users' sharing possibilities of their spaces as there is a lack of trust. In the public sector, this has been approached by dividing the responsibilities for damages on the property and associated costs according to the business hours of the different administrations. The property owner had the primary responsibility for the premises and the administrations were responsible for their own attachments. Similar principle applied to the private sector where the property owner's insurance covered spaces that were shared between tenants. The property owners assumed that all businesses have their own insurances.

Zoning plans complicated the flexibility of use over time as they are legally binding. This means that the municipality is a key player that can promote and enable sharing by using their planning monopoly. Flexible zoning plans allow for new utilizations and joint utilizations for existing properties.

One conclusion from the study was that the different stakeholders in the real estate industry need to cooperate for sharing to become the norm. Existing legislation and regulations for rent, tax and insurance need to be investigated. Furthermore, such legislation and regulations need to be clarified to remove ambiguity that exist for shared usage. It is also important to take people's behavior in consideration and look at what can be done in the municipalities' planning processes. Tenants demand more flexible office solutions regarding the length of contracts and the possibility to both scale up and scale down the office when needed. The occurrence of flexible contracts has been declined as a consequence of present regulations due to contract duration and protection of the tenant. Furthermore, the Council for Advance Tax Rulings should define the definition of coworking in order to set guidelines for the real estate industry, and this could have an impact on coworking in Sweden. For members of coworking, whether coworking is counted as a service or as a rent, this could change their rights of occupancy and their rights for notice of contract termination.

The master thesis came to the conclusion that digitalization would permeate the development of the real estate industry towards more efficient use of space. Digitalization is a prerequisite for the sharing of spaces to grow and to be established in the real estate industry. The practical barriers for shared use are often about providing access, administration and matching of supply and demand, which are problems that can be solved through digitalization.

Finally, a key challenge of sharing is changing the sharing culture and human behavior. If the trend goes towards users preferring access rather than ownership, shared use will be further demanded in the future.

Sammanfattning

Syftet med examensarbetet är att ta reda på hur delning av lokaler fungerar idag och undersöka potential samt de utmaningar som föreligger för att kunna etablera delningsekonomi inom fastighetsbranschen. Studien har främst fokuserat på det befintliga fastighetsbeståndet i Sverige. Syftet uppnås genom att besvara följande två frågor:

1. Hur används delningsekonomi inom fastighetsbranschen idag?
2. Vilka utmaningar föreligger idag inom fastighetsbranschen för delad användning av ytor, utifrån olika aktörers affärsmodeller?

Teorin bygger på litteraturstudien som har hämtats från databaser, böcker och internet. Kvalitativa data har samlats in från intervjuer och studiebesök i Malmö, Göteborg och Stockholm. Genom subjektivt urval har fyra olika fallstudier tagits fram där lokaler har kombinerats med andra användningsområden. För att belysa utmaningar och framgångsfaktorer från olika perspektiv kommer fallstudier från både icke-vinstdrivande och vinstdrivande aktörer. Intervjuer av olika personer med olika roller valdes för att skapa en omfattande uppfattning för samnyttjande och delning av ytor.

Delning av ytor inom kommunal verksamhet kan spåras långt tillbaka i tiden där fritidsverksamheter flyttades till skollokaler för att effektivisera användningen av ytan. Idag delas kommersiella lokaler mellan hyresgäster främst genom coworking och multifunktionella byggnationer. Delningen kan ske efter tidsuppdelning eller samnyttjande av yta. Inom offentlig sektor är det betydligt vanligare att användningen sker växelvis, det vill säga delning delas upp efter tid medan hos privatsektor sker delning genom nyttjande av gemensam yta eller samlokalisering. Det finns många incitament varför olika aktörer samnyttjar och delar av lokaler. Bland de starkaste drivkrafterna är synergieffekter som uppstår när underutnyttjade lokaler delas, till exempel kan det vara affärsnyttor, ekonomisk effektivitet och social hållbarhet.

Studien har kommit fram till att fastighetsbranschens samtliga aktörer behöver samverka, utreda och klargöra begränsningarna som finns i dagens hyreslag, moms, försäkringslösningar, beteenden och planprocesser. Hyresgäster efterfrågar alltmer efter flexibla kontorslösningar sett från längden på hyreskontrakt och möjlighet till att skala upp och ner i kontorsyta. Dagens hyreslags bestämmelser begränsar delningens flexibilitet i tids- och rumsdimension. Vidare behöver branschen få besked för definitionen av coworking från Skatterättsnämnden för att kunna anpassa hyresnivån efter kostnader vilket kan vara avgörande för coworkings framtid. Från hyresgästens perspektiv innebär det en fråga om coworking ska ses som tjänsteutnyttjande eller som upplåtelse av yta. Detta kan påverka hyresgästerna beträffande exempelvis uppsägningstiden och besittningsskyddet.

Bristen på försäkringsprodukter begränsar användarnas delningsmöjligheter då tillit behöver skapas för att delning av ytor ska kunna ske. Ansvarsfördelning är reglerad

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

efter verksamhetstiden hos offentliga sektorn där fastighetsägaren har det primära ansvaret för lokalen och verksamheter ansvarar för sina egna tillbehör. Liknande princip gäller det för privata sektorn där fastighetsägarens försäkring täcker utrymmen som delas mellan hyresgästerna. Det är förutsatt att alla verksamheter har egna försäkringar.

Detaljplanen försvårar användningens flexibilitet över tid eftersom planerna oftast inte är flexibla i användning eller tid. Det innebär att kommunen kommer vara en nyckelaktör som kan främja och möjliggöra delning genom använda sina verktyg. Flexibla detaljplaner möjliggör nya användningsområden och kombinerade användningar för befintliga fastigheter.

Studien landar i att digitalisering kommer att genomsyra fastighetsbranschens utveckling mot effektivisering av ytanvändning. Lokaldelningar brukar kräva mobila arbetsätt då anställda förväntas att frånga sina fasta arbetsplatser. Digitalisering är en förutsättning för att delning av lokaler ska kunna växa och etableras i fastighetsbranschen. De praktiska hindren kring delning handlar ofta om att ge åtkomst, administration samt matchning av utbud och efterfrågan vilket är problem som kan lösas genom digitalisering.

Slutligen är delningens största utmaning att förändra delningskulturen och människans beteenden. Om utveckling går mot åtkomst istället för besittningsrätt eller äganderätt kommer delning av ytor att efterfrågas ytterligare i framtiden.

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

Förord

Detta examensarbete avslutar våra fem lärorika och roliga år på civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet motsvarar 30 högskolepoäng och genomfördes under våren 2020 vid institutionen för Fastighetsvetenskap i samarbete med Skanska Öresund.

Vi vill börja med att tacka alla som har deltagit i studien för er tid och engagemang. Till våra handledare Riikka Kyrö och Camilla Wieslander vill vi rikta ett stort tack för givande samtal, allt stöd, den värdefulla feedback och idéer ni har gett oss. Vi vill även tacka våra nära och kära som har hjälpt oss med att granska arbetet. Utan era samtliga bidrag hade denna studie inte varit möjlig att genomföra.

Dessutom vill vi tacka engagerade lärare på Lantmäteriprogrammet som har gjort utbildningen spännande och utvecklande för oss. Vi är äntligen redo att komma ut och ta oss an arbetslivets utmaningar.

Till fantastiska L15 vill vi tacka för våra fem år tillsammans och en riktig rolig studieresa till Shanghai, ett minne som vi sent kommer att glömma. Vi ses snart igen ute i arbetslivet!

Avslutningsvis vill vi tacka varandra för vårt grymma samarbete, trevliga lunchpauser och samtalen där emellan arbetet. Det har varit ett nöje!

Lund, den 21 maj 2020

Xuan Loi Dang

Thi Xuan Loi Dang

Samuel Huntley

Samuel Huntley

Tabellista

Tabell 1 - Fallstudiernas olika egenskaper.....	7
Tabell 2 - Intervjudeltagare.....	10
Tabell 3 - Potentiell energibesparing vid delning av ett kontor (IVL 2019).....	26
Tabell 4 - Sammanfattning av litteraturstudiens funna fördelar	37
Tabell 5 - Sammanfattning av litteraturstudiens funna utmaningar	38
Tabell 6 - Jämförelse mellan fallstudierna	43
Tabell 7 - Olika aktörers perspektiv på frågeställningar baserat på dataanalysen	52

Figurlista

Figur 1 - Processbild över Linjär ekonomi, anpassad från Naturskyddsföreningen (2020).....	13
Figur 2 - Processbild över Cirkulär ekonomi, anpassad från Naturskyddsföreningen (2020).....	13
Figur 3 - De olika kvadranterna, anpassad från Höjer och Mjörnell (2018).....	16
Figur 4 - Flöden i delningsekonomi (Anpassad från SOU 2017:26)	19
Figur 5 - Förändring av uthyrningsformer inom den kommersiella fastighetssektorn (anpassad från Haynes et al. (2017)).....	20
Figur 6 - Fyra dimensioner för delad användning (Anpassad efter Hoppenbrouwer och Louw (2015))	22

Begrepp

Aktivitetsbaserade arbetsplatser: En öppen kontorslösning utan fasta platser. Anställdas behov och arbetsuppgifter styr vilken plats de ska välja.

Cirkulär ekonomi: Motsatsen till linjär ekonomi. I cirkulär ekonomi är tanken att en produkt ska användas så länge som möjligt genom att använda ett kretsloppstänk.

Coffice: En användare använder sig av ett café för att göra sitt arbete på.

Coworking: Ett flexibelt koncept där färdigmöblerade kontorslokaler delas mellan människor med olika yrken. Kontorskollektivet delar även på tjänster som till exempel WIFI, städning och utrustning.

Delningsekonomi: I arbetet avser detta en form av ekonomi där underutnyttjade tillgångar delas och används mellan olika användare.

Detaljplan: En juridiskt bindande plan som styr den framtida markanvändningen i området.

Exploateringsavtal: I de fallen byggherren äger marken som ska exploateras används exploateringsavtal för att reglera relationen mellan kommun och byggherre.

Hoffice: Användning av någon annans hem som kontor under exempelvis vanliga kontorstider medan boenden är på jobbet.

Hyseslagen: Vanlig benämning på 12 kap. Jordabalken. Hyseslagen reglerar hyresvärdens och hyresgästens rättigheter och skyldigheter för både hyra av bostäder och lokaler.

Linjär ekonomi: I linjär ekonomi tillverkas en produkt som används. När den inte behövs mer slängs den utan att ta tillvara på resurserna.

Markanvisningsavtal: Ett avtal mellan kommunen och en byggherre där kommunal mark avses överlåtas till en byggherre.

Multifunktionella byggnader: En byggnad med flera användningsområden.

Tidsuppdelning: Delning av lokaler sker efter tid, exempelvis med växelvis användning.

Översiktsplan: Ett planeringsdokument som visar inriktningen för kommunens långsiktiga utveckling av den fysiska stadsplaneringen.

Tredje plats: En plats där människor vistas i som är varken hemmet eller arbetsplatsen.

Innehållsförteckning

1	Inledning	1
1.1	Bakgrund.....	1
1.2	Syfte och frågeställningar	3
1.3	Avgränsning.....	4
1.4	Disposition	4
2	Metod	5
2.1	Litteraturstudie	5
2.2	Kvalitativ fallstudie.....	6
2.2.1	Metod	6
2.2.2	Urval	7
2.2.3	Reliabilitet.....	8
2.2.4	Validitet.....	9
2.2.5	Datainsamling	9
2.2.6	Dataanalys.....	12
3	Litteraturstudier.....	13
3.1	Cirkulär ekonomi	13
3.1.1	Cirkulär ekonomi inom bygg- och fastighetsbranschen.....	15
3.2	Delningsekonomi	17
3.2.1	Delningsekonomi i fastighetsbranschen.....	20
3.2.2	Sociala fördelar	24
3.2.3	Miljömässiga fördelar	25
3.2.4	Ekonomiska fördelar	27
3.3	Utmaningar	28
3.3.1	Kultur	28
3.3.2	Arbetsmiljö.....	28
3.3.3	Planprocessen.....	30
3.3.4	Hyseslagen	31
3.3.5	Moms (Frivillig skattskyldighet).....	32
3.3.6	Försäkring	34
3.4	Sammanfattning litteraturstudie	35
4	Resultat	39

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

4.1	Beskrivning av fallstudierna	39
4.1.1	K9 Coliving.....	39
4.1.2	Studio	39
4.1.3	Malmö stad.....	40
4.1.4	Arena Nordstan	41
4.1.5	Sammanfattning av fallstudierna.....	41
4.2	Tematiskt resultat	43
4.2.1	Motiv	43
4.2.2	Intresse från det offentliga	44
4.2.3	Kollaboration och synergier.....	45
4.2.4	Försäkring	46
4.2.5	Digitalisering är nödvändigt.....	47
4.2.6	God arbetsmiljö och välmående.....	47
4.2.7	Hållbarhet.....	48
4.2.8	Osäkerheter kring moms	49
4.2.9	Mindset och beteende.....	50
4.2.10	Hyseslagen skapar hinder.....	50
4.2.11	Läge och samlokalisering.....	51
4.2.12	Sammanfattning	52
5	Diskussion.....	53
5.1	Vinstdrivande affärsmodell.....	53
5.1.1	Fastighetsägare.....	53
5.1.2	Hyresgäster.....	55
5.1.3	Coworking-leverantör	57
5.2	Icke-vinstdrivande affärsmodeller	61
5.2.1	Fastighetsägare.....	61
5.2.2	Hyresgäster.....	63
5.3	Teoretiskt bidrag	65
5.4	Praktiskt bidrag	66
6	Slutsatser	67
6.1	Hur används delningsekonomi inom fastighetsbranschen idag?.....	67
6.2	Vilka utmaningar föreligger idag inom fastighetsbranschen för delad användning av ytor utifrån olika aktörers affärsmodeller?	68

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

6.3	Slutord och fortsatta studier	70
7	Referenser	71
8	Bilaga A – Mall på intervjufrågor	77

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Statistik från UN (2014) visar att för första gången bor majoriteten av världsbefolkningen i städer. Världen står inför stora utmaningar när det gäller förtätning. I samband med att befolkningen ökar i Sverige ökar naturligtvis även behovet av bostäder och arbetsplatser. När nya byggnader byggs för att täcka behovet sker en avsevärd miljöpåverkan från byggbranschen. Det finns siffror på att bygg- och fastighetssektorn står för 33 % av allt utsläpp, 40 % av materialkonsumtionen och 40 % av avfallet (Ness & Xing 2017). Sammantaget står bygg- och fastighetssektorn för 10 - 30 % av all miljöpåverkan i Sverige (Boverket 2020).

Inom bebyggelse finns det 10–15 % slöseri av byggnadsmaterial vid nybyggnation (Ellen MacArthur Foundation 2015a). Enligt IVA (2020) är all kontorsyta som behövs i Sverige redan byggda och för att städer ska klara den fortsatta belastningen krävs en högre nyttjandegrad på befintliga byggnader. Dock måste intensifieringen av ytor alltid göras med hänsyn till människors välmående och arbetsmiljö. Dessutom nyttjas de europeiska kontoren endast 40 % av tiden. Detta inkluderar kontor i inre stadsområden som är väldigt värdefulla, vilket visar på stort slöseri av resurser (Ellen MacArthur Foundation 2015a).

Trots att all kontorsyta som behövs redan är byggd byggs det 418 000 kvadratmeter för kontorsändamål per år i Sverige (IVA 2020). JLL utförde en global undersökning av nyttjandegraden i kontorslokaler där det visade sig att under vardagar mellan 8.00–17.00 låg nyttjandegraden mellan 60–70 % och övriga tider 0 %. Detta innebär att om veckans alla timmar tas i beräkning blir nyttjandegraden endast 23,8 % (Fastighetsägarna u.å.). Vasakronan, som är en stor fastighetsägare i Sverige, uppskattar att dess lokaler nyttjas till endast 10 % under veckans alla timmar. Vidare är vakans så låg som 3 % i Stockholm (Fastighetsägarna u.å.). Detta innebär att behovet av nyproduktion kan minskas och samtidigt öppnas en möjlighet mot en ny marknad för delning av yta. Samtidigt har Sverige fjärde högsta byggkostnaderna inom Europa – efter Norge, Danmark och Schweiz. Sverige är en av de länderna med högst nyttjande per kvadratmeter och capita, efter Danmark och Cypern. Detta ger större incitament att titta mer på återanvändning av lokalerna som redan finns idag istället för att bygga nytt (Höjer & Mjörnell 2018). Vidare har alla byggnader en deprecieringstakt där fördelarna med att behålla dessa byggnader är oansenlig i jämförelse med nackdelar med avseende på ekonomi och funktionalitet. Nyproduktion kan i många fall vara nödvändigt när behovet inte kan tillgodoses av befintliga byggnader (Geltner et al. 2006).

Det finns möjligheter i Europa att med cirkulär ekonomi öka den europeiska bruttonationalprodukten (BNP) med 11 % till 2030 och 27 % till 2050, jämfört med dagens uppskattade utveckling med 4 % till 2030 och 15 % till 2050 (Ellen MacArthur Foundation 2015a). Enbart i Danmark, som redan är erkänt som innovativt inom den cirkulära ekonomin och hållbarhet, kan förändringar mot cirkulär ekonomi ändå ge en

ökning av BNP med 0,8–1,4 % till 2035. Därutöver kan 7 000–13 000 arbetstillfällen skapas och en minskning av koldioxidavtrycken med 3–7 %. Inom bygg- och fastighetssektorn finns potentiell tillskapande av nettovärden på 100–140 miljoner euro årligen tills 2020 och 300–400 miljoner euro årligen till 2035. En av de effektivaste metoderna är genom delning och användning av multifunktionella byggnader. Det kan i sin tur skapa nettovärden på 300–450 miljoner euro skapas till 2035 (Ellen MacArthur Foundation 2015b).

Kulturen och tillit kring delning är viktiga aspekter att ta hänsyn till för att delning ska kunna fungera. I Regeringens utredning SOU 2017:26 har 746 enkäter besvarats för att undersöka delningsekonomins omfattning i Sverige. Bland annat visade resultatet att av de som någon gång har använt delningsekonomins tjänster har 55 % uppgett att de har hyrt/hyrt ut en/sin privatbostad samt har 16 % hyrt, hyrt ut eller samåkt i bil. De undersökte också hur användarna upplever delningstjänster där 80 % hade en positiv erfarenhet. Framför allt var användarna från storstäder någorlunda mer positivt inställd för delningen än i mindre städer. De tre procenten som hade haft väsentlig negativ erfarenhet har berott på att tjänsterna har varit tidskrävande och de tvister som har uppstått har varit svårlösliga. Dock är de för få för att kunna dra slutsatser. Det framgick också att de yngre målgrupperna mellan 18–29 år är mer öppna inför samtliga delningstjänster (SOU 2017:26).

Tidigare forskning om delningsekonomi inom bygg- och fastighetsbranschen har främst riktat sig mot byggindustrin. Det finns därför en avsaknad av studier om effektivisering av nyttjandet för befintliga ytor med hjälp av delning (Kyrö 2020). Vi ser att det finns en klar potential till ökning av cirkulär ekonomi såväl som delningsekonomi inom fastighetsbranschen, Det finns därför skäl till att utforska området vidare. I arbetet kommer vi att inledningsvis introducera konceptet *cirkulär ekonomi* och sedan beskriva *delningsekonomi* med potentialalen och de utmaningar som föreligger idag för en uppskalning inom fastighetsbranschen.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med studien är att ta reda på hur delad användning av lokaler fungerar idag. Vidare ska studien identifiera potentialen och vilka utmaningar som finns för att det ska kunna skalas upp inom fastighetsbranschen. Syftet kommer att uppnås genom att besvara följande två frågor

Hur används delningsekonomi inom fastighetsbranschen idag?

Genom att besvara denna fråga ges en bättre förståelse till hur delning fungerar inom fastighetsbranschen idag. Detta är viktigt för att förstå delningens för- och nackdelar för att föra vidare framgångarna och bemöta utmaningarna. För att förstå delningsekonomi behöver cirkulär ekonomi förstås i första hand. Därför har en teoretisk grund tagits fram för cirkulär ekonomi och delningsekonomi. Dessutom har det undersökts varför fastighetssektorn har halkat efter med detta. Med hjälp av intervjuer i fallstudierna kommer den teoretiska grunden kompletteras med praktiska exempel från nuvarande läge.

Vilka utmaningar föreligger idag inom fastighetsbranschen för delad användning av ytor utifrån olika aktörers affärsmodeller?

För att kunna skala upp delningsekonomi och ta nytta av den potentialen som finns behövs det kunskap om vilka hinder som finns idag. Utöver det behövs en förståelse för varför hindren uppstår och dess konsekvenser. Denna fråga besvaras främst med hjälp av litteraturstudien. Litteraturstudien identifierar och analyserar de utmaningar som har hittats. Dessa utmaningar kompletteras med intervjuer med yrkesverksamma för att få och belysa deras bild av de utmaningar som finns för fortsatt utveckling. Fallstudier belyser vidare hur delning har lösts praktiskt idag och vilka faktorer som har möjliggjort en sådan delad användning utifrån vinstdrivande och icke-vinstdrivande affärsmodeller.

1.3 Avgränsning

Denna studie har främst avgränsats till befintliga fastighetsbestånd där fokuset har legat på hur lokaler kan kombineras samt delas med andra användningsområden. För att skapa en omfattande förståelse om delningsekonomi inom fastighetsbranschen kommer även nyproduktion diskuteras i vissa avsnitt. Delningsekonomi har varit grunden för valet av litteraturstudie och fallstudie. Vidare har vi i studien valt att fokusera på fallstudier i Sverige då det blir bättre jämförbarhet med tanke på lagar och regleringar.

1.4 Disposition

Kapitel 1 utgör studiens bakgrund, syfte, frågeställningar och avgränsning.

Under **kapitel 2** beskrivs studiens metod, både för litteraturstudien såväl som för den kvalitativa studien som är främst baserat på intervjuer. Vidare förklaras den kvalitativa studiens urval, reliabilitet, validitet samt tillvägagångssättet för både datainsamling såväl som för analysen.

Den teoretiska grunden som de kvalitativa resultaten baserar sig på redovisas i **kapitel 3**. Där beskrivs först vad cirkulär ekonomi och delningsekonomi är i stort för att sedan smalna ned det till vad det, utifrån studiens syfte och frågeställningar, innebär inom bygg- och fastighetsbranschen. Detta lägger i sin tur grunden för förståelsen för delningsekonomi som beskrivs utförligt därefter i samma kapitel.

I **kapitel 4** beskrivs först de olika fallstudierna och sedan redovisas resultaten från den kvalitativa studien. Vidare, en diskussionsdel finns i **kapitel 5** där en jämförelse mellan de teoretiska och kvalitativa resultaten analyseras och diskuteras. Slutligen redovisar vi i studien dess slutsatser ifrån ovanstående kapitel under **kapitel 6**.

2 Metod

En studie kan angripas med både deduktiva och induktiva metoder. Genom att deducera innebär det att en litteraturstudie har gjorts för att identifiera teorier och idéer som sedan kommer att testas. Tvärtom är det när en induktiv metod används. Då utforskas den data som har samlats in för att sedan skapa teorier utifrån detta som sedan relateras till litteraturen. Vidare kan examensarbetet betraktas som en explorativ studie som syftar på att få nya insikter i problem som finns idag (Saunders et al. 2019).

Enligt Yin (2014) är det önskvärt att ha en utvecklad teoridel innan fallstudierna görs för att framför allt skapa teoretiskt stöd för de frågor som kommer att ställas under intervjuerna. Examensarbetet har därför börjat med att göra en djup litteraturstudie för att skapa en djupare förståelse för ämnet och för ha ett teoretiskt underlag för de frågor som ställs under intervjuerna. Studien utgår därför från ett induktivt angripande.

Efter litteraturstudien blev klar har de kvalitativa fallstudierna genomförts.

En närmare förklaring av litteraturstudiens metod finns under nästa avsnitt och i avsnittet därefter beskrivs den kvalitativa studiens metod.

2.1 Litteraturstudie

Litterära källor kan delas upp i primära, sekundära och tertiära källor. Vilken kategori källan är i baseras på informationsflödet från originalkällan. Oftast som informationsflödet går från en primär till en sekundär datakälla och sedan till en tertiär datakälla blir informationen mindre detaljerade men enklare att få tag på. Typiska primära källor är rapporter, avhandlingar, mail och företagsrapporter. Vid sekundärkällor är det typiskt sett journaler, böcker, nyheter och myndighets utgivande. Med tertiära källor menas olika index, encyklopedier, och dylikt (Saunders et al. 2019).

Valet av litteratur i denna studie har grundats i studiens syfte och frågeställningar. Litteraturstudien består främst av sekundärdata som har samlats in från olika databaser, bibliotek, myndigheter, uppslagsverk, böcker och hemsidor.

Lubsearch och Lubcat är Lunds universitets databas respektive bibliotekskatalog. Dessa portaler har tillhandahållit denna studie med böcker samt material i både tryckt och elektronisk form. Med stöd från handledare har relevanta nyckelord sällats fram och använts som sökord som *co-working*, *coworking*, *activity-based workplace*, *ABW*, *aktivitetsbaserade arbetsplatser*, *aktivitetsbaserat kontor*, *delningsekonomi*, *sharing economy*, *shared-use* och *underutilized* i sökmotorerna. I största mån har förstahandskällor prioriterats men det har förekommit andrahandskällor i studien på grund av åtkomstbegränsningar. Vid utvärderingar av vetenskapliga källor har främst författarnas bakgrunder tagits i beaktning samt artikelns spridning och influens. Andra kriterier som vägts in vid bedömning av litteratur är informationens relevans, omfång

och aktualitet. Vidare kommer litteraturen från både inhemska och utländska källor för att skapa en allomfattande kunskap om ämnet.

2.2 Kvalitativ fallstudie

En kvalitativ studie däremot samlar in data som inte kan generera numeriska data, som exempelvis svar från intervjuer, bilder och videor. Däremot samlar en kvantitativ studie in data från till exempel enkäter och grafer som kan generera numeriska data att analysera (Saunders et al. 2019).

Denna studie grundar sig framför allt på intervjuer för att samla in data och betraktas därför som en kvalitativ studie. Upplägget av den kvalitativa delen av studien beskrivs under de nedanstående avsnitten.

2.2.1 Metod

I en forskning finns det ett flertal metoder att använda sig av, bland annat experiment, enkätundersökning, arkivanalys, historik och fallstudier. De olika metoderna lämpar sig bättre än andra beroende på om det är *vem-*, *vad-*, *var-*, *hur-* eller *varför*-frågor som ska besvaras (Yin 2014).

Eftersom fallstudierna framför allt syftar på att besvara studiens huvudfråga om vilka hinder som finns för delningsekonomi i fastighetsbranschen idag vill vi i examensarbetet belysa hur olika aktörer har bemött de utmaningarna som finns idag och vad deras framgångsfaktorer är, utifrån olika former av delningar. Vi anser därför att fallstudier är bästa vägen att gå. Detta eftersom frågorna är om *hur* aktörerna har gjort och *varför* det fungerar bra hos de olika aktörerna. Vidare fokuserar fallstudie-metoden på nutida händelser där frågorna åsyftas att besvaras utifrån ett nutida perspektiv (Yin 2014).

