



CHALMERS

Kommersiell delningsekonomi: Optimering av LOA-användning för ökad trygghet och hållbarhet

En undersökning om kommersiell lokalanvändning över dygnets alla timmar samt dess sociala påverkan

Examensarbete inom kandidatprogrammet: Affärsutveckling och
entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

DAVID BRUNSSON

LEO ISÉNI

INSTITUTIONEN FÖR ARKITEKTUR OCH SAMHÄLLSBYGGNADSTEKNIK

— CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, Sverige 2023

www.chalmers.se

EXAMENSARBETE ACEX20

Kommersiell delningsekonomi: Optimering av LOA-användning för ökad trygghet och hållbarhet

En undersökning om kommersiell lokalanvändning över dygnets alla timmar samt
dess sociala påverkan

*Examensarbete inom kandidatprogrammet
Affärsutveckling och Entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik*

DAVID BRUNSSON
LEO ISÉNI

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik
Avdelningen för Byggnadsdesign
CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA
Göteborg, 2023

Kommersiell delningsekonomi: Optimering av LOA-användning för ökad trygghet och hållbarhet

En undersökning om kommersiell lokalanvändning över dygnets alla timmar samt dess sociala påverkan

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

DAVID BRUNSSON

LEO ISÉNI

© DAVID BRUNSSON & LEO ISÉNI 2023

Examensarbete ACEX20

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Chalmers tekniska högskola 2023

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers tekniska högskola

412 96 Göteborg

Telefon: 031-772 10 00

Optimering av LOA-användning för ökad trygghet och hållbarhet

En undersökning om kommersiell lokalanvändning över dygnets alla timmar samt dess sociala påverkan

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik

DAVID BRUNSSON

LEO ISÉNI

Institutionen för arkitektur och samhällsbyggnadsteknik

Avdelningen för Byggnadsdesign

Chalmers Tekniska Högskola

Sammanfattning

Arbetet undersöker kommersiell delningsekonomi som ett sätt att utnyttja LOA över dygnets alla timmar. Liknande koncept finns idag på marknaden i form av coworking, ett koncept som etablerats. Undersökningen syftar på att visa om lokaler kan nyttjas de tider de annars står vakanta.

Undersökningsmetoden gick ut på att genomföra en kvalitativ litteraturgenomgång samt kvalitativa semistrukturerade intervjuer. Litteraturgenomgången användes som grund för att formulera frågor till intervjuerna men också för att skapa förståelse för ämnet. De semistrukturerade intervjuerna undersökte därefter definitionen, möjligheterna och svårigheterna med frågeställningen för att skapa en förståelse för fastighetsägares perspektiv på frågan. Respondenterna bestod till största del av fastighetsägare, men också en lokalförvaltare. Intervjusvaren låg som grund till resultatdelen för att i diskussion- och analysdelen kunna koppla samman resultat och litteraturgenomgång för diskussion och tematisering av undersökningen.

I resultatet presenteras respondenternas inställning till kommersiell lokaldelning. De definitioner, möjligheter, svårigheter samt social påverkan som identifierades presenteras även här. Respondenterna lyfter att konceptet är av stort intresse, men inte problemfritt. Det sätts fokus på att kommersiell delningsekonomi kan användas som ett verktyg för att öka ett områdes trygghet och upplevda säkerhet. Därtill finns det ett stort behov att undersöka huruvida konceptet går att applicera i praktiken.

Slutligen besvaras frågeställningen som svår och ännu inte utforskad - men med möjligheter att öka tryggheten och den sociala upplevda känslan i områden genom kommersiell delningsekonomi som ett verktyg. Det finns också stora möjligheter att använda kommersiell delningsekonomi som ett sätt att samnyttja lokaler - förutsatt att ansvarsfrågan löses.

Nyckelord: Kommersiell lokaldelning, Samnyttjan, samhällsplanering, områdesförbättring, social hållbarhet, trygghet, delningsekonomi, social interaktion

Optimizing commercial space usage for increased safety and sustainability

A study on commercial space usage across all hours of the day and its social impact.

*Degree Project in the Bachelor's Programme
Business Development and Entrepreneurship*

DAVID BRUNSSON

LEO ISÉNI

Department of Architecture and Civil Engineering
Division of Building Design
Chalmers University of Technology

Abstract

The work examines the commercial sharing economy as a way to utilize vacant spaces throughout the day. Similar concepts exist on the market today in the form of coworking, a nowadays well-established concept. The study aims to demonstrate whether spaces can be utilized during the times they would otherwise remain vacant.

The research method involved conducting a qualitative literature review and qualitative semi-structured interviews. The literature review was used as a basis for formulating questions for the interviews, but also to gain an understanding of the subject as a whole. The semi-structured interviews then explored the definition, possibilities, and difficulties of the research question to gain an understanding of property owners perspectives on the issue. The respondents consisted mostly of property owners, but also included a property manager. The interview responses formed the basis of the results section, allowing for the discussion and analysis section to connect the results with the literature review for further discussion and thematic analysis of the research.

The results present the respondents attitude towards commercial space sharing. The identified definitions, possibilities, difficulties, and social impacts are also presented here. The respondents highlight that the concept is of great interest but not without challenges. The focus is on the potential for commercial sharing economy to be used as a tool to increase the safety and perceived security of a community. Furthermore, there is a significant need to investigate whether the concept can be practically implemented.

In conclusion, the research question is answered as difficult and still unexplored, but with possibilities to increase safety and the social perceived sense in communities through commercial sharing economy as a tool. There are also significant opportunities to use commercial sharing economy as a means of co-utilizing spaces, provided that the issue of responsibility is resolved.

Key words: Commercial space sharing, Shared use, Urban planning, Community improvement, Social sustainability, Safety, Sharing economy, Social interaction

Innehåll

Sammanfattning

Abstract

Innehåll

Förord

BETECKNINGAR

1. Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.1.1 Serneke Group AB	2
1.2 Syfte	2
1.3 Frågeställningar	2
1.3.1 Precisering av frågeställning	2
1.4 Avgränsningar	3
1.5 Tänkt målgrupp för examensarbetet	3
2. Metod	4
2.1 Undersökningsstrategi	4
2.2 Undersökningsdesign	4
2.3 Undersökningsmetod	5
2.4 Litteraturgenomgång	5
2.6 Semistrukturerade intervjuer	6
2.7 Urval	6
2.8 Diskussion för metodval/del	7
3. Tidigare forskning	8
3.1 Hållbar utveckling	8
3.2 Resurseffektivitet	10
3.2.1 Cirkulär ekonomi	10
3.3 Delningsekonomi	11
3.3.1 Hyreslagstiftning	12
3.3.2 Flexibla hyresavtal	12
3.3.3 Delning av lokaler idag	13
3.3.4 Andra former av delningsekonomi	13
3.4 Social hållbarhet	14
3.4.1 Social interaktion / Sociala nätverk i samhället	16
3.4.2 Medverkan av grupper och nätverk i samhället	16
3.4.3 Samhällsstabilitet	17
3.4.4 Stolthet / Känsla på platsen	17
3.4.5 Trygghet och säkerhet	17
3.5 Social trygghet	17
3.6 Boverkets definition av trygghet	18
4. Resultat	18
4.1 Definition av en lokal	19
4.2 Möjligheter med lokaldelning	20
4.3 Begränsningar för delning av kommersiella lokaler över dygnet	22

