

# Delade kök för ökad resursanvändning och minskad energiförbrukning – ett hyresrättsligt perspektiv

Delning av lokaler mellan flera verksamhetsutövare, med t.ex. olika verksamheter vid olika tidpunkter, för att öka resursanvändningen och skapa en attraktiv plats är en fråga som blir allt mer aktuell.

Inom innovationsprojektet REDUCE: delade kök för ökad resursanvändning och minskad energiförbrukning utreds och testas frågan om att restaurangaktörer delar kök vid olika tider på dygnet eller vid samma tider. Respektive restaurangaktör kan ex.vis. ha eget frys- och kylskåp samt förråd men övriga area nyttjas av båda parter.

Det finns flera möjliga avtalsrättsliga lösningar för att dela lokaler på detta sätt. De olika alternativen har sina för- och nackdelar för parterna. Nedan följer en sammanfattning av några möjliga alternativ och för- och nackdelar med respektive alternativ. Observera att detta är en övergripande sammanfattning utifrån ett generellt avtalsrättsligt perspektiv. Det innebär bl.a. att frågan om moms kopplat till avtalsalternativen inte behandlas nedan annat än genom en övergripande sammanfattning av problemställningen. En samlad bedömning vid varje enskild upplåtelse måste alltid göras.

## Tillämpligt regelverk

Upplåtelse av en lokal utgör i normalfallet hyra. Vid hyra krävs att hus eller del av hus upplåtes exklusivt till hyresgästen, det ska avse en bestämd yta (lokaliserat) och upplåtelsen ska ske mot ersättning. Är någon av dessa förutsättningar inte uppfyllda så är det inte fråga om hyra. Det kan i så fall i vissa fall röra sig om en allmän nyttjanderätt.

### Hyra

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

### Nyttjanderätt

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

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

## Möjliga alternativ för delning av kökslokal - hyresrättsligt perspektiv

### Alternativ 1

Varje hyresgäst hyr en exklusiv yta för ex.vis. kyl-och frysskåp samt förråd, och tillsammans delar hyresgästerna på vissa gemensamma ytor.

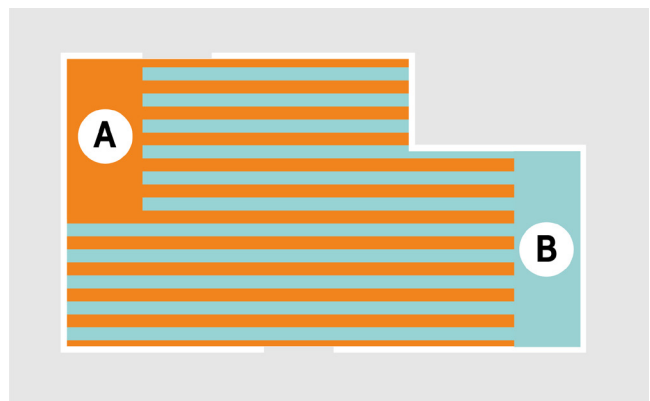
#### Fördelar

- Bör betraktas som hyra. (Om exklusiv yta är försumbar i storlek i förhållande till den gemensamma ytan kan alternativ 2 nedan istället bli aktuell).
- Hyresvärden har kontroll över vilka verksamheter som hyr.
- Hyresgästen har ensamrätt och därmed "kontroll" över sin exklusiva yta.

#### Nackdelar

- Hyresvärden tecknar ett avtal med varje hyresgäst.
- Viktigt att reglera hur de gemensamma ytorna ska hanteras. Vem ansvarar för underhåll av de gemensamma ytorna? Utmaning kring samarbete mellan hyresgäster när samnyttjande ska ske. Hur ska arean samnyttjas vid samma tider eller vid olika tider? Ordnings- och skötselregler?
- Vad ska gälla om ex.vis. en av hyresgästerna säger upp sitt hyresavtal? Ska övrig/övriga hyresgäster fortsätta hyra på samma villkor? Hur ska ansvar för myndighetskrav, brandskydd m.m. fördelas? Viktigt att särskilt reglera i avtalen om ex.vis. parterna önskar att hyresgästerna ska vara solidariskt ansvariga.

Här kan inspiration tas av hantering av uthyrning i köpcentrum.

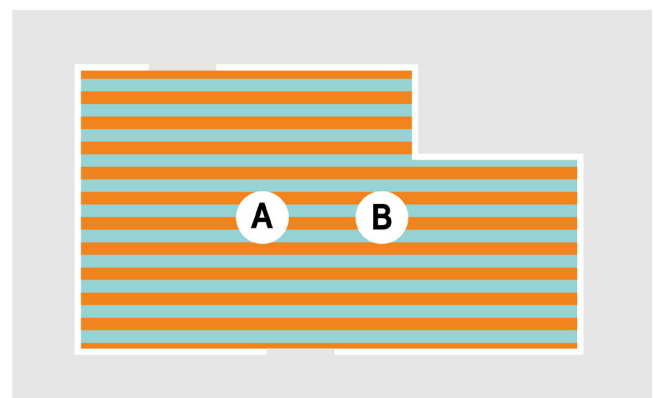


### Alternativ 2

Flera hyresgäster hyr tillsammans hela lokalen/samma ytor.

