



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

RAPPORT 2015:37
REGERINGSUPPDRAG



Möjligheter att etablera bokaler

Möjligheter att etablera bokaler

Titel: Möjligheter att etablera bokaler
Rapportnummer: 2015:37
Utgivare: Boverket, oktober, 2015
Upplaga: 1
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-297-1
ISBN pdf: 978-91-7563-298-8
Sökord: Bokaler, bostäder, lokaler, lagar, regler, definitioner, hinder, slutsatser, förslag
Dnr: 211/2015
Process: 3.4.1

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Boverket har fått i uppdrag från regeringen att utreda om det finns hinder i något regelverk för att så kallade bokaler uppförs.

Uppdraget har genomförts efter en workshop och hörande med aktuella intressenter på området bestående av bland andra Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och berörda myndigheter. Rapporten har sedan tagits fram av en arbetsgrupp på Boverket som studerat aktuella lagar och regler som rör bostäder och lokaler.

Rapporten är sammanställd av brandingenjör Anders Johansson. I arbetet har även jurist Ingrid Birgersson, arkitekt Lars Estlander och planeringsarkitekt Mikael Jarbrink medverkat.

Karlskrona 2015-10-12

Janna Valik

generaldirektör

Innehåll

Förord	3
Sammanfattning	5
Bakgrund.....	7
Samråd med relevanta aktörer	8
Vad är en bokal?	9
Förslag på definition av bokal	9
Samordnad bostad med lokal	10
Samordna lokal med bostad	10
Var bokaler vanligare förr?	11
Mindre problem vid äganderätt	11
Finns det problem med bokaler?	12
Alternativ till bokaler	12
Exempel på bokaler	13
Finns det hinder för bokaler?	15
Plan- och bygglagen, PBL.....	15
Byggregler, BBR.....	17
Konstruktionsregler, EKS	21
Arbetsmiljölagsstiftningen	22
Bostadsanpassningsbidrag	23
Livsmedelslagen.....	23
Hyreslagstiftningen.....	24
Skatteregler	28
Sammanfattning hinder	28
Slutsatser	29
Sträva efter att skilja av mellan lokal och bostad	29
Vid samlokalisering utgå från bostaden	29
De högsta kraven gäller	29
Detaljplaner kan behöva ändras	30
Litteraturförteckning.....	31
Bilaga 1 Workshop om bokaler.....	33
Övning 1 För- och nackdelar med bokaler	34
Övning 2 Hinder för bokaler	34
Övning 3 Förslag på förbättringar	36
Sändlista på inbjudna	36
Bilaga 2 Exempel på hyreskontrakt MKB.....	38

Sammanfattning

Boverket har fått i uppdrag att utreda om det finns bestämmelser i något regelverk som försvårar att så kallade bokaler uppförs. Bakgrunden till uppdraget har varit att bokaler ska kunna bidra till en utveckling och ökad attraktivitet i samband med förnyelse av de så kallade miljonprogramsområdena.

En svårighet har varit att bokaler som begrepp eller företeelse inte förekommer i några lagar eller regler på området utan bostäder och lokaler i princip alltid reglerats var för sig. I uppdraget har inte ingått att föreslå några författningsändringar för att undanröja eventuella identifierade hinder för bokaler. Mot bakgrund av den ringa förekomsten av bokaler (ca 50 st.) bör man överväga om det kan vara önskvärt med någon sådan specialreglering i framtiden.

De slutsatser som dras i rapporten är att det inte finns några stora hinder för bokaler så länge bostad och verksamhet hålls åtskilda i separata enheter. Det enda problemet är då om man vill säkerställa att samma person ska disponera både lokal och bostad över en längre tid. Detta kan regleras med specialkontrakt som knyter bostadens och lokalens kontrakt till varandra, vilket har skett i MKB:s bokaler i Rosengård. Om ett sådant kontrakt håller vid en rättslig prövning vet man dock först efter det prövats vid domstol.

En annan typ av bokaler är att blanda bostad och verksamhet inom samma utrymme och hyreskontrakt. Denna lösning har Boverket vid den genomgång som gjorts av olika lagar och regler bedömt som mindre lämplig i de flesta fall då kraven på bostäder och lokaler skiljer sig åt på många områden. En bostadslägenhet ska normalt till exempel utgöra en egen brandcell.

I de fall sådana bokaler är aktuella har Boverket bedömt det lämpligast att utgå från kraven på bostäder i byggreglerna och komplettera med vissa utrymmen för verksamhet som inte innebär en risk eller störning för bostaden eller närliggande bostäder. I detta fall betraktas hela bokalen som en bostad hyresrättsligt. Skattemässigt och ur ett arbetsmiljöperspektiv kan det däremot bli aktuellt att tillämpa vissa regler som gäller för en lokal eller arbetsplats. I så fall behöver de högsta kraven som gäller tillämpas i varje enskilt fall.

Att istället utgå från en lokal och nyttja delar av den som bostad har däremot vi bedömt vara ett mindre lämpligt alternativ då det dels riskerar att inte uppfylla de krav som gäller för hälsa, säkerhet och bostadsutformning samt dels inte ger den boende den trygghet som ett bostadskontrakt innebär vad det gäller hyressättning och besittningsrätt.

Vid äganderätt som är vanligt för till exempel småhus är det mindre problem att skapa bokaler då byggnaden köps och säljs som en helhet. De tekniska och juridiska svårigheterna i övrigt är dock de samma.

Ett hinder för en snabb tillkomst av fler bokaler kan vara att detaljplanen för ett område enbart tillåter boende. Viss kompletterande verksamhet kan dock tillåtas enligt en ändring som infördes i plan- och bygglagen 2015. Att följa ordinarie planprocess är i sig heller inget hinder även om det kan ta relativt lång tid. En sådan planändring är normalt också nödvändig om ett större antal vanliga lokaler ska skapas i ett område som enbart tillåter boende. Ur ett byggregelperspektiv finns det sedan inget som hindrar att blanda lokaler och bostäder inom samma byggnad så länge verksamheterna är tillåtna i detaljplanen och de tekniska kraven uppfylls.

Bakgrund

Boverket har fått i uppdrag av regeringen att utreda om det finns regler som försvårar etablering av så kallade bokaler.

Uppdraget i sin helhet är formulerat som:

”Möjligheten att etablera så kallade bokaler

Boverket ska undersöka om det finns regler, t.ex. i Boverkets byggregler eller bestämmelser i andra regelverk, som försvårar möjligheten att åstadkomma lösningar där flera funktioner blandas i en byggnad, s.k. bokaler. Inom ramen för uppdraget ska Boverket samråda med relevanta aktörer. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 15 december 2015.”

Som bakgrunden till uppdraget ligger den motion till riksdagen som skrevs av miljöpartiet (Åsa Romson, 2013). Motionen fick sedan stöd av civilutskottets betänkande (Civilutskottet, 2014) som även bifölls av riksdagen. I civilutskottets betänkande framhålls särskilt att staten bör främja kommunala initiativ av så kallade bokaler i miljonprogrammets bostadsområden.

Av de enstaka bokaler som byggts har det dock visat sig inte vara helt problemfritt (Erik Hörnqvist, 2013). Framst eftersom det inte finns något som egentligen heter bokal i dagens lagstiftning och att i princip alla regelverk skiljer mellan bostäder och lokaler.

Samråd med relevanta aktörer

Enligt uppdraget ska samråd ske med relevanta aktörer. Detta har skett bland annat genom information via Boverkets byggråd och vid en workshop genomförd i Stockholm 2015-04-21. Sändlista på identifierade och inbjudna aktörer, samt resultat från workshopen finns i bilaga 1.

Vid workshopen var det relativt stor samstämdighet om att det i dagens lagstiftning är tydligt att bostäder och lokaler har skilda regelverk och att det enklaste sättet under rådande förhållanden att skapa fler bokaler är att ha två skilda enheter som på något sätt kopplas till varandra.

Deltagarna i workshopen har också beretts möjlighet att ge synpunkter på utkast till denna slutrapport. Av de inkomna synpunkterna kan nämnas att Fastighetsägarna förordar en mer flexibel syn på bokaler och att Boverket borde undersöka möjligheten att hitta nya vägar att integrera boende och arbete inom samma enhet.

Hyresgästföreningen å andra sidan påtalar däremot vikten av att särskilja på bostäder och lokaler av en rad skäl och uttrycker även tveksamhet till de specialkontrakt som skapats för att binda lokaler och bostäder till varandra.

Vad är en bokal?

En bokal är som namnet antyder en blandning av bostad och lokal. Någon sådan blandning finns dock inte i någon lagstiftning eller annat regelverk. I t.ex. bygglagstiftning, hyreslagstiftning och skattemässigt så skiljer man strikt mellan bostäder och lokaler.

En beskrivning av bokal som används i uppdraget är integrering av bostäder och lokaler inom samma byggnad. Att bostäder och lokaler finns inom samma byggnad räcker dock i sig inte för att det ska kunna anses vara bokaler utan det är vanligt förekommande och helt normalt att det t.ex. finns olika typer av affärsverksamhet i bottenplanet av ett bostadshus. För att betraktas som bokal är det därmed ytterligare något som ska till i form av en medveten integrering av bostad och arbetsplats.

Förslag på definition av bokal

Även om det inte finns någon definition på bokal eller något som heter bokal i de regler som styr byggande och boende har vi valt att inom uppdraget definiera vad som vi fortsättningsvis avser när begreppet används i denna rapport.

Bokal = Kombination av bostad och lokal avsedd för att samma person ska kunna både bo och arbeta inom en byggnad eller i två sammanbyggda byggnader. Direkt förbindelse bör finnas mellan bostaden och lokalen.

Vad avses med kombination av bostad och lokal?

Med kombination av bostad och lokal avses att bostaden och lokalen ska vara antingen två separata enheter i direkt närhet av varandra eller i undantagsfall en integrerad enhet. Bostaden och lokalen behöver inte vara i samma byggnad utan det kan även vara två sammanbyggda byggnader. Skillnaden mellan vad som är en byggnad eller två sammanbyggda byggnader kan ibland vara svår att avgöra. Utifrån bokalperspektivet är det i princip ointressant om det definitionsmässigt är en eller två byggnader. I vissa fall kan det däremot påverka vilka regler som gäller till exempel avseende brandspridning mellan byggnader.

Vad menas med direkt förbindelse?