Vid val av fallstudier har vi valt att studera olika aktörer med olika förutsättningar och mål med att engagera sig i delningsekonomi. Exempelvis har Malmö stad som är en icke-vinstdrivande offentlig aktör andra förutsättningar och mål än en vinstdrivande coworking-aktör som United Spaces i Studio i Malmö som gör det i kommersiellt syfte. Därutöver ville vi undersöka frågorna från olika perspektiv utifrån projektens olika faser som utvecklings- och förvaltningsfaserna.

Närmare förklaring av urvalet kommer i nästa avsnitt.

2.2.2 Urval

Studiens syfte är bland annat att belysa de utmaningar som finns idag och undersöka hur olika aktörer har bemött dessa utmaningar. Eftersom det troligtvis finns skillnader mellan hur olika aktörer bemöter sådana utmaningar har vi valt att dela upp fallstudierna i olika sätt att bedriva delningsekonomi för att få de olika perspektiven. Vidare har vi valt att dela upp fallstudierna efter vinstdrivande och icke-vinstdrivande affärsmodeller (Sankari 2019). Fallstudiernas viktigaste egenskaper presenteras i Tabell 1 - Fallstudiernas olika .

	Vem tillhandahåller delade ytor	Fallstudie	Vem nyttjar de delade ytorna	Typ av delning
Vinstdrivande affärsmodeller	Kungsleden (fastighetsägare)	Studio	Kungsledens hyresgäster, Allmänheten i viss mån	Gemensamma ytor mellan olika hyresgäster
	United Spaces (coworking)	Studio	Medlemmar av United Spaces	Coworking
	Vasakronan (fastighetsägare)	Arena Nordstan	Främst befintliga hyresgäster som behöver skala upp/ned sin verksamhet	Coworking
Icke-vinstdrivande affärsmodeller	Fastighetsägare	K9 Coliving	Boenden	Kooperativt boende med arbetsplatser samt gemensamma ytor
	Offentlig sektor	Malmö stad	Grundskole- och fritidsförvaltningen	Delning av offentliga lokaler som skolor och sporthallar

Tabell 1 - Fallstudiernas olika egenskaper

Fallstudierna valdes utifrån ett subjektivt urval. Med ett subjektivt urval kan fall som är bäst lämpade att svara på studiens frågor väljas utifrån sin egen bedömning. Denna urvalsmetod används ofta när det är ett litet urval som ska studeras (Saunders et al. 2019).

Studien utgår från att det finns stora skillnader mellan icke-vinstdrivande affärsmodeller och vinstdrivande affärsmodeller. Skillnaden på dessa två beror på affärsmodellens mål och syfte med delningen. Exempelvis kan ett café räknas som icke-vinstdrivande trots verksamheten i sig är vinstdrivande på grund av att delningen inte är en del av affärsmodellen (Sankari 2019). I studien kommer därför fallstudier som faller under båda kategorierna undersökas. Icke-vinstdrivande aktörer kan exempelvis vara den offentliga sektorn. I studien har därför Malmö stad valts som en fallstudie. Malmö stad har också valts utifrån dess tillgänglighet och närhet från Lund

där studien utgår från. Den uppdelningen som undersökts genom denna fallstudie är genom tid där olika förvaltningar ansvarar för lokalerna under olika tider om dygnet.

Även K9 Coliving anser vi falla under icke-vinstdrivande affärsmodell. Detta på grund av syftet med delningen emellan medlemmarna är främst av ideella skäl för att uppmuntra ett hållbart levande. K9 Coliving finns i Stockholm där det finns kombinerat coliving och coworking inom samma byggnad. Detta ansågs vara ytterligare ett intressant perspektiv på resurseffektivitet. Fallstudien ansåg därför det intressant att även studera dem.

När det gäller de vinstdrivande affärsmodellerna ville vi i studien kolla på delad användning inom lokaler där coworking under senare år har blivit allt vanligare. Drivkrafterna bakom ökningen av coworking har varit effektivt lokalnyttjande, flexibilitet och kontext för användarna. I många fall är det en aktör som hyr coworking-lokalerna av fastighetsägaren. Aktören hyr sedan ut arbetsplatserna till sina medlemmar tillsammans med service och tjänster. Detta har United Spaces gjort i Studio i Malmö vilket är skälet till den andra fallstudien. Även tillgängligheten och närheten från Lund där studien utgår från har även här varit en viktig aspekt av valet.

Fastighetsägaren Vasakronan har valt att bedriva coworking i egen regi. Genom att besöka Arena Nordstan som är Vasakronans pilotprojekt för deras coworkingsatsning kan det ge perspektivet på coworking och hur utmaningarna utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Det är även intressant att undersöka hur Vasakronan som en ny coworking aktör ser på dessa utmaningar.

2.2.3 Reliabilitet

För att öka reliabiliteten behövs en kedja av bevis upprätthållas. En extern observatör ska kunna följa stegen från studiens frågor till resultatet och kunna replikera studien med samma resultat. All data behöver finnas tillgängligt och lättförståeligt (Yin 2014). Hot mot studiens reliabilitet kan vara partiskhet från såväl intervjudeltagare som från intervjuledarna. Intervjudeltagare kan känna press att framhäva det positiva men undvika det negativa för att vara lojal mot sin arbetsgivare (Saunders et al. 2019). I denna studie minimerades denna risk genom att deltagarna lovades anonymitet. Detta medförde en större möjlighet för dem att tala mer fritt om sina tankar. Intervjuledarna berättade också syftet med studien för att de ska få bättre förståelse vad studien försöker uppnå. Intervjuer görs med personer i olika roller vilket ger olika perspektiv på svaren. För intervjuledarna kan svaren uppfattas på olika vis, vilket kan då givetvis uppfattas som något annat än det de egentligen menade, och kan påverkas av exempelvis kroppsspråk och tonen som används (Saunders et al. 2019). Intervjuledarnas risk att missuppfatta minskas genom att intervjuerna i största möjliga mån utförs tillsammans. Båda deltar även i analysen och stöttning till analysen har getts av handledaren till studien genom kommentarer och feedback. Detta bidrar även till bättre reliabilitet av studien.

Då generalisering av data från intervjuer är svåra att anta på grund av svårigheter att replikera intervjustudierna kan reliabiliteten ifrågasättas. Men eftersom intervjusvaren reflekterar verkligheten i just det tillfället blir det oavsett svårt att replikera (Saunders et al. 2019).

2.2.4 Validitet

Med validitet menas om resultaten verkligen är som det verkar (Saunders et al. 2019). Det vill säga, kan det finnas annat som förklarar resultaten eller finns det annat som styrker resultaten.

I vissa av fallstudierna har antalet intervjuer varit begränsade på grund av att det har varit svårt att komma i kontakt med fler intervjudeltagare. Detta påverkar i sin tur validiteten av resultaten från fallstudierna på grund av att informationen ibland inte har kunnat styrkas från flera källor. Detta vägdes i ett par fall upp av triangulering. Med hjälp av triangulering förbättras validiteten av studiens data och samtidigt även förtroendet att den har uppfattats på ett korrekt sätt. Triangulering innebär att använda sig av flera datakällor för att styrka den insamlade data. Problemet med triangulering är dock att det kräver ett större arbete (Yin 2014). Med hänsyn till rapportens syfte, omfattning och tidsbegränsning avgränsas undersökningen till främst två datakällor – intervjuer och studiebesök – där litteraturstudien utgjorde underlag för fallstudierna. I vissa fall skickade intervjudeltagarna kompletterande dokumentation som även analyserades.

2.2.5 Datainsamling

Även om det finns intervjufrågor som underlag kommer intervjuerna vara semistrukturerade. Det innebär att frågorna blir flytande och agerar mer som en utgångspunkt för den data som studien strävar efter att samla in. En sådan intervju kan också kallas för en icke-standardiserad intervju (Saunders et al. 2019). Det är också av vikt att säkerställa att frågorna framförs på ett neutralt sätt. Detta kan göras genom att, exempelvis, ställa *hur*-frågor istället för *varför*-frågor då de sistnämnda frågorna kan tolkas hotfullt (Yin 2014).

Intervjufrågorna är utformade efter identifierade utmaningar under litteraturstudien. Frågornas teman är: *mål/vision, besittningsskydd, framtiden, moms, försäkring och arbetsmiljö*. Vissa utmaningar är mer eller mindre relevanta för vissa aktörer och frågorna för respektive utmaning är anpassade efter intervjudeltagarens roll för att kunna få ut så mycket relevant data som möjligt. Några exempel på frågor är följande: *Vilka hinder ser ni för en uppskalning av delad användning inom fastighetsbranschen?; Dagens regelverk är odefinierat, hur skulle ett förändrat regelverk kring moms förändra er verksamhet?; Hur upplever användarna arbetsmiljön?* med tillhörande underfrågor *har ni gjort några undersökningar* och *hur ser resultaten ut?*. Ett exempel på intervjumallen finns under bilaga A.

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

I alla förutom en intervju var båda intervjuledarna på plats under intervjutillfället. Av intervjuledarna ledde den ena intervjun och hade större fokus på interaktionen med intervjupersonen och den andra hade ett större ansvar för att anteckna under intervjun. Målet var att intervjuerna ska hållas inom 60–90 minuter och vara med en i taget. Under intervjuerna frågades det även om det är någon mer som borde ha kontaktats för att säkerställa om de känner till någon med kompletterande information och därmed kunde vi försöka boka in ytterligare intervjudeltagare i mån av rapportens tidsplan för att få en bättre helhetsbild. För att få ut så mycket av intervjun som möjligt har det i vissa fall ansetts behövt att skicka förberedande frågor till intervjupersonerna för att de ska kunna ta reda på vad som gäller inför intervjun. Detta ger i sin tur bättre kvalitet på svaren. Intervjudeltagarna har informerat samtycke antingen skriftligt eller muntligt på att de blir intervjuade. De är därför införstådda med studiens syfte och har erhållit tillräckligt med information om hur deras data kommer att användas.

Intervjudeltagarna valdes med hänsyn till deras inblick i respektive fallstudie och deras roll som är förknippad med den fallstudien. Vidare valdes intervjupersoner med olika roller för att ge en tydlig helhetsbild. I studien samlade vi in kvalitativa data från totalt 10 intervjudeltagare. Deras roller, typ av intervju samt längden på intervjun redovisas nedan i Tabell 2.

Intervju-deltagare	Fallstudie	Roll	Typ	Längd
N1	K9 Coliving	Hyresgäst som både är medlem och extern kommunikatör	Skype	~ 62 min
N2	Studio	Fastighetsförvaltare (Kungsleden)	Fysiskt möte med rundtur	~ 53 min
N3	Studio	Marknadschef (Skanska)	Telefon	~ 51 min
N4	Studio	Key Account Manager (United Spaces)	Fysiskt möte med rundtur	~ 54 min
N5	Studio	Medlem (United Spaces)	Fysiskt möte	~ 33 min
N6	Studio	Medlem (United Spaces)	Fysiskt möte	~ 24 min
N7	Arena Nordstan	Ansvarig Arena Nordstan (Vasakronan)	Telefon	~ 49 min
N8	Malmö stad	Förvaltningschef (Stadsfastigheter)	Telefon	~ 37 min
N9	Malmö stad	Enhetschef för lokalplanering (Grundskoleförvaltningen)	Fysiskt möte	~ 59 min
N10	Malmö stad	Driftschef (Fritidsförvaltningen)	Fysiskt möte	~ 57 min

Tabell 2 - Intervjudeltagare

Nackdelar med intervjuer som datakälla är partiskhet, dålig hågkomst, och/eller dålig artikulation. Detta kan hanteras genom att ha flera intervjuer med olika personer för att få kompletterande bild samt att försöka styrka vad som sagts med data från andra datakällor (Yin 2014). Vidare kan det finnas strategier och dylikt som inte

intervjupersonerna vill ska offentliggöras på grund av konkurrensskäl vilket kan påverka den data som samlats in. Inspelning har använts vid samtliga intervjuer och tillåtits av samtliga intervjupersoner. Inspelningarna lagrades sedan digitalt som enbart intervjudedarna hade åtkomst till.

I studien var det även planerat att, där tillträde gavs, ta anteckningar och bilder utifrån observation på plats. Observationer gjordes på Studio samt på United Spaces. Genom att göra dessa observationer på plats kunde en bättre förståelse skapas över hur utmaningarna har bemötts men också kunna relatera det till intervjudeltagarnas egna berättelser. Intervjudeltagarna skickade i vissa fall även med olika avtal och dokument som hyresavtal, överenskommelseavtal och ansvarsfördelningsdokument. Dessa analyserades och användes även som underlag i mallen för att antingen stärka eller komplettera vad intervjupersonerna sade. Även en analys av Malmös översiktsplan har gjorts för att skapa en bättre förståelse i analysen.

Under studiens tid rådde pandemin med det nya viruset Covid-19. Detta medförde att ett flertal av intervjupersonerna ville ta intervjuerna via telefon istället samt att visuella observationer på plats ställdes in. Detta påverkade möjligheten att observera kroppsspråket vilket i sin tur kan ha påverkat tolkningen av det som säs och även om hur djupt vissa frågor ska gå. Dessutom kan det bli svårare att utveckla mer komplexa frågeställningar i förhållande till personliga intervjuer på plats (Saunders et al. 2019). Det gavs dock tillfälle för oss att sitta kvar på United Spaces på Studio en dag för få uppleva coworking själva.

För att säkerställa kvalitet bland data diskuterades data med studiehandledaren innan analysen påbörjades för att se om kompletterande datainsamling behövde göras. Detta ansågs inte vara nödvändigt.

Enligt Yin (2014) finns det fyra principer som bör följas för att maximera metodernas fördelar och hjälper till att bemöta eventuella problem med validitet och reliabilitet. Dessa är använda olika källor, skapa en databas för fallstudierna, upprätthålla en kedja av bevis och försiktighet vid användning av data från elektroniska källor. Genom att använda sig av dessa fyra principer kan validiteten och reliabiliteten av studiens data förbättras.

I den första principen används data-triangulering för att samla in data och samtidigt styrka och bekräfta studiens data från de olika källorna som den hämtas ifrån. Den andra principen bemöts genom att ha ett strukturerat system med anteckningar från observationer och intervjuer. Intervjuerna i denna studie kommer att finnas i separata dokument för att lättare kunna komma åt igen. Inspelningarna finns även lagrat digitalt. Referenserna som används har lagts direkt in i RefWorks för att ha allt lagrat på ett ställe ifall de kommer behöva kommas åt igen i framtiden.

2.2.6 Dataanalys

Utifrån studiens insamlade data gjordes en så kallad mallanalys. En mallanalys är i huvudsak en matris av koder eller kategorier som representerar de olika teman som uppdagats från studiens insamlade data. Det är till skillnad från vissa andra analysmetoder en mer flexibel variant som kan ändras vid behov. Det hjälper en att identifiera nyckelteman och nya frågor som kan uppkomma under datainsamlingens och analysens gång som inte varit i beaktande från första början (Saunders et al. 2019).

Detta hanterades under studien genom att skapa en matris i Excel med de olika kategorierna och teman som användes under datainsamlingen som egna rader. Kategorierna som användes som underlag för den kvalitativa studien var från början baserade på litteraturstudien som inkluderade besittningsskydd (hyreslagen), moms, försäkring och arbetsmiljö. I samband med analysen ändrades kategorierna till olika kategorier och teman för att skapa en bättre struktur för resultatet. Resultatet delades in i tolv teman: *intresse från det offentliga, kollaboration och synergier vid delning, försäkring, digitalisering är nödvändigt, god arbetsmiljö och välmående, hållbarhet, osäkerhet kring moms, mindset och beteende, hyreslagen skapar hinder och lokalisering*. Dessa delades sedan in efter de olika intervjudeltagarna på de olika kolumnerna. Sammanfattning av relevant data från intervjuerna lades in i respektive ruta i matrisen. När data var bearbetad gjorde båda författarna av examensarbete en grundlig analys tillsammans. Därefter färgkodades alla mönster som identifierades för att tydliggöra sambanden. Varje kategori sammanfattades med en slutsats. Slutligen skickades analysen till studiehandledaren för att säkerställa kvalitet på analysen.

3 Litteraturstudier

Först presenteras teorin om cirkulär ekonomi och delningsekonomi i stort, för att sedan smala ned hur det ser ut i bygg- och fastighetsbranschen idag. Slutligen beskrivs potentialen och utmaningarna med delningsekonomi inom fastighetsbranschen.

3.1 Cirkulär ekonomi

Naturskyddsföreningen (2020) definierar cirkulär ekonomi som motsatsen till dagens linjära ekonomi. I dagens linjära ekonomi tillverkas en produkt som används av konsumenten. Konsumenten slänger sedan produkten när den inte behövs mer, utan att återanvända den. Detta illustreras i figur 1 om hur flödet kan se ut. Inom cirkulär ekonomi ska den användas så länge som möjligt. När produkten är förbrukad återanvänds den och materialet i produkten återvinns. Det innebär att flödet börjar om på nytt efter återvinningen, som illustrerat i figur 2. I *Värdekedja till värdecykel – så får Sverige en mer cirkulär ekonomi* beskrivs cirkulär ekonomi som:

“En ekonomi där avfall i princip inte uppstår utan resurser kan behållas i samhällets kretslopp eller på ett hållbart sätt återföras till naturens egna kretslopp” (SOU 2017:22, s 75).



Figur 1 - Processbild över Linjär ekonomi, anpassad från Naturskyddsföreningen (2020)



Figur 2 - Processbild över Cirkulär ekonomi, anpassad från Naturskyddsföreningen (2020)

Ellen MacArthur Foundation (2015a) har i en omfattande studie strukturerat slöseri inom mobilitets-, mat- och hushållssektorerna. En av slutsatserna som studien drog var att den europeiska ekonomin fortfarande använder sig av den linjära slit-och-släng modellen. Slöseriet kan exemplifieras inom mobilitetssektorn med bilen. Den europeiska bilen står typiskt sätt parkerad 92 % av tiden. När den väl används använder den i snitt bara 1,5 säten av sina typiska 5 säten. Samtidigt tas hälften av marken i städerna upp för infrastrukturens syften som exempelvis vägar. Under rusningstrafik tar bilarna bara upp 10 % av ytan på den typiska europeiska vägen

Ett exempel på en aktör som har ett inarbetat system för att minska resursslöseri är Trafikverket. Det använder sig av en fyrstegsprincip för att säkerställa de allmänna vägarna som finns idag företrädesvis effektiviserar för att förhindra onödig nybyggnation (Trafikverket 2018). Första steget är *tänk om* där åtgärder som kan påverka behovet av transporter i första hand ska väljas. Dessa kan exempelvis vara avgifter, hastighetsgränser och parkeringsavgifter. Andra steget är *optimera*. Då ska, om möjligt, åtgärder som förbättrar och effektiviserar nyttjandet av vägen väljas. Sådana åtgärder kan exempelvis vara busskörfält, signalprioritering och logistiklösningar. *Bygga om* är tredje steget. Det vill säga, begränsade ombyggnationer av befintliga vägar, som exempelvis förstärkningar och planskilda korsningar. Slutligen är det *bygga nytt*. Detta skall endast göras om behovet inte kan tillgodoses av de tre tidigare nämnda steg. Det innebär bland annat nyinvesteringar och/eller större ombyggnadsåtgärder.

Cirkulär ekonomi består av tre grundläggande principer: bevara och stärka naturkapitalet, optimera resursutnyttjande och främja verkningsfulla system (Ellen MacArthur Foundation (2015a)). Dessa tre principer kan vidare delas in i en verktygslåda med sex verktyg – det så kallade RESOLVE ramverket som består av följande (Ellen MacArthur Foundation (2015a)):

- REgenerate:** skifte till förnybar energi och material
- Share:** delning av tillgångar, återanvändning, förlängd livslängd genom bland annat underhåll och design
- Optimise:** optimera effektiviteten av resursen
- Loop:** återskapa produkter eller komponenter och återvinning av material. En förslutning av kretsloppet.
- Virtualise:** leverera virtuellt, t.ex. böcker, musik, etc., samt virtuella kontor.
- Exchange:** byta ut äldre material med nya avancerade material, nya teknologier och nya tjänster

I samma rapport togs det även upp, bland olika ekonomiska aktiviteter, vilken del av RESOLVE-ramverket som har störst potential av påverkan för den aktiviteten. Fastighetssektorn visade verktyg nummer två, *Share*, det vill säga delning, som det verktyget som har störst potential inom sektorn.

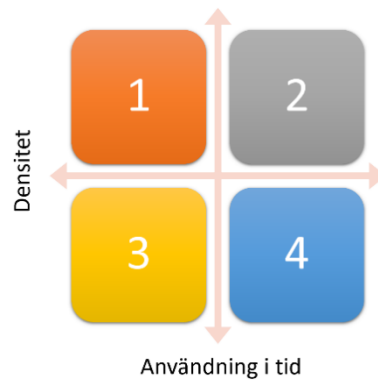
3.1.1 Cirkulär ekonomi inom bygg- och fastighetsbranschen

Mycket av den tidigare forskningen kring cirkulär ekonomi har främst varit riktat mot byggindustrin och återanvändning av byggnadsmaterialet, snarare än återanvändning av lokalytor (Kyrö 2020). Återanvändningen kan ske genom delning av befintliga lokaler.

Det råder brist på affärsmodeller som skapar förutsättningar för cirkulär ekonomi för ytanvändning inom fastighetssektorn. Orsaken till detta kan bero på avsaknaden av samverkan mellan aktörerna inom fastighetssektorn men även bristen av kunskap som skapat hinder för denna utveckling (IVA 2020). Kyrö (2020) har genom en systematisk litteraturstudie tagit fram en anpassning av RESOLVE-ramverket. Dessa anpassningar är *bevara* – underhåll och mindre renoveringar för att bevara värdena; *anpassa* – anpassningar, öppna eller flexibla byggnader för att kunna bibehålla funktionalitet och optimera användning; *dela* – innefattar bland annat delad användning av ytor och synergier som kan uppstå av delning samt *tänka om/nytt* – innefattar nya cirkulära affärsmodeller som ifrågasätter den traditionella synen på produktion och ägarskap.

Med stöd av Trafikverkets fyrstegsprincip (se avsnitt 3.1) har Höjer och Mjörnell (2018) tagit fram en motsvarande princip inför nybyggnation. Första steget är att **minska efterfrågan av lokalyta**. Digitalisering är en viktig faktor för att kunna åstadkomma detta. Genom att minska behovet av fysisk förvaring kan exempelvis arkivutrymmen förvaras digitalt. På detta vis ökar ledigt utrymme och flexibilitet i befintliga lokaler. Som andra steg är det att **utnyttja mer av den befintliga ytan** som finns till ens förfogande. Exempelvis kan andra verksamheter nyttja samma lokaler efter stängning. Istället kan exempelvis kundtjänst på kvällstid eller telemarketing hyra redan uthyrda kontor efter ordinarie kontorstid i lokalen. Som tredje steg bör den redan befintliga byggnaden **byggas om** för att skapa större möjligheter i den. **Bygga nytt** är därmed en sistahands lösning.

Intensiteten för användningen av en yta kan delas in i en av de fyra olika kvadranterna enligt figur 3. Densiteten av människor och hur ofta lokalen används avgör vilken kvadrant ytan tillhör. Det finns fyra kvadranter i figuren och är numrerade 1–4. *Kvadrant 1* utgör ytor med hög densitet som sällan används. Dessa är exempelvis studentrum som sällan används, affärer med begränsade öppettider och flexibla arbetsplatser med låg närvaro. *Kvadrant 2* är ytor med hög densitet som ofta används. Exempel på dessa är ålderdomshem, kooperativa boenden med delade gemensamma ytor och flexibla arbetsplatser med hög närvaro. *Kvadrant 3* utgör ytor med låg densitet som sällan används som till exempel kontorslokaler med kontorsrum. *Kvadrant 4* är ytor med låg densitet som ofta används som till exempel stora hus som används av en person som är hemma ofta, affärer med långa öppettider och kontor med stora kontorsrum med hög närvaro. Målet är att röra sig uppåt-höger, till kvadrant 2, för att nå en högre effektivitet med hjälp av olika lösningar för att åstadkomma detta (Höjer & Mjörnell 2018).



Figur 3 - De olika kvadranterna, anpassad från Höjer och Mjörnell (2018)

För att ta sig uppåt eller höger i figur 3 behöver tätheten av användare ökas eller ökning av tiden som lokalen används. Förtätning, för att röra sig åt höger, kan åstadkommas genom exempelvis kooperativt boende, ombyggnation av ett bostadshus till två lägenhetshus, öppna kontorslandskap, gemensamma ytor som kontorsrum, reception, gemensamma matrum eller utställningslokal.

Utökning av tiden, uppåt förflyttning i figur 3, kan åstadkommas genom exempelvis aktivitetsbaserade arbetsplatser, lokaler som oftast används få tillfällen under veckan kan användas för andra ändamål under resterande tid och delning av lokaler för att öka nyttjandet.

3.2 Delningsekonomi

I förra kapitlet diskuterades vikten av cirkulär ekonomi för den hållbara utvecklingen inom bygg- och fastighetsbranschen. Nyckeln till att lyckas med cirkulär ekonomi är delningsekonomi. *Sharing economy* är det engelska begreppet för delningsekonomi. Figur 4 illustrerar hur ett flöde för delningsekonomi kan se ut. Delningsekonomi är ett ekonomiskt system där varor och tjänster delas mellan människor genom monetära eller icke-monetära transaktioner. Möjlighet för delning uppstår när en ekonomisk resurs är underutnyttjad (Botsman 2013). De andra begreppen som ofta förknippas med delningsekonomi är *kollaborativ ekonomi*, *kollaborativ konsumtion* och *peer-ekonomi*. Skillnaden mellan dessa begrepp förklaras av Botsman (2013) enligt nedan:

Kollaborativ ekonomi: Ett decentraliserat ekonomiskt system som utgörs av ett sammankopplat nätverk av individer och grupper. Systemet är uppdelat i fyra element, som är produktion, konsumtion, finansiering och utbildning.

Kollaborativ konsumtion: En ekonomisk modell som underlättar för konsumenter att dela, byta eller låna en produkt snarare än att köpa och äga produkten. Det handlar inte bara om vad som konsumeras men utan också hur det konsumeras. Ett verkligt exempel på detta är Volvo:s tjänst *Sunfleet* som erbjuder lån av bilar för registrerade användare mot betalning (Sunfleet 2020).

Peer-ekonomi: En marknadsplats som underlättar delning och direkthandel av varor och tjänster mellan två individer. Grunden för affären är förtroende. En affärsmodell som bygger på detta är till exempel det svenska bolaget Lendify som sammankopplar gäldenär till en borgenär utan att blanda in kreditföretag (Lendify 2020).

Framväxten av delningsekonomi har möjliggjorts av bland annat faktorer som ökad miljömedvetenhet, globalisering, urbanisering och framför allt av digitaliseringen. Digitaliseringen har skapat säkra plattformar för delningsaktiviteter och möjliggjort sammankopplingen mellan utbud och efterfrågan. Säkerheten har skapat tillit mellan användarna och bidragit till utvecklingen av delningsekonomi (Höjer & Mjörnell 2018). Däremot tar IVA (2019) upp i sin rapport vikten att värna om den personliga integriteten hos användarna i den data som kan samlas in. Många framgångsrika affärsmodeller som AirBnB, coworking, strömning- och bildelningstjänster har grundats med idéer under delningsekonomi (IVL 2019).