#### Fördelar

- Bör betraktas som hyra. (Kan under vissa förutsättningar betraktas som allmän nyttjanderätt ex.vis. om hyresvärd upplåtit olokaliserad yta till flera aktörer).
- Hyresvärden har kontroll över vilka verksamheter som hyr.
- Kan teckna ett gemensamt kontrakt med hyresgästerna.
- Kan skapa engagemang bland hyresgästerna då de får större inflytande.



## Nackdelar

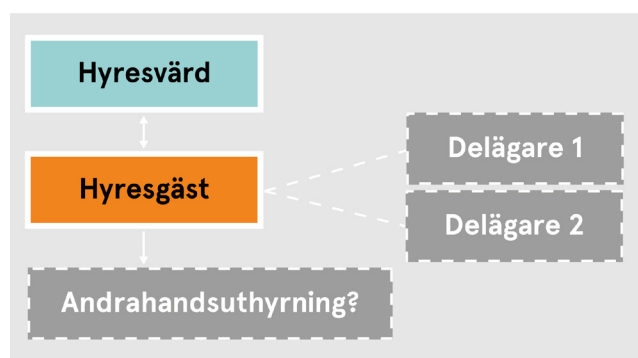
- Viktigt att reglera hur de gemensamma ytorna ska hanteras. Vem ansvarar för underhåll av de gemensamma ytorna? Utmaning kring samarbete mellan hyresgäster när samnyttjande ska ske. Hur ska arean samnyttjas- ex.vis. vid samma tider eller olika tider? Ordnings- och skötselregler?
- Om hyresvärderna tecknar separata kontrakt med hyresgästerna; vad ska gälla om ex.vis. en av hyresgästerna säger upp sitt hyresavtal? Ska övrig/övriga hyresgäster fortsätta hyra på samma villkor? Hur ska ansvar för myndighetskrav, brandskydd m.m. fördelas? Viktigt att särskilt reglera i avtalen om ex.vis. parterna önskar att hyresgästerna ska vara solidariskt ansvariga.

## Alternativ 3

Två restaurangaktörer bildar ett gemensamt bolag som hyr lokalen av fastighetsägaren.

### Fördelar

- Enbart en hyresgäst varvid enbart ett hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgästbolag behöver tecknas. Ej beroende av vad annan samhyresgäst vidtar för åtgärder, ex.vis. en uppsägning. Jämför härvid alternativ 1 och 2 ovan. Vid hyresgästbolagets uppsägning krävs samförstånd mellan delägande bolag.
- Enklare att reglera ex.vis underhåll, myndighetskrav m.m. mellan parterna med enbart en hyresgäst.
- Hur hyresgästbolaget i nästa led avtalar om hur nyttjande ska ske är som utgångspunkt inte relevant för hyresvärderna. Se dock under nackdelar nedan.



### Nackdelar

- Beroende på om restaurangverksamheten ska drivas i hyresgästbolaget eller om verksamheten ska drivas i två delägande bolag aktualiseras olika frågor. Om verksamheten ska drivas av två olika delägarbolag krävs hyresvärdens tillstånd för sådan andrahandsuthyrning. I avtalet mellan hyresvärd och hyresgästbolag kan särskilda regleringar behöva göras med hänsyn till andrahandsuthyrningen.
- Ökat ansvar på parterna som ska driva verksamheterna att själva reglera hur de gemensamma ytorna ska hanteras. Hur ska arean samnyttjas- ex.vis vid samma tider eller olika tider? Ordnings- och skötselregler?

### Moms

Vid delning av lokaler är frågan om moms viktig att beakta. Upplåtelse av fastighet är som utgångspunkt moms-befriat men en fastighetsägare kan välja att bedriva momspliktig uthyrningsverksamhet, s.k. frivillig beskattning, under vissa förutsättningar. För frivillig beskattning krävs bl.a. att uthyrningen är stadigvarande, avser en bestämd yta (lokaliserat) och att verksamheten är momspliktig.

Det är viktigt att notera att en uthyrning kan betraktas på olika sätt beroende på om bedömningen är civilrättslig eller skatterättslig. En uthyrning som betraktas som lokalhyra enligt hyreslagen behöver inte nödvändigtvis uppfylla förutsättningarna för frivillig beskattning eller ens betraktas som en momsfri upplåtelse av fastighet enligt moms lagstiftningen.

Exempel: Uthyrning av lokal under fyra timmar per dag fem dagar i veckan utgör en upplåtelse av lokal enligt hyreslagen. Enligt moms lagstiftningen uppfyller en sådan upplåtelse dock inte kravet på stadigvarande användning eftersom uthyrningen inte sker på heltid. Det medför att frivillig beskattning inte kan tillämpas. Vidare kan bedömningen om en uthyrning av lokal anses vara lokaliserad skilja sig åt mellan civilrättslig och moms rättslig lagstiftning.

Det kan vara svårt att bedöma om frivillig beskattning är möjlig. Moms lagstiftningen är snabbt föränderlig och det finns mycket praxis och uttalanden från Skatteverket. En bedömning av hur en avtalsrättslig lösning ska hanteras ur ett momsperspektiv måste bedömas i varje enskilt fall. Mot bakgrund av ovanstående bör en momsexpert rådfrågas vid upprättandet av avtal gällande delning av lokal. En felaktig bedömning kan annars leda till krav på återbetalning av felaktigt avdragen moms.

---

**Fastighetsägarna GFR AB**  
2023-10-20



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