Med direkt förbindelse avses att det bör gå att passera från bostaden till lokalen genom en vanlig dörr. Om denna möjlighet inte finns är det snarare att betrakta som en separat bostad och en separat lokal. Ordet ”bör” pekar dock på att det kan finnas undantag där man kanske behöver passera genom ett trapphus eller gå utvändigt via en förbindelsegång, innergård eller liknande för att ta sig mellan bostaden till lokalen även om de är avsedda att nyttjas av samma person.

Samordnad bostad med lokal

Ett annat sätt att utforma bokaler skulle kunna vara att bostaden och lokalen finns inom samma utrymme. Det har fördelen att en flexibel användning av bostaden och lokalen kan ske genom att anpassning sker av hur man disponerar arean utifrån familjeförhållanden och verksamhetens behov.

Det finns dock mycket som talar emot denna typ av bokaler då det ställer till en rad juridiska och tekniska problem. Bland några kan nämnas bostadsutformning, krav på tillgänglighet, brandskydd och hyresrättsliga frågor.

Att anpassa sin bostad eller bygga nya bostäder som särskilt lämpar sig att ha viss verksamhet i finns däremot inget som hindrar. Hela arean betraktas då som bostad. Exempel på lämplig sådan verksamhet som kan ingå i en bostad kan vara kontorsliknande verksamhet, som konsultverksamhet, möjligen med enstaka besök av allmänhet och bokade kunder. Andra lämpliga kombinationer kan vara konstnärsverksamhet och ateljé. Mer publik verksamhet som affärslokaler, restauranger eller riskfylld verksamhet som verkstad bör däremot skiljas från bostaden. Verksamhet som kräver andställd personal kan också var mindre lämplig att ha i hemmet ur ett arbetsmiljöperspektiv.

Samordna lokal med bostad

Istället för att utgå från bostaden kan man tänka sig att utgå från en lokal och ha en bostadsdel i den. Då kraven på en bostad är tydligt reglerade i såväl byggregler och hyreslagstiftning har detta alternativ ansetts vara mindre lämpligt och behandlas därför inte djupare i denna rapport. Detta eftersom syftet med uppdraget har varit att se om det finns hinder för att bokaler kan skapa attraktiva miljöer i miljonprogramsområden.

Att låta personer bo i affärslokaler kan riskera att skapa bostäder som inte uppfyller kraven på hälsa, säkerhet och bostadsutformning, samtidigt som den boende inte har de avtalsförhållanden som gäller för bostäder vad det gäller hyressättning och besittningsskydd.

Får man sova på jobbet?

En möjlighet är att ha ett övernattningsrum med pentry eller liknande i en lokal så man kan sova över på jobbet vid behov. Detta är då inte att betrakta som en fullvärdig bostad utifrån kraven på bostadsutformning och minsta godtagbara standard i hyreslagstiftningen. Även om det inte är en självständig bostadslägenhet kan vissa tekniska krav bli aktuella som ventilation, brandcellsindelning, utrymningsvägar och brandvarnare eller brandlarm. Dessa krav gäller alla övernattningsrum på arbetsplatser, till exempel en ambulanscentral och behandlas inte vidare i rapporten.

Var bokaler vanligare förr?

Att man arbetar och bor i samma byggnad är ingen ny företeelse och var betydligt vanligare under första halvan av 1900-talet när det fanns fler butiker, småverkstäder och liknande inne i städerna. På landsbygden var det också vanligt med lanthandel, smedjor m.m. där man bodde i anslutning till rörelsen.

Även historiskt sett har det dock normalt varit en uppdelning mellan bostaden och verksamheten. Att man bott i verksamhetslokalen har i stort sett inte förekommit utan bostaden brukade hållas skild från verksamheten. I vissa fall kan man dock ha bedrivit viss verksamhet i hemmet, som sömnad och liknande. Lika tydliga regler för t.ex. indelning i brandceller mellan olika verksamheter fanns däremot inte förr, utan de nationella byggreglerna är något som har tillkommit och utvecklats främst under andra halvan av 1900-talet.

Mindre problem vid äganderätt

I denna rapport behandlas i första hand bokaler som byggs eller tillskapas i befintliga byggnader för att hyras ut i form av lokaler, hyresrätter, eller bostadsrätter, men bokaler skulle även kunna utgöras av äganderätter t.ex. i form av småhus. Problemet att knyta bostaden och verksamheten till varandra försvinner då i princip eftersom de utgör en enhet som säljs och köps i sin helhet.

Utformningskraven och de tekniska egenskapskraven på hälsa och säkerhet med mera blir däremot desamma och förändras inte beroende på upplåtelseform. Att man själv äger en byggnad innebär inte att man får göra avsteg från några regler i bygglagstiftningen i form av t.ex. bostadsutformning eller tillgänglighet, utan reglerna är till för att skapa långsiktigt hållbara byggnader och bostäder som är säkra och hälsosamma att vistas i.

Finns det problem med bokaler?

Förutom de tekniska och juridiska svårigheter som beskrivs senare i rapporten kan det även finnas andra nackdelar med bokaler.

Det som framhålls som fördelen med bokaler att kunna integrera arbete och boende kan samtidigt också vara ett av bokalens stora problem. Detta eftersom behovet av såväl boende som lokalarea för verksamhet kan variera över tiden, vilket kan göra det problematiskt om bostaden och lokalen är knutna till varandra.

Om man till exempel byggt upp en väl fungerande verksamhet i en viss affärslokal vill man troligen inte tvingas att ge upp det läget för att ens bostadsbehov förändrats genom ändrade familjeförhållanden eller liknande. På samma sätt är det inte säkert att personer är villiga att lämna sin bostad för att deras verksamhet expanderar eller går mindre bra och behovet av lokalarea förändras.

Alternativ till bokaler

Om syftet med bokaler är att öka attraktiviteten i de så kallade miljonprogramsområdena kan det troligen även uppnås genom att öka integrationen av vanliga lokaler och bostäder i ett område så att t.ex. affärs- och restaurangliv gynnas. Detta kan ske genom planering och byggande av nya lokaler eller omvandling av bostäder till lokaler. Det finns som tidigare nämnts inga hinder att blanda bostäder och lokaler inom samma byggnad förutsatt att verksamheterna är tillåtna enligt detaljplanen.

Ett sätt att integrera mer lokaler i bostadsområden kan till exempel vara att dela upp byggnader med tredimensionell fastighetsindelning där affärslokaler utgör en egen fastighet, vilket kan underlätta drift och skötsel.

Generella strategier för förnyelse av miljonprogramområden kommer inte vidare behandlas i denna rapport. Boverket har däremot behandlat frågan i andra uppdrag och rapporter, t.ex. berörs bokaler i pågående uppdrag om handel i planeringen enligt Boverkets regleringsbrev från 2014.

Exempel på bokaler

Hammarby sjöstad, Stockholm

Troligen var det i samband byggandet av Hammarby sjöstad i början av 2000-talet som begreppet bokal myntades. Total byggdes 25 stycken bokaler av olika former. Bokalerna fanns i såväl hyreseshus som i bostadsrättsföreningar. Någon strikt uppdelning mellan bostads- och lokaldelen gjordes inte utan verksamheten rymdes inom samma hyreskontrakt. Bokalerna hyrdes ursprungligen ut som lokaler.

En studie från 2005 utförd som en magisteruppsats vid Stockholms universitet (Backlund, 2005) visade att det då bara var sex av de 25 ursprungliga bokalerna som fortfarande användes till såväl boende som verksamhet. De flesta övriga hade övergått till att bli renodlade bostäder eller lokaler.

En övergripande analys av uppsatsen visar att de återstående lokalerna i de flesta fall inte kan anses uppfylla kraven på bostadsutformning utan är mer utformade som en övernattningsmöjlighet nära sin arbetsplats.

Rosengård, Malmö

I Rosengård har åtta bokaler byggts i området Örtagård. Bokalerna består av en nybyggd arkad utanför befintliga bostadshus och är sammanbyggda med en lågdel där det också finns en utegård. Bostäderna och lokalerna är fysiskt skilda åt och har var sitt kontrakt. Dessa två hyreskontrakt är sedan reglerade med ett särskilt avtal mellan fastighetsägaren MKB Fastighets AB och den boende. Den boende har i avtalet av sagt sig sin besittningsrätt av bostaden om denne inte längre vill hyra lokalen. MKB har å sin sida i det fallet lovat att erbjuda en ersättningsbostad.

Bokalerna i Rosengård har främst byggts i syfte att skapa nya sociala värden genom att främja entreprenörskap, bilda nätverk och skapa goda förebilder i Rosengård. Ett annat syfte har varit att koppla samman området med resten av staden, att skapa anledningar för personer som inte bor i området att ta sig dit. Utifrån dessa perspektiv kan man konstatera att projektet varit en succé. Området har fått stor uppmärksamhet och framhållits som ett gott exempel på hur man kan förnya och öka attraktiviteten i de så kallade miljonprogramsområdena.

Värnhem, Malmö

MKB har i samband med nyproduktion inom kvarteret Svante i Malmö valt att utföra nio bokaler i form av bostäder som innehåller en lokaldel i syfte att fungera som ateljé eller hemmakontor. Dessa bokaler hyrs ut med lägenhetsavtal och är inte utformade som lokaler avsedda för allmänheten. Möjlighet att ta emot besök finns dock då de har enskilda entréer mot innergården.

Tensta, Stockholm

I Tensta finns planer på att bygga 14 nya bokaler i gårdshus i samband med ett större projekt med ca 200 nya bostäder. Projektet kommer tidigast att påbörjas 2016 (Stockholm växer - Tensta, Hyppinge/Risinge).

Telefonplan, Stockholm

Även i relativt nära centrala Stockholm planeras för nya bokaler. I samband med ett projekt på 120-150 nya bostäder planeras 10-20 radhus vid Telefonplan som ska inrymma bokaler. För närvarande väntar man på att ändringar i detaljplanen ska bli klar för området (Tidningen Liljeholmen/Älvsjö 2 feb 2015).

Övrigt

Exempel på enstaka bokaler har också gått att finna i Göteborg med omnejd. Dock inget samlat projekt i den storleksordning som Rosengård och Hammarby sjöstad.

Sammanfattning befintliga bokaler

Även om genomgången ovan kan ha missat något bokalprojekt visar det att användningen av konceptet med bokaler är ganska begränsat. Sammantaget rör det sig om runt 50 enheter att jämföra med de miljontals bostäder och lokaler som finns i landet.