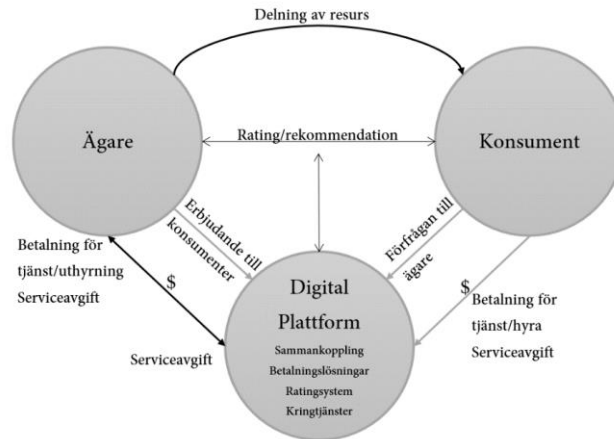
Vad som bör ingå i konceptet delningsekonomi skiljer sig åt i den befintliga litteraturen om ämnet. Europeiska kommissionen (2017) definierar begreppet delningsekonomi följande:

“Delningsekonomi som affärsmodeller där verksamheten möjliggörs av delningsplattformar som skapar en öppen marknadsplats för tillfällig användning av varor eller tjänster, ofta tillhandahållna av privatpersoner, samtidigt som den klargör att transaktionerna i delningsekonomin vanligen inte innebär att varan eller tjänsten byter ägare och de kan utföras antingen med eller utan vinstsyfte.” (Europeiska kommissionen 2017)

Lika problematisk är att avgöra vilka aktörer som ska inkluderas under begreppet. Ranjbari et al. (2018) har utformat ett ramverk för att avgöra vilka verksamheter som går under begreppet delningsekonomi. De egenskaper som karakteriserar delningsekonomi är följande:

*“Ett ekonomiskt system, där förmedlarföretag använder **onlineplattformar** för att förenkla och minska kostnader för **vinstdrivande transaktioner** genom att tillåta **temporära tillträden** – utan ägarbyte – till användarnas **underutnyttjade resurser i peer-to-peer** nätverk som de har skapat, med stöd av **tillit** som finns mellan användarna, som både kan vara på individnivå eller verksamhetsnivå.” (Ranjbari, et al. 2018)(egen översättning)*

Ranjbari et al. (2018) kom fram till slutsatsen att alla företag med en onlineplattform som sammankopplar utbud och efterfrågan utgör inte nödvändigtvis ett företag inom delningsekonomin. Onlineplattform har dock en central roll i delningsflödet i utredningen *Delningsekonomi- på användarnas villkor*, se figur 4. Vidare analyserade författarna fem kända företag som ofta förknippas med delningsekonomi och konstaterade att endast hälften av dessa kan betraktas som ett företag inom delningsekonomin. AirBnB var ett av företagen som studerades. AirBnB kan endast klassificeras under delningsekonomi om hyresvärden hyr ut en underutnyttjat boende. Dock gäller detta inte om professionella uthyrare eller investerare som använder AirBnB som en plattform för att driva sin kommersiella verksamhet på.



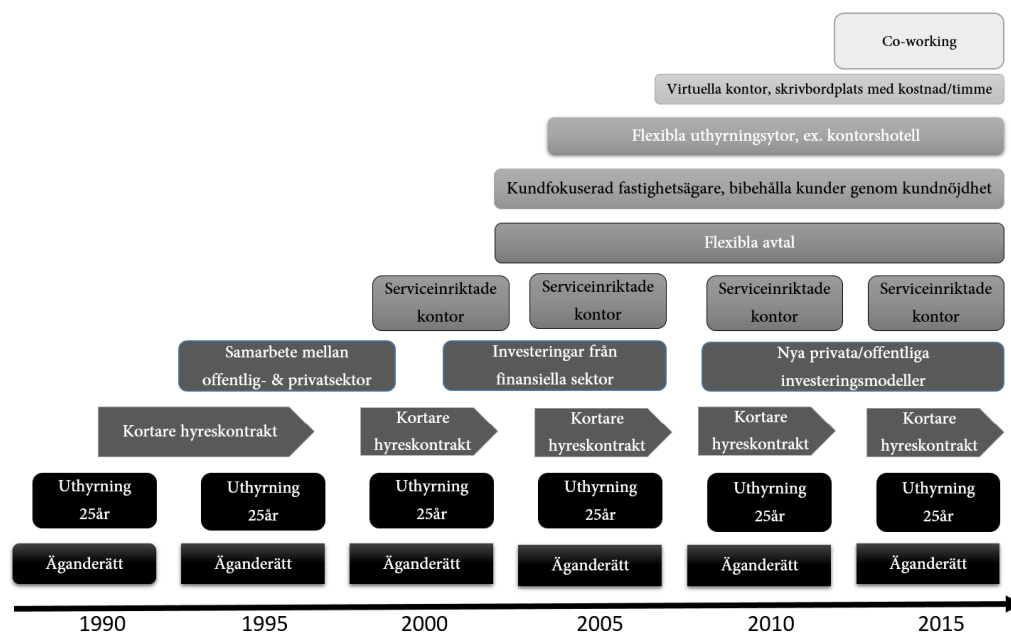
Figur 4 - Flöden i delningsekonomi (Anpassad från SOU 2017:26)

Ett flertal start-ups i Sverige med en affärsmodell inom delningsekonomin har lyckats med att öka efterfrågan på deras produkter. När efterfrågan är större än utbudet behöver verksamheten växa för att tillgodose kundernas behov. Uppskalningen är viktigt för resurseffektivitet men kräver ofta mer resurser, färdighet och kompetens vilket många start-ups saknar. Vidare är arbetskraft och anställningskostnader höga i Sverige vilket utgör ett stort hinder när start-ups behöver skala upp sin verksamhet. Det krävs en kritiskmassa av kunder för att kunna täcka kostnader vid en uppskalning (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Vidare finns problemet med expansiva delningsföretag som tenderar att rubba fungerande marknader. Eftersom marginalkostnaderna är låga leder det till att konkurrerande företag inte hinner reagera för att anpassa sin verksamhet. Företagens inom delningsekonomin snabba utveckling blir därför en störning för andra verksamheter. Detta har lett till inblandning av lokala myndigheter som använder förbud och riktlinjer för att förebygga en sådan snabb utveckling (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019).

Rekyleffekten av delningsekonomi något som bör tas i beaktning. Rekyleffekten är när sidoeffekter som kan vara kontraproduktiv till syftet med produkten uppstår. Aktiviteter som syftar till att gynna den hållbara utvecklingen kan skapa motsatt effekt, exempelvis kan rekyleffekten uppstå när en delningsaktivitet minskar resursåtgången för användaren men sedan skapa utrymme för ökad konsumtion (Verboven & Vanherck 2016). Inom fastighetsbranschen kan rekyleffekt uppstå när fastighetsägarna effektiviserar och minskar energiåtgången genom delning. Energipriset pressas då ner på grund av minskad efterfrågan som i sin tur ökar incitamenten för andra att använda mer energi på grund av det låga priset (Ala-Mantila et al. 2016). Ala-Mantila et al. (2016) antydde även att delning på handelsvaror som har högst påverkan på växthusgasutsläpp per spenderad euro är den mest fördelaktiga delningen. Fastighets- och byggbranschen tillhör de aktörer som har bland de mest intensiva växthusgasutsläppen.

3.2.1 Delningsekonomi i fastighetsbranschen

Hysesavtalen går idag alltmer mot en utveckling där hyresperioden blir allt kortare och coworking växer allt starkare för att bemöta denna efterfrågan på korta och flexibla avtal. Trots denna anpassning finns det hyresgäster som kräver ännu mer flexibilitet och tillgänglighet. Dessa flexibla avtal ger hyresgäster ekonomisk effektivitet genom den riskhanteringen som flexibilitet möjliggör. Detta innebär bland annat att egenföretagare betalar för ytan enbart när den väl används. Det innebär också att organisationer får möjlighet att snabbt gå in och ur nya marknader. Därmed kan de anpassa sitt behov efter rådande konjunktur (Haynes et al. 2017; Sankari 2019). Förändring av uthyrningsformer inom den kommersiella fastighetssektorn de senaste decennierna presenteras i Figur 5.



Figur 5 - Förändring av uthyrningsformer inom den kommersiella fastighetssektorn (anpassad från Haynes et al. (2017))

En faktor som är avgörande för delning av lokaler är åtkomst och tillgänglighet. Det finns flera dimensioner som tillgänglighet utgörs av. Dessa är tid, närhet och åtkomst. Gränsen mellan öppet och privat är oftast en gråzon vilket blir komplext när integritetsfrågor ska behandlas vid delning. Brinkø et al. (2015) ifrågasätter den traditionella modellen i sitt arbete där författaren menar att trenden går mer mot “*access rather than ownership*” - alltså åtkomst snarare än äganderätt. Brinkø et al. (2015) tagit fram en typologi över delad användning av olika faciliteter med hjälp av olika attribut för att klassificera olika sorter av delning.

Dessa attribut är:

Vad – vilken typgrupp?

- a. Delning av en specifik anläggning – Ett skrivbord eller arbetsyta i en semisluten gemenskap
- b. Delning av flera anläggningar i en öppen eller semisluten gemenskap
- c. Delning av fysisk yta i en byggnad eller en byggnad i en sluten gemenskap
- d. Delning av anläggningar mellan användare i ett nätverk av byggnader/organisationer i en öppen, semisluten eller sluten gemenskap.

När – vilket tidsperspektiv?

Varför – anledningen/orsak till att börja med delning.

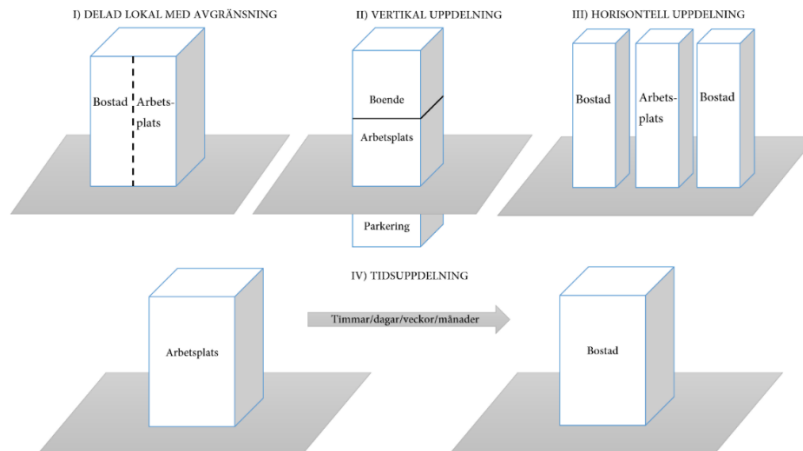
Vem – vilka parter är inblandade i delningen?

Hur – hur delningen är administrerad och organiserad.

Användaren i typgrupp a får tillgång till en arbetsyta i en specifik anläggning som motsvarar en typisk coworking yta idag. Med hjälp av digitala tjänster kan underutnyttjade lokaler delas med andra som har behov av dem. Några sådana tjänster finns i dag är bland annat Workaround som förmedlar möjligheter att hyra in sig på lediga platser på ett redan hyrt kontor samt Coffice och Hoffice som ger möjligheten att arbeta på ett café eller någons hem medan de är på jobbet (Höjer & Mjörnell 2018). Att dela ytor är inget nytt fenomen. Över hälften av Sveriges bostäder utgörs av bostadsrätter (SCB 2018). Bostadsrättsföreningars gemensamma lokaler som tvättstugor, parkeringar, miljöhus, vägar och festlokaler är typiska typgrupp c där delningen sker i ett slutet sällskap

Inom offentlig sektor delas lokaler enligt typgrupp c och d för att skapa ekonomisk nytta men framför allt socialt värde. Ett exempel är omflyttningen från fritids egna lokaler till skolans lokaler som skedde i början av 90-talet i Sverige. Flera skolor i Malmö har öppnat upp sina skolor och förskolor för att kunna samnyttja; målet var att skapa mötesplatser för alla åldrar (IVA 2020). I Uppsala prioriteras samnyttjande i översiktsplanen och de har utformat en modell som kallas för *Elastiska lokaliseringsprinciper* där de har skapat fyra principer för att samnyttja ytor inom offentlig förvaltning. Dessa fyra principer är parallellt- och växelvis samnyttjande, kedjebrukning samt skapa multifunktionella ytor (Boverket 2017). Liknande indelning har Hoppenbrouwer och Louw (2005) gjort. De har undersökt hur en byggnad kan delas upp i flera olika dimensioner. Dessa kan delas upp i följande och illustreras närmare i figur 6 nedan:

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen



Figur 6 - Fyra dimensioner för delad användning (Anpassad efter Hoppenbrouwer och Louw (2015))

Det tydligaste konceptet inom delningsekonomin som har slagit igenom inom fastighetsbranschen är coworking. Coworking har främst ökat i storstäder runt om i världen och möjliggjort delning av kontor samt service. Vanligast beskrivs coworking som en öppen kontorsplan med olika egenskaper som främjar koncentrerat arbete, kollaboration och olika sociala aktiviteter. Egenskaper som kännetecknar coworking är den attraktiva arbetsplatsen med god gemenskap mellan de olika medlemmarna. Dessutom hyrs ytan som används som en tjänst snarare än som en lokalupplåtelse. Vidare karaktäriseras coworking av multifunktionalitet och hög tillgänglighet samt med en service-inriktad leverantör (Sankari 2019). Vanligtvis ingår coworking-leverantörer långsiktiga hyresavtal med fastighetsägare, och säljer sedan kortsiktiga *all inclusive*-medlemskap som debiterar sina kunder på månadsbasis. Hyresgäster tecknar således inga hyresavtal utan köper ett medlemskap (Cushman & Wakefield 2018). Fastighetsvärlden (2019) undersökte Stockholms 20 största aktörer inom flexibla kontorslösningar. Totalt uppgick ytan till 221 093 kvadratmeter, vilket är en ökning på 23 % från föregående år. Förutom arbetsytan erbjuder coworking sina medlemmar andra stödtjänster som lounge, gym och restaurang. Dessa lösningar passar bra för egenföretagare, start-ups, frilansare eller företag med begränsad kapital som behöver kompletterande yta (Fastighetsägarna u.å.). Drivkrafterna bakom coworkingens utveckling är bland annat marknadens efterfrågan på funktionalitet, attraktiva lokaler på centrala lägen och flexibla avtal med avseende på både korta och långa hyresperioder (Fastighetsvärlden 2018). Ännu en drivkraft för coworkingens utveckling är att arbetssätten har förändrats och att fler jobbar numera på distans och mobilt idag än tidigare (Sankari 2019). Cushman & Wakefield (2018) uppskattade att 60–70% av alla coworking ytor kommer från befintliga lokaler som har omlokaliserat och intensifierat användningen.

Sankari (2019) har tagit fram en typologi för olika typer av coworking ytor uppdelat i två olika axlar: icke-vinstdrivande affärsmodeller samt vinstdrivande affärsmodeller beroende på affärsmodellens mål och syfte med delningen. Exempelvis ett café räknas som icke-vinstdrivande trots verksamheten i sig är vinstdrivande på grund av att delningen inte är en del av affärsmodellen. Bland de icke-vinstdrivande affärsmodeller finns allmänna ytor där alla kan nyttja utan avgift, som exempelvis bibliotek. En annan typ av en icke-vinstdrivande affärsmodell är tredje platser. Dessa är gratis att komma åt men behöver köpa deras tjänst för få vara kvar på platsen, till exempel kaffe på ett café. Sista typen av en icke-vinstdrivande affärsmodell är samverkanshubb där organisationer styr i syfte att främja samarbete mellan olika intressenter. Bland de vinstdrivande affärsmodellerna är coworking, inkubatorer och delade studior. Coworking tillhandahåller korta avtal från en timma och uppåt samt olika tjänstepaket till medlemmarna. Inkubatorer är en delad arbetsplats för förvalda grupper av individer eller arbetslag i syfte att främja entreprenörskap. Delade studior innebär delade kontor där en organisation har hyrt ut en del av sin arbetsplats med flexibelt avtal på en månad och uppåt.

Från ett internationellt perspektiv finns det redan flera affärsmodeller för kontorslokaler som växt fram efter en ökad efterfrågan och ett identifierat behov. Främst handlar behovet om flexibilitet. Londonbaserade företaget Desana har skapat en app med följande affärsidé: “Ge er anställda tillgång till 24/7 kontor av hög kvalitet – från en timme till heldag – överallt, på ett klick” (Desana 2020). Desana har samarbetsavtal med ett flertal coworking aktörer i London. Användaren väljer vilket coworking-kontor som passar deras behov bäst för dagen och kunden debiteras sedan på antalet timmar. Enligt Desana (2020) spenderar en genomsnittlig britt 118 minuter varje dag för att ta sig till och från jobbet. Genom att erbjuda kunden det närmaste tillgängliga kontoret för arbete och möte kan anställda spara tid och utsläpp som transport kan medföra (Desana 2020).

Delningsekonomins fördelar för den resurs-begränsade staden är många. Fördelarna kommer att presenteras i efterföljande avsnitt ur tre perspektiv: det sociala-, det miljömässiga- och det ekonomiska perspektivet.

3.2.2 Sociala fördelar

Fördelarna för slutanvändaren är många. Inom coworking har användarna särskilt upplevt stimulans för innovation och inspiration. Här skapas det en interaktiv mötesplats för yrkesverksamma från olika branscher för att utbyta idéer och erfarenheter mellan varandra. Vidare kan delning bidra till att integrera människor med olika åldrar, bakgrunder, etniciteter, klass och kön (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019).

I en studie med 14 intervjuer med personer som arbetade på coworking-platser upplevdes gemenskapen vara det viktigaste, följt av att ha ett alternativ till ett hemmakontor. De upplevde även sig själva vara mer fysiskt aktiva än på traditionella kontor. Vissa upplevde även ökad produktivitet då de kunde byta arbetsplatser och en känsla av riktig arbetsatmosfär jämfört med ett hemmakontor (Servaty et al. 2018). Coworking-kontor ger dessa människor en möjlighet att undvika social isolering och bli en del av en gemenskap (Sankari 2019).

I studien av Pettersson-Strömbäck et al. (2018) visade sig att aktivitetsbaserade arbetsplatser fungerade extra bra för handläggare i stab och ekonomi på en kommunal verksamhet. De kände att det förenklade samarbetena över avdelningar. Det upplevdes också att det bidrog till en ökad produktivitet. Kyrö et al (2016) lyfte fram fördelarna som användarna upplevde vid samlokalisering av två hälsocampus i Finland. De gemensamma ytorna skapade spontana interaktioner inom och utanför organisationen och anställda kunde lättare nätverka. Många av användarna upplevde mer öppenhet och samhörighet mellan campusen.

I en litteraturstudie av Engelen et al. (2019) kom de fram till att det som är väldigt positivt med aktivitetsbaserade arbetsplatser är möjligheterna för kommunikation, samarbeten och interaktion utifrån 12 av 17 studier. 70 % av dessa studier visade också på förbättrad produktivitet och arbetsprestation. Detta är konsistent med det som undersöktes kring egen kontroll över sitt arbete, vilket är en förutsättning för välfungerande aktivitetsbaserade arbetsplatser. Studien tar också upp att det är viktigt vid övergången till ett aktivitetsbaserat kontor att göra en noggrann kartläggning och analys före flytten. De olika rollerna och deras behov behöver tas hänsyn till för att minimera de negativa effekterna som kan finnas. Kartläggningen bör innefatta bland annat samverkan, delaktighet, överenskomna regler och rutiner för det fortsatta arbetsmiljöarbetet (Pettersson-Strömbäck et al. 2018).

Fastighetsägarna får en bra kundkännedom och kundinteraktion vid coworking verksamhet. I en studie som utfördes av Fastighetsägarna (u.å.) kring hyresgästens engagemang genom att jämföra en coworking-aktörs sociala medier mot en annan traditionell aktör. Engagemanget var fem gånger större hos WeWork än Cushman & Wakefield som är den traditionella uthyraren. De tror att WeWork har större kundkännedom och kunde anpassa sitt innehåll för att engagera sina medlemmar. Liknande studier gjordes på två coworking-aktörer i Stockholm för att undersöka hur engagemanget fördelas under veckodagarna. Helgen genererade mest engagemang vilket kan tolkas som att vissa medlemmar jobbar där under helgen men även att

företaget har etablerat en arbetsplats där medarbetarna vill komma till på måndag, vilket förklarar engagemanget under helgen (Fastighetsägarna u.å.).

Utifrån samhällsperspektivet finns det möjlighet att övergången från traditionella kontor kan öka arbetstillfällena. Tjänster som är nödvändiga vid sådan övergång är till exempelvis digitala åtkomstlösningar, café, gym, informationsteknik, mottagningar och förmedlingstjänster. Det är svårt att säga om övergången bidrar till den totala ökningen av sysselsättning, men det är en viktig aspekt att ta hänsyn till (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019).

3.2.3 Miljömässiga fördelar

Sett ur ett livscykelperspektiv står svenska byggnader för en femtedel av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser (Naturvårdsverket 2019). Genom att nyttja och dela befintliga lokaler effektivare minskas behovet av nyproduktion. Nyproduktion kräver stora mängder av material, transport, energi och släpper ut mängder av avfall när byggnaden rivs. Uppskattningsvis är växthusgasutsläppen för nybyggnation mellan 200–290 kg CO₂/m² (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019).

Minskning av hushållens storlek i förtätade städer är en global trend trots att större hushåll tenderar att nyttja resurser mer effektivt. I förtätade städer är det lättare att tillämpa kollaborativ konsumtion vilket kompenserar för de negativa effekter som uppkommer från växthusgasutsläppen när hushållen minskas i förtätade städer (Ala-Mantila et al. 2016). Ala-Mantila et al. (2016) påvisar att det finns ett samband mellan delning inom hushållet och utglesning. När stadsdelar växer blir även hushållen större i fråga om antal medlemmar. Större hushåll tenderar att ha mer intern delning av resurser och därmed nyttja resurser mer effektivt vilket motverkar negativa effekter med utglesning som bland annat kan vara ökade restider och trafikmängd.

När den totala kontorsytan minskas genom delning minskar också uppvärmningsbehovet. Detta i sin tur minskar energiförbrukningen och därmed utsläpp. Byggnaders energiförbrukning beror bland annat på klimat, utformning, ålder, värmekälla och elsystem. Den globala genomsnittliga elförbrukningen varierar mellan 60–250 kWh/m² vilket motsvarar 40–70 kg CO₂/m² i växthusgasutsläpp (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Jämförelsevis med det svenska elförbrukning som släpper ut endast 15 kg CO₂/m² (Mata et al. 2018).

Lokalanpassningar och delade lösningar kan minska behovet av lokaler som i sin tur leder till minskat klimatavtryck. Aktivitetsbaserade kontor och gemensamma allmänna utrymmen är åtgärder som kan minska ytbehovet och inredningsbehovet. I en fallstudie som rapporten *Delningens potential* lyfte fram undersöktes hur mycket energi en 1700 m² kontorslokal kan spara genom att anpassa designen eller skapa en aktivitetsbaserad lösning, alternativt att dela på ytan med antingen 30% eller 50%. I beräkningen utgick de ifrån, baserat på Mata et al. (2018) resultat, att en genomsnittlig anställd släpper ut 15 kg CO₂/m² samt att lokalen har en årlig energiförbrukning på 100 kWh/m².

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

Eventuella besparingar från möbler och arbetsutrustning är inte inkluderade i beräkningen. Resultatet visas i tabell 3:

	m ²	m ² /person	Total energibesparing (MWh/år)	Total Växthusgasutsläpp (kgCO ₂ eq)	Total Minskning av energi och växthusgaser
Nuvarande	1700	27,0	170	2550	
Ny design	1050	16,7	105	1575	38 %
Aktivitetsbaserat kontor	924	14,7	92	1386	46 %
Delad yta 50 %	850	13,5	85	1275	50 %
Delad yta 30 %	510	8,1	51	765	70 %

Tabell 3 - Potentiell energibesparing vid delning av ett kontor (IVL 2019)

Intensifieringen av stadens befintliga kontorslokaler kommer att leda till intensifiering i befintlig infrastruktur. Möjlighet för delning av transport kommer att öka eftersom sådana tjänster behöver en kritiskmassa för att fungera (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Möjlighet för samåkning och använda kollektivtrafik ökar.

I Sveriges miljömål *Begränsad klimatpåverkan* har Riksdagen beslutat om att det inte ska vara några nettoutsläpp av växthusgaser i Sverige senast år 2045 (Sveriges miljömål 2018). Med den potentiella besparingen från den svenska kontorssektorn kan ett stort bidrag göras för att uppnå detta mål.

Med ett antagande att delning av ytan kommer utgöra omkring 10 procent av den totala marknaden inom de närmsta åren finns potential att minska energiförbrukningen mellan 37–75 %. Detta är ett antagande baserat på förväntningar på den brittiska marknaden. Minskningen är i princip proportionerlig till det minskade behovet av lokalyta. Det skulle i Sverige motsvara en minskning av växthusgasutsläpp från den svenska kontorssektorn med mellan 12,5 ktCO₂/år och 23 ktCO₂/år. Skulle dessa tio procent ha ett minskat ytbehov på 50 % skulle det resultera i 1,4 miljoner m² yta frigörs. Detta kan jämföras med de 418 000 m² nyproduktion som byggs årligen (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019).

3.2.4 Ekonomiska fördelar

Från fastighetsägarperspektivet är de ekonomiska vinster den främsta drivkraften. Ägaren får en ökad inkomst från flera hyresgästen inklusive alla aktörer som vill sälja sina servicetjänster. Även kostnaden för fastighetsägaren reduceras eftersom delade lösningar kan bli billigare per hyresgäst (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Coworking positionerar sig stadigt mot låg konjunktur eftersom aktören erbjuder breda serviceutbud som genererar intäkter vilket skapar trygghet för investerare och fastighetsägare vid turbulent marknad (Cushman & Wakefield 2018). Flexibla lösningar lockar nya grupper av användare till deras lokaler som bidrar till ökade intäkter för fastighetsägaren. Fastighetsägare får större kundbas och risken för vakans minskas (Fastighetsägarna u.å.).

Ur hyresgästen perspektiv kan det innebära mindre ansvar för förvaltning, hälsa och säkerhet eftersom det åläggs på hyresvärden vid delning av ytor (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Hyresgästen slipper ha egna långa bindande avtal samtidigt som hyresvärden har möjlighet att ta ut en högre hyra som kompensation för risken de åtar sig. Det innebär att enhetspriset för medlemmarna är högre för betala-efter-bruk-tjänster som coworking erbjuder (Haynes et al. 2017). Dessutom kan egenföretagare och mindre företag få tillgång till funktionella kontor (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019).