4.4 Utmaningar för delning av lokaler under dygnets timmar	24
4.5 Social hållbarhet och trygghet som resultat av ökad mänsklig närvaro	27
5. Diskussion och analys	29
5.1 Definition av en lokal	29
5.2 Möjligheter med lokaldelning	30
5.3 Begränsningar för delning av kommersiella lokaler över dygnet?	31
5.4 Utmaningar för delning av lokaler under dygnets timmar	32
5.5 Social påverkan, trygghet, hållbarhet	33
6. Slutsats	35
7. Förslag till vidare forskning	37
Källhänvisning	38

Förord

Examensarbetet är utfört av David Brunsson och Leo Iséni. Arbetet omfattar 15 högskolepoäng och har upprättats som avslutande arbete på kandidatprogrammet *Affärsutveckling och Entreprenörskap inom samhällsbyggnadsteknik* vid Chalmers Tekniska Högskola

Vi vill börja med att tacka Joakim Månsson och Serneke Group AB som gav oss chansen att undersöka detta ämne djupare. Vidare tackar vi för den vägledning och stöd vi har fått under undersökningens gång och för att vi har fått ta del av både Joakim och Sernekets kontaktnät vilket har givit oss de respondenter arbetets resultat grundar sig på.

Ett stort tack till respondenterna som bidrog till arbetet. Vi tackar: Lena Fagerland, Robert Woodbridge, Karin Frisk, Mona Stjernström och Ylva Morelli.

Vi passar även på att tacka våra opponenter Rasmus Johnsson och Alfred Skördare som korrekturläst vår text samt bidragit med förbättringsförslag.

Slutligen vill vi också tacka Marie Strid och Nina Ryd som handledare och examinatorer för arbetet, något de båda gjorde med stort engagemang och intresse. Nina hjälpte oss att forma arbetet till en undersökning som också skildrar social hållbarhet medan Marie hjälpte arbetet att fullföljas och sammanfatta resultaten i en diskussion- och analysdel. Vi är väldigt tacksamma för den hjälp vi har fått.

Göteborg, Maj 2023

David Brunsson & Leo Iséni

BETECKNINGAR

LOA: Lokalarea är en yta som har annat ändamål än boende. Exempel på LOA är butiker, kontor, personalutrymmen och lager.

Delningsekonomi: Innebär olika arrangemang att dela, låna eller hyra materiella saker, tjänster eller ytor istället för att själv äga. Begreppet används idag främst inom IT där digitala plattformar har möjliggjort ett gemensamt nyttjande av tjänster, ytor eller materiella ting.

Cirkulär ekonomi: Motsatsen till linjär ekonomi. Istället för att produkten skall nyttjas och kasseras används komponenterna så länge det går. När produkten inte längre kan användas återvinns så stor del som möjligt.

BBR: Boverkets byggregler, BBR, innehåller föreskrifter och allmänna råd till vissa krav i plan- och bygglagen, PBL.

PBL: Plan- och bygglagen, PBL, innehåller olika sakområden med vägledning gällande region-, översiktis- och detaljplanering, lov och bygglovsprocess, BBR och byggprodukter. Vidare finns det webbsidor i handboken som ger vägledning till de olika delarna av plan- och bygglagen.

Hyreslagen: Kapitel 12 i Jordabalken kallas för hyreslagen. I detta kapitel finns regler om hyra av både bostad och lokal.

Coworking: Ett koncept där tjänstemän eller personal, från olika företag, delar på en kontorslokal. Ofta uppdelad i mindre grupprum och aktivitetsytor med möjlighet till större mötesrum. Något som mindre företag kan nyttja då prissättningen brukar ligga på person istället för per kvadratmeter.

1. Inledning

Under de senaste åren har intresset för social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet ökat. Dessa hållbarhetsaspekter har visat sig vara så pass viktiga att de idag nästan aldrig överges. I ett försök att vidareutveckla de sociala hållbarhetsaspekterna har en undersökning gjorts om det finns möjlighet att effektivisera användningen av LOA i kommersiella lokaler - och därmed öka möjligheten till social hållbarhet.

Lokaler är något som har varit en grundpelare för många verksamheter historiskt sett - en slags mötesplats för människor. Trots oförutsedda händelser, tänk Covid-19, så har lokaler brukats och ständigt varit i fokus för många av de verksamheter som bedrivs i landet. Det blir allt svårare att ignorera det flexibla behovet som verksamheter idag kan tänkas ha. Istället för att binda upp sig i en lokal i flera år, önskas det emellertid kortare hyreskontrakt. En av de mest betydande diskussionerna för närvarande inom branschen är om det är möjligt för flera aktörer att dela lokaler och därmed nyttja kortare, mer flexibla hyreskontrakt.

Traditionen har hittills lett till en tro på att branschen är "långsam" och "svårubbad" - något som både kan och har satt stopp för hastig utveckling av branschen. Detta arbete kommer att undersöka kommersiell delningsekonomi. Delningsekonomi är en ekonomisk modell där människor delar resurser med syfte att nyttja resurserna mer effektivt. Vidare kan delningsekonomi ge upphov till minskade kostnader och större flexibilitet. Göteborg växer i ett högt tempo och nya koncept för att stötta stadsutvecklingen utmanar de "traditionella" sätten att utveckla en stad. Kommersiell lokaldelning skulle i teorin kunna vara ett sätt att effektivisera och koncentrera nyttjandet av lokaler. För att konkretisera frågan har vi valt att undersöka och identifiera de behov, önskemål, hinder samt möjligheter som kan utmana idén.

1.1 Bakgrund

Göteborg växer för varje år och om bara fem år beräknas det finnas ytterligare 115 000 invånare i staden (Göteborgs stad, u.d.). I samma takt som en stad växer ökar behovet av att uppfylla invånarnas önskemål. Bland annat önskas en hög folktäthet och olika saker att hitta på för att skapa en attraktiv och levande stadsdel (Alternativ stad, u.d.). För att fortsätta utvecklingen av en mellanstor stad som redan växer behövs nya strategier appliceras. En av dessa strategier kommer att behandlas i arbetet - nämligen delning av kommersiella lokaler. Delningen av kommersiella lokaler betyder egentligen att kommersiella lokaler skall kunna nyttjas av fler än en aktör, över dygnets alla timmar. Detta utmanar de traditionella sätten att hyra ut samt bruka lokaler. Något som kan vara aktuellt nu när Göteborg är mitt i förvandlingen från en liten storstad till en storstad. (Pettersson, 2008).