Att det inte finns fler bokaler är fullt naturligt då begreppet inte förekommer i någon lagstiftning som reglerar byggandet och användningen av byggnader, utan all lagstiftning skiljer på bostäder och lokaler.

I Boverkets uppdrag har det inte ingått att ta fram några förslag på nya regler eller riktlinjer för dessa enstaka objekt utan enbart undersöka om nuvarande regler utgör ett hinder för bokaler. En relevant frågeställning i sammanhanget är då om det är önskvärt med en specialreglering för en så pass begränsad tillämpning. Om man vill skapa en legal definition och regelverk kring bokaler i syfte att underlätta för fler bokaler i framtiden bör det utredas separat.

Finns det hinder för bokaler?

Plan- och bygglagen, PBL

I plan- och bygglagen (2010:900) finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Kortfattat innebär det att mark och vatten ska användas på ett långsiktigt hållbart sätt och att byggnader ska vara säkra och hälsosamma för de som bor och vistas i dem. Detta regleras genom att kommunerna har ansvar för planläggning av mark och vatten och att byggnader ska uppföras enligt de krav som finns i PBL med tillhörande föreskrifter, främst Boverkets byggregler, BBR (BFS 2011:6) och konstruktionsreglerna EKS (BFS 2011:10)

Är gällande detaljplaner ett hinder för bokaler?

De befintliga detaljplaner som finns i många av miljonprogramsområdena tillåter enbart boende på stora delar av den markyta som har så kallad byggrätt. Om en större andel handel eller annan verksamhet ska integreras i bostadsområdet kommer det i många fall kräva att detaljplanen ändras.

Det är även troligt att detaljplaner kan behöva ändras på grund av att nya markområden tas i anspråk till byggande. Så var till exempel fallet i Rosengård då bokalerna uppfördes på mark som tidigare utgjorde allmän plats.

Ett hinder kan då vara att den så kallade genomförandetiden för en detaljplan inte har gått ut. En detaljplan har normalt en genomförandetid på 5 till 15 år då den inte kan ändras. Detta för att säkerställa att marken ska kunna användas till det syfte som planen tagits fram för och det ska vara rättsäkert för de som köper mark och planerar att bygga på ett detaljplanlagt område.

Då de planer som finns i de flesta miljonprogramsområden är ursprungliga från 60- och 70-talet är genomförandetiderna troligen inte något problem.

Detaljplaneändring tar tid

Något som kan upplevas som ett hinder för bokaler är att det kan ta mycket tid och resurser att ändra en detaljplan och att det bara är kommunen som kan göra det genom sitt planmonopol. Förutom att en planändring brukar ta minst ett år att genomföra kan den även överklagas med risk för flera års förseningar som följd.

Att följa ordinarie kommunala process för ändring av en detaljplan eller att ta fram en ny detaljplan vid förnyelse av ett område kan däremot knappast anses vara ett hinder för bokaler i den mening som efterfrågas i uppdraget från regeringen. Det får istället anses vara en naturlig del vid förnyelse av ett miljonprogramsområde då detaljplaneringsprocessen förutom att reglera användning av mark och vatten syftar till att ge en lokal demokratisk förankring av planeringen.

Vad innebär ändringen av PBL 2015 avseende kompletterande verksamhet?

Sedan den 1:e januari 2015 finns en särskild paragraf i PBL:s nionde kapitel som medger att bygglov kan beviljas för verksamhet som utgör ett lämpligt komplement till den användning som bestäms i detaljplanen.

31 c § Efter det att genomförandetiden för en detaljplan har gått ut får bygglov utöver vad som följer av 31 b § ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen, om åtgärden

1. är förenlig med detaljplanens syfte och tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse, eller

2. innebär en sådan annan användning av mark eller vatten som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i detaljplanen. Lag (2014:900).

Vad som avses med lämpligt komplement och i vilken omfattning det kan tillämpas är i dagsläget osäkert då den nya paragrafen inte hunnit tillämpas i någon större omfattning. Några rättsfall finns av den anledningen inte heller på området. Enligt propositionen till lagändringen (Näringsdepartementet, 2014) en avvikelse inte leda till betydande miljöpåverkan eller att andras rättigheter begränsas och en samlad bedömning måste göras av successiva avvikelser. Exempel på kompletterande verksamhet skulle kunna vara sådant som en enstaka frisörsalong, butik eller café i ett bostadsområde.

Enstaka bokaler kan därmed troligen skapas utan att ändringar krävs i detaljplanen med hänvisning till den nya lydelsen i PBL. Om det däremot gäller att förnya ett helt område kommer det sannolikt behövas ändringar i detaljplanen även fortsättningsvis. Detta utifrån de risker och störningar som måste beaktas om man utökar antalet verksamheter i ett bostadsområde. Främst handlar det om ökat antal transporter, parkeringsmöjligheter, leveranser av varor samt ökad risk för buller och liknande.

Byggregler, BBR

Boverkets byggregler (BBR) är tillämpningsföreskrifter till de tekniska egenskapskrav och utformningskrav som finns i plan- och bygglagen och plan och byggförordningen (2011:338). BBR gäller för byggnader och förtydligar de krav på byggnadsverk som finns i 8 kap. PBL och 3 kap. PBF. Reglerna gäller vid uppförande av nya byggnader och inte retroaktivt för äldre byggnader. Vid en ändring av en byggnad bör dock den ändrade delen uppfylla de krav som gäller vid nybyggnad med hänsyn till byggnadens förutsättningar, ändringens omfattning krav på varsamhet och förbud mot förvanskning.

Byggreglerna pekas särskilt ut i uppdraget från regeringen som ett område som eventuellt kan utgöra hinder för bokaler. Anledning till detta är troligen att det i reglerna ställs skilda krav på bostäder och lokaler och det därför är svårt att blanda dessa funktioner inom samma utrymme. De viktigaste skillnaderna och kraven förklaras kortfattat i följande avsnitt. Observera att detta inte är en fullständig genomgång av vilka byggregler som gäller för bostäder och lokaler.

Brandskydd

En grundprincip för brandskyddet är att så kallade olika verksamhetsklasser placeras i olika brandceller. För vanliga bostäder som är i verksamhetsklass 3A finns även en särskild regel om att varje bostadslägenhet bör utföras som en egen brandcell i klass EI 60 (en timmes brandmotstånd). Anledningen är att varje bostad ska vara skyddad mot brand i en grannlägenhet eller annan närliggande verksamhet så att utrymning från bostaden kan ske på ett säkert sätt även om man från början kan vara sovande. Alternativt kan man stanna i sin brandcell tills branden är släckt. För att vakna och kunna utrymma om det brinner i ens egen bostad finns det krav på brandvarnare. Även om bostäder och lokaler normalt ska utformas som skilda brandceller finns det inget som hindrar att det finns en dörr emellan dem. Dörren behöver då ha samma brandklass som brandcellsgränsen (EI 60).

För utrymning ställs normalt krav på minst två utrymningsvägar från varje brandcell. I bostäder kan en av utrymningsvägarna i vissa fall utgöras av fönster. I lokaler är däremot möjligheten till utrymning via fönster mer begränsad beroende på vad det är för typ av verksamhet.

En av utrymningsvägarna ska alltid vara direkt till det fria, medan den andra kan utgöras av passage genom en annan brandcell. Det innebär att en bostad och lokal som utgör separata brandceller kan ha varsin utrymningsväg till det fria, medan alternativ utrymningsväg kan utgöras av passage genom den andra brandcellen. En sådan lösning är praktisk så länge samma person ansvarar för bägge utrymnena men kan försvåra framtida verksamhetsändringar om bostad och lokal ska nyttjas var för sig.

Slutligen skiljer kraven på avstånd till utrymningsvägar, brandlarm/brandvarnare och nödbelysning i form av vägledande markering mellan bostäder och olika typer av lokaler beroende på verksamhetsklass. Det högsta kravet som gäller för en verksamhetsklass blir då dimensionerande i hela brandcellen.

Energikrav

Kraven på energihushållning skiljer sig åt i BBR beroende på i vilken klimatzon byggnaden finns i, om uppvärmningen sker med direktverkande el eller annan energikälla och för vilken typ av byggnad det handlar om. Kraven är olika för småhus, flerbostadshus och lokaler.

Detta innebär att det blir olika krav på värmeisolering och energieffektivitet på bostadsdelen och lokalen. För att veta vilket krav som gäller är det därmed enklast att lokalen och bostaden är två separata delar. Ett alternativ kan vara att tillämpa det högre kravet för hela bokalen.

Bostadsutformning

Bostäder ska dimensioneras, disponeras, inredas och utrustas med hänsyn till sin långsiktiga användning. I såväl hyreslagen som i BBR ställs en rad krav på vilka funktioner som ska ingå i en bostadslägenhet.

De funktioner som minst ska finnas i nya bostäder enligt BBR är följande:

- minst ett rum för personhygien
- inredning och utrustning för personhygien
- rum eller avskiljbar del av rum för daglig samvaro
- rum eller avskiljbar del av rum för sömn och vila

- rum eller avskiljbar del av rum för matlagning
- inredning och utrustning för matlagning
- utrymme för måltider i eller i närheten av rum för matlagning
- utrymme för hemarbete
- entréutrymme med plats för ytterkläder m.m.
- utrymme för att tvätta och torka tvätt maskinellt om gemensam tvättstuga saknas
- utrymmen för förvaring
- inredning för förvaring

Vissa av ovan nämnda funktioner kan även utgöras av så kallade bostadskomplement. Dessa kan utgöras av gemensam tvättstuga, förråd, och liknande.

Genom ändringar i byggreglerna de senaste åren så att vissa funktioner kan samutnyttjats har det blivit möjligt att uppfylla kraven på bostadsutformning på mindre än 25 m².

Tillgänglighet

Vid uppförande av nya byggnader och ändring av byggnader skiljer sig kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga åt mellan bostäder och lokaler. För bostäder gäller tillgänglighet inom lägenheten baserad på en inomhusrullstol med vändmåttet 1300 mm, medan övriga utrymmen och lokaler ska ha tillgänglighet baserad på en eldrivenrullstol, för begränsad utomhusanvändning, med vändmåttet 1500 mm, vilket bland annat påverkar utrymmet vid dörrar samt storleken på hygienrum.

För bostäder i ett plan ska hela planet vara tillgängligt. För enskilda bostadslägenheter i flera plan gäller kravet däremot endast entréplanet, förutsatt att övriga regler för bostäder i flera plan är uppfyllda enligt BBR avsnitt 3:221. Dessa krav innebär att vissa av funktionerna som beskrivs under bostadsutformning, t.ex. kök och hygienutrymme ska finnas i entréplanet av bostaden.

