

Föråldrad lagstiftning och stelbent bransch hindrar yteffektivitet i fastigheter

Delningsekonomi är ett framväxande fenomen, som handlar om tillgång över ägande och ett bättre användande av underutnyttjade resurser genom att dela på dem. En resurs som definitivt är underutnyttjad är fastigheter där många lokaler används ineffektivt eller till och med står tomma. De delas alltså inte till sin fulla potential. Trots detta byggs mycket nytt, vilket kräver stor resursanvändning och bidrar till negativ klimatpåverkan. Varför använder vi inte befintliga byggnader bättre genom att dela mer?

Anledningen till detta behandlas i examensarbetet *Föråldrad lagstiftning och traditionell bransch – hur kan fastighetsbranschen bemöta utmaningarna med delade ytor?* på Lunds Tekniska Högskola. Arbetet undersöker hur fastighetsägare gör för att tillhandahålla delade ytor idag eller varför de inte gör det, med fokus på lokalmarknaden. Det visar sig finnas fastighetsägare som har en positiv syn på delning. De önskar ett bättre resursutnyttjande i sina fastigheter genom delning, men en oklar hyres- och moms-lagstiftning hindrar fastighetsägare till att göra detta. Samtidigt tyder arbetet på en traditionell bransch där många har en inställning att delning inte är möjligt. Det visar sig dock finnas aktörer som ser lösningar och har en annan inställning.

Lagstiftningen är föråldrad och skriven i en tid för ett samhälle som inte längre är sig likt, vilket gör att vissa bestämmelser kan ifrågasättas. Coworking är ett delningskoncept som växt fram och börjar bli vedertaget i branschen. Delning genom coworking görs möjligt trots den problematiska lagstiftningen genom att ytan säljs som en tjänst istället för uthyrning av en lokal. Man talar om "tjänstefiering av ytan" som en möjlighet att komma runt problematiken. Detta börjar anammas mer, framförallt hos aktörer som inte själva äger fastigheter. Just dessa aktörer är de som främst har en annan inställning och ser färre problem i att tillhandahålla delad yta. De skapar plattformar där man digitalt kan boka ytor som tjänst. Att coworking räknas som tjänst har prövats och klargjorts i domstol. Fastighetsbranschen är annars känd för att vara trögrörlig och traditionell, vilket den till stor del fortfarande är. Detta beror troligtvis på den lönsamhet som genererats i fastigheterna och fastighetsägarnas inställning. I branschen har man

inte behövt göra några större förändringar i sina affärsmodeller trots samhällets stora förändringar. Examensarbetets syfte är att undersöka hur fastighetsägare i sin affärsmodell kan arbeta med

ett delningskoncept vilket utgår från kontakt med aktörer i branschen. Det fastställs att fastighetsägare behöver arbeta annorlunda än man gjort traditionellt och måste våga testa nytt. Det finns flera andra sätt att dela ytor än coworking, antingen genom att man delar vissa funktioner mellan hyresgäster exempelvis kök alternativt att man delar samma lokal, samtidigt eller på olika tider. Att dela på ytor är inte endast resurseffektivt utan kan även skapa ett levande och tryggare område med mer rörelse. Ett par av dessa olika former av delning diskuteras i arbetet.

En lösning är alltså att ändra affärsmodellen och tjänstefiera ytan. På så sätt kan problemet i lagstiftningen undvikas. Det innebär däremot en stor omställning för fastighetsägare och ett helt annat arbetssätt än det de är vana vid. För att kunna hantera detta krävs eventuellt ny kompetens och fler anställda. Hanteringen kan underlättas genom att ta in en operatör som drifvar delade ytor. Detta har en fastighetsägare som skapar ett delningskoncept kommit till insikt med. De förstår att de inte kan hantera det själva. Däremot är tjänstefiering inte en självklar lösning, det råder fortfarande oklarheter och i vilken utsträckning det fungerar är oprövat. Därför är en annan möjlighet för fastighetsägare att kunna tillhandahålla delade ytor att det sker förändring i lagstiftningen. Detta är troligtvis mer önskat av fastighetsägare men inget de kan styra över då det ligger i statens händer. Moms- och hyreslagstiftningen är problematisk var för sig, men tillsammans är det ännu mer komplext. Oavsett vilken väg som tas behöver nya lösningar testas för att se vad som fungerar affärsmässigt, men också för att få rättsliga prövningar. Det kan även ge staten förståelse för vad som behöver ändras vilket examensarbetet presenterar förslag till.

*Jakob Streijffert & Ella Svensson
den 19 maj 2022*