Vidare upplever befolkningen i Göteborg att staden efter vissa klockslag kan anses otryggt (Lundgren, 2022). Med fler ögon på gatan och en därmed naturlig övervakning hade otryggheten kunnat utmanas. Därför är intresset för forskningsfrågan stort och vi författare

har stora förhoppningar om att konceptet kan användas som ett verktyg för att öka tryggheten.

1.1.1 Serneke Group AB

Serneke är en byggkoncern som främst arbetar inom entreprenad- och projektutveckling och har i dagsläget en del kommersiella fastigheter i Göteborg. Deras mål är att "Sträva att tillförna något nytt" (Serneke, u.d.). Till arbetet har Joakim Månsson, Projektutvecklare, Serneke varit handledare från branschen och varit till stor hjälp. I samråd med Joakim har frågeställningen utformats. Anledningen till detta är att det gynnar arbetet att ha en frågeställning som är relevant och nära branschen - i stora drag för att slutsatserna skall vara relevanta och användbara i praktiken.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka delningsekonomi för kommersiella lokaler. Mer specifikt hur det går att optimera användningen av lokalarea över dygnets timmar, samt hur den ökade rulljansen av människor i området påverkar tryggheten. Examensarbetets mål är att identifiera om det är möjligt och lönsamt att använda delningsekonomi för kommersiella lokaler. Vidare försöker arbetet definiera styrkor och svagheter med delningsekonomi samt hur och i vilken form det eventuellt kan bli aktuellt. Dessutom kommer den sociala hållbarhetsaspekten att undersökas. Syftet blir därmed också den kommersiella lokaldelningens upphov till ökad trygghet.

1.3 Frågeställningar

Arbetet baseras på nedan ställda frågeställningar. Vidare kommer frågeställningen ytterligare att preciseras i nästa kapitel för att skapa förståelse för det djup frågeställningarna innefattar.

- **Vad krävs för att optimera LOA över dygnets alla timmar?**
- **Ökar tryggheten i området?**

1.3.1 Precisering av frågeställning

Att undersöka delningsekonomi var något som både vi och Serneke tyckte var intressant, relevant samt i tiden. Därefter utvecklade vi tillsammans vidare vår frågeställning med Joakim Månsson. Vår gemensamma nämnare var att lokaler som vanligtvis stod tomma när hyresgästerna gått hem kunde användas för något bättre, åtminstone något alls. I diskussionen med Serneke framkom det att kommersiell delningsekonomi var något de såg positivt på. Det ledde till beslutet om att undersöka kommersiell lokaldelning. Därefter växte frågeställningen fram och koncentrerades på de frågor som vi ansåg var mest intressanta och genomförbara. Nedan behandlas tre delfrågor till de primära frågeställningarna som under arbetets gång kommer att undersökas och besvaras.

Följande delfrågor kommer under arbetets gång att undersökas:

- **Flera överlappande hyresavtal på samma objekt?**
- **Vilka verksamheter är rimliga för detta upplägg?**
- **Vilka förutsättningar krävs för att applicera konceptet (Kommersiell delningsekonomi) i praktiken?**

En fundamental del av arbetet är att också att förstå hur en lokal nyttjas idag och vilka möjligheter, begränsningar och hinder som finns för lokaldelning över dygnets alla timmar. För att få en förståelse från flera perspektiv undersöker arbetet dessutom vad definitionen av en lokal är.

1.4 Avgränsningar

Arbetet avgränsas till marknaden i Sverige, med Göteborg som utgångspunkt. Detta då arbetets syfte är att undersöka delningsekonomi för kommersiella lokaler med de förutsättningar och begränsningar som finns i Sverige. Eftersom det är den svenska marknaden som undersöks är det inte av intresse att undersöka utländska marknader. Däremot kan forskningsöversikten emanera från utländska studier. Detta för att området inte är särdeles undersökt - vilket hade löpt risk för en tunn och undermålig forskningsöversikt.

Då arbetet inriktas på kommersiella lokaler är det inte av intresse att undersöka bostäder. Arbetet kommer att beakta lagstiftning och regelverk relevanta för kommersiell förvaltning och hyresavtal. Då arbetet fokuserar på delningsekonomi för kommersiella lokaler över dygnets samtliga timmar, kommer även lagar och krav också tas i beaktning. Nedan exemplifieras några av dessa:

- **Hyreslagstiftning**
- **Momsreglering & mervärdesskatt**
- **BBR & PBL**
- **Avtalslagen**

1.5 Tänkt målgrupp för examensarbetet

Då examensarbetet undersöker ökande nyttjandegrad för kommersiella lokaler över dygnets alla timmar, kommer de främsta målgrupperna vara fastighetsägare. Det stängs däremot inga dörrar för att ytterligare målgrupper kan finna arbetet intressant. Exempel på dessa är: Studenter, hyrestagare och stadsutvecklare. Det fastighetsägare kan ta del av gällande arbetet är identifikationen av faktorer, både positiva och negativa, kommersiell lokaldelning kan innebära.

2. Metod

I avsnittet nedan presenteras arbetets metod samt undersökningens urvalsprocess.

2.1 Undersökningsstrategi

Arbetet har utgått från en kvalitativ forskningsstrategi. Vi har intervjuat personer som i samråd med vår handledare på Serneke har haft rätt kompetens för att besvara frågeställningarna. Vidare har fler frågor uppkommit allt eftersom arbetet utvecklats, och nya faktorer värda att undersökas hittats. Därför har det varit den kvalitativa forskningsstrategin varit iterativ. Forskningsstrategin lämpar sig väl i arbetet då syftet är att undersöka vilka förutsättningar som behövs för att kommersiell lokaldelning ska vara genomförbart, och därmed öka LOA i lokalen över dygnets alla timmar istället för att effektivisera lokalen i sin helhet. Vidare undersöks också social hållbarhet, med fokus på trygghet, vilket gör en kvalitativ forskningsmetod högst relevant. En kvalitativ forskningsstrategi kräver ett utforskande arbetssätt, något som den kvalitativa metoden är anpassad efter (Bryman & Bell, 2017). Därmed lämpar sig strategin väl till arbetet då den fångar respondenternas beprövade erfarenhet. Vidare har vi uppfattat det som att forskningsstrategin bidrar med fler djupa perspektiv som är viktiga för arbetet, vilket annars kan ha missats och omöjliggjort vidare analys och diskussion av resultat.