För hyresgästerna finns den en stor potential att frigöra ytor. Med aktivitetsbaserade kontor är arbetsplatserna oftast dimensionerade för mindre än 75 % av de anställda. Det förutsätts att många jobbar på andra platser än sin arbetsplats (Toivanen 2015). Det medför stora besparingsmöjligheter både ekonomiskt såväl som ytmässigt. IBM har med hjälp av detta fått en anställd-till-arbetsplatskvot på 12:1 då 39 % av de 300 000 anställda jobbar utanför kontoret. Det har medfört besparing på 1 miljard euro de senaste 10 åren. (Ellen MacArthur Foundation 2015a). Möbelanvändning, uppvärmning och drift är ytterligare ekonomiska besparingar som uppkommer vid delning av yta (IVL 2019).

Det finns en utvecklingspotential att delning av lokaler kommer att växa i framtiden. Det syns redan idag att coworking växer starkare varje år i storstäder När utbudet är tillräckligt stort kommer användarna kunna minska på transportkostnader och göra tidsbesparingar tack vare den geografiska tillgängligheten (Fastighetsvärlden 2016).

3.3 Utmaningar

I IVA (2020) rapporten togs ett antal utmaningar upp för att kunna tillämpa delningsekonomi på ytor på ett mer effektivt sätt. Exempel på dessa utmaningar är planprocessen, rådande kultur kring delning, hyreslagens bestämmelser, arbetsmiljön för de anställda, momsfrågorna för hyresvärdarna men även för coworking samt regelverken kring försäkringsfrågor. Dessa utmaningar kommer att beskrivas under följande avsnitt.

3.3.1 Kultur

Ellen MacArthur Foundation (2015a) tar upp frågan kring vanor i sin rapport. I en enkät från 2014 visar det att 96 % av européerna tycker att resurser ska användas mer effektivt, men enbart 21 % visar sig ha hyrt eller leasat en produkt istället för att köpa. 27 % hade använt sig av delningstjänster.

En undersökning som genomfördes av Nordea (2017) var 28 % främmande för att dela sina saker till folk de inte känner. Det är en tydlig förändring från deras undersökning 2015 där det var 45 % av deltagarna som var främmande mot att dela ut till främlingar. Undersökningen visade också att 17 % av svenskarna på ett eller annat sätt är delaktiga i delningsekonomi vilket är en ökning med 7 % mellan 2015 och 2017. Även om det är en minoritet förväntar varannan tillfrågad i Nordeas undersökning att utbudet kommer att öka. Som mest tror 60 % av de tillfrågade att den största ökade delningen kommer vara inom transportsektorn, medan 25 % tror på ökad delning av kontorsplatser och kontorsutrustning. Av undersökningen visade det sig att för 40 % var miljöhänsyn den viktigaste drivkraften bakom delningsekonomi. Medan 35 % ansåg att möjligheten att spara eller tjäna pengar är det viktigaste skälet till att delta i delningsekonomi.

När det gäller bostadsutrymmen verkar få vilja dela. I en rapport från Sveriges Bostadsrätts Centrum (2019) visade sig att 86 % av de tillfrågade inte var villiga att dela alls. I undersökningen var det cirka 1000 bostadsrättsägare som tillfrågades. När det gällde tv-rum respektive vardagsrum var det 5 % respektive 4 % som kunde tänka sig dela dem. När det gällde saker kunde 56 % tänka sig dela verktyg med sina grannar följt av böcker och bil på både 29 %.

3.3.2 Arbetsmiljö

Vid intensifiering och utformning av lokalens ytor för att åstadkomma en mer välanvänd resurs behövs även hänsyn tas till de anställda som kommer befinna sig i lokalerna regelbundet. Toivanen (2015) tar upp olika kontorstyper och forskning kring hälsan förknippat med den utformningen. Det nämns att ljudnivån är ett problem och en av orsakerna till att kontorsanställda brukar föredra avskilda platser istället för öppenhet. Den psykologiska avskildheten samt sämre integritet är också faktorer som upplevs negativt. Även trångheten tas upp där visuella skydd och ett visst avstånd mellan skrivborden är viktigt (Toivanen 2015; Kim & Dear 2013).

Problematiken med ljudnivån är något som stärks av forskning (Kim & Dear 2013). En del som arbetar på coworking platser ser också de höga ljudnivåerna som störande. De höga ljudnivåerna kan resultera i spänningar, ökat blodtryck och högre stress bland de på plats (Servaty et al. 2018). Samtidigt finns det medarbetare från generation Y som har deltagit i en annan studie, inte sett ljudet som ett problem. De har nämligen sett det som att något händer omkring en. Dessutom ansåg de inte det vara ett riktigt problem utan mer som en rimlig uppoffring för de fördelar som det öppna kontorslandskapet bidrar med (Rasila & Rothe 2012).

Detta, tillsammans med andra faktorer i arbetsmiljön, i sin tur påverkar den kognitiva belastningen för den enskilde. Detta uttrycker sig till vilken grad av olika kognitiva förmågor påverkas som minne, inlärning, problemlösning, simultankapacitet, koncentration och uppmärksamhet (Toivanen 2015; De Croon et al. 2005). Koncentrationssvårigheter var extra tydligt för de som krävde koncentrationskrävande arbetsuppgifter (Seddigh et al. 2014). Arbetstagarens inflytande i sitt eget arbete - som bestämma när, var och hur arbetet ska utföras - visas också ha en positiv effekt på välmående. Anställda i aktivitetsbaserade kontor, eller flexkontor, tenderar ha mer av detta inflytande som bidrar till bättre hälsa i förhållande till vanligt kontorslandskap (Toivanen 2015).

Umeå universitet har följt när Örnsköldsviks tjänstemän fick flytta från ett cellkontor till antingen ett aktivitetsbaserat kontor eller återigen till ett cellkontor. (Pettersson-Strömbäck et al. 2018). Syftet var att studera effekter på arbetsmiljö, fysisk aktivitet, hälsa och produktivitet i aktivitetsbaserad miljö. I rapporten kunde det visas att det inte upplevdes någon skillnad i samarbetet inom organisationen. Däremot för de som flyttade till ett aktivitetsbaserat kontor upplevde de en ökad störning av ljud och besvär av bristande avskildhet. De upplevde i samband med detta en lägre produktivitet jämfört med tidigare. Detta styrks även av en litteraturstudie av Engelen et al. (2019). I de studierna de har tittat på finns det bevisligen svårare möjligheter till koncentration på grund av fler avbrott i arbetet och högre ljud jämfört med traditionella kontor, dock bättre än kontorslandskap. Cheferna visade sig vara nöjda och de själva upplevde ingen minskad produktivitet.

Det framkom i Pettersson-Strömbäck et al:s (2018) studie att vilka ens arbetsuppgifter var spelade stor roll. De som hade koncentrationskrävande datorarbete upplevde mindre nöjdhet, jämfört med de som jobbade mycket i grupp med mycket diskussioner som föredrog att arbeta aktivitetsbaserat. Rapportens slutsats är att hur lyckat det blir med aktivitetsbaserat kontor varierar beroende på ens arbetsuppgifter. Ett sätt att bemöta detta är att utrusta den fysiska miljön med zoner. Det blir då tydligt vad som önskas inom respektive område, vilket ökar kontrollen för den berörda individen. Det verkar fungera särskilt bra för personer med ledningsuppdrag.

Vid intensifiering av ytan är det därför viktigt att bemöta dessa utmaningar för att säkerställa produktivitet och välmående bland de som vistas i lokalen. Dock skulle det kunna uppstå problem kring hålla nödvändigt avstånd från varandra vid situationer som dagens pandemi med Covid-19 viruset.

3.3.3 Planprocessen

Detta avsnitt är även applicerbart vid nyproduktion för att redan vid planskede skapa förutsättningar till samnyttjande och delning av ytor.

Kommunerna är en av nyckelaktörerna för att kunna hjälpa till att etablera delning som norm i samhället idag (IVA 2020). Kommunerna har idag planmonopol och i de fallen som kommunen vill uppmuntra delad användning kan kommunerna använda sig av bland annat detaljplaner. Detaljplanerna är juridiskt bindande till skillnad från översiktsplanen. Översiktsplanen visar inriktningen för den långsiktiga utvecklingen och är också ett viktigt verktyg för kommunerna (Boverket 2019b). I detaljplanen används olika beteckningar för att visa den framtida markanvändningen i området som detaljplanen omfattar. Genom att kombinera beteckningar kan en större flexibilitet uppnås för fastighetsägarna och -utvecklarna (Boverket 2019a), däremot krävs det bygglov för att bygga om, om de vill uppnå bättre delad lösning (Boverket 2018).

Det finns inga direkta lagregler för kommunerna och de har därför stora möjligheter att själva styra över markanvisningsförfarandet mot byggherrarna. Dessa kan exempelvis vara anbudsanvisning, direktanvisning och markanvisningstävling. Med anbudsanvisning, där även så kallad markanvisningstävling är en typ av anbudsanvisning, jämförs olika anbud utifrån satta kriterier medan en direktanvisning inte gör en sådan jämförelse (Caesar et al. 2013). Med markanvisningsavtal kan kommunen exempelvis ställa krav på byggherrarna för att uppnå flexibla och delbara lösningar (IVA 2020). Sedan 1 januari 2015 ska kommunerna ha riktlinjer för sin markanvisningspolicy (Boverket 2019c). I de fall kommunerna vill uppmuntra en sådan delad användning kan riktlinjerna med fördel ändras. Det går inte att styra upplåtelsen vid exempelvis översiktsplan, detaljplan eller exploateringsavtal. Detta är möjligt vid markanvisningsavtal då kommunen agerar från en position som markägare och inte som myndighet (Lidström 2012). Vid markanvisning lovas mark till en byggherre och eftersom kommunen som nämnt utgår från en position som markägare ökar kommunernas förhandlingsmöjligheter. Vid bebyggelse av lägenheter, mellan 2008 och 2010, ställde bara 24 % av kommuner villkor (Lidström 2012).

3.3.4 Hyreslagen

Hyreslagen regleras i 12:e kapitlet i Jordabalken (JB). I Jordabalken definieras vad en lokal är samt reglerna kring besittningsskydd och uppsägningstider.

En lokal är i hyreslagens mening en bestämd yta i del av hus eller hela huset som används för annat ändamål än för bostadsändamål (12 kap 1§ JB). Lokalen kan avtalas till bestämd eller till obestämd tid (12 kap. 3§ JB). Besittningsskyddet är en rätt till förlängning av avtalet. För en lokalhyresgäst är det indirekt besittningsskydd som gäller som innebär att ersättning kan utgå i de fall de inte får ett förlängt avtal. Ersättning utgår i de fallen förlängning inte tillåts utan godtagbara skäl.

Hyresvärden kan upprätta ett särskilt avtal om att avtala bort besittningsskyddet för lokalhyresgästen. För avtal som inte varat längre än nio månader är sådana avtal inte giltiga utan hyresnämndens godkännande. Utan hyresnämndens godkännande är avtalet utan verkan. Däremot behövs inte godkännande om avståendet ska gälla mindre än fem år och att hyresvärden själv ska bedriva verksamhet i lokalen. Vid andrahandsupplåtelse behövs inte heller godkännande om det är för mindre än fem år och hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och hyresgästen ska upphöra (12 kap. 56§ 2st JB).

I hyreslagen regleras även uppsägningstider. Uppsägningstiderna för båda parter kan vara upp till nio månader enligt 12 kap. 4§ 2st JB. Sägs det inte upp anses det förlängt på obestämd tid om inte det är reglerat i avtalet vad en utebliven uppsägning ska innebära. Är hyresförhållandet längre än nio månader är även andrahandshyresgästen skyddad av det indirekta besittningsskyddet och har även rätt till ersättning vid uppsägning av avtalet utan godtagbara skäl.

Lokalen får inte hyras ut i andrahand utan fastighetsägarens medgivande (12 kap. 39§ JB). I andrahand menas vidareuthyrning för självständigt brukande, det vill säga hela lokalen. Vid delning av lokaler är 12 kap. 41§ JB tillämplig som är för partiell sublokation. Det vill säga när en del av lokalen hyrs ut medan förstahandshyresgästen är kvar, men får inte inrymma folk om det kan medföra men för hyresvärden. Förstahandshyresgästen är alltid ansvarig för andrahandshyresgästens skyldigheter och förpliktelser gentemot förstahandshyresvärden. Det innebär bland annat att andrahandshyresgästens verksamhet måste hålla sig inom ramen för den hyreskontraktet angivna verksamhet.

3.3.5 Moms (Frivillig skattskyldighet)

Detta avsnitt diskuterar moms-problematiken som kan uppstå med delad användning av lokaler utifrån den frivilliga skattskyldigheten. Arbetet kommer inte gå djupare in i vad frivilliga skattskyldigheten innebär utan ge mer en bakgrund för att kunna belysa problematiken detta kan ge vid delade ytor.

En lokal är i momshänseende oftast ett rum som är byggnadstekniskt avskilt från andra delar.

Uthyrning av lokaler är i regel undantagen från moms enligt mervärdesskattelagen. Hyresvärden ska därför i regel inte ta ut moms på hyran, men har inte heller då rätt att göra avdrag för ingående moms på inköp till uthyrningsverksamheten och för drift- och underhållskostnader. Vid uthyrning av verksamhetslokaler kan hyresvärden beviljas en så kallad frivillig skattskyldighet (Skatteverket 2017).

Med frivillig skattskyldighet läggs moms på hyran för lokaler som omfattas av den frivilliga skattskyldigheten. Genom att göra på detta vis får hyresvärden i gengäld göra avdrag för den ingående momsen på kostnaderna för uthyrningen av de lokaler som omfattas av den frivilliga skattskyldigheten. Även ingående moms för investeringar i ny-, om och tillbyggnad kan ges retroaktivt (Skatteverket 2017).

Skälet till införandet av den frivilliga skattskyldigheten var att hjälpa fastighetsägare att uppnå konkurrensneutralitet. Det behövdes då det kunde vara lönsammare för potentiella hyresgäster att bedriva verksamheter i sina egna lokaler. De kunde då dra av moms för ingående moms för kostnader för sin egen lokal. Fastighetsägare som ville hyra ut behövde ta högre hyra för att kunna täcka sina kostnader som inte var avdragbara (Skatteverket 2017).

Kraven för att bli frivillig skattskyldig är att lokalen används i en momspliktig verksamhet, uthyrningen sker på heltid (2–3 timmar om dagen anses inte uppfyllt) samt att hyresavtalet gäller för obestämd tid eller för minst ett år eller pågått i minst ett år. Såväl fastighetsägare som första- och andrahandshyresgäster kan bli frivilligt skattskyldiga. Första- och andrahandshyresgäster behöver bli det för att vara frivillig skattskyldig vid uthyrning i andra- och tredjehand (Skatteverket 2017).

Vidare uppstår problem vid uthyrning av en del av lokalen om den inte är klart avgränsad. Förstahandshyresgästen, eller andrahandshyresgästen för den delen, kan då inte få frivillig skattskyldighet. I sådana fall kan blandad verksamhet komma att bedrivas i lokalen, det vill säga, både momspliktig och momsbefriad verksamhet. Detta drabbar inte fastighetsägaren men för förstahandshyresgästen som vill dra av moms (Skatteverket 2017). Det blir en större administrativ börda för att hålla reda på vad som avdragsgillt och inte.

Eftersom det har varit oklart om vad som gäller har ett förhandsbesked från Skatterättsnämnden (Skatterättsnämnden 2019) lämnats. I förhandsbeskedet ansåg Skatterättsnämnden att arbetsplatser med coworking eller aktivitetsbaserade ytor ska

vara undantagna från moms. I detta fall erbjuder ett företag medlemmar en icke-exklusiv rätt till aktivitetsbaserad arbetsplats med tillgång till extra tjänster. Sådana tjänster är bland annat trådlöst nätverk, konferensrum och loungemiljö. Ingen medlem har rätt till en specifik yta utan får en plats i mån av plats.

Bolaget erbjuder tre olika typer av medlemskap. Medlemskap nummer 1 och 2 ger tillgång till lokalerna medan tredje medlemskapet ger tillgång till lokalerna i form av dagspass mot en avgift. Skatterättsnämnden (2019) anser att även om det är icke-exklusiv rätt till lokalen för medlemskap 1 och 2 får lokalen förutsättas vara dimensionerad för det antalet medlemmar och är således upplåtelse av lokalen och övriga tilläggstjänster är underordnad denna. Tredje medlemskapet ses dock som ett erbjudande av tjänster. Medlemskap nummer 1 och 2 ska därför vara momsbefriade och medlemskap 3 momsbelagt. Bolaget kan i sådana fall bara lyfta en liten del av momsens på sin hyra. Hade bolaget hyrt ut fasta platser krävs det att de bedriver en momspliktig verksamhet som tidigare nämnts, annars tappas rätten för den uthyrda ytan (Skatterättsnämnden 2019). Detta har överklagats till Högsta Förvaltningsdomstolen och om de skulle bifalla detta kan en del problematik uppstå. I skrivande stund har inte en dom meddelats.

I en kommentar till detta förhandsbesked skriver PWC (2019) att konsekvenser av ett sådant bifallet förhandsavgörande är bland annat att fastighetsägare som har gjort investeringar i lokalen under de senaste 10 åren kan de behöva betala tillbaka delar av eller hela momsens. Det kan också gå ut över hyresgästerna genom att fastighetsägaren behöver höja hyran för moms som inte längre kan dras av, alltså med 25 % (PWC 2019). Detta skiljer sig en del från ett tidigare förhandsbesked som har meddelats av Skatterättsnämnden. I ett förhandsbesked från 2011 ansåg de ett liknande fall att det utgjorde en sammansatt tjänst och då att det var momspliktigt (Skatterättsnämnden 2011).

3.3.6 Försäkring

En av utmaningarna med delningsekonomi är bristen på kommersiella försäkringsprodukter. Eftersom regelverken som finns idag oftast är otydliga om vem som bär skadeståndsansvaret, faller användarna utanför det skyddet som erbjuds av regler och förordningar (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019).

I de länder med en utbredd försäkringsmarknad för delningsekonomi har uppskalningen av delningsekonomi varit snabbare (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Enligt en studie av Europeiska kommissionen (2017) vet inte sex av tio användare vem som är ansvarig om något blir fel, vilket ansvar plattformen har eller om de har rätt till ersättning.

I en undersökning av Lloyd's (2018) som tillfrågade 5000 konsumenter i UK, USA och Kina tror 97 % av konsumenterna att någon form av skydd tillhandahålls av plattformen för användaren och leverantören, medan 45 % antog det fanns försäkring i tjänsten och 28 % tittade själva om det fanns. Bara 16 % av de 5000 användarna hade delat en produkt eller tjänst inom delningsekonomi. Av de som inte hade delat, var 70 % mer sannolik att dela en tillgång eller tjänst om de visste att de var försäkrade av en tjänst, och 71 % mer sannolik att använda delningsekonomi om försäkring var erbjuden. Samtidigt trodde 78 % av de 30 tillfrågade företagen att de skulle få fler kunder om det fanns möjlighet att erbjuda försäkring (Lloyd's 2018).

Oftast täcker inte hemförsäkringar de fall där, exempelvis, lägenheten har använts kommersiellt. Ett exempel som Lloyd's (2018) tar upp i rapporten är om en användare exempelvis har hyrt ett rum genom en delningsplattform. Varmvattenberedaren har inte underhållits ordentligt så när användaren av tjänsten tar en dusch får den brännskador och väljer då att stämma värden. Värden kan ha förutsatt att delningsplattformen ska ta ansvar för detta eller att hemförsäkringen täcker det. Förmodligen täcks inte kommersiella ändamål och så har plattformen inget lagligt ansvar. Enbart 15 % av användarna tyckte att de ska behöva lösa försäkringar själva, men enligt plattformarna anser 53 % av representanterna från 30 bolag att användarna ska försäkra sig själva (Lloyd's, 2018).

Enligt IVA (2020) behöver nya försäkringstjänster tas fram som är anpassad för att delningsekonomi ska kunna utvecklas i Sverige. Två experter till regeringen intervjuade de stora försäkringsbolagen om hur de har tänkt att hantera stora oförsäkrade värden som finns i samhället idag. I gensvar fick de att det var svårt att anpassa försäkringen till de krav på flexibilitet som finns idag. Omocom är ett försäkringsbolag som grundades för att täcka de behoven som finns inom delningsekonomi idag i Sverige (Omocom u.å.). Omocom har även planer på att expandera till andra länder i Europa som Frankrike, Tyskland och Nederländerna (Forbes 2019).

3.4 Sammanfattning litteraturstudie

Fastighetsmarknaden kräver idag mer flexibilitet och kortare hyresperioder. Exempelvis start-ups och egenföretagare med svag betalningsförmåga som inte kan binda sig till långa hyreskontrakt riskerar annars att vara utan lokal på attraktiva platser. Konjunkturberoende företag som behöver skala upp eller ner på sitt lokalbehov efterfrågar lokallösningar som inte erbjuds av den traditionella marknaden (Haynes et al. 2017). Vidare efterfrågar hyresgäster kringtjänster och kommunerna ställer krav på hållbarhet i våra städer samtidigt som fastighetsägarna vill minimera risken för vakans. Flexibla lokaler och avtal lockar dit nya grupper av användare och breddar hyresmarknaden för fastighetsägarna (Fastighetsägarna u.å.).

I takt med urbaniseringen och en växande befolkning står världens städer inför nya utmaningar gällande förtätning. Enligt (IVA 2020) är all kontorsyta som behövs i Sverige redan byggda och följs av att dagens lokaler nyttjas bara till 10 % idag om veckans alla timmar räknas med. De positiva effekter som uppkommer vid samnyttjande och delning av ytor är många, sett från ekonomiska, sociala och miljömässiga perspektiv.

Det finns med andra ord enorma besparingspotentialer i att frigöra ytor och exempelvis dimensionera för mindre än 75 % av de anställda (Toivanen 2015; Ellen MacArthur Foundation 2015a). Genom att samnyttja allmänna ytor och möbler minskas resursåtgången (Fastighetsägarna u.å.). Däremot är det viktigt att vid yteffektivisering tänka på hur arbetsmiljön påverkar välmående och produktivitet (Toivanen 2015; Kim & Dear 2013; Servaty et al. 2018; Rasila & Rothe 2012; De Croon et al. 2005; Seddigh et al. 2014; Pettersson-Strömbäck et al. 2018; Engelen et al. 2019). För att möta de olika behoven kan lokaler vara uppdelade i olika zoner och tysta rum (Pettersson-Strömbäck et al. 2018). När lokaler delas skapas det interaktiva mötesplatser för yrkesverksamma från olika branscher att utbyta idéer och erfarenheter med varandra (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Det kan också ge känsla av förbättrat samarbete över avdelningar och för vissa medföra en ökad produktivitet (Pettersson-Strömbäck et al. 2018; Engelen et al. 2019; Servaty et al. 2018).

Coworking kan ge förbättrad gemenskap framför allt för de som jobbar på egen hand. Med coworking är det främst möjligheterna med kommunikation, samarbeten och interaktion som användare ser mest positivt på (Servaty et al. 2018). Dessutom kan växthusgasutsläpp och energiförbrukning minskas upp till 70% genom delad användning av lokaler (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). För att sådana minskningar ska vara möjliga är kommunerna en nyckelaktör i uppmuntringen av delad användning med sitt planmonopol som verktyg. Med hjälp av markanvisningsavtal och detaljplaner kan kommunerna hjälpa till att styra användningen (IVA 2020).

Dagens befintliga regelverk är tvetydigt om vad som gäller med delningsekonomi vilket skapar hinder för nya affärsmodeller som vill applicera sådana tjänster, men även otrygghet för användarna inom delningsekonomin. Skatterättsnämndens förhandsavgörande kan komma att avgöra coworkingens framtid då det kan förändra hur lokaler beskattas, hyresgästernas besittningsrätt och hyresnivåer (Skatteverket 2017; 12 kap. Jordabalken; PWC 2019).

En möjlighet till uppskalning av delningsekonomin i stort är införandet av försäkringstjänster som är anpassade till delningsekonomin då det idag är oklart vem som bär skadeståndsansvaret i många fall då endast sex av tio användare inte vet vem som bär ansvaret (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019; Europeiska kommissionen 2017). Av undersökningen som gjordes av Lloyd's (2018) visade det sig att runt om i världen att de flesta konsumenter tror att de skyddas av plattformens försäkring medan plattformarna antog att användarna ska ha egna försäkringar. Det framgick även att stora delar av de som inte hade delat var mer sannolik till att dela en tillgång eller tjänst om de visste att de var försäkrade eller om försäkring erbjöds.

Dessutom är delning av produkter och tjänster i allmänhet fortfarande inte vanligt i Europa idag trots att de flesta européer tycker att resurser ska användas mer effektivt. Denna kulturfråga behöver bemötas för att kunna skala upp delningsekonomin idag (Ellen MacArthur Foundation 2015a). Digitaliseringen är en förutsättning för att möjliggöra detta (Höjer & Mjörnell 2018). Det finns förväntningar att utbudet inom delningsekonomin kommer att öka. Idag sker delning i Sverige i en liten skala och det som delas är främst lösören. Dock tror en fjärdedel på ökad delning av kontor och trenden visar på att delningen fortsätter utvecklas (Nordea 2017; Sveriges Bostadsrätts Centrum 2019).

Sammanfattningsvis visar litteraturstudien att de diskuterade hindren är främst av politisk och regelmässig karaktär. Utifrån det sociala perspektivet finns det både utmaningar och fördelar med delning. Jämfört med det miljömässiga och det ekonomiska perspektivet, väger fördelarna över utmaningar.