Vid nybyggnad av lokaler gäller krav på tillgänglighet för hela lokalen i samtliga plan¹, om det inte är obefogat med hänsyn till arten av arbete.

¹PBL 8 kap. 6 § punkt 1

För befintliga publika lokaler, t.ex. en butik, gäller Boverkets föreskrifter och allmänna råd om enkelt avhjälpna hinder, HIN 3 (BFS 2011:13) med krav på vissa tillgänglighetsåtgärder efter inventering och bedömning av behov, möjligheter och ekonomi.

Säkerhet vid användning

För personsäkerhet vid användning finns i BBR krav på barnsäkerhet i utrymmen där barn i förskoleålder kan vistas utan ständig tillsyn av vuxna som t.ex. bostäder. Kraven omfattar dels skydd mot fallskador, klämning, strypning, nackskador, skärskador av glas, skållning och brännskador, dels krav på säker förvaring för mediciner, hushållskemikalier och farliga hushållsredskap m.m. Motsvarande krav på barnsäkerhet finns inte för lokaler av olika slag, där barn idag inte förväntas uppehålla sig utan uppsikt.

Ventilation

Även för ventilation skiljer sig kraven åt för bostäder och lokaler. Vid projektering av ventilation för bostäder gäller utöver krav i BBR även Folkhälsomyndighetens regler om luftkvalitet och ventilation. På liknande sätt ska Arbetsmiljöverkets regler beaktas vid projektering av ventilation av lokaler.

Ventilationen ska alltid anpassas för aktuell användning så att den bortför hälsofarliga ämnen, fukt, besvärande lukt, utsöndringsprodukter från personer och byggmateriel samt föroreningar från verksamheter i byggnaden. För bostäder finns krav för lägsta ventilationsflöden och kontinuerlig luftväxling när personer vistas i bostaden. För lokaler är det däremot möjligt att utforma ventilationssystemet så att reduktion av flöden är möjligt när ingen vistas i byggnaden. Reduktion av ventilationsflöden får inte ge upphov till hälsorisker. Regler om ventilation för arbetsplatser finns även i Arbetsmiljöverkets föreskrift om arbetsplatsens utformning (AFS 2009:02). Om bostaden och lokalen utgör skilda brandceller ställs även särskilda krav på att förhindra brandgasspridning via ventilationen.

Slutligen kan kraven på obligatorisk ventilationskontroll (OVK) skilja sig något vad det gäller intervall m.m. beroende på om det är en lokal eller bostad. Bostäder i småhus är till exempel undantagna från krav för återkommande OVK-besiktning men om verksamhet bedrivs i samma byggnad krävs det OVK och återkommande kontroller med intervall beroende av typ av ventilationssystem i byggnaden.

Bullerskydd

Krav på bullerskydd skiljer sig åt i BBR för bostäder och olika typer av lokaler. Även inom bostaden och lokalen ställs olika krav beroende på vilken funktion ett utrymme har. Precis som för övriga tekniska egenskapskrav är det därför lämpligt att skilja bostäder och lokaler åt så att en god ljudmiljö uppnås så väl i bostaden som i lokalen. Alternativt kan de högre kraven tillämpas i alla delar.

Konstruktionsregler, EKS

EKS är Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder). Reglerna grundar sig på gemensamma europeiska konstruktionsstandarder tillsammans med nationella val, t.ex. för olika laster som snö- och vindlast.

Precis som i BBR skiljer sig kraven åt mellan bostäder och lokaler. Främst gäller det den så kallade nyttiga lasten. Den permanenta lasten av byggnadens egentyngd m.m. är däremot den samma. För bostäder gäller en nyttig last på 2 kN/m^2 , medan den för kontor är $2,5 \text{ kN/m}^2$. För livsmedelshandel är den nyttiga lasten 4 kN/m^2 , det vill säga dubbelt så stor som för bostäder. Om det är osäkert vilken verksamhet som ska bedrivas i bokalen behöver man därför dimensionera hela utrymmet efter det högsta troliga värdet.

Sammanfattning bygg- och konstruktionsregler

För i stort sett alla de tekniska egenskapskraven och även vad det gäller utformningsreglerna så skiljer sig kraven åt mellan bostäder och lokaler.

Det enklaste sättet att uppfylla reglerna är därför att skilja lokalen och bostadsdelen åt i separata enheter med en dörr emellan. Då en bostadslägenhet normalt ska vara en egen brandcell är det naturligt att brandcellsgränsen blir den uppdelning som sker mellan bostaden och lokalen och blir styrande för hur de övriga kraven ska tillämpas.

Ett alternativt förhållningsätt är att använda de högsta kraven i varje situation och därmed kunna få en mer flexibel användning av tillgänglig area. Detta kan dock leda till onödigt ökade kostnader då hela utrymmet kan behöva anpassas efter regler som gäller för lokaler vad det gäller till exempel tillgänglighet eller bärförmåga. I andra fall kan kravnivån vara högre för bostadsändamål och då blir kostnaden onödigt hög i lokaldelen. För många typer av verksamheter kommer det dessutom ändå krävas brandcellsindelning mellan bostaden och annan verksamhet.

Arbetsmiljölagen

Arbetsmiljölagen (1977:1160) gäller för alla arbetsplatser och reglerar såväl den fysiska som psykosociala arbetsmiljön och att arbetsplatsen ska ha ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Det är alltid arbetsgivaren (VD eller motsvarande) som har det yttersta ansvaret för arbetsmiljön.

Arbetsmiljölagen skiljer sig i princip inte om arbete sker i en bostad eller någon annan typ av lokal utan kraven ska uppfyllas för alla arbetsplatser utifrån arbetets art. Kraven gäller även för enpersonföretag om det är ett aktieföretag och i vissa delar som rör skydd mot ohälsa och olycksfall om man har en enskild firma.

Särskilt ansvar för anställda

Även om arbetsmiljölagen gäller även för egenanställda och enmansföretag blir ansvaret för arbetsgivaren extra tydligt om det finns anställda i verksamheten. Arbetsmiljöverkets föreskrift Arbetsanpassning och rehabilitering (AFS 1994:01) reglerar hur arbetsförhållanden ska anpassas till arbetstagarens särskilda villkor för arbetet. Att ta hänsyn till människors olika förutsättningar kan innebära en bedömning av om en arbetstagare behöver personliga stödinsatser, eller andra individriktade åtgärder i arbetsmiljön.

I Arbetsmiljöverkets föreskrift om arbetsplatsens utformning (AFS 2009:02) regleras vad som gäller för den fysiska arbetsmiljön beroende på antalet anställda och vilken typ av arbetsplats det rör sig om. Exempel på krav är ventilation, tillgång till dagsljus och skydd mot buller. Arbetsplatsens utformning reglerar också vilka funktioner som ska finnas på arbetsplatsen i form av personalutrymmen, toaletter, vilrum mm. Beroende på antalet anställda och om arbetet är nedsmutsande eller svett drivande ställs olika krav på tillgång till omklädningsrum, separata duschar för olika kön och liknande.

Övriga föreskrifter från Arbetsmiljöverket

Beroende på verksamhetens art kan en rad andra föreskrifter från Arbetsmiljöverket bli tillämpliga. Det kan röra sig om hantering av farliga ämnen, livsmedel eller annan specialreglering. Dessa regler gäller oavsett om arbetet bedrivs i hemmet eller i en lokal.

Sammanfattning arbetsmiljölagen

Till skillnad från byggreglerna och hyreslagstiftning skiljer arbetsmiljölagen inte på om arbetet bedrivs i en bostadslägenhet eller en lokal. Kraven utgår istället utifrån verksamhetens art och antal anställda.

Att uppfylla arbetsmiljökraven i en bostad kan däremot vara svårt, särskilt om det finns flera anställda då det kan krävas extra personalutrymmen m.m. Kraven på tillgänglighet både till och inom arbetsplatsen gör också att kostsamma ändringar i bostadens utformning kan vara nödvändigt.

Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag kan enligt lagen (1992:1574) om bostadsanpassningsbidrag ges till den som på grund av en funktionsnedsättning behöver anpassa sin bostad så att den blir ändamålsenlig. Bidraget är ett kommunalt kontantbidrag. En av förutsättningarna är att det är den boendes permanentbostad.

Om det är en arbetsplats är det istället arbetsgivarens ansvar att se till att arbetsplatsen anpassas efter de anställdas behov. För att tydligt kunna avgöra om en åtgärd är berättigad till bostadsanpassningsbidrag eller om den ska bekostas av arbetsgivaren är det därför en fördel om bostaden och lokalen är tydligt åtskilda.

Livsmedelslagen

Livsmedelslagen (2006:804) ställer krav på all hantering av livsmedel vid så väl tillverkning, försäljning, bearbetning och restaurangverksamhet. Som livsmedel räknas förutom mat- och dryckesprodukter även dricksvatten och snus. Kraven gäller dock ej inom eget hushåll.

Om en bokal ska användas till livsmedelshandling i form av restaurang, livsmedelsförsäljning, mindre tillverkning eller förädling av livsmedel är det lämpligt att det finns en tydlig gräns mellan bostaden och lokalen. Detta för att enklare kunna hantera vilka krav som ställs på egenkontroll av livsmedelshygien, personlig hygien för de som vistas i verksamheten, krav på städning med mera.

I samband med kommunal tillsyn av verksamheten är det också en fördel att ha en tydlig gräns vad som är bostad och i vilka delar som verksamhetens krav gäller.

Hyreslagstiftningen

Hyreslagstiftningen eller 12 kapitlet i Jordabalken (1970:994) som är den korrekta benämningen har ibland framförts som hinder för att på ett smidigt sätt få till praktiska lösningar för bokaler (Erik Hörnqvist, 2013).

Anledningen till att det anses ställa till problem är att reglerna om hyressättning och besittningsskydd är olika för bostäder och lokaler.

Hyressättning och besittningsskydd för bostäder

Hyressättningen för bostadslägenheter styrs av flera regelsystem. I hyreslagen finns regler om hur hyran ska bestämmas för en lägenhet om det uppstår tvist om den, medan hyresförhandlingslagen (1978:304) innehåller bestämmelser för kollektiva hyresförhandlingar. Sådana förhandlingar förs i allmänhet mellan hyresvärd och en hyresgästorganisation. Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyresnämnden fastställa hyran till skäligt belopp. Hyran är inte skälig om den är påtagligt högre än hyran för till bruksvärdet likvärdiga lägenheter (bruksvärdeprincipen)². En bostadslägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. En lägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Med likvärdiga lägenheter menas i första hand lägenheter vars hyra har bestämts genom förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen.