Vid starten av arbetet, i ett möte med vår handledare från Serneke, föreslogs det att arbetet skulle studera någon av deras objekt som använder sig av stundvis påminnande koncept till delningsekonomi - således en fallstudie. Detta var både vi och Serneke positiva till. På grund av diverse olika faktorer fick vi aldrig möjligheten att studera ett fall. Vidare togs detta upp i ett möte med vår handledare på Chalmers som föreslog att vi själva skulle ta reda på fall som använder sig av delningsekonomi. På grund av den begränsade tiden för arbetet och att observationer och fallstudier prioriterades lägre än den övriga insamlingen av information, har dessa inte genomförts. Något som vi i efterhand upplever hade varit gynnsamt för arbetet, då detta ger en mer realistisk bild på hur verkligheten ser ut och hade med stor sannolikhet kunnat medföra en mer nyanserad diskussion och analys.

2.2 Undersökningsdesign

Examensarbetet har genomförts på kvalitativa, semistrukturerade intervjuer. På grund av arbetets syfte lämpar sig detta då det är av största vikt att samla in nyanserade och djupare perspektiv till resultatdelen. fördelarna med att genomföra kvalitativa semistrukturerade intervjuer är att det bidrar till en djupare förståelse om ämnet som i senare led ger upphov till en mer nyanserad resultat och analysdel. Svårigheterna med att göra kvalitativa semistrukturerade intervjuer är att dessa kräver en viss omtanke och tar tid, något som kan

göra att arbetet saknar bredd. Däremot är detta inte något som påverkar arbetet då den omfattningsrika litteraturgenomgången bidrar med den bredd undersökningen behöver.

2.3 Undersökningsmetod

För att samla in data har metoderna kvalitativ litteraturgranskning samt kvalitativa, semistrukturerade intervjuer genomförts. Metoderna har utförts i steg, där litteraturgranskningen varit grunden till de frågor som ställts i de kvalitativa, semistrukturerade intervjuerna. Efter litteraturgenomgången genomfördes intervjuerna, som ligger till grund för arbetets resultat. De intervjupersoner som var mest intressanta var fastighetsägare, då dessa sitter på stora fastighetsbestånd - vilket är viktigt att undersöka, då konceptet om kommersiell lokaldelning är särskilt relevant för dessa aktörer. Vidare har även lokalförmedlare sökts för att få en förståelse för hur hyresavtal är utformade, hur dessa ser ut i sin standardiserade form och vilka möjligheter som finns gällande att ändra eller frångå från dessa. Frågorna som ställdes var inriktade på huruvida respondenterna såg möjlighet i samnyttjande av lokaler. Vidare frågades det också hur de ställde sig till flexibla och överlappande hyresavtal - samt hur dagens avtal såg ut om det fanns några. Det undersöktes också hur mänsklig närvaro kring lokaler påverkar upplevelsen i området samt var och hur respondenterna upplevde att konceptet kommersiell lokaldelning kunde appliceras i dagsläget. Dessa frågor formade temat för intervjuerna, en baslinje för vad vi ville ha svar på. Uppkom det andra frågor under intervjuens gång ställdes dessa också, men de följde tematiseringen för att inte frångå temat och därmed få data som inte är relevanta för arbetet.

2.4 Litteraturgenomgång

För att få en grundläggande kunskap om ämnet samt ta reda på vad som redan konstaterats i annan forskning genomfördes en litteraturgenomgång. Litteraturgenomgången ligger till grund för arbetet och med hjälp av den tidigare forskning som gjorts inom ämnet har vi tagit fram frågor till de som valt att ställa upp på intervju. Intervjufrågorna har ställts för att besvara oklarheter som inte framgått i den tidigare forskningen, samt att konstatera att den tidigare forskningen inte är utdaterad. I det tidiga skedet tog vi reda på information som var grundläggande för arbetet för att få en bred kunskapsbaserad förundersökning. Vidare togs mer specifik tidigare forskning fram som var mer inriktad på arbetets undersökningsområde. Det material som varit oss till hand, som sedan granskats, omfattar forskningsrapporter, litteratur, myndighetsrapporter, vetenskapliga artiklar, examensarbeten, samt relevanta elektroniska källor.

De databaser som användes för litteraturgenomgången var Google Scholar, Scopus och Chalmers bibliotek. I samråd med vår handledare diskuterade vi vad som kan tänkas vara intressant för arbetet och således vilka sökord som var mest relevanta. De sökord som användes i databaserna är: "*Social sustainability*", "*Commercial sharing economy*", "*Sharing economy*", "*Sustainable Development*", "*Kommersiell delningsekonomi*", "*Cirkulär ekonomi*", "*Social trygghet*", samt "*Flexibla hyresavtal*". För att använda oss av

de mest relevanta källorna, sorterades källorna efter publiceringsdatum för att använda så uppdaterade källor som möjligt. Källorna sorterades även efter antal citeringar för att nyttja de mest använda källorna, dessa uppfattades som mest trovärdiga då de använts i fler studier och undersökningar än de med färre citeringar.

2.6 Semistrukturerade intervjuer

Undersökningens primära forskning sker genom kvalitativa, semistrukturerade intervjuer. Att just semistrukturerade intervjuer valdes är på grund av den bredd och komplexitet, men även de många perspektiv formatet ger. För att kunna undersöka frågorna arbetet granskar krävs nyanserade och djupa svar, vilket semistrukturerade intervjuer bidrar med (Bryman & Bell, 2017). Vid denna typ av intervju kan respondenterna i större utsträckning ställa sig fritt till frågorna och får möjlighet att själva utforma svaren, utifrån egna erfarenheter, tankar och perspektiv. Frågorna som ställs följer ett visst tema och därifrån kan ytterligare följdfrågor, eller helt nya frågor inom ramen för temat ställas, beroende på vilken inriktning intervjun tar. I många fall kan dessa intervjuer upplevas som ett samtal istället för en intervju vilket beror på spontaniteten, ledigheten och de mer avslappnade svaren på frågorna utifrån egen erfarenhet. Trots att varje respondent inte får exakt samma frågor så är fortfarande stora delar av intervjufrågorna identiska vilket ger möjligheten att jämföra respondenternas svar med varandra.

Datainsamlingen från intervjuerna har huvudsakligen skett med inspelning samt transkription av intervjun. Genom att spela in samt transkribera intervjuerna ges möjlighet att datan tolkas rätt, samt finns att nyttja under arbetets gång, istället för att endast finnas under intervjutiden. Datan ger upphov till en vidare diskussion, analys samt utvärderingar av materialet - vilket är väsentligt för arbetets djup. Majoriteten av intervjuerna skedde via videomöte medan några skedde på plats. Detta för att anpassa intervjuerna efter respondenternas schema. Trots att intervjuer på plats är att föredra, då det blir personligare, har videomöten fungerat bra. All data som använts presenteras för respondenterna för godkännande innan det använts i arbetet. Det är viktigt att arbeta med en god forskningsetik samt att respondenterna inte ofrivilligt står för något som de inte menat, tycker eller har sagt.