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

	Sammanfattning av fördelarna
Sociala fördelar	<ul style="list-style-type: none"> - Integrering av människor - God gemenskap - Motverkar ofrivillig social isolering - Kan erbjuda alternativ till hemmakontor - Förbättrat samarbete mellan avdelningar - Motiverande atmosfär - Ökad produktivitet - Möjligheter till spontana interaktioner och nätverkande - Samhörighet - Öppenhet
Miljömässiga fördelar	<ul style="list-style-type: none"> - Minskad nyproduktion leder till lägre växthusgasutsläpp - Minskning av energibehov - Minskad möbelanvändning - Underutnyttjade resurser tillvaratas - Uppmuntrar till kollaborativ konsumtion av exempelvis utrustning, verktyg, samåkning och kollektivtrafik
Ekonomiska fördelar	<ul style="list-style-type: none"> - Möjlighet till korta flexibla avtal - Fastighetsägaren kan öka sina intäkter - Funktionella kontor till rimlig kostnad för exempelvis egenföretagare - Ekonomisk effektivt för hyresgästerna då hyresgästerna kan skala på lokalerna efter konjunkturer och behov - Diversifierad kundbas för fastighetsägaren, mindre risk - Lägre kostnad per hyresgäst - Storbearingspotential såväl ytmässigt som kostnadsmässigt

Tabell 4 - Sammanfattning av litteraturstudiens funna fördelar

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

	Sammanfattning av utmaningarna
Plan-processen	<ul style="list-style-type: none"> - Planbestämmelser för nyproduktion kan hindra möjligheten att utforma och anpassa en fastighet till delning och samnyttjande. - Kommunens planmonopol kan användas som verktyg för att främja delning av ytor. - Genom att kombinera beteckningar i detaljplan och ändrar riktlinjer för markanvisningar kan en större flexibilitet och samnyttjande uppnås.
Kultur	<ul style="list-style-type: none"> - Delning av resurser finns i Sverige men i mycket små skalor. - Delningsviljan skiljer sig stort om delning gäller en yta jämfört med en pryl. - 86 % av de tillfrågade kunde inte tänka sig att dela sin bostad medan 56 % var villiga att dela sina verktyg med grannar. - 25 % av tillfrågade tror att delning av kontorsytor kommer att öka i framtiden och 40 % tror att miljöhänsyn är drivkraften bakom ökningen.
Hyreslagen	<ul style="list-style-type: none"> - I hyreslagen regleras bland annat besittningsskyddet och uppsägningstiden för traditionell lokalhyra. En lokal är en bestämd yta. - Hyreslagen hindrar flexibla avtal för rum och tid. - Andrahandsuthyrning är ett sätt att för förstahandshyresgästen att hyra ut lokalen för självständigt brukande. Partiell sublokation är när hyresgästen vill hyra ut en del av sin lokal. Svårigheter uppstår vid tillämpning av dessa regelverk vid delning och andrahandsuthyrning samt vid skapandet av en tydlig ansvarsfördelning.
Arbetsmiljö	<ul style="list-style-type: none"> - Intensifiering av ytor kan ha olika effekter på människans välmående och produktivitet. - Utformning av lokaler ska anpassas till arbetsuppgiften och verksamheten. - Vid sämre utformning av kontorsytor kan anställdas hälsa påverkas på olika vis på grund av upplevelser som buller, trånghet, integritet- och sekretessintrång och höga ljudnivåer. - Anställda kan påverkas med exempelvis spänningar, högre stress, ökat blodtryck, kognitiv belastning och lägre produktivitet vid sämre utformning av kontorsytor.
Moms	<ul style="list-style-type: none"> - I momshänseende är en lokal ett rum som är byggnadstekniskt avskilt från andra delar. - I vissa fall kan en momsfri lokaluthyrning påverka hyresvärdens rätt till avdrag för moms på kostnader som är anknutna till fastigheten. - Avdragsgilla kostnader kan vara investerings- samt drift- och underhållskostnader. - Momsfrågan är avgörande för aktörer som coworking som förmedlar en yta till sina medlemmar. Om coworking ses som en tjänst eller uthyrning av yta kan vara helt avgörande då det kan handla om 25 % i ökad hyra. - Detta är således ett tydligt hinder för ökad delning. Momslagstiftningen skulle behöva ses över.
Försäkring	<ul style="list-style-type: none"> - Att människor inte delar med sig i större utsträckning handlar om den otydliga gränsdragningen för ansvarsfördelning som finns idag. - Idag finns det ett fåtal aktörer som erbjuder kommersiella försäkringsprodukter för delningstjänster, vilket har bromsat utvecklingen av delningstjänster. - Det råder meningsskiljaktighet mellan användaren och leverantören kring vem som har det primära skadeståndsansvaret.

Tabell 5 - Sammanfattning av litteraturstudiens funna utmaningar

4 Resultat

Detta kapitel kommer att redovisa studiens data som har samlats in under intervjuerna. Resultaten består av en ingående beskrivning av fallstudierna samt ett sammanställt tematiskt resultat.

4.1 Beskrivning av fallstudierna

4.1.1 K9 Coliving

K9 Coliving är i grunden ett forskningsprojekt av Tech Farm, med stöd från Vinnova. Syftet med projektet är att undersöka hur ytor kan effektiviseras utan att kompromissa med boendes välmående (Vinnova 2017). Tech Farm K9 öppnades 2016 och är en del av ett stort hus som är belägen på Östermalm. Initialt byggdes tio sovmoduler där dimensionen var 4–12 m² per person samt 400 m² gemensamma ytor. Ytorna fördelas på fyra våningsplan och den totala storleken är 1100 m². På K9 bor hyresgästerna på 20 m² per person i snitt. På K9 bor drygt 50 personer med blandade nationaliteter, åldrar, yrken och kön. Vissa sovrum används under vissa tider som bokningsbara mötes- och arbetsrum. Hyresgästerna har ett tillsvidarekontrakt med tre månaders uppsägningstid (DI 2017).

K9 Coliving förvaltas av en annan fastighetsägare som tillhandahåller de delade ytorna till de som bor där. De gemensamma ytorna utgörs av köksytor, arbetsplatser, meditationsrum, badrum, toaletter och ytor för sociala aktiviteter och coworking. Faciliteter och service tillhandahålls av ett annat bolag och debiteras som en medlemsavgift. Medlemsföreningen förvaltas gemensamt mellan medlemmarna med månatliga husmöten där de går igenom bland annat vad som har gjorts och som behöver göras. 60 % av medlemmarna sägs vara aktiva medlemmar som bidrar med arbete ideellt.

4.1.2 Studio

Skanska Öresund vann markanvisning på Fastigheten Tyfonen 1 under 2009 och tillsammans med Malmö stad formades en detaljplan för fastigheten. Resultatet blev en modern kontors- och hotellfastighet under namnet Studio som färdigställdes av Skanska Öresund under 2017. Kungsleden förvärvade sedan koncept-fastigheten Studio under mars 2018 och är den befintliga fastighetsägaren till huset. Studio är LEED platinum-certifierad, 14 våningar högt och erbjuder 18 250 m² uthyrningsbar yta i närheten av Malmö centralstation. Huset är öppet under veckans alla timmar och utgår från konceptet - *work, stay and play* - vilket syns på den blandning av verksamheter som finns i huset. Bottenvåningen utgörs av allmänna sociala utrymmen som reception, caféer och restauranger. Mellan våningarna sitter hyresgäster från olika företag, bland annat finns det en coworking aktör, eventföretag, hotellverksamhet samt traditionella kontorshyresgäster. Det finns en skybar på husets högsta våning som hyrs av nöjes- och restaurangverksamhet (Kungsleden 2018). Kungsleden ingår i traditionella hyreskontrakt med alla sina hyresgäster i Studio. Kungsleden som fastighetsägare

tillhandahåller och ansvarar för delade ytor som finns för de olika hyresgästerna i Studio. Dessa har även allmänheten tillgång till i viss mån som exempelvis entrén och terrassen där alla får sitta oavsett om de är hyresgäst eller inte. När det gäller coworking är det aktören United Spaces som tillhandahåller de delade ytorna till sina medlemmar för en medlemsavgift. Det finns tre olika medlemskapsnivåer: *business lounge*, *flex office* och *private office*. Betalningsvilja och behov avgör vilket medlemskap medlemmen köper. United Spaces anordnar egna sociala aktiviteter för sina medlemmar utöver det som anordnas av Kungsleden.

4.1.3 Malmö stad

Fallstudien kollade mest på hur delningen mellan grundskole-, fritidsförvaltningen och Stadsfastigheter äger rum. De lokaler som grundskole- och fritidsförvaltningen nyttjar hyrs av en av parterna och ägs och förvaltas av Malmö Stadsfastigheter. Detta är en avdelning inom serviceförvaltningen inom Malmö stad vars uppgift är att ansvara för byggnation och förvaltning av fastigheter för skola, barn-, äldre- och socialomsorg samt kultur och fritid. Detta uppdrag innebär en förvaltning av 1,8 miljoner m² byggnader och 4,9 miljoner m² markyta. De omsätter 2 miljarder kronor per år. Malmö Stadsfastigheter jobbar i det dagliga arbetet med att minska användningen av energi och använda den effektivare (Malmö stad 2020).

I det här fallet är det samarbetet mellan förvaltningarna som möjliggör de delade ytorna och är på deras egna initiativ som sedan Malmö stadsfastigheter bygger utifrån. Vid behov av nya lokaler utformar förvaltningarna en lokalbehovsplan. I detta skede har förvaltningarna som mest inflytande över utformning av byggnaden för att främja delning av lokalerna.

Delningen består främst av gymnastiksal, sport- och fritidsanläggningar och allaktivitetshus. Dessa används växelvis enligt en tidsuppdelning. Till exempel brukar grundskoleförvaltningen nyttja lokalerna mellan 8–17 medan fritidsförvaltningen nyttjar lokalerna mellan 17–22. Vidare kan lokalerna i sin tur delas vidare genom uthyrning till olika föreningar i tredje hand som sker främst via en online bokningsportal. Delningen sker alltså främst genom andrahands- och tredjehandsuthyrning. En överenskommelse upprättas mellan den primära- och andrahandshyresgästen och ska godkännas av Stadsfastigheter. Syftet med överenskommelsen är att tydliggöra ansvarsfördelningen. Åtkomst hanteras genom gemensamma vaktmästare samt lås- och larmsystem. Förstahandshyresgästens ansvarar för delningen och åtkomsten.

Inom organisationen baseras hyressättningen efter lokalernas nyttjande till en självkostnad. Hyressättning till föreningar och andra aktörer sätts till marknadshyra. Dock kan hyran justeras, eftersom vissa verksamheter behöver ekonomiskt stöd eller hyresrabatt för att kunna driva sin verksamhet. Hyresavtal som ingås mellan Stadsfastigheter och förvaltningarna varar mellan 20–30 år.

4.1.4 Arena Nordstan

I studien har vi även undersökt Arena Nordstan som är Vasakronans pilot för Arena-konceptet i Göteborg. Arena är ett coworking koncept som Vasakronan erbjuder direkt som fastighetsägare till sina kunder. Ambitionen är att de så småningom ska erbjuda sådana lokaler på alla verksamma orter. De olika arenornas koncept ska anpassas till det lokala läget och kommer vara tillgängligt under veckans alla timmar. Vasakronan anser att det är värddeförstörande att hyra ut till andra coworking-aktörer som exempelvis Wework (Fastighetsvärlden 2019). Konceptet har skapats för att Vasakronan ser en annan efterfrågan på flexibilitet av sina kunder för att kunna skala upp eller ned sina kontor vid behov. Genom att komplettera ett nuvarande kontor med coworking när det behövs, eller tvärtom, försöker Vasakronan bemöta denna efterfrågan (Vasakronan 2020). Vasakronan kommer främst rikta sig till sina befintliga hyresgäster med sin coworking-lösning. Genom att utforma coworking-ytorna utifrån användarnas sinnen som doft och ljud kan kreativitet och produktivitet öka, vilket har varit en av Vasakronans främsta fokus med coworkingen. Slutligen har Vasakronan utvecklat en applikation som ska lösa mycket av det administrativa och praktiska för både medlemmarna och Vasakronan.

4.1.5 Sammanfattning av fallstudierna

Tabell 6 - Jämförelse mellan fallstudierna nedan kategoriserar de olika fallstudiernas egenskaper utifrån Brinkø et al. (2015). Dessa attribut är: **vad** - vilken typgrupp, **när** - vilket tidsperspektiv, **varför** - anledningen/orsak till att börja med delning, **vem** - vilka parter är inblandade i delningen samt **hur** - hur delningen är administrerad och organiserad. Denna uppdelning förklaras även närmare under avsnitt 3.2.1.

Förkortningar	HV: Hyresvärd	HG: Hyresgäst	FÄ: Fastighetsägare	
	Malmö stad	Studio Malmö	K9 Coliving	Arena Nordstan
Vad	<ul style="list-style-type: none"> • Gymnastiksalar • Sport- & fritidsanläggningar • Allaktivitetshus 	<p>Allmänna ytor</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reception • Atrium, en öppen mötesplats för alla • Café och restaurang • Takterrass <p>Bokningsbara</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mötesrum • Konferenslokal • Hotell • Studio-box <p>Coworking</p> <ul style="list-style-type: none"> • Business lounge • Flex-office 	<ul style="list-style-type: none"> • Coliving-boende • Kök • Bad och toalett • Meditations-rum • Faciliteter och service • Arbetsyta 	<ul style="list-style-type: none"> • Coworking

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

		Övriga kontor <ul style="list-style-type: none"> • Traditionella kontor 		
Vem	Primär hyresvärd <ul style="list-style-type: none"> • Stadsfastigheter Hyresgäster/delningsaktörer <ul style="list-style-type: none"> • Fritidsförvaltningen • Grundskoleförvaltning • Föreningar • Idrottsklubbar 	Hyresvärd <ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsägare Hyresgäst <ul style="list-style-type: none"> • Coworking-aktör • Traditionella HG allt från enskild firma till stora bolag. 	Hyresvärd <ul style="list-style-type: none"> • Privat bolag Delningsaktör <ul style="list-style-type: none"> • Coliving leverantör Hyresgäst <ul style="list-style-type: none"> • 60 % aktiva HG • 40 % passiva HG 	Hyresvärd <ul style="list-style-type: none"> • Vasakronan Hyresgäst <ul style="list-style-type: none"> • Riktat sig främst till befintliga hyresgäster som behöver möjlighet till skala upp eller ner.
Hur	Administration <ul style="list-style-type: none"> • Primär HV godkänner delningen • Överenskommelse avtal mellan HG Drift och ansvar <ul style="list-style-type: none"> • Förstahands-HG ansvarar för läs- och larmsystem. • Åtkomst hanteras genom gemensam vaktmästare och låssystem • Förstahands-HG ansvarar för delningen. • Online bokningsportal Hyra <ul style="list-style-type: none"> • Ersättning baseras på nyttjandegrad. • Intern hyressättning inom organisationen, självkostnadspris • Marknadshyra till externa aktörer. • Bidrag och rabatt för vissa verksamheter 	Administration <ul style="list-style-type: none"> • Coworking tillhanda-håller sina medlemmar en tjänst. • Traditionellt kontrakt mellan FÅ och HG Drift och ansvar <ul style="list-style-type: none"> • Digitala låssystem, applikation är på väg. • FÅ ansvarar för gemensamma utrymmen Hyra <ul style="list-style-type: none"> • Marknadshyra • Medlemskap på coworking 	Administration <ul style="list-style-type: none"> • FÅ har traditionellt hyreskontrakt med HG • Coliving erbjuder medlemsskap för alla service och faciliteter i huset Drift och ansvar <ul style="list-style-type: none"> • HG driver den sociala utvecklingen i boendet genom bl.a. månatliga husmöten • Coliving erbjuder städning på gemensamma utrymmet Hyra <ul style="list-style-type: none"> • Hyran beror på rummet storlek • Medlemskostnad per person 	Administration <ul style="list-style-type: none"> • Fastighetsägaren tillhanda-håller sina medlemmar en tjänst i egen regi Drift och ansvar <ul style="list-style-type: none"> • Styrning via applikation • FÅ har det totala ansvaret Hyra <ul style="list-style-type: none"> • Medlemskap

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

Varför	<p>Ekonomiska fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Frigör kommunal mark som kan användas till annat. • Ej vinstdrivande <p>Sociala fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nyttomaximera • Kvalitetsdrivande <p>Miljömässiga fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimera nyproduktion 	<p>Ekonomiska fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ekonomisk effektivitet, maximera hyresintäkt. • Besvara efterfrågan på flexibilitet • Möjlighet att skala upp/ner <p>Sociala fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nätverkande • Motiverande och stimulerande arbetsmiljö • Hålla huset levande 	<p>Sociala fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Öka hälsa och välmående fastän yt-användningen minskas. • Skapa en plattform för den globala medborgaren att leva i en hållbar livsstil • Utbyte mellan olika erfarenheter, profession-er, kulturer och länder. 	<p>Ekonomiska fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ge möjlighet till att kunna minska hyresgästernas yta och erbjuda möjlighet till upp- eller nedskalning • Behålla sina kunder • Värdeskapande att ha egen coworking <p>Sociala fördelar</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skapa en främjande arbetsplats
När	<p>Tidsuppdelning</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundskoleförvaltning: 8–18 • Fritidsförvaltning: 18–22 	<p>24/7</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entrén, hotell och coworking • Andra verksamheter i huset bestämmer själv. 	<p>24/7</p> <ul style="list-style-type: none"> • För boende • Vissa sovrum omvandlas till boknings-bara mötesrum under dagen. 	<p>24/7</p> <ul style="list-style-type: none"> • Coworking arenor

Tabell 6 - Jämförelse mellan fallstudierna

4.2 Tematiskt resultat

Detta avsnitt redogör resultatet från det insamlade intervjumaterialet baserat på de funna sambanden i dataanalysen. Dataanalysen genomfördes genom en mallanalys där flera samband identifierades. Mallanalysen bestod av en matris med kategorier från den insamlade data där mönstren färgkodades. Funna samband blev grunden för det tematiska resultatet nedan. Närmare förklaring på dataanalysen finns under avsnitt 2.2.6.

4.2.1 Motiv

Sammanfattningsvis har de olika aktörerna olika motiv till sin delning. Malmö stad som offentlig aktör gör det främst för att nyttomaximera skattepengarna till en så bra kvalitet som möjligt, vilket förtydligades av fritidsförvaltningen enligt följande "Vårt uppdrag handlar naturligtvis om att använda skattepengar på bästa sätt" (N10). Genom att göra det kan de minska nyproduktionen och frigöra mark som kan användas till andra ändamål.

Ur ett kommersiellt perspektiv ville Skanska och Kungsleden att Studio skulle besvara den efterfrågan på flexibilitet som finns idag och ha ett levande hus med

många olika funktioner. Med coworking och Studio Box i huset blir det flexibelt genom att hyresgästerna enkelt kan skala upp eller ned sin verksamhet vid behov. Detta ger hyresgästerna en god ekonomisk effektivitet, men även för Kungsleden som fastighetsägare. Med aktiviteterna som Kungsleden och United Spaces som coworking aktören anordnar i huset uppmuntras nätverkande och affärsmöjligheter. För de som arbetar i huset blir de en del av en motiverande och stimulerande arbetsmiljö.

K9 Colivings motiv är ideellt och icke-vinstdrivande. Grunden till experimentet från början var att skapa ett hem där hälsa och välmående förbättrades trots mindre ytanvändning. De ville även skapa en plattform för den globala medborgaren att leva en hållbar livsstil där utbyte mellan olika professioner, erfarenheter och kulturer kan göras. Vasakronan ser coworking som värdeskapande för deras verksamhet och bedriver därför den verksamheten på egen regi. Framför allt vill de möjliggöra upp- och nedskalning enkelt till sina kunder och skapa en främjande arbetsplats. Detta ger både hyresgästerna och Vasakronan en god ekonomisk effektivitet.

4.2.2 Intresse från det offentliga

Utifrån intervjudata verkar den offentliga sektorn vara intresserad av lokaldelning. De eftersöker riktlinjer för detta i översiktsplanen. Dock vid studiens undersökning av översiktsplanen över Malmö kan det inte utläsas några riktlinjer till att öka delningen i staden. Inom Stadsfastigheter, som förvaltar och bygger stadens egna lokaler, finns frågan kring delning upp men har inget uppdrag eller tydliga direktiv att utreda frågan vidare. Förvaltningarna tar fram egna lokalbehovsplaner och specifikationer som Stadsfastigheter bygger utifrån. Under utformning av lokalbehovsplaner har förvaltningarna som mest inflytande över utformningen av byggnaden. Det är i dessa fall upp till förvaltningarna emellan att hitta effektiva lösningar för samnyttjande av ytor. Ett vanligt problem menar grundskoleförvaltningen är att projektens långa projekttid bidrar till att planen inte efterföljs i alla led. Dock strävar grundskoleförvaltningen efter mer samarbete inom kommunen för att kunna *”få till en paraplyorganisation som håller hela vägen ned”* (N9).

I och med K9 Coliving är ett Vinnova-sponsrat projekt och ett experiment från första början var deras byggnad fri från bygglov. Detta möjliggjorde att de kunde experimentera på ett annat sätt för att hitta innovativa lösningar som, exempelvis, ett rum med sovkuber.

I Studios fall, där Malmö stad ville uppfylla målbilden av att skapa en attraktiv stadsdel har Malmö stad använt sig av markanvisningstävling vid val av byggherre. Detta möjliggjorde att olika byggherrar kunde komma med egna förslag över hur det bäst och effektivast kan använda ytan utifrån de kriterierna som Malmö stad hade satt upp för att skapa en attraktiv miljö och område. På platsen var det tydligt att platsen skulle innehålla flera olika saker. Skanska vann denna markanvisningstävling och därefter skapades en detaljplan i samråd med Skanska som var fastighetsutvecklaren av Studio.

De offentliga förvaltningarna utformar sin verksamhet utifrån de uppdrag som tilldelats från tillhörande politisk nämnd. Därmed kan initiativ till delning av ytor inom förvaltningen begränsas av de riktlinjer som finns.

Utifrån detta kan ses att det finns ett tydligt intresse från det offentliga att skapa lösningar som tar hänsyn till både funktionalitet och flexibilitet men att det inte finns tydligt med direktiv i alla led under samhällsbyggnadsprocessen.

4.2.3 Kollaboration och synergier

”Det finns ett tydligt mantra i hela staden att jobba tillsammans”(N10) berättade fritidsförvaltningen i Malmö. Inom den offentliga sektorn finns det en etablerad kultur att jobba tillsammans för att nyttomaximera förvaltningarnas budgetar som är avsedd för varje förvaltningsändamål och är en av drivkrafterna för delningen mellan förvaltningarna. Delning mellan olika verksamheter har varit mer naturlig inom den offentliga sektorn än i den privata sektorn.

Inom coworkingen ses det främst motiverande för medlemmarna att kunna träffa egenföretagare med liknande mindset och för att kunna nätverka och inspirera varandra under vanliga och spontana möten. För att uppmuntra sådana spontana möten anordnar United Spaces i Studio olika aktiviteter som företagsluncher, medlemspresentationer, after-work, frukostar, med mera. Coworking har setts som ett bra sätt att samarbeta med varandra över olika branscher och företag. Genom samarbetet, stöttning och atmosfären i gemenskapen kan produktivitet, affärsnyttor och motivation ökas. På så vis kan mervärde och synergiska effekter uppnås både för individerna såväl som för företagen. Vasakronan uttryckte *”mer working än co”* (N7) och tryckte på att Arena Nordstan ska vara en plats där medlemmarna ska kunna vara produktiva snarare än att nätverka.

Vasakronan anser att med delning kommer bra gruppdynamiker uppstå genom att selektivt välja vilka som ska få vara medlemmar där. Med det riktas Arena Nordstan främst till Vasakronans befintliga hyresgäster som behöver flexibla kontorslösningar. K9 Coliving försöker uppmuntra naturliga delningar mellan medlemmarnas egna tillgångar som exempelvis sin bil eller cykel, men även gemensamma faciliteter som gym och gemensamma möbler. Detta försöker de uppnå genom att vara selektiva om vilka de väljer att ha som medboende. Idag är det ungefär 60 % aktiva och 40 % passiva medlemmar. Med aktiva medlemmar menas människor som är som *föreningsmänniskor* som bidrar till gemenskapen och gör insatser på volontärbasis.

4.2.4 Försäkring

Grundinställningen hos den offentliga sektorn är att varje förvaltning ska ha egna försäkringar på egendom som tillförs av hyresgästerna. Fastighets-skador är främst fastighetsägarens ansvar förutom skadegörelse och oaktsamhet från hyresgästerna. De intervjuade uppgav att de inte brukar uppleva några större konflikter gällande försäkringar då inblandade aktörer oftast tillhör samma organisation och har som avsikt att lösa problemen så smidigt som möjligt. En annan aspekt angående försäkring hos kommunen är de höga självriskkostnaderna vilket har lett till att organisationen nästintill kan räkna bort ersättning från Kommun Assurance som är kommunens egna försäkringsbolag. Som motkraft till detta har organisationen skapat tydliga riktlinjer kring ansvarsfördelning. Lås- och larmsystem har skapat förutsättningar att tydliggöra gränsdragningarna eftersom verksamhetstiden avgör i många fall hos vem ansvaret tillfaller.

En av medlemmar medgav att *”gränsdragningar överlag är ganska otydliga”* (N5) och de andra intervjudeltagarna var inte särskilt insatta i försäkrings- och ansvarsfördelningen. Generellt upplevde de att det råder otydliga gränsdragningar medan coworking aktören anser att villkoren tydligt framgår i de allmänna medlemsvillkoren. Många av medlemmarnas egendom är försäkrade genom bolaget som de själva är anställda på och förlitar sig därför på det. Kungsliden uppmanar även hyresgäster att komplettera med egna försäkringar.

Vasakronan försäkrar sitt coworking-koncept med samma försäkring som de har i sina traditionella kontor, det vill säga fastighetsägaren ansvarar för lokaler och de tillbehören som har tillförts av fastighetsägaren. Eftersom projektet fortfarande är under testperioden har studien inte kunnat kontakta några medlemmar för att undersöka deras syn på försäkring.

K9 Coliving har en otydlig ansvarsfördelning gällande försäkring då huset styrs av två operatörer. Ena operatören är hyresvärden vars uppgift är att sköta fastighetsförvaltning som innebär bland annat teknisk drift och underhåll medan den andra operatören förser kollektivet med städservice och faciliteter som debiteras genom en obligatorisk medlemsavgift. Gemensamma utrymmena är fortfarande oklart hur försäkringen ska hanteras. Huset uppmanar att varje person ska ha egen försäkring som ska täcka det privata utrymmet och egendom som varje individ äger.

Gemensamt för samtliga fallstudierna är att ansvarsfördelningen är ett hinder för utveckling av delningsekonomi inom fastighetssektor.

4.2.5 Digitalisering är nödvändigt

Digitalisering har setts som en nödvändighet och en nyckel för att kunna skala upp delningen av ytor framöver. Både Vasakronan och United Spaces håller just nu på att utveckla en applikation för sin verksamhet. Syftet med applikationerna är att skapa en plattform som samlar alla kringtjänster men också för att lättare kunna styra medlemmarnas åtkomst och behörigheter. *”Skulle vi skicka en faktura för kundens bokning av ett mötesrum, kostar det mer för oss att skicka fakturan än hyran för rummet, så kan man inte ha det”*(N7). Detta var ett exempel som Vasakronan lyfte upp som motiverade varför digitalisering är viktigt för Vasakronan eftersom det kan bland annat minska deras administrativa kostnader. Applikationen ska även så småningom ersätta dagens fysiska nyckel/tagg. Både Vasakronan och United Spaces tillåter åtkomst till lokalerna för sina medlemmar dygnet runt.

Inom den offentliga sektorn kommer det att vara kostsamt att uppdatera samt installera digitala system till deras befintliga lokaler. Det kan även vara fördyrande att anpassa dessa lokaler till delning om det inte var avsett för det från början. Idag finns det en bokningsportal som är tillgänglig för föreningar och allmänheten att använda vid behov av lokal. Dock är plattformen avskalad och saknar funktioner som feedback.

4.2.6 God arbetsmiljö och välmående

Inom offentliga verksamheter har delning av ytor pågått länge och arbetsmiljön har inte varit något större hinder för delningen. Vid delning som sker över dygnet finns risk att lokaler inte är i samma kvalitet som vid överlämning. Exempel på detta är idrottsanläggningar som används sent in på dygnet lämnas ostädade till skolklasser som ska använda dem tidigt dagen därpå. Även överlappning av verksamheter har lett till oordning vid överlämning men problemet har inte haft någon större inverkan på verksamhetens arbetsmiljö.