När det gäller besittningsskyddet är utgångspunkten att den som hyr en bostadslägenhet i princip har rätt till förlängning av hyresavtalet, även om hyresvärden har sagt upp avtalet. Hyresgästen får alltså inte kastas ut ur sin bostad hur som helst. Skyddet har hyresgästen så länge han eller hon inte missköter sig grovt genom att t.ex. inte betala hyra, vanvårda bostaden eller hyra ut i andra hand utan tillstånd. Är hyresvärden och hyresgästen inte ense om att avtalet ska upphöra, avgörs tvisten av hyresnämnden. Till dess tvisten har avgjorts har hyresgästen rätt att bo kvar i lägenheten.

I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen kan få uppskov med avgiftsytningen. Besittningsskyddet gäller även när en bostadslägenhet hyrs ut i andra hand längre tid än två år i följd.

² 12 kap. 55 § jordabalken.

Hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om att hyresgästen avstår från besittningsskyddet³. En sådan överenskommelse ska vara upprättad på en särskild handling. Huvudregeln är att hyresnämnden ska godkänna ett avstående från besittningsskydd.

Hyressättning och besittningsskydd för lokaler

Hyressättningen för lokaler är fri och marknadshyra tillämpas. Lokalhyresgäster har sämre besittningsskydd än bostadshyresgäster. Lokalhyresgäster har i regel ett så kallat indirekt besittningsskydd om inte hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd. Detta innebär att hyresgästen i vissa fall kan få ersättning av hyresvärden för ekonomisk förlust som han eller hon förorsakas på grund av att hyresförhållandet upphör. Om hyresavtalet ska upphöra på grund av att huset ska rivras eller byggas om kan hyresvärden, i stället för ekonomisk ersättning, anvisa hyresgästen en annan godtagbar lokal (ersättningslokal). I besittningsskyddet ligger också att hyresgästen har rätt till skäligt uppskov med avflyttningen. Besittningsskyddet kan avtalas bort i vissa fall. Hyresvärden och hyresgästen kan komma överens om att hyresgästen ska avstå från sitt besittningsskydd. En sådan överenskommelse ska vara upprättad på en särskild handling. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den i regel endast om den har godkänts av hyresnämnden.⁴

Förutsättningarna är olika för bostäder och lokaler

De två olika hyresformerna har skilda förutsättningar med olika för- och nackdelar för fastighetsägaren och hyresgästen. Till skillnad från till exempel byggregler eller arbetsmiljöregler kan man därför inte säga att det är högsta kravet eller motsvarande som ska gälla om två olika regler kommer i konflikt med varandra. I stället gäller det att först bestämma om det är en bostad eller lokal som ska hyras ut för att veta vilka regler som gäller. Det finns i hyreslagen heller inga regler om hur olika hyreskontrakt kan knytas till varandra, t.ex. att den som hyr en bostad också ska ha rättighet eller skyldighet att hyra en närliggande lokal.

Bostad och lokal hålls åtskilda

Då hyresreglerna skiljer sig så markant mellan bostäder och lokaler är det enklaste att ha ett separat kontrakt för bostaden och ett separat kontrakt för lokaldelen. Detta förutsätter att det finns en tydlig fysisk uppdelning av vilka areor som tillhör vilken del.

³ 12 kap. 45 a § jordabalken.

⁴ 12 kap. 56-60 §§ jordabalken.

Fördelar

Fördelen med två skilda kontrakt är att det är tydligt vilka hyresrättsliga regler som gäller i vilken del. Detta underlättar vid kontraktskrivning, hyresförhandlingar och inte minst även vid eventuella tvister.

Nackdelar

Om lokalen och bostaden hålls skilda åt med skilda kontrakt finns det inget som hindrar att det är olika juridiska personer som hyr de olika delarna. Syftet med att skapa en attraktivare stadsbild med en stark lokal förankring kan då delvis gå förlorad.

Rosengårdsmodellen

För att säkerställa att det är samma person/familj som hyr både bostaden och lokalen har MKB valt att skriva ett särskilt kontrakt som binder de två olika kontakten till varandra, se exempel i bilaga 2.

För att detta ska vara möjligt har hyresgästen valt att avsäga sitt besittningsskydd för bostaden i den händelse denne väljer att inte längre driva verksamhet i lokalen. MKB har å andra sidan lovat att i det läget skaffa fram en ersättningsbostad. Systemet har visat sig fungera bra hittills. I något fall har MKB tillåtet att det är en släkting eller anställd som bor i bostaden, i övrigt är det samma person som disponerar såväl bostad som lokal.

Att avsäga sig sitt besittningsskydd görs normalt under särskilda omständigheter och under max fyra år. I Rosengårdsfallet har ansökan om avstående från besittningsskydd godkänts av hyresnämnden, men så länge frågan inte har prövats i en tvist i domstol går det inte att veta om konstruktionen enligt Rosengårdsmodellen håller på sikt.

Fördelar med kontraktet är att det säkerställer en lokal förankring och ett socialt engagemang som varit några av syftena med projektet i Rosengård. En teoretisk nackdel med konstruktionen skulle kunna vara att fastighetsägaren kan höja hyran för lokalen som har marknadshyra så att verksamheten inte längre blir lönsam och på så sätt tvingas hyresgästen också ge upp sin bostad.

Bostad som innehåller lokaldel

En bostad som innehåller en "lokaldel" som ett mindre kontor eller en ateljé räknas enligt hyreslagen som en bostadslägenhet. Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåts för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Hyresgästen har därmed besittningsskydd och fastighetsägaren kan inte påverka vilken typ av verksamhet som finns inom bostaden så länge det inte strider mot hyreskontraktet vad det gäller störningar, risker för andra hyresgäster eller liknande.

Fördelar

Fördelen med att inte skilja på bostad och lokal är att det enbart behövs ett kontrakt. Förhållandet mellan fastighetsägare och hyresgäst blir därmed klart och tydligt och fungerar som parterna på bostadsmarknaden är vana vid.

För bostadsrättsföreningar kan det vara en fördel att hela utrymmet betraktas som bostad då det dels blir lättare att administrera och sköta på samma sätt som för övriga medlemmar i föreningen. Det uppstår heller inga tveksamheter om föreningen blir en så kallad oäkta bostadsrättsförening beroende på för stor andel lokaler.

Nackdelar

Nackdelen med denna typ av lösning från fastighetsägarens och kommunens sida är det starka skydd som hyresgästen har. Även om syftet med att bygga denna typ av bokaler inom ett område varit att få mer liv och rörelse i området och att attrahera fler lokala entreprenörer går det inte att hindra att den som hyr bostaden väljer att utnyttja lokaldelen av bostaden till bostadsändamål som hemmabio eller träningsrum.

På sikt riskerar då denna typ av bokaler främst att utnyttjas som större bostäder och därmed förlora sitt värde som en del i en strategi att förnya ett område och göra det mer attraktivt med mer näringsliv och lokal service.

Sammanfattning hyreslagstiftning

Sammanfattningsvis talar det mesta för att bostäder och lokaler bör hållas åtskilda med separata kontrakt så som normalt sker idag. Om det för bokalens syfte är viktigt att säkerställa att samma person hyr såväl bostads- som lokaldelen kan det regleras genom ett särskilt avtal. Huruvida dessa avtal håller juridiskt har i dagsläget inte prövats. De har däremot godtagits av hyresnämnden i enskilda fall.

Det finns inga hinder i hyreslagen mot att ha en del av sin bostad utformad så att det underlättar att bedriva viss verksamhet så länge övriga krav på en bostadslägenhet är uppfyllda. Det blir då en del av bostaden som bostadsinnehavaren har besittningsskydd över och kan disponera som denne vill under förutsättning att övrig lagstiftning följs.

Skatteregler

Skattemässigt skiljer man mellan bostäder och lokaler då lokaler är föremål för fastighetsbeskattning medan bostäder har en fastighetsavgift. Även i detta fall är det därför en fördel om bostad och lokal kan skiljas åt i två tydligt avgränsade enheter.

Vad det gäller redovisning av näringsverksamhet är det också enklare om det finns en tydlig avgränsning vilken del av utrymmet som är en del av verksamheten och kan tas upp som en kostnad i redovisningen respektive vad som utgör bostad. Om verksamhet bedrivs inom bostaden bör det dock vara möjligt att uppskatta hur stor del i procent eller kvadratmeter som används för näringsverksamhet och ta upp det i sin redovisning.

Om boende sker i en lokal kan en svårighet vara att istället uppskatta vilken eventuellt förmån som kan uppstå om bostaden ingår i lokalhyran och betalas av verksamheten. Ett annat problem om man bor i en lokal kan vara att Skatteverket inte har ett lägenhetsnummer eller motsvarande att folkbokföra den boende på.

Sammanfattning hinder

I princip alla lagstiftningsområden som studeras skiljer sig krav och regler åt för bostäder och lokaler. I vissa fall är kravnivån relativt lik som t.ex. för energikraven i byggnader. Ett sätt att uppfylla reglerna är då att använda det högsta kravet som gäller om bostad och lokal blandas inom samma utrymme. I de allra flesta fall pekar det däremot enligt Boverkets uppfattning åt att en traditionell uppdelning av bostäder och lokaler är det bästa och enklaste sättet att uppfylla gällande regler. Bokaler enligt Rosengårdsmodellen bedöms då som en lämpligaste lösningen om man strävar efter integrerat boende och verksamhet inom samma byggnad.

Slutsatser

Sträva efter att skilja av mellan lokal och bostad

Utifrån den genomgång av lagstiftning som gjorts och den workshop som genomförts med berörda intressenter så har inga stora hinder framkommit i dagens regelverk vad det gäller möjligheten att tillskapa fler bokaler liknande de som finns i Rosengård där bostad och lokal är två separata delar. Den största svårigheten är hur hyresavtal ska utformas om man vill säkerställa att det är samma personer som ska bo och arbeta i bokalen över en längre tid.

Vid samlokalisering utgå från bostaden

Att integrera bostäder och lokaler inom samma utrymme bedömer Boverket i de flesta fall som mindre lämpligt. Orsaken till detta är krav på brandskydd, arbetsmiljö, hygien hälsa mm. Utöver det tillkommer otidigheter kring hur byggnaden ska beskattas och fastighetstaxeras.