2.7 Urval

De respondenter som valdes har, genom kontakt med Joakim Månsson, arbetets handledare från Serneke, kontaktats och tillfrågats om medverkan på intervjun. Tanken var att respondenterna skulle handplockas för deras goda kompetens inom området. Därmed blev respondenterna strategiskt utvalda genom ett målstyrt urval (Bryman & Bell, 2017). Till en början var målsättningarna att täcka ett bredare spektrum av yrkesroller, men då många av de tänkta respondenterna valt att av olika anledningar tacka nej till intervju har datainsamlingen blivit något begränsad till de respondenter som intervjuats. De respondenter som intervjuats har främst varit fastighetsägare, men data har också samlats in från en lokalförmedlare. Således har arbetet blivit format främst efter fastighetsägares perspektiv.

2.8 Diskussion för metodval/del

Vid en kvalitativ undersökning är det viktigt att kvalitetssäkra studien för att kunna bevisa äktheten och tillförlitligheten av materialet (Bryman & Bell, 2017). Detta sker genom kritisk granskning, utvärdering samt reflektion av vald metod samt de sätt som dels data har samlats, men också hur arbetet kommit fram till resultatet. Dessutom är det väsentligt för arbetet att säkerställa tillförlitligheten samt giltigheten av metoden. Bryman & Bell poängterar att kvalitativa metoder och undersökningar bör granska och kvalitetssäkra arbetet genom begreppen tillförlitlighet och äkthet, pålitlighet och överförbarhet.

Tillförlitligheten och äktheten ses som hög när data, information samt källor som införskaffats under arbetets gång har jämförts, analyserats och intervjuer transkriberats för att möjliggöra jämförelse samt analys (Bryman & Bell, 2017). Vidare är det viktigt att arbetet löpande är transparent och visar på vad som är analys, tidigare forskning och resultat. Detta är något som arbetet har haft stort fokus på vilket gör att arbetet rimligen kan anses vara både tillförlitligt och äkta. Vidare har källkritiska förhållningssätt tillämpats för att ge upphov till ett så verklighetsförankrat resultat som möjligt. Detta har främst varit aktuellt under analys av insamlad data och information.

Trovärdigheten stärks av korrekt källhänvisning med relevanta källor som presenteras där underlaget kräver det. Under arbetets gång har detta varit viktigt under litteraturgenomgången då det som fastställs och presenteras där är vad arbetet kan förhålla sig till, bortsett från insamlad data genom intervjuer. Där det är viktigt att presentera vem som har sagt vad och att korrekt citera eller referera till vad som sagts. Genom att arbeta på detta vis ökar validiteten och pålitligheten för källorna, likaledes hela arbetet. Vidare är informationen och datan insamlad relevant för området arbetet undersöker vilket ger upphov till ökad pålitlighet.

Som tidigare nämnt hade arbetet som utgångspunkt planerat att använda sig av en fallstudie för att ytterligare testa konceptet i fråga. Detta blev aldrig av på grund av omständigheter vi inte kunde rå för. Vi har vidare försökt undersöka möjligheterna att göra en fallstudie ändå, utan större resultat. Därför görs ingen fallstudie i arbetet. Detta har inneburit ett större intresse i att samla tillräckligt mycket data och information från både litteraturgenomgång och intervjuer. Detta anses inte som ett problem då arbetet fortfarande har stora användningsområden, exempelvis kan arbetet användas som litteratur för vidare forskning, alternativt kan de faktorer som identifierats undersökas vidare. Däremot blir det svårt att direkt applicera arbetet i praktiken då konceptet måste testas för att bekräfta genomförbarheten. Med andra ord är förhoppningarna att detta arbete kan ligga till grund för praktiska utföranden av kommersiell lokaldelning. När kommersiell lokaldelning undersöks vidare med ytterligare forskning, rekommenderar vi att använda en fallstudie. Vi anser att detta är något som stärker arbetets validitet då konceptet används i verkligheten.

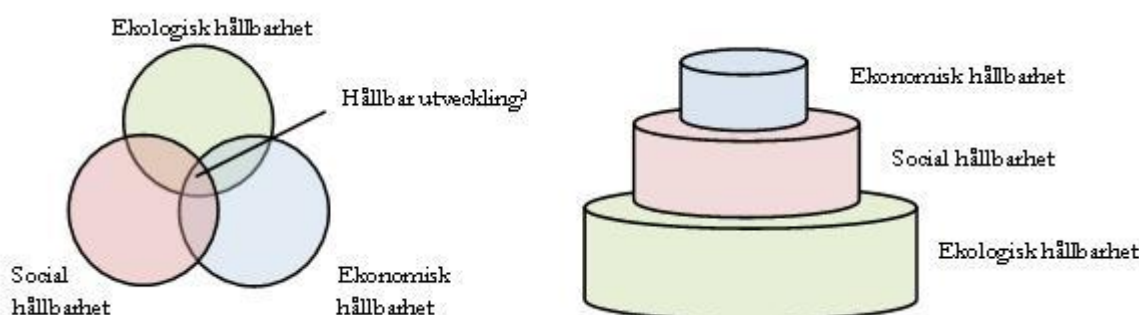
3. Tidigare forskning

Under följande kapitel kommer tidigare forskning presenteras för att i tidigt skede skapa en kunskapsöversikt som går att jämföra med insamlad data via intervjuer. Dessutom kommer arbetet använda sig av baseras kunskapsöversikten för att diskutera och analysera de resultat som presenteras. Forskningsöversikten kommer att använda sig av trättmodellen, där det som presenteras till en början kommer att vara brett för att sedan silas ner till den forskning och data som bäst ligger till grund för det fortsatta arbetet. I detta kapitel presenteras först hållbar utveckling, därefter resurseffektivitet, delningsekonomi och avslutas med social hållbarhet och trygghet.

3.1 Hållbar utveckling

Hållbar utveckling avser de tre dimensionerna ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet, som presenteras med hjälp av tidigare examensarbeten och branschrapporter.

Begreppet hållbar utveckling används för att beskriva önskad utveckling för samhället (KTH, 2021b). Det vanligaste sättet att förklara begreppet kommer från Brundtlandkommissionens rapport *“Vår gemensamma framtid”* och lyder *“Hållbar utveckling är utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.”* (Brundtland, 1987). För att konkretisera begreppet delas begreppet ytterligare upp i tre dimensioner: ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet. Dessa tre dimensioner av hållbarhet samspelar på många plan. Samspelet illustreras ofta med ett venndiagram, där alla delar är lika stora, eller som ett diagram där de olika delarna är olika stora. Diagrammen kan ses i *Figur 1*. Diagrammen ger enbart en förenklad och generell bild för hållbar samspelet mellan de olika dimensionerna och kan således inte till fullo appliceras på verkligheten som är mer komplex.