Den goda arbetsmiljön på Studio är deras främsta styrka. Kontorslösningar som aktivitetsbaserade, öppet landskap, lounge, boxar och öppna allmänna ytor har tillgodosett de behoven som hyresgästerna har efterfrågat. Coworking har använt sig av olika former av medlemskap för att bemöta olika behov. Vid utformningen av konceptet som finns i Studio har fastighetsutvecklaren identifierat vilka hyresgäster som kan vilja sitta där och hur kontoret kan anpassas med tiden. Genom att fylla huset med aktiviteter som afterwork, föreläsningar och företagsluncher skapar Studio en livlig stämning som uppskattas av hyresgästerna. Genom observationer på plats upplevdes Studio som lugnt snarare än livligt vilket var målet med Studio. Dock beror detta sannolikt på rådande situation med Covid-19. *”Det brukar vara mycket mer folk här”* (N4) fastställde United Spaces Key Account Manager under guidad tur runt coworking-utrymmena, något som också lyftes upp av en av de intervjuade. Delade ytor upplevs i dessa fall oftast som en stimulerande och inspirerande miljö vilket underlättar möjligheten till kontakt med andra människor och affärsmöjligheter. Utbudet av service är ytterligare en faktor som skapar trivsel i huset, exempelvis finns det ett eventföretag som administrerar konferens- och eventbokningar i huset.

Medlemmar från coworking tyckte dock att viss service var bristfällig och att det inte alltid finns lediga platser vid vissa zoner. I överlag tycker medlemmarna att servicen var god.

För att säkerställa trivsel har fastighetsägaren årligen skickat ut enkäter till sina hyresgäster medan coworking-aktören genomfört både formella och informella undersökningar för att förbättra arbetsmiljön.

4.2.7 Hållbarhet

4.2.7.1 Miljö hållbarhet

Klimat- och miljöpåverkan är ett perspektiv som inte har lyfts fram särskilt som huvudskäl varför de har valt hyra eller hyra ut sin lokal. Däremot har K9 Coliving uttryckt vikten av att dela i syfte att minska resursanvändningen. En kommunikatör och hyresgäst på K9 Coliving uttryckte sig så här när han fick frågan: *“Skapa en plattform för den globala medborgaren att leva i en hållbar livsstil”* (N1). Även United Space har uttryckt att det har som mål att vara en hållbar aktör men menade mer att kringtjänster skulle vara hållbara och uppgav inget om att delningen i sig kommer leda till hållbarhet. Kungsleden nämnde att de uppskattar Skanska som utvecklare för Studio. Att Studio är certifierad med den högsta hållbarhetsklassen och det flexibla konceptet är en av anledningarna Kungsleden förvärvade Studio (Kungsleden 2018). Kungsledens förvaltare betonar att Studios koncept är det som möjliggör flexibilitet inom uthyrning och användning. Inom den offentliga sektorn hoppas de på att frigöra mark som kan användas till andra ändamål genom att använda det de har mer effektivt och därmed minska på nyproduktion.

4.2.7.2 Social hållbarhet

Inom den offentliga sektorn är det främsta syftet för delning av lokal ekonomisk och social hållbarhet. Applicering av delningsekonomi för att uppnå klimatmålen har inte varit ett verktyg som använts inom Stadsfastigheterna och mellan förvaltningarna. De intervjuade förvaltningar som har delat sina lokaler med föreningar och ideella organisationer där ersättningen ofta beror på föreningarnas ekonomiska kapacitet. *“Vi lägger inte på mer ansvar än vad de klarar av”* (N10) beskrev fritidsförvaltningen när de blev tillfrågad hur hyressättning såg ut för dessa externa parter. Det finns aktiviteter och funktioner som efterfrågas av Malmö stad och därför vill staden stödja dessa föreningar och organisationer genom bidrag eller hyresrabatt. Som offentlig aktör eftersträvar organisationen att nyttomaximera mer än att vinstmaximera skattepengarna.

4.2.7.3 Ekonomisk hållbarhet

Flexibilitet är något som de intervjuade coworking-medlemmarna efterfrågar. Flexibilitet är viktigt för start-ups, egenföretagare eller större bolag som vill etablera sig på centrala lägen på nya orter. Detta var väldigt viktigt för en intervjudeltagare som skulle etablera ett lokalt kontor åt företaget han jobbade på. Det är även en fråga om möjligheten att skala upp/ner som befintliga bolag efterfrågar. Kungsleden och United Spaces har förstått vikten av flexibilitet och det är en strategi för att skapa en större kundkrets men även för att behålla befintliga hyresgäster samt medlemmar. Dessutom handlar flexibilitet om att kunna erbjuda kunder alla typer av kontrakt, korta som långa då Kungsleden tror att efterfrågan på traditionella hyreskontrakt kommer att finnas kvar i framtiden. Vasakronan har sina befintliga hyresgäster som målgrupp och erbjuder dem förutsättningar för att kunna skala upp och ned sina verksamheter i framtiden i alla städer som Vasakronan har fastigheter i.

Genom delning kan en levande och stimulerande arbetsplats skapas. Kungsleden vill att delningen ska ske med en god blandning av hyresgäster då det inte bara nyttigt ur det sociala perspektivet utan också ur det ekonomiska perspektivet. Olika verksamheter bidrar till en diversifierad hyresgästportfölj som innebär en riskspridning av hyresintäkterna. Det leder i sin tur till stabilare kassaflöden samt att risken för vakans blir lägre än enbart för traditionella kontor (Kungsleden 2018). Kungsleden ser samband mellan Studios attraktivitet och hyresnivåer. Det är motiverat att höja hyran när varje kvadratmeter innehåller mer nytta och användning. Ekonomisk effektivitet är en av de starkare drivkrafterna för bolaget.

4.2.8 Osäkerheter kring moms

Inom den offentliga sektorn är uthyrningen intern och momsfrågan har då inte varit aktuell. Dock har de skrivit in i sina interna hyresavtal att hyresgästen är skyldig att stå för momskostnader om det skulle uppkomma. Både Skanska och Vasakronan ser att det kan bli problematiskt om Skatterättsnämndens förhandsavgörande skulle bifallas med stora konsekvenser för coworking i stort. Vasakronan har skjutit upp sin lansering av Arenorna runt om i Sverige i väntan på förhandsavgörandet och för att säkerställa att de följer reglerna kommer en granskning begäras av Vasakronan för att inte sätta sig i riskzonen. Skulle det bli problem har Vasakronan möjlighet att hyra ut ytorna som färdigmöblerade rum enligt deras Smart & Klart koncept. Smart & Klart är färdig möblerade ytor som hyrs ut genom ett traditionellt hyreskontrakt. Vasakronan använder konceptet även idag. Skanska har tidigare gjort en egen utredning och kom fram till att ett möjligt angreppssätt att hantera detta är att förplikta samtliga medlemmar till momspliktig verksamhet. Detta kan påverka på så vis att mindre företag som inte har F-skattsedel som exempelvis läxhjälp kommer inte kunna vara i delade lokaler då de inte är momspliktiga.

4.2.9 Mindset och beteende

De flesta verkar vara överens att människors beteende och vanor är en av de största utmaningarna för att kunna tillämpa delningsekonomi i en större skala. En annan tröskel är att fastighetsbranschen tenderar att vara traditionellt lagd vilket kan förhindra den utveckling som krävs av branschen.

Otillräcklig förståelse om varandras verksamheter kan ytterligare försvåra samnyttjande mellan förvaltningarna inom kommunen. Det bekräftas av grundskoleförvaltningens farhågor och uttryckte följande *”största utmaningen är att förstå varandra och våra skillnader i uppdrag”* (N9). Genom att sträva mot målet att bli en paraplyorganisation kommer kommunen att kunna samarbeta bättre och därmed underlätta delning.

4.2.10 Hyreslagen skapar hinder

Malmö stads olika förvaltningar ligger under ett och samma organisationsnummer. Det innebär att lokalerna som hyrs ut av Malmö Stadsfastigheter hyrs ut inom samma organisation rent juridiskt. Det upprättas dock fortfarande ett hyresavtal med förstahandshyresgästen på cirka 20 år där hyresnivån är till en självkostnad. Därutöver upprättas det en överenskommelse mellan förvaltningarna om förtydligande kring ansvarsfördelningen i ett upplåtelseavtal. I upplåtelseavtalet bestäms också ersättningen utifrån förvaltningarnas nyttjande. Förstahandshyresgästen kan då i sin tur hyra ut i andra hand till den andra förvaltningen med hyresvärdens tillstånd. Förstahandshyresgästen ansvarar fortfarande för andrahandshyresgästen juridiskt och ansvarar för åtkomst som lås- och larmsystemen. Till exempel hyr grundskoleförvaltningen av Stadsfastigheter och har en verksamhetstid mellan 08–17. Därefter tar andrahandshyresgästen, fritidsförvaltningen, över ansvaret mellan 17–22. Under dessa tider ansvarar exempelvis förvaltningarna för eventuella skador medan Stadsfastigheter ansvarar utanför verksamhetstid. Fritidsförvaltningen kan i sin tur sedan hyra ut i tredje hand till föreningar som följer Malmö stads värderingar för en lämplig ersättning. Förvaltningarna är dock noga med att inte ge mer ansvar än vad de som förening har möjlighet att kunna hantera. Det görs en bedömning från fall till fall. Grundskoleförvaltningen anser att en delad lösning med fritidsförvaltningen resulterar i både en billigare och effektivare lösning för att kunna samnyttja lokalerna och dela på en del av investeringskostnaderna i de fallen båda vill vara med.

Varje verksamhet har anpassat sina hyresperioder inom lagens ramar. Att avtala bort besittningsrätten nyttjas av kommunen såväl som de privata aktörerna i K9 Coliving. Coworking medlemmar verkar se på sitt medlemskap som en tjänst som de köper snarare än ett traditionellt hyreskontrakt vilket leder till att de inte tänker på deras besittningsrätt. Med Coworking som tjänst får de en månads uppsägningstid på Arena Nordstan och tre månaders uppsägningstid på United Spaces i Studio. Detta innebär att de inte har samma juridiska skydd som hyreslagen erbjuder men samtidigt en större flexibilitet utifrån uppsägningstider för att kunna skala upp/ned sin verksamhet eller flytta på ett relativt kort varsel. I de fall hyresgästerna vill ha en flexiblare lösning inom

traditionell lokaluthyrning erbjuder Kungsleden Studio Box. Det är 40–100 m², med tillhörande gemensamma ytor, stora kontorsrum med minst ett år långa hyreskontrakt. På K9 Coliving har de 3 månaders uppsägningstid samt att de avtalar bort besittningsrätten för sina medlemmar.

4.2.11 Läge och samlokalisering

För flera hyresgäster var kontorets läge en avgörande faktor för valet av kontor. Samnyttjande av ytor skapar naturliga möten som kan leda till affärsnytta för företagen som sitter på Studio och hos United Spaces. Alla hyresgäster i huset har möjlighet till att boka Black Box som är en stor konferenslokal som ansvaras av Altitude Meetings AB. Denna typ av samlokalisering ökar resurseffektiviteten eftersom varje företag inte behöver ha sin egen konferenslokal och hyr efter behov.

Däremot kunde de uppleva att deras varumärken blir anonyma när de delar huset med många andra företag. Det har lett till att vissa börjar letar efter egna lokaler att sitta i för att motverka anonymiteten. Anonymiteten skapar osäkerhet för gäster samt posthantering. I intervjun med United Spaces Key Account Manager förklarade han att många företag vill placera sin rekryteringsavdelning på centrala och attraktiva adresser för att förenkla rekryteringsprocessen men att företagets kontor kan lämpa sig bättre på en annan plats.

4.2.12 Sammanfattning

En översikt för resultaten är sammanfattat i Tabell 7. Påståenden i Tabell 7 representerar de funna samband som har identifierats under dataanalysen samt de huvudämnen som intervjufrågorna bestod av.

Koder	Instämmer inte	Instämmer delvis	Instämmer
	Hyresgäst/ Medlemmar	Fastighets- ägare/ Utvecklare	Coworking aktör
<i>Kollaboration skapar synergi</i>			
<i>Råder oklara gränsdragningar kring försäkring</i>			
<i>Digitalisering är nödvändigt</i>			
<i>Delning bidrar till social hållbarhet</i>			
<i>Delning bidrar till god arbetsmiljö</i>			
<i>Delning bidrar till affärsnytta</i>			
<i>Delning bidrar till ekonomisk hållbarhet</i>			
<i>Delning bidrar till miljöhållbarhet</i>			
<i>Det råder osäkerhet kring moms</i>			
<i>Mindset och kultur är en förutsättning till delning</i>			
<i>Flexibilitet är viktigt</i>			
<i>Hyreslagen skapar hinder</i>			
<i>Ökning av delning i framtiden</i>			
<i>Samlokalisering är viktig för delning</i>			

Tabell 7 - Olika aktörers perspektiv på frågeställningar baserat på dataanalysen

5 Diskussion

Syftet med denna studie är att undersöka hur delningsekonomi verkar inom den kommersiella fastighetsbranschen idag och identifiera vilka hinder som bromsar utvecklingen av samnyttjande av ytor. I resultatet presenterades kvalitativa data som samlats in genom intervjuer med aktörer som hyresgäster, fastighetsägare och coworking. Diskussionen nedan kommer att utgå från tre perspektiv: fastighetsägare, hyresgäst och coworking-leverantör. Perspektiven kommer att delas in i vinstdrivande affärsmodeller och icke-vinstdrivande affärsmodeller.

5.1 Vinstdrivande affärsmodell

5.1.1 Fastighetsägare

För att hitta det förslaget som mest efterliknande Malmö stads målbild av Studios fastighet och dess område skapade de en markanvisningstävling för att kunna styra utvecklingen av staden. Enligt Caesar et al. (2013) är en markanvisningstävling ett sätt att jämföra olika anbud efter satta kriterier. Malmö stads vision för Studios fastighet var att skapa en attraktiv fastighet som skulle locka dit olika typer av människor. Skanska som Studios fastighetsutvecklare fyllde byggnaden med ett flertal funktioner och letade aktivt efter en mix av hyresgäster. Hyresgästerna delade på vissa ytor som exempelvis den stora entrén där även hotellet har sin reception. Studio består av 14 våningar som avgränsas horisontellt utifrån Hoppenbrouwers och Louws (2015) framtagna indelningar. Det är det som karaktäriserar delningen på Studio eftersom varje våning har olika typer av verksamhet. Eftersom Studio har både hotell- och coworkingverksamhet i sin fastighet innebär det att Studio är verksam under veckans alla timmar. Dock är tidsuppdelningen på Studio inte lika tydligt beskrivet som Hoppenbrouwers och Louws (2005) forskning men det förekommer tidsuppdelning för bemanning i receptionen. Att ha öppet dygnet runt är ett ytterligare sätt att öka nyttjandegraden under de timmar med låg aktivitet vilket är i enlighet med Höjer och Mjörnell (2018) andra princip att utnyttja mer av den befintliga ytan. Både Skanska och Kungsleden berättade att entrén samt delar av ett par våningar är för mötesrum som hanteras av Altitudes Meeting som även administrerar alla mötes- och konferenslokaler. De är även den primära hyresgästen av dessa lokaler. Detta medför en större nyttjandegrad av mötesrummen och ett mindre behov att bygga fler än nödvändiga mötesrum i varje hyresgästs lokal. Istället kan hyresgäster dela på mötesrummen och betalar endast vid behov. Delade mötesrummen och ytorna blir en form av samlokalisering som Kyrö et al (2016) diskuterar om i sin forskning. Detta för ytorna som används sporadiskt kommer användas oftare som ger en högre nyttjandegrad. Detta kan vara effektivt framför allt vid de stora konferensrummen som sällan utnyttjas av hyresgästerna.

Genom att ha multifunktionella ytor på valda våningar i Studio underlättas samnyttjande av ytor (Boverket 2017). Entrén utgörs av en stor publik yta där den används som en knutpunkt för hyresgäster och besökare att nätverka och socialisera sig

i. Hotellens, restaurangernas och caféernas kundkrets består till stor del av hyresgäster som sitter i huset. Hyresgästerna kan enkelt köpa mat till, exempelvis, lunch i huset. Detta samspel kan ses som en slags symbios där utbud matchar efterfrågan. Företag som vill erbjuda sina anställda en trevlig plats att inta lunch i och behöver därför inte investera i egna restauranger och samtidigt får restaurangerna en säkrare intäkt. Detta går även i led med Kyrös (2020) framtagna ramverk där ett av verktygen är att dela för att minska nyproduktion. Med delningen menar Kyrö att bland annat delad användning av ytor och synergier kan uppstå av delningen. Dessa synergier för hyresgästerna försöker Kungsleden ta vara på och stärka genom olika typer av aktiviteter som exempelvis föreläsningar, företagspresentationer och dylikt. Synergier uppstår när hyresgäster från olika branscher träffas och affärsmöjligheter öppnas upp. Samtidigt som Studio får en livlig miljö som attraherar nya hyresgäster och kunder. Om efterfrågan ökar kommer utveckling av hyresnivå följa menar Kungsledens förvaltare.

Flexibiliteten är något som både Vasakronan och Kungsleden tror är nyckeln till framgång. Vasakronan som redan har en stor kundkrets vill kunna erbjuda sina befintliga kunder möjlighet att komplettera sina lokaler med coworking. Samma affärsstrategi appliceras av Kungsleden för att ge möjlighet till sina kunder om de har behov av skala upp och ner sin verksamhet med konceptet Studio Box. Därmed minskar Kungsleden och Vasakronan risken att förlora sina kunder till konkurrenter (Haynes et al. 2017). Genom att rikta in sig på flera målgrupper som start-ups och egenföretagare som annars har svårt att hitta lokaler (Fastighetsägarna u.å.) förmår Kungsleden med sin mångfacetterade Studio locka dit allt från små till väletablerade företag. En av de stora anledningar som Kungsleden förvärvade Studio från Skanska är på grund av mixen av olika hyresgäster som finns. En diversifierad portfölj av hyresgäster ger en bättre riskspridning på fastighetsägarens hyresintäkter och därmed ett stabilare kassaflöde. En viss risk torde finnas att energianvändningen per kvadratmeter ökar vid intensifiering av yta. Det skulle kunna bidra till ökade drift- och underhållskostnader per kvadratmeter. Dock bör den totala kostnaden för fastighetsägaren vara lägre med delad lösning jämfört med en traditionell lösning.

Kungsleden använder sig av traditionella hyreskontrakt gentemot alla sina hyresgäster, även på Studio Box, det vill säga uthyrning av lokal där besittningsrätt och uppsägning är enligt Hyreslagen. Därmed är momshantering inget som Kungsleden bekymrar sig om, då de har tydlig definition av sin uthyrningsverksamhet. Däremot är situationen omvänt för Vasakronan där definition av coworking avgörs efter Skatterättsnämndens (2019) uttalande. Oklarheter uppstår när Vasakronan i egenskap som fastighetsägare hyr ut yta i form av coworking och använder medlemskap som tillvägagångssätt istället för traditionellt hyreskontrakt. Vid tolkning av Haynes et al. (2017) figur (se figur 5) av uthyrningsformer har Studio många av dessa uthyrningsformer med varierande längder av hyreskontrakt. Det kortaste hyreskontraktet som Kungsleden erbjuder är ett år. I de fall där hyreskontrakten är kortare än ett år kan hyresgäster vända sig till United Spaces som erbjuder coworking, allt från medlemskap med tre månaders uppsägning till dagspass. Med ett traditionellt hyreskontrakt följer reglerna som finns i Hyreslagen (12 kap. Jordabalken) vilket innebär att United Spaces har inga juridiska skyldigheter

utöver kontraktsvillkoren gentemot sina medlemmar. Kungsleden säger i intervjun att de tror på att efterfrågan på traditionella kontor alltid kommer finnas kvar vilket syns på Studions utbud. Där har de traditionella kunder som sitter med längre avtal där lokalen är anpassad efter hyresgästens specifika verksamhet. Där läggs arbetsmiljöansvaret över till hyresgästen eftersom det är upp till varje verksamhet att avgöra vilken kontorslösning som passar deras verksamhet bäst. Medan Vasakronan har lagt extra vikt på att skapa en coworking som ska säkerställa medarbetarnas produktivitet. Detta uppnår de både genom urval av hyresgäster men även genom att ta hänsyn till utformningen av coworking med avseende på integritet, ljud- och luftkvalitet. Dessa aspekter är något Servaty et al. (2018) diskuterat i sin forskning om arbetsmiljön på coworking-arbetsplatser.

Som fastighetsägare har Kungsleden det primära ansvaret för Studio och alla ytor som samnyttjas i huset, främst handlar det om entrén och terrassen. Likväl gäller detta för Vasakronan som äger deras coworking lösning och försäkras genom fastigheten.

Kungsleden är en kundfokuserad fastighetsägare och försöker behålla sina kunder genom kundnöjdhet. En bättre kundnöjdhet uppnås genom att de anordnar sociala aktiviteter som alla hyresgäster kan anmäla sig till. Även samnyttjande av ytor leder till spontana möten och värderas högt av hyresgäster vilket är förenligt med IVL (2019) rapport som belyser fördelarna med lokaldelning. Vasakronan är också en kundfokuserad fastighetsägare men syftet med deras egna coworking skiljer sig från United Spaces. Här används coworking för att skapa kvalité för sina befintliga kunder. Det gör de genom att skapa en god arbetsmiljö som ska förbättra produktiviteten vilket är något som utmärker Vasakronan från etablerade coworking-aktörer som hellre fokuserar mer på interaktion mellan människor för att uppnå synergier.

5.1.2 Hyresgäster

Som även nämnts i coworking avsnittet under diskussionen visar Höjer och Mjörnell (2018) första princip att minska efterfrågan av lokalyta, för att minska behovet av nybyggnation, att flexibiliteten som coworkingen erbjuder gör att skalning av ens befintliga lokaler blir enklare och flexiblere. Nyttjandegraden låg på kontorslokaler, under vardagar endast mellan 60–70 % (Fastighetsägarna u.å.). Det blir därför av vikt att effektivisera användandet för hyresgästerna. För hyresgäster som är under en tillväxtfas är det viktigt att kunna anpassa lokalens storlek och kostnader efter konjunktur. Haynes et al. (2017) menar att hyresgästerna efterfrågar en större flexibilitet. Ett sätt att möjliggöra detta är att tillhandahålla coworking i samma hus där hyresgästen kan köpa sig ett medlemskap och nyttja de extra platserna. Medlemmarna på United Spaces upplevde dock priset som högt. Detta överensstämmer med Haynes et al. (2017) påpekande om att enhetskostnaden blir högre för betala-efter-bruk-tjänster. Dock i och med medlemmarna endast betalar för det som nyttjas blir den totala kostnaden lägre. Vasakronan använder sig av denna förutsättning i sitt Arena-koncept. De menar att det är viktigt att kunna erbjuda deras befintliga hyresgäster möjlighet att kunna skala upp och ned sin verksamhet efter behov. En annan lösning, som både Kungsleden och Skanska berättade om, är Studio Box i Studio. Dessa är 40–100 m²

kontor som kan hyras med minst ett år långa hyreskontrakt. Till dessa finns även tillhörande gemensamma ytor.

Eftersom hyreskontraktet för Studio box är på minst ett år finns det möjlighet för fastighetsägaren att söka frivillig skattskyldighet. Det som krävs utöver ett års hyreskontrakt är att momspliktig verksamhet bedrivs på heltid. Detta möjliggör fastighetsägaren att kunna göra avdrag för ingående moms på kostnader som förknippas med den lokalen (Skatteverket 2017). Om inte detta är möjligt läggs denna kostnad på hyran. I sådana fall skulle det kunna medföra 25 % högre hyra för hyresgästen (PWC 2019). Generellt kan förstahandshyresgästen också få frivillig skattskyldighet. Problem kan uppstå vid uthyrning av en del av lokalen om ytan inte är klart avgränsad (Skatteverket 2017). Blandade verksamheter kan då komma att bedrivas på den gemensamma ytan vilket leder till en administrativ börda för att avgöra vad som är avdragsgillt eller ej. Samma administrativa problem uppstår vid uthyrning av oanvända kontorsstolar genom exempelvis Workaround (Höjer & Mjörnell 2018).

Lås- och larmsystem skapar förutsättningarna som behövs för att enkelt kunna dela. Med hjälp av digitalisering som ses som en nyckel för att kunna skala upp delningen kan detta förenklas ännu mer. Digitalisering lyftes upp av Sankari (2019) som en av de större drivkrafterna som har förändrat människors arbetssätt och vanor där en utveckling från fasta arbetsplatser till mobila arbetsplatser som aktivitetsbaserade kontor, coworking och Hoffice. Detta observerades tydligt på Studio under de restriktioner som har uppkommit under Covid-19 pandemin att människor nyttjar digitaliseringen genom att jobba på distans. Det underutnyttjade hemmet under pandemin blir en yta som delas effektivt mellan hushållens medlemmar under dygnets alla timmar. Produktivitet och arbetsmiljön för distansarbete är intressant att undersöka för att identifiera möjliga framtida arbetssätt och arbetsplatser. Under studiens arbete har även diskussioner uppmärksammat kring att fler eventuellt efterfrågar enskilda arbetsplatser som följer avståndsrekommendationerna som finns idag för att minska spridning av sjukdomar.

Studio Box är ett traditionellt hyreskontrakt till skillnad från coworking som säljer medlemskap. Med ett traditionellt hyreskontrakt följer reglerna som finns i Hyreslagen vilket innebär ett annat juridiskt skydd än för medlemmarna hos coworking-aktörerna. Genom samnyttjande av mötesrum kan lokalkostnader med delning som verktyg minskas (Kyrö 2020). De delade mötesrummen och ytorna blir en form av samlokalisering som Kyrö et al (2016) diskuterar om i sin forskning. Detta för ytorna som används sporadiskt kommer att användas oftare som ger en högre nyttjandegrad. Fastighetsägarna (u.å.) menar att genom att samnyttja allmänna ytor och möbler minskar resursåtgången. Detta är även vad hyresgästerna på K9 Coliving försöker uppnå genom att dela faciliteter som gym, gemensamma ytor och möbler. Grundarna av K9 Coliving har betonat vikten av att dela i syfte för att effektivisera resursanvändningen. Vidare har de tagit ett steg längre där de försöker uppmuntra till naturliga delningar av sina privata tillgångar medlemmar emellan som exempelvis bilar och cyklar.

Att det finns en delningskultur grannar emellan stärks av Sveriges Bostadsrätts Centrums (2019) rapport där strax över hälften kan tänka sig dela sina verktyg följt av cirka en tredjedel som kan tänka sig dela på böcker och bil med sina grannar. K9 Coliving har både privata rum såväl som rum med sovkuber. Dessutom kan vissa av rummen bokas som arbetsrum under dagen vilket intensifierar användningen ytterligare och överensstämmer med Höjer och Mjörnell (2018) kvadrant nummer två. Deras vision och inställning kring delning är enig med Brinkø et al. (2015) studie där konsumenter kommer att föredra åtkomst mer än äganderätt på varor och tjänster i framtiden där de ifrågasätter det traditionella hyreskontraktet. Kungleden menar att det inte nödvändigtvis behöver vara på detta vis. Han tror att det fortsättningsvis kommer att finnas många hyresgäster som vill och behöver ha traditionella hyreskontrakt i framtiden. På lång sikt ger långa avtal lägre förknippade kostnader och större säkerhet för sina investeringar. Dessutom berättar Skanska att det finns även aktörer som av sekretesskäl inte kan dela lokaler med andra. Studios traditionella hyreskontrakt behöver inte automatisk förknippas med traditionell kontorsanvändning eftersom flera av dessa är aktivitetsanpassade kontor vilket enligt IVL (2019) kan minska ytanvändningen upp till 46 % och samtidigt öka verksamhetens produktivitet (Engelen et al. 2019).