Om en sådan integration ändå är önskvärd bör den enligt vår bedömning utgå från bostaden och kompletteras med vissa utrymmen som möjliggör att driva verksamhet. Verksamheten bör då vara av sådan art att den inte medför risker och störningar i bostaden eller för övriga boenden i närheten. I vissa fall kan ett sådant extra utrymme behöva vara en egen brandcell eller anpassas till andra regler som arbetsmiljölagsstiftning. Att ha en bostad inom en lokalarea bedömer Boverket som ett mindre lämpligt alternativ då det inte ger det skydd för den boende som normalt följer av att man disponerar eller hyr en bostadslägenhet. Det kan också vara svårare att säkerställa de krav på hälsa och säkerhet med mera som ställs på en bostad.

De högsta kraven gäller

Om olika krav gäller för bostäder och lokaler som samutnyttjas gäller att samtliga regler ska uppfyllas och att det därmed är de högsta kraven som ska tillämpas i varje enskilt fall. Detta gäller såväl om det finns olika krav i olika lagstiftningar som om det är olika krav för bostad och lokal i samma lagstiftning. Det man eventuellt sparar in på att inte ha bostad och lokal åtskilda kan man därmed förlora på att hela utrymmet kan behöva anpassas till att uppfylla alla krav som gäller för till exempel en arbetsplats.

Detaljplaner kan behöva ändras

Något som försvårar en snabb tillkomst av bokaler kan vara bestämmelser i detaljplanen som enbart tillåter boende. Trots nya bestämmelser om att viss kompletterande användning ska tillåtas inom detaljplanen blir det i många fall troligen ändå nödvändigt att ändra gällande planer. Antingen för att den tillkommande verksamheten är så pass omfattande att det motiverar en ny plan utifrån de störningar som tillkommer i form av ökad trafik m.m., eller att mark tas i anspråk på ett sätt som strider mot den befintliga planen.

Att följa ordinarie kommunala process för ändring av detaljplaner vid förnyelse av ett område kan inte generellt anses utgöra ett hinder för bokaler även om det ibland kan ta lång tid. Detta får istället anses var en naturlig del vid förnyelse av ett miljonprogramsområde då detaljplaneringsprocessen förutom att reglera en god användning av mark och vatten syftar till att ge möjligheter till en lokal demokratisk förankring.

Litteraturförteckning

- AFS 1994:01 Arbetsanpassning och rehabilitering. Stockholm: Arbetsmiljöverket.
- AFS 2009:02 Arbetsplatsens utformning. Stockholm: Arbetsmiljöverket.
- Backlund, A. (2005). Bokaler i Hammarby Sjöstad - Ett flexibelt fastighetsbestånd. Stockholm: Företagsekonomiska Institutionen Stockholms universitet.
- BFS 2011:10 Boverkets föreskrifter och allmänna råd om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder (eurokoder). Karlskrona: Boverket.
- BFS 2011:6 Boverkets byggregler. Karlskrona: Boverket.
- BFS 2011:13 HIN - Enkelt avhjälpna hinder. Karlskrona: Boverket.
- Civilutskottet. (2014). Civilutskottets betänkande 2013/14:CU10 Planering och byggande. Riksdagen.
- Erik Hörnqvist, V. G. (Nr 9 2013). Speciallösningar gör bokaler möjliga. Fastighetstidningen.
- Näringsdepartementet. (2014). En enklare planprocess, Prop. 2013/14:126.
- SFS 1970:994 Jordabalken.
- SFS 1977:1160 Arbetsmiljölagen.
- SFS 1978:304 Hyresförhandlingslagen.
- SFS 1992:1574 Lag om bostadsanpassningsbidrag m.m.
- SFS 2006:804 Livsmedelslagen.
- SFS 2010:900 Plan- och bygglagen.

Stockholm växer - Tensta, Hyppinge/Risinge. Hämtat från Stockhoms stad: <http://bygg.stockholm.se/alla-projekt/hyppinge-risinge/>

Tidningen Liljeholmen/Älvsjö 2 feb 2015 Hämtat från "Bokaler" ska locka kreativitet och butiker till Telefonplan: <http://www.stockholmdirekt.se/nyheter/bokaler-ska-locka-kreativitet-och-butiker-till-telefonplan/aRKoaA!vOXny1XewJ6oiMnrOMqS@A/>

Åsa Romson, m. (2013). Motion 2013/14:C419 För hela orten – Politik för upprustning och hållbarhet i miljonprogramsområden.

Bilaga 1 Workshop om bokaler

Sammanfattning av gruppövningar genomförda vid workshop med intressenter för bokaler den 2015-04-21 i Stockholm

Deltagare:

Birgersson Ingrid, Boverket

Celinska Karolina, DHR

Ekstam Cecilia, Arbetsmiljöverket

Eriksson Jan-Åke, Skatteverket

Estlander Lars, Boverket

Everett Magnus, VVS Företagen

Hedlöf Peter, Kontrollansvarigas riksförbund

Hedman Magnus, Skatteverket

Johansson Anders, Boverket

Johansson Stefan, Skatteverket

Jardbrink Mikael, Boverket

Karle Lennart, Svensk Handel

Lindberg Karin, Hyresgästföreningen

Persson Hans, MKB

Rosenius Ulla, Arbetsmiljöverket

Sjöberg Camilla, Svensk Handel

Övning 1 För- och nackdelar med bokaler

Fördelar

- Kan vara intressant för mindre handelsföretag
- Socialt attraktivt
- Mervärde till området

Nackdelar

- Var går gränsen för bostadsanpassning
- Olika skatt eller avgift beroende på bostad eller lokal
- Knepig med anställda
- Hyresreglering för lokalen
- Buller till bostäder
- Hyresrättsliga problem

Övrigt

- Fördelar kan vändas till nackdelar, t.ex. flexibel öppettid ger störning för övriga boenden i närheten.
- Vid samutnyttjande gäller alla regler, d.v.s. högsta kraven från respektive lagstiftning.

Övning 2 Hinder för bokaler

Försäkring

- Olika försäkringsvillkor bostad, lokal/verksamhet.
- Taxering, skattefrågor
- Svårt att avgöra vad som gäller när gränserna suddas ut.
- Svårt att få kontinuitet och följa upp taxering/skatt om byggnadens användning växlar mellan boende/lokal.
- Bostad avgift, lokal skatt.
- Folkbokföring.
- Inga problem om skilda lokaler.

- Skilda verksamheter behålls åtskilda genom bland annat krav på skilda brandceller.
- Små problem om det är skilda avtal för bostad och lokal.
- Vem har ansvar/betalar som arbetsgivare, hyresvärd, hyresgäst mm.
- PBL
- Trots nya möjligheter gällande kompletterande verksamhet i detaljplaner är sannolikt gamla planer ett hinder eller en avsevärd tidsfördröjning för att tillskapa nya publika bokaler. Gäller särskilt i miljöprogramområden då dessa ofta har gamla planer med enbart boende.
- Hyreslagstiftning
- Olika hyressättning och besittningsskydd.
- Rosengårdsmodellen med två kopplade hyreskontrakt kräver att man avstår från besittningsskydd. Detta brukar vara tidsbegränsat till t.ex. fyra år.
- Vad händer om hyran på lokalen blir oskälig?

Tekniska krav

- Tillgänglighet
- Ljudkrav
- Energikrav
- Brandkrav
- Arbetsmiljökrav, t.ex. livsmedelshantering, hygien
- Bostadsanpassningsbidrag
- Arbetsplatsanpassning

Övrigt

- Olika krav i BBR/Arbetsmiljölagen. Bägge ska tillämpas.
- Hur vet man vid projektering vilken verksamhet det ska bli?

Övning 3 Förslag på förbättringar

- Separata utrymmen för bostad och lokal. Vid samutnyttjande möjligt att använda procentsats av arean som betraktas som bostad respektive lokal för taxering.
- Behov av åtgärder svårt att bedöma så länge frågan inte prövats juridiskt.
- Det är möjligt att uppfylla de tekniska kraven för respektive del så länge de hålls åtskilda, d.v.s. inget problem.
- Om man följer Rosengårdsmodellen inget problem, mervärdet överväger.

Sändlista på inbjudna

- MKB
- Bostadsrätterna
- Svensk handel
- Skatteverket fastighetskontoret
- Stockholms stad stadsbyggnadskontoret
- Arbetsmiljöverket
- Länsstyrelserna i Skåne, Västra Götaland och Stockholm
- Projekt Tensta Hyppinge/Risinge

Medlemsorganisationer i Boverket byggråd

- Astma- och allergiförbundet
- DHR – förbundet för ett samhälle utan rörelsehinder
- Hyresgästföreningen
- Byggherrarna
- Fastighetsägarna
- SABO

- Villaägarnas riksförbund
- Svensk försäkring
- Föreningen Sveriges byggnadsinspektörer
- Sveriges kommuner och landsting
- Sveriges stadsarkitektförening
- Byggmaterial industrierna
- Sveriges byggindustrier
- Trä- och möbelföretagen
- Energi och miljötekniska föreningen
- Kontrollansvarigas riksförbund
- Samhällsbyggarna
- SBR Byggingenjörerna
- Sveriges teknik- och designföretag
- Svensk ventilation
- Sveriges arkitekter
- Sveriges tekniska forskningsinstitut
- VVS-företagen

Bilaga 2 Exempel på hyreskontrakt MKB

HYRESKONTRAKT BOSTAD

Avtalsnr

██████████

Produktnr

██████████████████

Kundnr

██████████

Hyresvärd

MKB Fastighets AB
Box 50 405
202 14 Malmö

Hyresgäst

Hyresgästen har även tecknat kontrakt nr ██████████ avseende lokal nr ██████████ på **Bennetsväg** ████████ i Malmö. Tanken med de två avtalen är att levandegöra en bebyggelse genom att integrera verksamheter såsom handel och hantverk med boende. Det är för hyresvärdens del en absolut förutsättning att meningen med båda avtalen fullföljs av hyresgästen.

Lägenhetens adress

Lgh nr ████████ i fastigheten ████████████████████ i område Örtagård, med adress **Bennetsväg** ████████

Lägenhetens yta

Bostadsdel i ████████ plan med en yta om ca ████████ kvadratmeter.

Källarutrymme ingår.

Lägenhetens skick och användning

Lägenheten uthyres att användas till bostad och i ett sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar till bostad.