Figur 1: Illustration över dimensionernas samverkan för hållbar utveckling. (KTH, 2021a)

Ekologisk hållbarhet syftar till jordens ekosystem och att de ska kunna tillgodose dagens behov utan att riskera framtida generationers möjligheter att uppfylla sina behov (Brundtland, 1987). Jordens ekosystem innefattar exempelvis klimatsystemets stabilitet, luft-, land- och vattenkvalitet, landanvändning, jorderosion, biodiversitet och ekosystemtjänster.

Den sociala hållbarheten syftar till individens välmående och behov. Även sociala strukturer som rättvisa, makt och rättigheter (KTH, 2021a). Allas lika värde, rättigheter och möjligheter är det som bygger upp den sociala hållbarheten och alla ska ha samma förutsättningar oavsett könstillhörighet, religion, etnicitet, ålder, funktionsvariation eller ställningstagande.

Den dimension med de potentiellt största skillnaderna i tolkningen är den ekonomiska hållbarheten (KTH, 2020). Det som skiljer tolkningarna åt är att man använt olika modeller för hållbarhet som grund. Den ena modellen tolkar ekonomisk hållbarhet som en ekonomisk utveckling som inte påverkar de ekologiska eller de sociala aspekterna negativt. Den andra tolkningen likställer ekonomisk hållbarhet och ekonomisk tillväxt. Så länge den totala mängden kapital ökar anses det som en god ekonomisk hållbarhet. I och med detta synsätt kan då ekologin och det sociala drabbas till följd av den ekonomiska tillväxten och ändå anses som ekonomisk hållbarhet.

År 2015 godkände medlemsstaterna i Förenta nationerna Agenda 2030 som innebär att medlemsstaterna, fram till 2030, ska hjälpas åt att leda världen mot en hållbar och rättvis framtid (Regeringen, 2022). I Agenda 2030 finns ett ramverk med 17 globala mål som alla, tillsammans strävar mot ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. De globala målen kan ses i bilaga 1. En bidragande faktor för att nå målen är cirkulär ekonomi (Svenskt näringsliv, u.å.).



Bilaga 1: En illustration av de 17 globala målen i Agenda 2030 (Regeringen, 2022).

3.2 Resurseffektivitet

Resurseffektivalokaler i Sverige– Lokaldelning som norm, är en branschrapport från kungliga ingenjörsvetenskapsakademiens projekt *Resurseffektivitet och cirkulär ekonomi (Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien, 2020)*. Visionen med projektet är att Sverige ska bli ledande inom resurseffektivitet, med målsättningen om att bli ett mer cirkulärt samhälle. Syftet är att Sverige ska bli en konkurrenskraftig nation med minskad användning av resurser. Rapporten visar på vikten av delning av lokaler och hur lokaldelning kan hjälpa till att minska resursanvändningen och miljöpåverkan som det innebär med nybyggnation. Rapporten visar på de förutsättningar som behövs vid lokaldelning och även problem och hinder som kan begränsa möjligheterna för att dela lokal. De problem som förekommer är frågor gällande avtal, lagar och försäkringar. Rapporten ger en större insyn vilka fördelar och hinder som delade lokaler medför. Rapporten visar även på utvecklingsområden gällande strukturer i samhället och lagar och regler som gäller för fastighetsbranschen och mer specifikt delade lokaler över hela dygnet. Författarna förklarar även hur dessa utvecklingsområden kan behandlas och vad som, i viss mån, behöver göras för att underlätta för lokaldelning.

3.2.1 Cirkulär ekonomi

Med cirkulär ekonomi avses resurseffektivitet samt begreppet cirkulär ekonomi med fokus på att förstå samt ta vara på resurser som redan är exploaterade.

Begreppet cirkulär ekonomi förklaras lättast genom att först förklara motparten, linjär ekonomi. Linjär ekonomi handlar förenklat om en linje där man först utvinner naturresurser, för att sedan producera produkten som ska konsumeras som slutligen ska tas hand om som avfall (Naturvårdsverket, 2021). Mer sammanfattat och vardagligt kan kallas det för “slit och släng”. Cirkulär ekonomi handlar om att resurser, material och produkter nyttjas och bevarar sitt värde under en så lång tid som möjligt för att minska mängden avfall (Svenskt näringsliv, u.å.). Däremot finns det ingen klar definition av begreppet (Milios, 2021). Det finns dock principer gällande cirkulär ekonomi som är konstant förekommande för samtliga definitioner. En av principerna är att minska användandet av material, genom att använda produkter så länge det går och reparera om det är möjligt. En annan princip är att renovera och återbruka, vilket innebär att återvinna och ta vara på material i produktion efter användning. Dessa principer gäller för cirkulär ekonomi i samhällets alla nivåer.

På mikronivå: företag, produkter och köpare

På mesonivå: ekonomiska sektorer

På makronivå: länder, regioner, med flera.

Trenden med cirkulär ekonomi kommer på många sätt förändra samhället och berör således många aktörer och sakområden (Svenskt näringsliv, u.d.). Den cirkulära ekonomin grundas i att konsumenterna väljer att agera cirkulärt. För att detta ska vara möjligt krävs det att företag utvecklar cirkulära affärsmodeller och sedan implementerar dessa för att locka konsumenterna.

Cirkulär ekonomi - strategier för omställningen i Sverige är en handlingsplan från regeringen. Visionen “Ett samhälle där resurser används effektivt i giftfria cirkulära flöden och ersätter jungfruliga material” och målet är att “omställningen till en cirkulär ekonomi ska bidra till att nå klimat- och miljömålen och de globala målen i Agenda 2030.” Handlingsplanen visar på vikten av en cirkulär ekonomi och hur det kan bidra till att nå flertalet av de globala målen i Agenda 2030 och även specifikt hur bygg- och fastighetsbranschen i dagsläget står för en stor del av Sveriges utsläpp. Utöver att nämna den negativa inverkan som branschen har, förklaras även vad som behöver göras för att sektorn ska anpassa sig till en cirkulär ekonomi. Detta genom att använda mer återbruk och återvunnet material. Det framgår även att näringslivet ska bidra till den cirkulära ekonomin genom att utveckla nya, bättre anpassade affärsmodeller. Där utveckling av befintliga och nya innovativa lösningar och teknikutveckling ingår.
utveckling av befintliga och nya innovativa lösningar och teknikutveckling ingår.

Gällande cirkulär ekonomi i fastighetsbranschen har fokuset varit att bevara eller använda återvunnet byggnadsmaterial i nya byggnader, snarare än att optimera redan befintliga byggnader (Kyrö, 2020). Kyrö menar att cirkulär ekonomi i helhet har fått en del kritik gällande att det fokuseras för mycket på att återvinna material jämfört med att minska nyproduktion och återanvändning. Fokuset på nyproduktionen är en ineffektiv metod i och med att byggnader i mer utvecklade länder behöver förnyas i en långsam takt. Fokuset bör snarare vara på att optimera befintliga byggnader och hållbart återbruk. Kyrö hävdar även att vikten av delningsekonomis roll i en cirkulär ekonomi bör betonas, då delningsekonomis roll är en av de modeller med störst potential.