På grund av den låga nyttjandegraden kan arbetsplatserna dimensioneras efter 75 % användning med hjälp av aktivitetsbaserade arbetsplatser med stora besparingsmöjligheter. Stora företag som IBM har kunnat frigöra en hel del kostnader och ytor (Ellen MacArthur Foundation 2015a). Även möjligheter som att hyra ut oanvänd yta till andra aktörer är möjligt genom exempelvis Workaround (Höjer & Mjörnell 2018). Utifrån Höjer och Mjörnell (2018) kvadranter kan utökning av tiden lokalerna nyttjas göras på detta vis. Däremot har hyresgästernas användning av aktivitetsbaserade arbetsplatser och vidareuthyrning inte undersökts i denna studie. Däremot har det framkommit att människors beteende och vanor är en av de största utmaningarna för att kunna skala upp delningsekonomi. Detta går i led med Engelen et al.'s (2019) studie där det framgick att kontroll över sitt eget arbete är en förutsättning för välfungerande aktivitetsbaserade arbetsplatser.

5.1.3 Coworking-leverantör

Coworking är en trend som kommer att växa i framtiden (Fastighetsvärlden 2019). Att ha coworking i egen regi som Vasakronan jämförelse mot Kungleden som låter coworking aktören att etablera sin verksamhet genom att hyra in sig på Kungleden har sina för- och nackdelar. Enligt Vasakronan är det värd förstörande att låta en annan aktör regera coworking medan Kungleden anser att det är en trygghet att lämna över till någon som kan, samtidigt som de får en stabil hyresintäkt från United Spaces och mindre administrativt arbete. Denna industriella symbios som verkar mellan Kungleden och United Spaces kan tillsammans uppnå ett värde som är större än summan varje verksamhet har för sig.

Utifrån Höjer och Mjörnell (2018) första princip, att minska efterfrågan av lokalyta, för att minska behovet av nybyggnation visar studien att flexibiliteten som

coworkingen erbjuder gör att skalning av ens befintliga lokaler blir enklare och flexiblare. Vasakronan har befintliga kunder som primär målgrupp och genom att möjliggöra detta behöver inte nya lokaler nödvändigtvis införskaffas. Andra principen, att utnyttja mer av den befintliga ytan kan göras genom att öka tätheten eller utökning av tiderna. Både United Spaces och Vasakronan har berättat att de tillåter åtkomst till lokalerna dygnet runt.

När det gäller att öka tätheten görs detta genom att nyttja sig av gemensamma ytor och anpassa medlemskapen efter medlemmarnas behov. De gemensamma ytorna kan både arbetas i såväl som att exempelvis äta och umgås i. Detta stärks även av Kyrös (2020) framtagna verktyg att dela ytorna. Genom delningen av ytor menar Kyrö (2020) att synergier kan uppstå. En egenföretagare menade att det är motiverande att träffa andra egenföretagare med liknande mindset för den inspirationen som det ger dem. Även samarbetet, stöttningen och atmosfären i gemenskapen kan produktivitet, affärsnyttor och motivation ökas.

Detta skapar mervärden och synergiska effekter för både individerna såväl som för företagen. Detta tankesätt stärks även av Servaty et al. (2018) forskning som menar att det ger framför allt de som jobbar på egen hand en förbättrad gemenskap. Det var främst möjligheterna till kommunikation, samarbeten och interaktion som användarna i forskningen såg positivt på. I forskningen upplevde även vissa ökad produktivitet då de kunde byta arbetsplatser och få en känsla av en riktig arbetsatmosfär jämfört med ett hemmakontor. För att få till denna bra atmosfär med gruppdynamiken anser Vasakronan att det är väsentligt att selektivt välja medlemmarna för att säkerställa rätt typ av mix. United Spaces nämnde inget om att själva selektivt välja men väljer snarare att arbeta mer med att uppmuntra spontana möten och interaktioner genom att erbjuda exempelvis företagsluncher, medlemspresentationer, after-work, frukostar, med mera. Medlemmarna ser också utbudet av service som ytterligare en trivsselfaktor, även om vissa medlemmar tyckte att det inte fanns tillräckligt med lediga platser i vissa zoner.

Att kunna ha tillgång till vissa zoner är viktigt för vissa människor beroende på deras arbetsuppgifter. Enligt Servaty et al. (2018) kan de höga ljudnivåerna inom coworking upplevas som störande, även om generation Y ser det som en rimlig uppoffring för vad ett öppet landskap kan bidra med (Rasila & Rothe 2012). Det framkom även av Pettersson-Strömbäck et al. (2018) vikten av att kunna utrusta de fysiska platserna med zoner i aktivitetsbaserade arbetsplatser, framför allt för koncentrationskrävande uppgifter. Att medlemmarna anser det är ont om lediga platser i vissa zoner skulle kunna påverka vissa medlemmars trivsel på plats. Hur det blir på Vasakronan är svårt att sja om då de fortfarande inte har kommit igång med sitt koncept ännu. Däremot erbjuder United Spaces olika medlemsformer och det är möjligt att hyra privata rum (*private office*) för de som behöver lugn och ro.

Haynes et al. (2017) menar att coworking växer för att bemöta den ökade efterfrågan på flexibilitet och kortare hyresperioder som finns. Genom att ifrågasätta den traditionella modellen med uthyrning och ägarskap (Kyrö 2020) menar Brinkø et al.

(2015) att trenden går mer mot åtkomst snarare än äganderätt. Utifrån studien är detta vad medlemmarna till synes också gör. Medlemmarna ser på sitt medlemskap som en tjänst som de betalar för snarare än ett traditionellt hyreskontrakt. Genom att se det som en tjänst tänker de inte heller på besittningsrätten som de hade gjort med ett hyreskontrakt. Detta synsätt skapar i sin tur en större flexibilitet för exempelvis korta kontrakt och möjligheter till upp- och nedskalning för medlemmen men med ett sämre juridiskt skydd. Denna flexibilitet var viktigt för en intervjuperson som jobbar på ett företag som skulle starta upp ett lokalt kontor i Malmö när de fortfarande är för små för att kunna hyra en traditionell hyreslokal lönsamt.

Detta skiljer sig från Skatterättsnämndens (2019) syn på coworking. De anser att medlemskap, som inte är dagspass, är upplåtelse av lokal och övriga tjänster är underordnad denna. Detta har överklagats men skulle förhandsavgörandet bifallas kan det orsaka problem för coworking i stort då moms inte kommer kunna dras av på samma vis. United Spaces ser inte att detta kommer bli ett bekymmer och Vasakronan avvaktar för att sedan be om en granskning så de uppfyller alla krav. Skulle det ändå bli problem har de möjlighet att utgå från deras Smart & Klart koncept.

I momshänseende är en lokal oftast ett rum som är byggnadstekniskt avskilt från andra delar (Skatteverket 2017). Skulle det ses som upplåtelse av lokal när domslut kommer skulle det i teorin kunna innebära att både Vasakronans och United Spaces inte kommer att kunna begära frivillig skattskyldighet för de delarna som inte är uthyrda privata kontorsrum. Det skulle också kunna innebära att det är, enligt hyreslagen, upplåtelse av lokal. En lokal är i hyreslagens mening en yta i del av hus eller hela huset som används för annat ändamål än för bostadsändamål (12 kap. 1§ JB). I dessa fall kan medlemmarnas uppsägningstid på 1 månad respektive 3 månader för Vasakronan respektive United Spaces inte gälla för ytan och ersätts av hyreslagens regler som kan vara upp till nio månader tillsammans med ett indirekt besittningsskydd. Konsekvensen av ett sådant förhandsavgörande kan innebära att stora investeringar som har gjorts i lokalen kan fastighetsägaren behöva betala tillbaka momsen på. Även framtida investeringar kan bli avsevärt dyrare för fastighetsutvecklare och -ägare. Detta kan också gå ut över hyresgästen genom att hyran kan behöva höjas med 25 %. Detta kan påverka delningen i stort genom att mindre företag som inte har F-skattsedel, som exempelvis läxhjälp kommer inte kunna vara i delade lokaler då de inte är momspliktiga.

Fastighetsvärlden (2018) har beskrivit de centrala lägena som en av drivkrafterna bakom coworking. United Spaces berättade att många företag vill placera sin rekryteringsavdelning i huset på grund av detta. Dock vill Vasakronan helst undvika rekryteringsbolag i sina coworking ytor då det kan vara störande för resterande medlemmarna med nytt folk som dyker upp då och då. Däremot verkar coworking ge en viss anonymitet. En medlem på United Spaces menar att anonymiteten skapar osäkerheter för både besökare som för posthanteringen.

Digitaliseringen har framhävts som en nödvändighet och nyckel bland flera intervjupersoner för uppskalning av delning av ytor. Både Vasakronan och United Spaces jobbar med att kunna lösa de flesta frågorna genom en applikation på telefonen. Detta går i led med Höjer och Mjörnell (2018) rapport som tar upp vikten av digitalisering. Med digitaliseringen bör det vara möjligt att samla in stora mängder data för att analysera beteendemönster och på så vis få ut nyttjandegrader i lokalerna. Däremot kan sådana analyser uppfattas som integritetskränkande (IVA 2019). Därför är det viktigt att i digitaliseringen ta hänsyn till användarnas integritet. Detta är något lagstiftarna har försökt göra med stöd av GDPR. Med digitaliseringen skulle det kunna bli ännu enklare och flexiblere i framtiden om appar som, exempelvis, Desana får ett större genomslag i Sverige. Det verkar utifrån resultaten finnas konsensus att delad användning av ytor kommer fortsätta bli allt vanligare i framtiden. Av skälen som nämns är, bland annat, att många jobbar online men vill fortfarande sitta med likasinnade. Även för att inte behöva betala för ytor som inte används som istället kan delas. Klimatet anses också vara en bidragande drivkraft. Detta synsätt stämmer överens med Nordeas undersökning (2017) som visar att 25 % tror på ökad delning av kontorsplatser och kontorsutrustning. Kungsleden som fastighetsägare tror det fortfarande kommer att finnas kvar traditionella kontor med långa avtal. Detta för att ska finnas en säkerhet i deras investeringar i möbler och inredning. Dessutom med längre avtal blir hyrorna lägre på grund av mindre risk vilket gynnar vissa företag.

I IVL Svenska Miljöinstitutets forskning (2019) har det framkommit att regelverken som finns idag oftast är otydliga huruvida vem som bär skadeståndsansvar. Detta gör att individen faller utanför de skydden som erbjuds av regler och förordningar. Sådana lösningar har visat sig vara en framgångsfaktor för uppskalning av delningsekonomi i stort i andra länder. Att det som i Lloyd's rapport (2018) visar att det är väldigt få som tittar om försäkring fanns bekräftades av intervjuerna. De båda intervjuade medlemmarna hos United Spaces visste inte säkert vad som gällde om något skulle hända deras egendom. Däremot ansåg United Spaces själva att det tydligt framgick i de allmänna medlemsvillkoren att medlemmarna själva behöver teckna en försäkring. Vasakronan kommer inte heller erbjuda försäkringslösningar till sina medlemmar. Hur medlemmarna hos dem ser på det har inte kunnat undersökas då de fortfarande är i pilot-stadie. Dessa ansvarsfördelningsfrågor är ytterligare en av utmaningarna som de intervjuade tror kommer att hindra utvecklingen av delningen.

5.2 Icke-vinstdrivande affärsmodeller

5.2.1 Fastighetsägare

Den offentliga sektorn delar sina lokaler för att skapa sociala och ekonomiska värden. Förvaltningarna nämnde att det är viktigt att de får ut så mycket som möjligt för skattepengarna vilket är deras främsta drivkraft. Detta styrker den trenden som har varit där i början av 90-talet då fritids flyttade från sina egna lokaler till skolans lokaler (IVA 2020). Samarbetet mellan grundskole- och fritidsförvaltningen som har framgått under intervjuerna bekräftar att även detta har skett i Malmö. Malmö stad har som mål att skapa mötesplatser för alla åldrar och för att bemöta det målet hyr fritidsförvaltningen i sin tur ut i tredje hand till olika föreningar som följer Malmös värderingar för att kunna nyttja lokaler till en rimlig kostnad. Denna effektivisering av resursanvändning går i linje med Botsman (2013) studie där delning är ett slagkraftigt sätt att använda underutnyttjade resurser, till exempelvis lokaler (IVL 2020). Detta i sin tur ökar även nyttjandegraden av ytan vilket Höjer och Mjörnell (2018) strävar efter enligt deras andra princip att nyttja mer av den befintliga ytan. Jämförelsevis nyttjas enbart kontorslokaler till ungefär 23,8 % under dygnets alla timmar (Fastighetsägarna u.å.). Exempelvis är gymnastiksalen en sådan underutnyttjad resurs som delas mellan grundskole- och fritidsförvaltningen. Genom denna delning kan en hög nyttjandegrad uppnås och har därför egenskaper som kännetecknar den andra kvadranten i Höjer och Mjörnells (2018) kvadranter. Det är den kvadranten som bör eftersträvas enligt modellen. Uppdelningen och ansvaret läggs på de olika förvaltningarna efter tid, som är en av de uppdelningarna som Hoppenbrouwer och Louw (2005) redovisat i sin forskning. Detta innebär i praktiken att grundskole- och fritidsförvaltningen delar på ansvaret efter sina verksamhetstider. De har även förtydligat denna uppdelning i en överenskommelse.

Delning av ytor inom Malmö stad skiljer sig från den typiska delningsmodellen som tagits fram i SOU 2017:26. Malmö stad som offentlig aktör förser staden med en delningstjänst, som är helt utan vinstintresse och ägarbyte, vilket stämmer överens med Europeiska Kommissionens (2017) definition av delningsekonomi. Delningen inom Malmö stad kan ske genom överenskommelse eller genom kommunens bokningsportal som används av föreningar och privatpersoner. Den saknar dock feedback funktioner som är ett typiskt attribut i delningsflödet (SOU 2017:26). Plattformen drivs av Malmö Stad och därför finns det ingen mellanhand eller förmedlare i delningsflödet. Skillnaden kan förklaras av att delning av ytor är mer komplext än delning av en enskild vara. Vidare skiljer incitamenten till delning inom offentlig sektor sig från privat sektor. För den offentliga sektorn handlar incitamenten om social och ekonomisk hållbarhet vid applicering av delningsekonomi. Lokalkostnad är en av de största kostnadsposter uppgav grundskoleförvaltningen. Genom att minska resursåtgång som utrustningar, möbler, inredningar och anställda har detta lett till att kostnader har reducerats. För stadens totala räkning blir det billigare per person när användningen är fördelade över veckans alla timmar (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Även om nettovinsten för kommunen är positiv finns det oro mellan de inblandade hur kostnaden kan fördelas på ett rättvisande sätt eftersom varje förvaltning har sin egen budget att förhålla sig till.

Kommunal mark frigörs för andra ändamål när befintlig mark kan användas mer effektivt vilket gynnar staden och dess utveckling i stort menar en intervjudeltagare. De positiva miljöeffekterna som uppkommer har inte mätts av förvaltningarna. Dock enligt studier i IVL (2019) kan besparingar på minst 200–290 kg CO₂/m² göras om nyproduktion kan undvikas. Energiförbrukningen minskar dessutom 15 kg CO₂/m² när uppvärmningsbehovet minskar i takt med delning. En gymnastiksal som har tidsuppdelning mellan 8–17 och 17–22 kan spara upp till 50 % av växthusgasutsläpp och energiförbrukning genom att kunna dela den (IVL 2019). När det kommer till miljöhållbarhet har staden fokuserat mer på hur nyproduktion kan göras hållbart än snarare fokuserat på befintliga byggnader. Detta är något som verkar vara vanligt och där forskningen främst har varit riktad mot, enligt Kyrö (2020). Det innebär att det troligtvis finns gynnsamma miljöeffekter som har uppkommit via delningen som presenterats.

Social hållbarhet är grunden för förvaltningarna och deras verksamheter som denna studie har intervjuat. Fritidsförvaltningens uppgift är att skapa en trygg och trivsamt miljö för alla Malmöbor vilket leder till att de öppnar upp skolor efter stängning eller hyra ut lokaler till rabatterat pris till invånare som inte har tillräcklig stark ekonomi. Delning av lokaler inom sport och fritidsanläggningar kan integrera människor mellan stadsdelar, bakgrund, etnicitet, klass och kön (IVL Svenska Miljöinstitutet 2019). Förvaltningarna hushåller med budgeten för den avsedda verksamheten och motivation till delning handlar om att vilja minska på lokalkostnaderna för att kunna allokera budgeten till andra åtagande som förvaltningen har förpliktat sig till, till exempel vill grundskoleförvaltningen lägga mer pengar på pedagogik än på lokalkostnad.

I Haynes et al. (2017) modell kunde det utläsas att förändringen av uthyrningsformen inom kommersiella fastighetssektorn går mot allt kortare kontraktstider medan utvecklingen av kontraktstider hos den offentliga sektorn är nästintill oföränderlig sett till de avtal studien har fått tillgång till. I de hyresavtalen som denna studie har fått del av sträcker hyreskontrakten sig över 20 år. Äganderätt och traditionella uthyrningsformer karaktäriserar det offentliga fastighetsbeståndet eftersom de både är fastighetsägare och att den största andelen av uthyrning sker internt. Den konstanta uthyrningsformen kan bero på att de verksamheter som har bedrivits i lokalerna har inte förändrats med tiden.

Översiktsplan, detaljplan och markanvisning är medel som det offentliga kan använda sig av för att styra kommunens användning av mark och ytor. Stadsfastigheters främsta uppgift är att förvalta och uppföra stadens offentliga lokaler. Förvaltningarna får uppdrag från stadens beslutsfattare och utför uppdragen enligt riktlinjerna. Lokalbehovsplanen utformas av varje förvaltning efter deras behov och utförandet hanteras av Stadsfastigheter. För att skapa incitament till att dela lokaler krävs det beslut och uppdrag från stadens politiker. Stadsfastigheter i egenskap av byggherre och förvaltare bygger endast efter beställning från förvaltningarna.

I Malmö stads översiktsplan saknas orden samnyttjande och delning av ytor inom stadens lokalförsörjning vilket syns utifrån Stadsfastigheters uppdragsbeskrivning. Eventuell delning sköts av de interna och externa hyresgästerna och inte av Stadsfastigheter själva då de saknar direktiv från det politiska styret. Delning av lokaler sker med andra ord inte på beställning av beslutfattarna i staden utan av verksamheten som ser möjlighet till effektivisering. Saknaden av en strategi för att öka delningen och samnyttjande från staden reflekteras på uppföljningen av projekten. Utifrån intervjustudien och instuderingsmaterial har ingen tydlig strategi funnits för att möjliggöra delning hos Malmö stad trots att det finns en vilja hos intervjuade förvaltningarna och Stadsfastigheter. Möjligheten för uppskalning inom den offentliga sektorn hamnar direkt hos fastighetsägarna och dess intresse att tillämpa delningsekonomi. Dock måste det motiveras för att vara i linje med sitt politiska uppdrag. Fritidsförvaltningen menar att det är viktigt att kunna utvärdera de nyttor som de har åstadkommit för att senare kunna motivera framtida satsningar på delning av resurser. Nyttor ska överstiga investeringskostnader annars kan det vara slöseri med skattepengar. Därför befarar de rekyleffekten som Ala-Mantila et al. (2016) beskriver gällande den totala utfallet som delningsekonomi kan ge uppskov till.

Flexibilitet är något som efterfrågas av både hyresgäster men även fastighetsägare samt fastighetsutvecklare. Detaljplan är juridisk bindande och vilka beteckningar som finns i detaljplanen kan avgöra hur flexibelt planen kan bli över tid (Boverket 2019a). Lidström (2012) bekräftade att endast 24% av kommuner ställde villkor vid bebyggelse av lägenheter mellan 2008–2010 vilket innebär att kommuner inte nyttja de utrymmen som finns för att styra utvecklingen av staden. Till exempel kan befintliga lokaler som är underutnyttjade öppnas upp för nya användningar om den ursprungliga detaljplanen är flexibla (IVA 2020). Med flexibilitet kan förutsättningar skapas för att över tid kunna möjliggöra delad användning utan att behöva ändra planen fastigheten befinner sig i eftersom förändringar i detaljplan är både tids- och resurskrävande (Boverket 2019a). Utan sådan flexibilitet kan det bli svårare att bevilja, exempelvis, bygglov vid ombyggnationer som behövs för att möjliggöra delning. Detta på grund av detta måste överensstämma med, bland annat, detaljplanen som är juridiskt bindande (Boverket 2019b; Boverket 2018).

5.2.2 Hyresgäster

Som offentlig hyresgäst, i detta fall grundskole- och fritidsförvaltningarna, är det viktigt att de själva emellan kollar på möjligheterna att effektivisera användningen. Under intervjustudien togs det upp att en otillräcklig förståelse för varandras verksamhet kan vara en utmaning för att få till ett bra och effektiv samnyttjande. Detta kan motverkas genom att sträva efter målet att bli en paraplyorganisation. Ansvarsfördelning och försäkringsfrågor verkar inte vara ett större hinder för delning mellan förvaltningarna. Det råder samhörighet mellan förvaltningar eftersom de i grunden har samma syfte. De har utarbetat och tillsammans kommit överens om ansvarsfördelningsdokument som har använts och justerats över åren. Dessutom märks det att förvaltningarna tillhör samma organisation och delar åsikt om att samarbete är ett effektivt sätt att komma vidare.

5.3 Övrigt

Slutligen, vilken affärsmodell som går under begreppet delningsekonomi kan diskuteras. Enligt Ranjbari, et al. (2018) definition krävs det att en resurs ska vara undernyttjad för att affärsmodellen ska klassas under delningsekonomi. Ytor som Studios bokningsbara konferenslokaler och allmänna ytor, kommunens sport och fritidsanläggningar, K9's gemensamma utrymmen är typiska underutnyttjade ytor där användningen intensifieras genom delning. Enstaka inslag hos varje verksamhet kan därför gå under Ranjbari, et als. (2018) definition. Dock skulle inte exempelvis coworking eller aktivitetsbaserade lösningar uppfylla kriterierna för delningsekonomi trots att ytorna samnyttjas. Det kan förklaras genom att jämföra med professionella uthyrare och investerare som använder plattformen AirBnB för att driva sin kommersiella verksamhet på. Dock råder det oenighet kring definitionen av delningsekonomi och förknippas till andra begrepp som kollaborativ ekonomi och kollaborativ konsumtion (Botsman 2013). Coworking och aktivitetsbaserade lösningar är kollaborativa arbetsplatser. En enhetlig definition för delningsekonomi hade underlättat för fastighetsbranschen i sitt arbete att implementera delningsekonomi. En sådan definition har vi tagit fram och presenteras under *Teoretiskt bidrag nedan*.

5.4 Teoretiskt bidrag

Studien inspirerades från de utmaningarna som IVA (2020) tar upp i sin rapport. Genom att göra litteraturstudier på bland annat de utmaningar som de fann och på delningsekonomi i stort har detta arbete kunnat **bidraga med en fördjupad analys och förståelse för problematiken som finns idag** som att hyreslagen inte tillåter flexibla hyresavtal; att mervärdesskattelagens traditionella regelverk försvårar delning till olika verksamheter; att delning ännu inte är en del av människors vardag; att fastighetsbranschen har halkat efter i digitaliseringen. Detta stärktes av de intervjuerna som gjordes som även belyste vad de som yrkesverksamma ser som hinder för utvecklingen idag.

En annan intressant insikt från **studien är att de icke-vinstdrivande aktörerna och de vinstdrivande aktörerna verkar ha olika förutsättningar och drivkrafter vid delning**. Framför allt när de icke-vinstdrivande aktörerna är del av den offentliga sektorn. Exempelvis är de olika förvaltningarna inom en kommun en juridisk person och utgår därmed inte nödvändigtvis från samma regelverk vid delning.

Därutöver **bidrar studien med en förståelse på vilket sätt dagens regelverk försvårar utvecklingen av delningsekonomi inom fastighetsbranschen**. Denna grund användes för att undersöka hur det har gjorts rent praktiskt idag.

Slutligen, examensarbetet har även formulerat en definition för delningsekonomi inom fastighetssektorn då branschen **saknar en enhetlig definition på vad delning av lokal innebär och hur det ska praktiseras**. Detta har lett till passivitet hos fastighetsutvecklare samt ägare och hindrar för vidareutveckling av delningsekonomi inom branschen. Studiens definition av delningsekonomi inom fastighetsbranschen är följande:

Lokaldelning kan delas av såväl den privata som den offentliga sektorn i syfte att uppnå en ekonomisk, miljömässig och social hållbar delning. Delningen kan utföras med eller utan vinstsyfte. Delning kan ske både internt inom organisationen och externt mellan företag. Delning av yta kan tillhandahållas av fastighetsägare, hyresgäster eller förmedlare. Delningen kan upplåtas både tillfälligt och permanent utan ägarbyte.

5.5 Praktiskt bidrag

Flexibilitet något som gynnar både hyresgäster såväl som fastighetsägare. Fastighetsägare bör kunna erbjuda långa som korta hyreskontrakt för att kunna **bemöta hyresgästers efterfrågan** på flexibilitet samtidigt som fastighetsägaren kan **diversifiera sin hyresgästportfölj**. **Samlokalisering** är även en strategi som fastighetsägare kan använda sig av då de både kan minska ytanvändningen och kostnaden men fortfarande tillgodose hyresgästernas behov. Hyresgäster **behöver se över sitt behov av yta** och kontorslösningar för att kunna vara kostnadseffektiva och **reducera sin miljöpåverkan**. Dessutom kan de finnas intresse att undersöka om det finns nya arbetssätt efter Covid-19 pandemin, för att optimera sin befintliga lokalanvändning. Vidare är aktivitetsbaserade kontor en effektiv variant av intern lokaldelning, kan det vara en lösning för företag som av olika anledningar inte kan dela lokalen externt. Det andra förslaget är att **skära ner på ordinarie kontorsyta** och **komplettera med skalbara lösningar** som coworking.

För att kunna möjliggöra uppskalning av delning behöver **branschen uppdatera och hänga med den digitala utvecklingen**. I litteraturstudien framgick det att försäkringsfrågorna är ett problem idag inom delningsekonomi i stort. Med hjälp av fallstudierna **kom dock studien fram till att detta inte verkar vara ett större problem**. Dock behöver försäkringsbranschen fortfarande **utöka sitt utbud av försäkringsprodukter** som specialiserar sig mot lokaldelning. Dessutom behöver branschen se upp för **rekyleffekter** som kan medföras vid delning av lokaler. Målet bör vara att **totala nyttan ska överväga investeringskostnader**.