Avtalets giltighetstid

Detta avtal gäller från och med ██████████ tills vidare. Avtalet är dock beroende av hyresnämndens godkännande av avstående från besittningsskydd och börjar inte att gälla förrän sådant godkännande finns, se under "Avstående från besittningsskydd".

Uppsägning av detta avtal ska för hyresvärdens räkning ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter 9 månader från uppsägningen.

Uppsägning av detta avtal ska för hyresgästens räkning ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från uppsägningen.

Uppsägning av detta avtal gäller även som uppsägning av samdebiterade produkter, inklusive hyreskontrakt nr [REDACTED] avseende lokal [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö, se överenskommelse under punkten "Avstående från besittningsskydd".

Hyra

För lägenheten utgår en hyra med [REDACTED] per månad. Värme och varmvatten ingår i hyran. Hyran skall erläggas i förskott senast sista vardagen före varje månads början genom insättning på bankgirokonto .

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlägga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avstående från besittningsskydd

Parterna har i en särskilt upprättad handling kommit överens om att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning av hyreskontraktet om något av följande inträffar:

- Hyresgästen säger upp hyreskontrakt nr [REDACTED] för lokal nr [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö till avflyttning
- Hyreskontraktet nr [REDACTED] för lokal nr [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö upphör på grund av att hyresgästen har förverkat rätten till det hyreskontraktet eller hyresvärden inte har skäligen anledning förlänga kontraktet på grund av reglerna i Jordabalken 12 kap 57 § 1 st

Anledningen härtill är att det för hyresvärden är av avgörande betydelse att detta avtal tillsammans med nämnda lokalhyreskontrakt utgör en helhet för att i området Rosengård levandegöra en bebyggelse genom att integrera verksamheter såsom handel och hantverk med boende.

För det fall hyresgästens bostadsavtal upphör på grund av att hyresavtalet för lokalen upphör skall hyresgästen ha rätt till en likvärdig bostad inom MKB:s bostadsbestånd. Avtalet om den gamla bostaden ska inte upphöra förrän hyresgästen erbjudits att flytta in i en ny likvärdig lägenhet. För det fall parterna inte kan enas om den erbjudna lägenheten är likvärdig med den gamla skall frågan om detta avgöras av Hyresnämnden som skiljenämnd.

Denna överenskommelse gäller utan begränsning i tiden.

Parterna kommer att till hyresnämnden ansöka om godkännande av denna särskilda överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Hyresgästen äger inte flytta in i lägenheten utan att godkännande från hyresnämnden föreligger. Hyresnämndens godkännande är en förutsättning för detta avtals bestående. Om hyresnämnden säger nej till parternas ansökan om avstående av besittningsskydd förfaller detta avtal i sin helhet och gäller inte mellan parterna.

Förhandlingsklausul

Hyresgästen förbinder sig att, utan föregående uppsägning av detta avtal, godkänna de överenskommelser om ändrad hyra eller annat hyresvillkor som framledes kan komma att beslutas efter förhandlingar enligt gällande förhandlingsordning mellan fastighetsägaren och hyresgästförening ansluten till Hyresgästerna Riksförbund eller annan sådan sammanslutning av hyresgäster som kan komma att begära förhandlingsordning hos fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

Kostnaden för vatten och avlopp ingår i hyran.

El

Hyresgästen har eget el- abonnemang och kostnaden härför ingår ej i hyran.

Sophämtning

Hyresvärden ombesörjer och bekostar bortforsling av hushållssoppor.

Hyresgästen bekostar och ansvarar dock själv för bortforsling av så kallade grovsoppor. Till grovsoppor hör bland annat möbler, vitvaror och andra skrymmande soppor.

Snöröjning och sandning

Snöröjning och sandning ingår i hyran.

Städning, ordning och skick

Städning av trappor och gemensamma utrymmen ingår i hyran.

Allmänna villkor

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden verkställer arbete för sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt. Detsamma gäller för arbete med utrotande av ohyra. Arbetet skall dock utföras utan onödig tidspillan.

Hyresgästen förbinder sig att

- hålla lägenheten tillgänglig för sotning och rensning av kanaler
- hålla till lägenheten tillhörande balkong eller altan fri från snö och is
- inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, utomhusantennor eller dylikt på fastigheten, samt att om tillstånd erhålles, vid reparation eller underhåll av fastigheten på egen bekostnad nedtaga och i förekommande fall återuppsätta den samma. Hyresgästen ansvarar även för att inhämta erforderliga tillstånd härför av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.
- följa de ordningsanvisningar som gäller för fastigheten och dess uteområden.
- vid uppsägning av lägenheten hålla den tillgänglig för visning för ny hyresgäst.

Hyresgästen skall även i övrigt iaktta de regler om sundhet, ordning och skick som åligger en hyresgäst enligt hyreslagen.

Hyresgästen skall vid hyrestidens utgång lämna lägenheten tömd och väl rengjord i ett av hyresvärden godtagbart skick, och till hyresvärden lämna samtliga port- och dörrnycklar samt tvättcyklider med nyckel och i förekommande fall kodkort. Avstämning mot besiktningsprotokoll från inflyttningstillfället ska göras i samband med utflyttningen.

Underhåll m.m.

Fastighetsägarens regler om VLU, Valfritt Lägenhets Underhåll, gäller. Se separat information.

Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlægga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas och intecknas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lägenhet upphör att gälla från och med detta avtals ikraftträdande.

Malmö [redacted]
Hyresvärd
MKB Fastighets AB

Malmö [redacted]
Hyresgäst

.....

.....

HYRESKONTRAKT LOKAL

Avtalsnr [REDACTED]

Produktnr [REDACTED]

Kundnr [REDACTED]

Hyresvärd MKB Fastighets AB
Box 50504
202 145 Malmö

Hyresgäst

Hyresgästen har även tecknat kontrakt A171068 **för bostadslägenhet på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö**. Tanken med de två avtalen är att levandegöra en bebyggelse genom att integrera verksamheter såsom handel och hantverk med boende. Det är för hyresvärdens del en absolut förutsättning att meningen med de båda avtalen fullföljs av hyresgästen.

Lokalens adress

Lokal nr [REDACTED] i område Örtagård, med adress Bennetsväg [REDACTED]

Lokalen består av följande ytor:

Lokalarea i [REDACTED] plan med en yta på ca [REDACTED] kvadratmeter.

Lokalen omfattar även följande:

Gemensam uteplats med lokal [REDACTED]

Lokalens skick och användning

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till [REDACTED]. Annan användning av lokalen är inte tillåten. Används lokalen till annan verksamhet än ovan nämnda kan avtalet komma att sägas upp. Det samma gäller om lokalen inte används alls utan står tom och oanvänd.

Om lokalen sägs upp kommer även hyreskontrakt nr [REDACTED] avseende lägenhet nr [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö att sägas upp. Se överenskommelse härom under ”Avstående från besittningsskydd”.

Inredning

Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning.

Avtalets giltighetstid

Detta avtal gäller från och med [REDACTED] tills vidare. Avtalet är dock beroende av hyresnämndens godkännande av avstående från besittningsskydd och börjar inte att gälla förrän sådant godkännande finns, se under "Avstående från besittningsskydd".

Uppsägning av detta avtal ska för hyresvärdens räkning ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter 9 månader från uppsägningen.

Uppsägning av detta avtal ska för hyresgästens räkning ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter 3 månader från uppsägningen.

Uppsägning av detta avtal gäller även som uppsägning av samdebiterade produkter, inklusive hyreskontrakt nr [REDACTED] avseende lägenhet nr [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö, se överenskommelse under punkten "Avstående från besittningsskydd".

Hyra

För lokalen utgår hyra med [REDACTED] kronor per år.

Hyran utgör kallhyra.

Hyran skall erläggas i förskott senast sista vardagen före varje månads början genom insättning på plusgirokonto .

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Avstående från besittningsskydd

Parterna har i en särskilt upprättad handling kommit överens om att hyresrätten till lokalen inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken om uppsägning av avtalet sker på grund av att hyreskontrakt nr [REDACTED] avseende lägenhet [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö upphör. Detta gäller oavsett om hyresgästen eller hyresvärden är den som säger upp ifrågavarande avtal och oavsett anledningen till att hyresavtalet upphör.

Anledningen härtill är att det för hyresvärden är av avgörande betydelse att detta avtal tillsammans med nämnda bostadshyreskontrakt utgör en helhet för att i området Rosengård levandegöra en bebyggelse genom att integrera verksamheter såsom handel och hantverk med boende.

Denna överenskommelse gäller utan begränsning i tiden.

Parterna kommer att till hyresnämnden ansöka om godkännande av denna särskilda överenskommelse om avstående från besittningsskydd. Hyresgästen äger inte ta lokalen i sin besittning utan att godkännande från hyresnämnden föreligger. Hyresnämndens godkännande är en förutsättning för detta avtals bestående. Om hyresnämnden säger nej till parternas ansökan om avstående av besittningsskydd förfaller detta avtal i sin helhet och gäller inte mellan parterna.

Värme och kyla

Lokalen har utrustats med separat mätare för värme och uppvärmning av lokalen bekostas av hyresgästen. Hyresgästen skall därför samtidigt med hyran, och som tillägg till denna, betala ersättning för lokalens uppvärmning i enlighet med vad mätaren utvisar att lokalen har förbrukat. En schablonkostnad om ████ kr uttas varje månad för att sedan en gång/år stämmas av och regleras i enlighet med den faktiska förbrukningen. Schablonkostnaden kan komma att ändras under hyrestiden.

Eventuell kyl- eller extra ventilationsanläggning utöver den som redan finns i fastigheten/lägenheten, ombesörjes och bekostas i sin helhet av hyresgästen. Samtliga installationer skall utföras av fackman och kräver tillstånd från fastighetsägaren. Hyresgästen ansvarar för att installationerna utförts i enlighet med gällande regler och myndighetskrav

Vatten och avlopp

Kostnad för vatten och avlopp ingår i hyran

El

För elförbrukningen till lokalen samt de elanläggningar i övrigt som hyresgästen nyttjar tecknar hyresgästen eget abonnemang.

Emballage- och sophämtning

Emballage- och sophämtning ombesörjs och bekostas av hyresgästen. Hyresgästen förbinder sig att slänga allt emballage och sopor avseende verksamheten i särskilda för ändamålet uppförda miljöhus och att sortera emballage och sopor i enlighet med de instruktioner och ordningsregler fastighetsägaren anger.