3.3 Delningsekonomi

Delningsekonomi avser dagens hyreslagstiftning och hur delning av lokaler ser ut idag. Vidare beskrivs flexibla hyresavtal och andra former av delningsekonomi. Nedan visas *Bild 2*, för att presentera dimensioner på delning idag.

Delningens dimensioner	
NÄR?	<ul style="list-style-type: none"> Samtidigt/Olika tider Hela tiden/Upprepade gånger / Vid ett tillfälle
VAD?	<ul style="list-style-type: none"> Yta/Funktion Tillgång till allt/ Tillgång till flera delar / Tillgång till en specifik del
VAR?	<ul style="list-style-type: none"> I samma lokal/I samma fastighet/ I samma område/I samma nätverk
HUR?	<ul style="list-style-type: none"> En ägare bjuder in andra aktörer att dela med denne/Olika ägare kommer överens om att dela med varandra/En aktör sköter delningen för de deltagande aktörerna/ Aktörerna hyr eller äger tillsammans Gratis/Pris per tillfälle; prenumeration; deltagaravgift/Delar på kostnader och investeringar
VEM?	<ul style="list-style-type: none"> Öppet för alla/Öppet för dem inom organisationerna som delar/Öppet för vissa personer eller grupper som är godkända av ägaren

Bild 2: Delningens dimensioner, Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien, 2020

3.3.1 Hyreslagstiftning

Examensarbetet vid namn “*Föråldrad lagstiftning och traditionell bransch - hur kan fastighetsbranschen bemöta utmaningarna med delade ytor?*” på LTH av Streijffert och Svensson (2022) undersöker delningsekonomi i kommersiella lokaler. Arbetet förklarar begreppet “delningsekonomi” som ett sätt att mer effektivt kunna nyttja befintliga kommersiella lokaler. Arbetet belyser att delning av befintliga kommersiella lokaler potentiellt kan leda till att nybyggnationer inte behövs i samma utsträckning. Arbetet berör den problematik som finns på den svenska marknaden. Därtill att hyreslagen och mervärdesskattelagen verkar vara oklara, samt utforskade för att konceptet skall förverkligas i större utsträckningar.

Studien visar att moms- och hyreslagstiftningen i synnerhet är problematisk likaså rättsläget kring ämnet (Streijffert och Svensson, 2022). Problematiken resulterar i att konceptet blir svårt att omfatta samt att det blir en slags tröskel för fastighetsägare att arbeta med kommersiell delningsekonomi. Slutligen skildras ett antal alternativ till lösningar arbetet lett fram till. Delning av kommersiella lokaler kan resultera i nya affärsmodeller för fastighetsägare. En annan prissättning på fastigheterna behöver bearbetas fram. Nya sätt att se på fastigheter, citerat “Här bör fastighetsbranschen tänka om och fokusera på pris per arbetsplats istället för pris per kvadratmeter.”

3.3.2 Flexibla hyresavtal

Kristofersson och Lithanders examensarbete, *Flexibla hyresavtal – En växande trend på kontorsmarknaden*, handlar om att få en inblick i fastighetsägares och hyresgästernas syn på *flexibla hyresavtal* för att avgöra om det är en fördel för de inblandade att använda flexibla hyresavtal kontra traditionella hyresavtal (Kristofersson och Lithander, 2020). Enligt Kristofersson och Lithander visar statistiken att antalet flexibla avtal stiger med tiden. På grund av detta, menar författarna att det är viktigt att fastighetsägare har en affärsstrategi för att hantera denna trend och dess effekter. Arbetet framhäver att hyresgästens bransch inte är en avgörande faktor gällande huruvida det tecknas ett flexibelt avtal eller ett traditionellt avtal. Det som avgör är snarare vilken situation som företaget är i. I arbetet framgår det även att efterfrågan på flexibilitet i hyresavtal har ökat och att denna ökning kommer att ha en betydande påverkan på fastighetsägares syn på hyreslösningar för kontor i framtiden. Det är dessvärre svårt att förutspå i vilken takt utvecklingen sker. I arbetet framgår det även att omvärlden just nu anses vara osäker där situationen kan förändras snabbt. Detta bidrar till att många inte vill binda upp långa kontrakt, utan söker fler flexibla lösningar. Vidare fastslås det i arbetet att lagstiftningen kan bidra med tre specifika hinder. Dessa hinder gäller indexreglering, besittningsskydd och momsreglering.

3.3.3 Delning av lokaler idag

Dang och Huntley behandlar i deras examensarbete, *Varför halkar vi efter? - Dagens tillämpning av delningsekonomi inom fastighetsbranschen*, hur delning av lokaler fungerar i dagsläget samt vilka utmaningar som konceptet kan tänkas mötas vid etablering i branschen (Dang och Huntley, 2020). Arbetet visar på hur ytor, främst inom kommunal verksamhet, har funnits länge i form av fritidsverksamheter som nyttjar skollokaler under de timmar dessa inte används. Vidare förklarar författarna att coworking idag är hur delning av kommersiella lokaler visar sig och menar på att denna delning kan ske på olika sätt med avseende på tids- och platsutnyttjande.

Studien konstaterar att ett starkare samarbete är nödvändigt för att förstå och klargöra problematiken som idag finns kring hyreslagar, moms samt försäkring. Vidare förklaras det att digitaliseringen är den faktor som kommer driva fastighetsbranschens utveckling vidare med avseende på delningsekonomi och effektivisering av ytor. Dang och Huntley belyser att det finns praktiska problem som främst berör administration, utbud och efterfrågan för att kommersiell delningsekonomi skall etableras. Något de påstår kan lösas med hjälp av digitalisering av branschen. De poängterar även att den största utmaningen är att bryta människors sätt att agera och tänka. I arbetet går det att läsa hur nyproducerade multifunktionella byggnader i fler fall kan arbeta med kommersiell delningsekonomi, då i form av coworking. Vidare beskrivs det hur underutnyttjade lokaler kan anpassas till coworking eller aktivitetsbaserade kontor för att öka effektiviteten av ytor, med upp till 46 %. Vid växelvis användning av lokaler halkar den privata sektorn efter, gentemot den offentliga som i större grad delar deras lokaler och låter olika aktörer bruka dessa efter att ordinarie verksamhet är avklarad. Slutligen menar de att utvecklingen skall gå mot "åtkomst" istället för "besittning- och äganderätt" för att delning av ytor skall efterfrågas i större utsträckning.