Kommunerna behöver **utforma tydliga strategier samt jobba aktivt** med lokaldelning. Staden bör även se över möjligheterna att uppmuntra till delning genom **att ställa krav för delning vid markanvisning och planera lokaldelning under planskede**.

Slutligen bör Sveriges lagstiftare se över **hyreslagen och moms lagstiftningen** för att kunna skapa förutsättningarna för att kunna dela ytor på ett effektivt och enkelt sätt med ett regelverk som är **tydligt och lättförståeligt**.

6 Slutsatser

6.1 Hur används delningsekonomi inom fastighetsbranschen idag?

Delningsekonomi har introducerats till fastighetsbranschen de senaste åren på olika vis. Den tidigaste formen av applicering av delningsekonomi är när offentlig sektor delar sina lokaler internt och externt. Det som har underlättat delning inom den offentliga sektorn är den gemensamma målbilden. Anledningen till att delning av lokaler är ett vanligt fenomen inom offentlig sektor är på grund av aktörens kvalitetsdrivande intresse att få så mycket kvalitet som möjligt av skattepengarna samt historiska reformer som har stärkt samverkan inom organisationen.

Den vanligaste etableringen av delningsekonomi inom den kommersiella fastighetssektorn är coworking och nyproducerade multifunktionella byggnader. Coworking är en trend som både expanderar i Sverige och i världen vilket indikerar på att människor efterfrågar alternativa kontorslösningar utöver traditionella kontor. Medlemmar hos coworking efterfrågar mer flexibilitet och service och fastighetsägarna går mer mot att vara en kundfokuserad fastighetsägare. Coworkingens främsta styrka är en bred kundkrets med flexibla avtal. Den kan därför erbjuda skalbara lösningar till konjunkturberoende kunder som ibland behöver skala upp eller ner på sin kontorsyta. På fastighetsmarknaden idag finns det väletablerade coworking aktörer som hyr in sig hos fastighetsägare vilket är den mest förekommande sammansättning av coworking. Fastighetsägarnas förvärv av coworking-företag och egna coworking-projekt tyder på att fastighetsägare vill driva coworking i egen regi och ta vara på de värdena som coworking ger.

Befintliga underutnyttjade lokaler kan anpassas till coworking eller aktivitetsbaserade kontor för att effektivisera ytanvändningen. Aktivitetsbaserade kontor är alltmer vanligt i dagens kontorslandskap. Forskning har visat att ytanvändningen kan minska upp till 46 % vid implementering av aktivitetsbaserade kontor eftersom delning av arbetsplatser uppstår inom företaget. Delning av ytor på denna nivå är ett bra sätt att effektivisera ytanvändning för, till exempelvis, sekretessbelagda företag som inte kan dela yta med andra aktörer.

Det krävs ett mobilt arbetssätt för att anställda ska kunna jobba på Hoffice, coworking och aktivitetsbaserat kontor. Digitalisering är något som har underlättat delning av ytor eftersom det har förändrat människors arbetssätt. Covid-19 har tvingat människor att isolera sig men med hjälp av digitaliserings framsteg kan många människor använda sitt hem till både boende och arbetsplats.

Växelvis användning eller tidsuppdelning är något som utmärker den offentliga sektorn från den privata sektorn där delning av ytor sker mer i samnyttjande former. Idag är det vanligt att den privata sektorn delar konferenslokaler, mötesrum, restauranger och

entréer. Genom att samlokalisera funktioner och ytor i ett multifunktionellt hus där fastighetsägaren har det primära ansvaret för delningen underlättas det för användarna att samnyttja. Det är en strategi som är alltmer vanligt hos den privata aktören för att kunna effektivisera och intensifiera lokalanvändningen, och samtidigt som mervärden skapas i deras fastighetsbestånd. Hyresgäster som samnyttjar ytor vill antingen sänka hyreskostnader eller uppnå synergieffekter. Ekonomiska incitament med delning är drivande för hyresgäster, som exempelvis föreningar som hyr lokaler av kommunen. Annars är hyresgäster villiga att betala för att vara i en attraktiv miljö som uppmuntrar till nätverkande som i sin tur kan leda till affärsmöjligheter.

Kollektivt boende är en annan växande delningstrend som studien undersökte med K9 Coliving som fallstudie. De har även inslag av coworking. Att kombinera två ändamål kräver undantag från olika regelverk som exempelvis bygglov för att kunna realisera sådana projekt. Vidare krävs det mer administrativt arbete av operatörerna som driver projektet. Det saknas tydliga gränsdragningar kring ansvarsfördelningen mellan de olika inblandade parterna. Selektivt val av hyresgäster är nödvändigt då kollektivet kräver engagemang, samarbete och öppenhet från sina hyresgäster för att det ska fungera optimalt vilket kan försvåra uppskalningen av sådana projekt

6.2 Vilka utmaningar föreligger idag inom fastighetsbranschen för delad användning av ytor utifrån olika aktörers affärsmodeller?

Studien har kommit fram till att det finns en rad olika utmaningar idag som behöver bemötas i syfte att underlätta delning inom fastighetsbranschen och på så vis även bidra till en uppskalning av delningen. Vissa av dessa utmaningar är mer konkreta än andra.

Hyreslagen tillåter idag inte flexibilitet i vare sig tids- eller rumsdimension. Det är svårt att bestämma den fysiska gränsdragningen för en delad yta och det leder till att användaren undviker lokaldelning. Det förhindrar uppkomsten av flexibla hyresavtal med korta uppsägningstider vilket påverkar flexibiliteten i delningen. Till exempel går det inte upprätta hyresavtal som är anpassade efter tid som, till exempel, att en verksamhet hyr lokalen under vissa tider av dygnet och en annan verksamhet hyr resterande tider av dygnet. Då kommer det följdfrågor som behöver redas ut som, exempelvis, hur besittningsskyddet skulle fungera och var gränsdragningarna går mellan hyresgästerna.

En annan lagstiftning som orsakar en del frågetecken är mervärdesskattelagen om vad som är momspliktigt och ej. Skatterättsnämndens förhandsavgörande kan vara avgörande för vad som räknas som försäljning av tjänst och upplåtelse av yta. Detta har en stor betydelse på grund av den möjliga momsen som går att dra av för hyresvärden. Annars finns det risker med ökade kostnader som sedan läggs på hyresgästen och även uteslutande av momsbefriade verksamheter i lokaler. Dessutom om det skulle räknas som yta eller tjänst har också betydelse över medlemskapets uppsägningstider kontra hyreslagens uppsägningstider och besittningsskydd. Med mervärdesskattelagen ställs

Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen

även krav för att kunna dra av moms på hyran ska hyrestiden vara minst ett år. Detta i sin tur kan motverka snabba och korta flexibla avtal som en del är ute efter.

Även kulturen och människors mindset kring delning är en viktig utmaning att bemöta. Idag finns det inte en utbredd delningskultur i Sverige och ett visst motstånd mot delning verkar finnas privat. Dock visar trender på att detta håller på ändras till det positivare. Kulturen att ta vara på de befintliga resurserna och förståelsen för den potentialen en delning kan bidra med är väldigt viktigt för en fortsatt uppskalning. Detta verkar även vara inställningen bland de som bor på K9 Coliving. Det visades även av intervjustudien att detta är vad intervjudeltagarna själva såg som ett av de större hindren för fortsatt uppskalning.

Fastighetsbranschen har traditionellt varit en konservativ bransch. Det har visat sig att trenden är att gå mer mot att få åtkomst istället för att äga resurserna. För att kunna möjliggöra åtkomsten på ett enkelt och smidigt sätt är digitaliseringen en förutsättning. Digitaliseringen behövs även för att delningen ska kunna skalas upp. Med digitaliseringen kan den administrativa arbetsbördan minskas och förenkla ansvarsfördelningen med stöd av lås- och larmsystemen för den delade ytan. Digitaliseringen kan även möjliggöra en plattform som gör det enkelt att hitta användare till de underutnyttjade resurserna.

Tillit är en förutsättning för att delning ska kunna ske och försäkring är ett sådant verktyg som kan öka tilliten mellan användarna. Idag finns det brist på försäkringslösningar som är inriktad mot delning av lokaler och samnyttjande. Både den offentliga sektorn och den privata sektorn har delat upp ansvaret efter antingen verksamheten eller fastigheten. Privata fastighetsägare som brukar ha egen fastighetsförsäkring förutsätter att hyresgästerna har egna försäkringar för sin verksamhet. Malmö stad har löst ansvarsfördelningen genom tidsuppdelningsprincipen och avtal mellan de olika förvaltningarna. Då delning sker efter tidsuppdelning följer också ansvaret efter tiden. Det finns ändå gråzoner trots att aktörerna har arbetat fram principer och planer för hur ansvarsfördelning ska gå till samt att avsaknaden av gemensamma försäkringsprodukter leder till ytterligare hinder för delning av lokaler.

Studien har kommit fram till att det är väsentligt att lokalen ska vara anpassad till verksamheten men också att skapa en arbetsmiljö som uppmuntrar till sociala kontakter. Det är således upp till varje verksamhet att avgöra vad som passar bäst för dem. Vid delning av ytor är det viktigt för hyresgäster och medlemmar att de har möjlighet att välja den plats som passar för de arbetsuppgifter de har och platsen ska vara lättåtkomlig vid behov. Det vill säga valmöjlighet och tillgänglighet.

Litteraturstudien har också visat vikten av att kommunen som nyckelaktör uppmuntrar och möjliggör delning med hjälp av de olika verktygen som de har. Detta är framför allt viktigt med tanke på deras planmonopol och att de bestämmer hur området ska bebyggas.

6.3 Slutord och fortsatta studier

Examensarbetet konstaterar att det saknas regelverk som både stödjer och uppmuntrar till ökad delning i Sverige idag. Utbudet av försäkringsprodukter är begränsade samtidigt som en delningskultur ännu inte är etablerad idag även om trenden visar att det är på väg åt det hållet. Kommunerna har en viktig roll för att uppmuntra delningen och en del av möjligheterna beror på dem. Det är viktigt att det finns samverkan mellan alla inblandade aktörer i delningsflödet för att delningsekonomi ska kännas trygg och bli större i Sverige. Det innefattar aktörer som banker, försäkringsbolag, fastighetsbolag, hyresgäster, fastighetsutvecklingsbolag, kommuner, staten, människor och lagstiftare. Alla behöver göra sin del i samverkandet för att delningsekonomi ska fungera optimalt. En djupare analys och strategi på detta, framför allt på kommunens möjligheter att uppmuntra delning, vore en intressant fortsatt studie.

Delningsekonomi börjar etablera sig inom fastighetsbranschen på olika vis. De ekonomiska, sociala och miljömässiga drivkrafterna har drivit på denna utveckling snabbt. Med denna snabba utveckling som har varit har inte regelverken hunnit anpassas därefter och det råder därför idag oklarheter på flera aspekter som bör redas ut som definitionen av coworking och om det är upplåtelse av yta eller köp av tjänst. Om coworking är upplåtelse av yta utgår då medlemskapet från hyreslagen och innebär det för medlemmar som har varit där en längre tid kommer att få indirekt besittningsskydd om det inte har avtalats bort. Vidare vore det intressant att undersöka hur det påverkar de momsavdragen som fastighetsutvecklarna och fastighetsägarna har gjort. Slutligen, kan en fortsatt studie handla om hur hyrorna påverkas för både hyresgästen såväl som för medlemmarna och vilken effekt kommer detta ha på coworking i stort i Sverige.

För att ta reda på den verkliga potentialen med delningsekonomi i fastighetsbranschen vore det även intressant att göra en studie på hur nyttjandegraden är på olika typer av lokaler. Dessa skulle kunna delas upp inom olika branscher och områden. En enhetlig modell för hur detta ska beräknas bör också tas fram. Även en värderingsmodell av coworking-fastigheter jämfört med traditionella fastigheter är intressant att undersöka, med faktorer som exempelvis hur stor andel coworking som behövs i en byggnad för att maximera värdet av fastigheten.

7 Referenser

- SOU 2017:22. Värdekedja till värdecykel – så får Sverige en mer cirkulär ekonomi. Stockholm
- SOU 2017:26. *Delningsekonomi – på användarnas villkor*. Stockholm
- ALA-MANTILA, S., OTTELIN, J., HEINONEN och J., JUNNILA, S., 2016. To each their own? The greenhouse gas impacts of intra-household sharing in different urban zones. *Journal of Cleaner Production*, **135**, pp. 356-367.
- BOTSMAN, R., 2013, The Sharing Economy Lacks A Shared Definition. Tillgänglig på: <https://www.fastcoexist.com/3022028/the-sharing-economy-lacks-a-shared-definition> [Hämtad: 2020-01-28].
- BOVERKET, 2017. *Skolans nya plats i staden - Kommuners anpassning till skolvalet och urbana stadsbyggnadsprinciper*. Karlskrona
- BOVERKET, 2018, Bygglövsförordningen för byggnader. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/anmalningsplikt/byggnader/> [Hämtad: 2020-04-22].
- BOVERKET, 2019a, Användning av kvartersmark. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-kvartersmark/> [Hämtad: 2020-04-06].
- BOVERKET, 2019b, Kommunens verktyg. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/kommunernas-bostadsforsorjning/att-ta-fram-riktlinjer/kommunens-verktyg/> [Hämtad: 2020-04-06].
- BOVERKET, 2019c, Riktlinjer för markanvisning. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/Allmant-om-PBL/uppfoljning/Statistik/statistik-markanvisning/> [Hämtad: 2020-02-12].
- BOVERKET, 2020, Miljöindikatorer - aktuell status. Tillgänglig på: <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/> [Hämtad: 2020-01-28].
- BRINKØ, R., NIELSEN, S.B. och VAN MEEL, J., 2015. Access over ownership – a typology of shared space. *Facilities*, **33**(11/12), pp. 736–751.
- CAESAR, C., KALBRO, T. och LIND, H., 2013. *Bäste herren på täppan*. Stockholm: Finansdepartementet
- CUSHMAN & WAKEFIELD, 2018. Coworking and Flexible Office Space - Additive or Disruptive to the Office Market?

DE CROON, E., SLUITER, J., KUIJER, P.P. och FRINGS-DRESEN, M., 2005. The effect of office concepts on worker health and performance: a systematic review of the literature. *Ergonomics*, **48**(2), pp. 119–134.

DESANA, 2020, Why Bother?.

Tillgänglig på: <https://desana.io/blog/desana-why-bother/> [Hämtad: 2020-02-19].

DI, 2017, Techprofilerna flockas på kollektivet K9.

Tillgänglig på: <https://digital.di.se/artikel/techprofilerna-flockas-pa-kollektivet-k9> Hämtad: 2020-03-26].

ELLEN MACARTHUR FOUNDATION, 2015a. Growth Within: A Circular Economy Vision for A Competitive Europe. Ellen MacArthur Foundation.

ELLEN MACARTHUR FOUNDATION, 2015b. *Potential for Denmark as a circular economy - A case study from: Delivering the circular economy – A toolkit for policy*. Ellen MacArthur Foundation.

ENGELEN, L., CHAU, J., YOUNG, S., MACKEY, M., JEYAPALAN, D. och BAUMAN, A., 2019. Is activity-based working impacting health, work performance and perceptions? A systematic review. *Building Research & Information*, **47**(4), pp. 468–479.

EUROPEISKA KOMMISSIONEN, 2017, Om en europeisk agenda för delningsekonomin.

Tillgänglig på: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-8-2017-0195_SV.html [Hämtad: 2020-02-13].

FASTIGHETSÄGARNA, u.å. *Coworking-kontor, en exponentiell trend*. Fastighetsägarna.

FASTIGHETSVÄRLDEN, 2016, Coworking tar över allt mer yta.

Tillgänglig på: <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/coworking-tar-over-allt-mer-yta/> [Hämtad: 2020-02-06].

FASTIGHETSVÄRLDEN, 2018, Coworking slukar allt mer yta.

Tillgänglig på: <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/coworking-slukar-allt-mer-yta/> [Hämtad: 2020-02-05].

FASTIGHETSVÄRLDEN, 2019, Vasakronan satsar på coworking via egna Arena.

Tillgänglig på: <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/vasakronan-satsar-pa-coworking-via-egna-arena/> [Hämtad: 2020-03-18].

FORBES, 2019, Launch of Omocom: Closing The Gap Between Circular Economy And Insurance. Tillgänglig

på: <https://www.forbes.com/sites/michalgromek/2019/10/15/launch-of-omocom-closing-the-gap-between-circular-economy-and-insurance/> [Hämtad: 2020-02-12].

- GELTNER, D.M., MILLER, N.G., CLAYTON, J. och EICHHOLTZ, P., 2006. *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Second Edition. South-Western Educational Publishing.
- HAYNES, B.P., NUNNINGTON, N. och ECCLES, T., 2017. *Corporate real estate asset management*. Second edition. Routledge, Taylor & Francis.
- HÖJER, M. och MJÖRNELL, K., 2018. Measures and Steps for More Efficient Use of Buildings. *Sustainability*, **10**(6), 1949.
- HOPPENBROUWER, E. och LOUW, E., 2005. Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands. *European Planning Studies*, **13**(7), pp. 967–983.
- IVA, 2019. *Digitalisering för ökad konkurrenskraft*. Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien.
- IVA, 2020. *Resurseffektiva lokaler i Sverige – Lokaldelning som norm*. Kungl. Ingenjörsvetenskapsakademien.
- IVL SVENSKA MILJÖINSTITUTET, 2019. Delningens potential. IVL Svenska Miljöinstitutet
- KIM, J. och DEAR, R., 2013. Workspace satisfaction: The privacy-communication trade-off in open-plan offices. eScholarship, University of California.
- KUNGSLEDEN, 2018, Kungsleden förvärvar konceptfastigheten Studio i centrala Malmö. Tillgänglig på: <https://www.kungsleden.se/media/pressmeddelanden/2018/kungsleden-forvarvar-konceptfastigheten-studio-i-centrala-malmo> [Hämtad: 2020-04-06, 2020].
- KYRÖ, R. PELTOKORPI, A. och ARTTO, K., 2016. Connectivity, cost-efficiency, community and collaboration. *Facilities*, **34**(13/14), pp. 873-890
- KYRÖ, R., 2020. Share, Preserve, Adapt, Rethink – a focused framework for circular economy. Accepted for publication in the Proceedings of BEYOND2020 Sustainable Building Conference, 10-12 June 2020, Gothenburg.
- LIDSTRÖM, N., 2012. Kommuners möjligheter att styra upplåtelseformen för bostäder. *Fastighetsvetenskap*, Lunds tekniska högskola, Lunds universitet.
- LLOYD'S, 2018. Sharing risks, sharing rewards: who should bear the risk in the sharing economy? Farnham: Shillito Market Intelligence Ltd.
- MALMÖ STAD, 2020, Stadsfastigheter. Tillgänglig på: <https://malmo.se/Service/Om-Malmo-stad/Var-organisation/Forvaltningar/Serviceforvaltningen/Var-organisation/Vara-avdelningar/Stadsfastigheter/Avdelningen.html> [Hämtad: 2020-03-06].

- MATA, É, KALAGASIDIS, A.S. och JOHNSON, F., 2018. Contributions of Building Retrofitting in Five Member States to EU Targets for Energy Savings. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 93, pp. 759-774.
- NATIONALENCYKLOPEDIEN, u.å., Delningsekonomi.
Tillgänglig på: <https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/lång/delningsekonomi>
[Hämtad: 2020-01-28].
- NATURSKYDDSFÖRENINGEN, u.å., Cirkulär ekonomi – istället för slängsamhället. Tillgänglig
på: https://www.naturskyddsforeningen.se/cirkular_ekonomi
[Hämtad: 2020-01-31].
- NATURVÅRDSVERKET, 2019, Bygg- och fastighetssektorns klimatpåverkan.
Tillgänglig på: <https://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Klimat-och-luft/Klimat/Tre-satt-att-berakna-klimatpaverkande-utslapp/Bygg--och-fastighetssektorns-klimatpaverkan/> [Hämtad: 2020-02-20].
- NESS, D.A. och XING, K., 2017. Toward a Resource-Efficient Built Environment: A Literature Review and Conceptual Model. *Journal of Industrial Ecology*, 21(3), pp. 572–592.
- NORDEA, 2017, Hållbarhet driver delningsekonomin.
Tillgänglig på: <https://www.nordea.com/sv/press-och-nyheter/nyheter-och-pressmeddelanden/press-releases/2017/11-09-08h00-hallbarhet-driver-delningsekonomin.html> [Hämtad: 2020-02-13].
- OMOCOM, u.å., Om oss.
Tillgänglig på: <https://www.omocom.se/om-oss> [Hämtad: 2020-02-12].
- PETTERSSON-STRÖMBÄCK, A., BODIN DANIELSSON, C., NORDIN, M., ÖHRN, M., HARDER, M., OLSSON, T., WAHLSTRÖM, V. och SLUNGA-JÄRVHOLM, L., 2018. *Slutrapport från AKTIKON-PROJEKTET i Örnsköldsviks kommun: Arbetsmiljö, fysisk aktivitet, hälsa och produktivitet i aktivitetsbaserad kontorsmiljö – en kontrollerad studie i Örnsköldsviks kommun*. Umeå: Umeå universitet.
- PWC, 2019, Förhandsbesked om aktivitetsbaserade arbetsplatser leder till önskade momskonsekvenser.
Tillgänglig på: <https://blogg.pwc.se/taxmatters/aktivitetsbaserade-arbetsplatser-momskonsekvenser> [Hämtad: 2020-02-07].
- RANJBARI, M., MORALES-ALONSO, G. och CARRASCO-GALLEGO, R., 2018. Conceptualizing the Sharing Economy through Presenting a Comprehensive Framework. *Sustainability*, 10(7), 2336.
- RASILA, H. och ROTHE, P., 2012. A problem is a problem is a benefit? Generation Y perceptions of open-plan offices. *Property Management*, 30(4), pp. 362–375.

- SANKARI, I., 2019. *Co-working space as workplace*, Aalto University.
- SAUNDERS, M., LEWIS, P. och THORNHILL, A., 2019. *Research methods for business students*. 8th edition. Pearson Education.
- SCB, 2018, Drygt 4,8 miljoner bostäder i Sverige.
Tillgänglig på: <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2017-12-31/> [Hämtad: 2020-02-18].
- SEDDIGH, A., BERNTSON, E., BODIN DANIELSSON, C. och WESTERLUND, H., 2014. Concentration requirements modify the effect of office type on indicators of health and performance. *Journal of Environmental Psychology*, 38, pp. 167–174.
- SERVATY, R., PERGER, G., HARTH, V. och MACHE, S., 2018. Working in a cocoon: (Co)working conditions of office nomads - a health related qualitative study of shared working environments. *Work (Reading, Mass.)*, 60(4), pp. 527–538.
- SKATTERÄTTSNÄMNDEN, 2019. Skatteplikt (16-19/I). Skatterättsnämnden.
- SKATTERÄTTSNÄMNDEN, 2011. Fastighetsupplåtelse - tillhandahållande av mötesplatser (41-10/I). Skatterättsnämnden.
- SKATTEVERKET, 2017. Frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler - SKV 563 utgåva 7. Skatteverket.
- SVERIGES BOSTADSRÄTTSCENTRUM, 2019, Sveriges Bostadsrättsrapport. Sveriges Bostadsrättscentrum.
- SVERIGES MILJÖMÅL, 2018, Begränsad klimatpåverkan - Sveriges miljömål. Tillgänglig på: <http://sverigesmiljomal.se/miljomalen/begransad-klimatpaverkan/> [Hämtad: 2020-02-17].
- TOIVANEN, S., 2015. Framtidens arbetsplatser: Att utveckla hållbara och friska kontor.
- TRAFIKVERKET, 2018, Fyrstegsprincipen. Tillgänglig på: <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/Planera-och-utreda/Planerings--och-analysmetoder/fyrstegsprincipen/> [Hämtad: 2020-02-03].
- UNITED NATIONS, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, 2015. *World Urbanization Prospects: The 2014 Revision*, (ST/ESA/SER.A/366).
- VASAKRONAN, 2020, ÅNEJ, INTE ÄNNU ETT!. Tillgänglig på: <https://vasakronan.se/artikel/anej-inte-annu-ett/> [Hämtad: 2020-03-18].

VERBOVEN, H. och VANHERCK, L., 2016. The sustainability paradox of the sharing economy. *uwf UmweltWirtschaftsForum*, **24**(4), pp. 303-314.

VINNOVA, 2017, Tech Farm: Framtidens yteffektiva boende.

Tillgänglig på: <https://www.vinnova.se/p/tech-farm-framtidens-yteffektiva-boende2/>
[Hämtad: 2020-03-26].

YIN, R.K., 2014. *Case Study Research - Design and Methods*. 5 edn. SAGE Publications.

8 Bilaga A – Mall på intervjufrågor

- Berätta om oss själva och vårt arbete
- Berätta lite om er själva!
 - Vad har du för roll och hur länge har du haft den rollen?
 - Berätta lite om konceptet/projektet.
- Mål/vision med projektet vid startskede
 - Hade det varit möjligt att bedriva verksamheten utan finansieringsstöd? (K9 Coliving)
 - Syftet med projektet, vilken nytta vill ni uppnå? Hur mäter ni?
 - *Hur har kommunernas syn varit på den delade användning vid samtal med dem.*
 - *Har kommunen tagit hänsyn till den delade användningen vid planläggning i ÖP eller DP? (Malmö stad).*
- Besittningsskydd
 - Vad har ni för slags avtal för slutanvändaren? Ge exempel:
- Framtid/potential
 - Hur ser ni på framtiden med delad användning inom fastighetsbranschen - finns det möjlighet för uppskalning?
 - Vilka hinder ser ni för uppskalning av delad användning inom fastighetsbranschen?
 - *Tillhandahåller ni ytterligare delningstjänster som ex bilpool, cykelpool, etc?*
- Moms - Co-working
 - Använder ni er av den frivilliga skattskyldigheten för att kunna dra av moms?
 - Tillhandahåller ni en tjänst eller upplåtelse av yta, enligt er?
 - Dagens regelverk är odefinierat, hur skulle ett förändrat regelverk kring moms förändra er verksamhet?
- Försäkring
 - Finns det försäkring, eller är det upp till användaren själv att försäkra sig själv?
 - Vilka typer av försäkringar gäller det?
 - Är det tydligt informerat vad som gäller?
 - Vad har er upplevelse varit kring försäkring med ert försäkringsbolag?
- Arbetsmiljö
 - Hur upplever användarna arbetsmiljön?
 - Har ni gjort några undersökningar?
 - Hur ser resultaten ut?
 - Tillhandahåller olika utrymme för efter olika behov/arbetsuppgifter? tex. tysta utrymme, mötesrum och mötesplatser.
 - Uppmuntrar ni till en gemenskap mellan de som jobbar med olika uppgifter?
 - Upplever medlemmarna en god gemenskap?
 - Hur säkerställer ni en god gemenskap?
 - Varför valde ni just detta kontor? Hur jobbade ni innan? Vilka attribut gillar ni mest denna arbetsplats?
- Är det något vi har missat att fråga som ni vill tillägga?
- Finns det någon annan vi bör kontakta som kan ge en kompletterande bild till dina svar?
- Summering