Hyresgästen bekostar och ansvarar även själv för bortforsling av så kallade grovsopor. Till grovsopor hör bland annat möbler, vitvaror och andra skrymmande sopor.

Snöröjning och sandning

Snöröjning och sandning ingår i hyran.

Varuleveranser

Leveranser till verksamheten sker genom lokalen. Det är förbjudet att ta emot leveranser till verksamheten på annat sätt.

Gång- och cykelbanan intill bokalerna får ej användas för lastning och lossning.

Städning

Städning av trappor och gemensamma utrymmen ingår i hyran.

Hyresgästen ansvarar dock för renhållningen av området i anslutning till lokaldelen. Städning av området skall ske dagligen. Emballage och liknande får inte förvaras så att det kan upplevas som störande av förbipasserande eller andra boende och näringsidkare i området.

Hyresgästen disponerar ett område om 1,5 meter ut från fasaden att använda för exponering av sin verksamhet. Exponeringen ska ske på ett sätt som inte kan väcka anstöt och i enlighet med fastighetsägarens skyltprogram.

Hyresgästen skall även i övrigt iaktta de regler om sundhet, ordning och skick som åligger en hyresgäst enligt hyreslagen.

Störning gentemot övriga hyresgäster

Hyresgästen får ej bedriva verksamheten i sådan omfattning eller på andra tider än nedan överenskommit, så att övriga hyresgäster i fastigheten eller omkringliggande fastigheter störs i sådan omfattning att de kan framföra krav på hyresvärden. Vid befogade klagomål från övriga hyresgäster i fastigheten eller omgivningen i övrigt om störningar från bokalen ska hyresgästen omedelbart och på egen bekostnad åtgärda källan till störningen. Detta gäller t.ex. hög ljudnivå, luftförorening eller osunt beteende.

Verksamheten i lokaldelen får endast bedrivas mellan kl 07:00-22:00 på vardagar och mellan kl 9:00-21:00 på lördagar och helgdagar. Bedrivs verksamheten under andra tider kan avtalet komma att sägas upp i sin helhet. *Hyresvärden har dessutom rätt att, utan föregående uppsägning, reglera öppethållandetider, ljudnivåer mm för hyresgästens verksamhet. Det åligger därefter hyresgästen att följa av hyresvärden beslutade villkor.*

Om lokalen sägs upp kommer även hyreskontrakt nr [REDACTED] avseende lägenhet nr [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö att sägas upp. Se separat överenskommelse om detta under "Avstående från besittningsskydd".

Överlåtelse och andrahandsupplåtelse av hyresrätten

Hyresgästen äger inte rätt att överlåta hyresrätten eller upplåta hela lokalen i andra hand utan hyresvärdens skriftliga medgivande. För det fall hyresvärden lämnar hyresgästen tillstånd till upplåtelse av lokalen skall skriftligt tillägg till hyresavtalet upprättas.

Om hyresgästen har innehaft lokalen mindre än tre år kan en eventuell överlåtelse av lokalen på grund av överlåtelse av rörelse endast ske om det föreligger synnerliga skäl, såsom exempelvis allvarliga sjukdomsfall, dödsfall eller annan särskilt beaktansvärd händelse. Ekonomiska skäl kan aldrig utgöra synnerliga skäl.

Systematiskt brandskyddsarbete

Hyresgästen är skyldig att utföra och bekosta systematiskt brandskyddsarbete för verksamheten inom förhyrd lokal. Ansvarsfördelning ska upprättas. Se bilaga.

Mervärdesskatt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen skall utöver hyra erlagga vid varje tillfälle gällande moms.

Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom upplåtelse av lokalen i andra hand, eller överlåtelse – blir återbetalningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen skall hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen skall vidare utge ersättning för den ökade driftsmomsen som blir en följd av hyresgästens handlande.

Myndighetskrav

Det åligger hyresgästen att tillse att man för verksamheten som bedrivs i lokalen har erforderliga myndighetstillstånd, samt att man efterlever för varje tid gällande lagar och regler. Skulle detta misskötas har hyresvärden rätt att omedelbart bringa detta avtal till upphörande med omedelbar verkan.

Om lokalen sägs upp kommer även hyreskontrakt nr [REDACTED] avseende lägenhet nr [REDACTED] på Bennetsväg [REDACTED] i Malmö att sägas upp. Se separat överenskommelse om detta under "Avstående från besittningsskydd".

Allmänna villkor

Hyresgästen äger ej erhålla nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten för tid varunder hyresvärden verkställer arbete för sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Detsamma gäller för utrotande av ohyra. Arbetet skall dock utföras utan onödig tidsspillan.

Hyresgästen förbinder sig att

- hålla lokalen tillgänglig för sotning och rensning av kanaler
- inte utan särskilt tillstånd uppsätta anslag, skyltar, markiser, utomhusantennor eller dylikt på fastigheten, samt att om tillstånd erhålles, vid reparation eller underhåll av fastigheten på egen bekostnad nedtaga och i förekommande fall återuppsätta den samma. Hyresgästen ansvarar även för att inhämta erforderliga tillstånd härför av berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.
- skyltning av verksamheten får endast ske i enlighet med det skyltprogram fastighetsägaren har tagit fram för området.
- följa de ordningsanvisningar som gäller för fastigheten och dess uteområden.
- vid uppsägning av lokalen hålla den tillgänglig för visning för ny hyresgäst.

Hyresgästen skall vid hyrestidens utgång lämna lokalen tömd och väl rengjord i ett av hyresvärden godtagbart skick, och till hyresvärden lämna samtliga port- och dörrnycklar och i förekommande fall kodkort. Avstämning mot besiktningsprotokoll från inflyttningstillfället ska göras i samband med utflyttningen.

Underhåll m m

Hyresgästen skall utföra och bekosta erforderligt inre underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak jämte eventuell inredning tillhandahållen av hyresvärden.

Det åligger hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtaganden som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen skall samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov vidtar ändringar i lokalerna och värden till följd härav enligt reglerna i Plan och Bygglagen tvingas utge byggnadsavgift eller tilläggsavgift skall hyresgästen till värden utge motsvarande belopp.

Hyresgästen svarar för skador på grund av åverkan på skyltfönster, entrédörrar och skyltar samt att dessa åtgärdas omgående.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring beträffande samtliga till lokalerna hörande skyltfönster och entrédörrar.

Hyresgästen ansvarar för att teckna sedvanliga försäkringar för sin affärsverksamhet.

Låsanordningar

Det åligger hyresgästen att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltighet av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. Dock ansvarar MKB för adekvat lås mellan bostaden och lokalen.

Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad,



eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas och intecknas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla från och med detta avtals ikraftträdande.

Malmö [REDACTED]
Hyresvärd
MKB Fastighets AB

Malmö [REDACTED]
Hyresgäst

.....

.....

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD BOSTAD

Ansökan till Hyresnämnd

Hyreskontrakt nr

[REDACTED]

I fastigheten

██

Hyresvärd

MKB Fastighets AB
Box 50 405
202 14 Malmö

Hyresgäst

Ovanstående parter är härmed överens om att hyresgästen inte skall ha rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden begära att avtalet skall upphöra och anger följande orsak:

- Hyresgästen säger upp hyreskontrakt nr ██████████ för lokal nr ██████████ på Bennetsväg ██████ i Malmö till avflyttning
- Hyreskontrakt nr ██████████ för lokal nr ██████████ på Bennetsväg ██████ i Malmö upphör på grund av att hyresgästen har förverkat rätten till det hyreskontraktet eller hyresvärden inte har skälig anledning förlänga kontraktet på grund av reglerna i Jordabalken 12 kap 57 § 1 st

Anledningen till överenskommelsen är att det för hyresvärden är av avgörande betydelse att detta avtal tillsammans med nämnda lokalyreskontrakt utgör en helhet för att i området Rosengård levandegöra en bebyggelse genom att integrera verksamheter såsom handel och hantverk med boende.

För det fall hyresgästens bostadsavtal upphör på grund av att hyresavtalet för lokalen upphör skall hyresgästen ha rätt till en likvärdig bostad inom MKB:s bostadsbestånd. Avtalet om den gamla bostaden ska inte upphöra förrän hyresgästen erbjudits att flytta in i en ny likvärdig lägenhet. För det fall parterna inte kan enas om den erbjudna lägenheten är likvärdig med den gamla skall frågan om detta avgöras av Hyresnämnden som skiljenämnd.

Denna överenskommelse gäller utan begränsning i tiden.

Eftersom denna överenskommelse träffats innan hyresförhållandet inletts ansöker vi härmed om att hyresnämndens godkänner vår överenskommelse.

Malmö ██████████
Hyresvärd
MKB Fastighets AB

Malmö ██████████
Hyresgäst

.....

.....

ÖVERENSKOMMELSE OM AVSTÅENDE FRÅN BESITTNINGSSKYDD LOKAL

Ansökan till Hyresnämnd



Hyreskontrakt nr

██████████

I fastigheten

██

Hyresvärd

MKB Fastighets AB
Box 50 405
202 14 Malmö

Hyresgäst

Ovanstående parterna är härmed överens om att hyresrätten till lokalen inte skall vara underkastad bestämmelserna i 12 kap 57-60 §§ jordabalken om uppsägning av avtalet sker på grund av att hyreskontrakt nr ██████████ avseende lägenhet ██████████ Bennetsväg ████████ i Malmö upphör. Detta gäller oavsett om hyresgästen eller hyresvärderna är den som säger upp ifrågavarande avtal och oavsett anledningen till att hyresavtalet upphör.

Anledningen till överenskommelsen är att det för hyresvärderna är av avgörande betydelse att detta avtal tillsammans med nämnda bostadshyreskontrakt utgör en helhet för att i området Rosengård levandegöra en bebyggelse genom att integrera verksamheter såsom handel och hantverk med boende.

Av denna överenskommelse följer bland annat att hyresgästen vid avflyttning från lokalen efter sådan uppsägning inte har rätt till ekonomisk ersättning eller ersättningslokal samt inte heller har rätt till uppskov med avflyttningen.

Denna överenskommelse gäller utan begränsning i tiden.

Eftersom denna överenskommelse träffats innan hyresförhållandet inletts ansöker vi härmed om att hyresnämndens godkänner vår överenskommelse.

Malmö ██████████
Hyresvärd
MKB Fastighets AB

Malmö ██████████
Hyresgäst

.....

.....



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se