3.3.4 Andra former av delningsekonomi

Konkurrensverket har på uppdrag från regeringen utrett delningsekonomi (Konkurrensverket 2016). Uppdraget gick ut på att kartlägga och analysera utvecklingen av delningsekonomi i Sverige. Vidare ska möjligheter och hinder definieras för att i senare lag kunna identifiera trösklar, förutse framtida strategier samt öka kunskapen inom delningsekonomi. De beskriver delningsekonomi som ett sätt att nyttja outnyttjade materiella och immateriella resurser. De menar att digitala plattformar såsom Uber och AirBnB har varit en drivande kraft i delningsekonomi. Privatpersoner har med dessa applikationer i större utsträckning kunnat låna ut, hyra ut, ge bort eller samäga deras egendom. De belyser att delningsekonomi inte är något nytt, men att det på senare tid har tagit fart och fler saker än innan har börjat delas. Från att bibliotek, verktyg eller bilpooler samnyttjas börjar nya egendomar delas. Exempel på detta är fastigheter eller tjänster.

Vidare menar regeringen genom en granskning av SSkatteverkets arbete inom delningsekonomi att begreppet är svårdefinierat och svårt att peka ut (Regeringen 2016). Begreppet är brett och är inte begränsat till någon specifik bransch. Skatteverket skriver i rapporten att problematiken kring en otydlig definition av delningsekonomi gör det svårt att

uppskatta storleken av delningsekonomin. Trots detta har Skatteverket definierat begreppet delningsekonomi som “*transaktioner där underutnyttjade tillgångar säljs, hyrs ut, byts, samägs eller samutnyttjas, huvudsakligen via en digital marknadsplats som inbegriper en tillhandahållare, utförare och en konsument. Det kan även handla om erbjudanden av tjänster*”. Vidare i rapporten beskrivs svårigheter med att beskatta delningsekonomin. Det är idag inte helt självklart vem som tar vilken “roll” om delning av egendomen eller tjänsten skulle ha ett trepartsförhållande. Därav blir det otydligt vem som ska betala och redovisa skatter eller avgifter inom delningsekonomin.

Efter vidare sökning efter hur delningsekonomi används idag, påträffade vi en rapport som ICA Banken släppt i samband med “Pengakollen 2022” där de beskriver delningsekonomi (ICA Banken 2022). Rapporten visar att få svenskar använder sig av delningsekonomi i vardagen. ICA Banken skriver att den främsta orsaken till att få personer deltar i delningsekonomin är att det känns otryggt att ens egendom används av någon annan. Vidare presenteras statistik på vad svensken helst hade tänkt sig att använda delningsekonomi för. Där hela 45 % önskade att hyra ett fritidsboende. Därefter önskade flest att hyra/nyttja utomhusutrustning, 41 % och verktyg, 35 %.

Litteraturöversikten fördjupas hädanefter med inriktningen “social hållbarhet” och “trygghet”. Något som under arbetets gång blivit ett tydligare mål för arbetets slutsats. Den inledande forskningen gav oss ett brett förstående för vad som tidigare undersökts och vilka perspektiv som fanns. Något vi saknade var en djupare social studie angående kommersiell lokaldelning. Något som vi efter utvärdering av litteraturen landat i är en intressant aspekt att undersöka. Kunskapsöversikten kommer därför att fyllas på med fördjupning av social hållbarhet. Arbetet behövde en nisch, och social hållbarhet blev resultatet.

3.4 Social hållbarhet

Artikeln *The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability, 2011* från Wiley Online Library, skriven av Nicola Dempsey, Glen Bramley, Sinéad Power och Caroline Brown förklarar hur begreppet social hållbarhet har fastnat och börjat influera allt från samhället till byggbranschen. Trots detta är det väldigt svårt, och i många fall otydligt vad social hållbarhet innebär. Dempsey et al. pekar på att social hållbarhet inte är binärt utan istället något som det kan finnas mer eller mindre av på en utsatt tidpunkt. Begreppet förändras och utvecklas med tiden och det som är socialt hållbart idag inte nödvändigtvis är socialt hållbart om tio år. Författarna beskriver att social hållbarhet inte tidigare var en del av hållbarhet utan att de på senare år tillsammans med ekonomisk hållbarhet har bildat en slags treenighet benämnd “Hållbar utveckling”

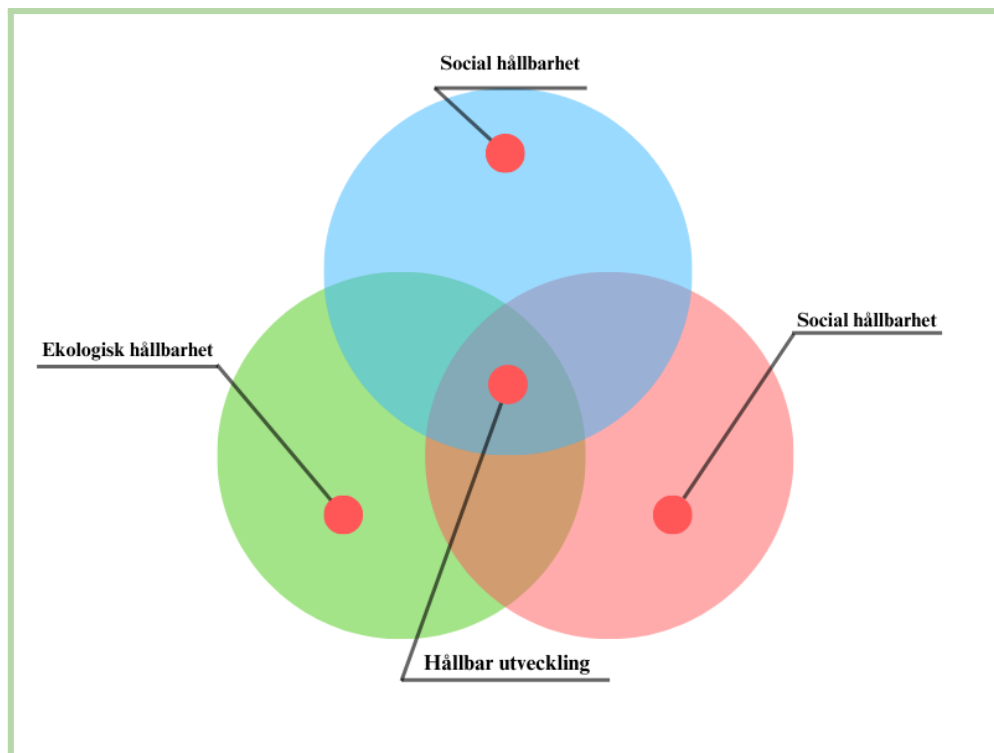


Bild 3: Hållbar utveckling och dess tre komponenter. Egen illustration

Vidare i artikeln kategoriserar Dempsey et al. begreppet för att förstå och belysa vad social hållbarhet betyder i stadsplaneringen och samhället. De kategorier som presenteras är *Sustainability of community*, *Social equity* samt *Equitable access*. Dessa kategorier beskrivs vidare som de tillvägagångssätt och förutsättningar som förväntas finnas för att vara ett socialt och hållbart samhälle.

Sustainability of community beskrivs i texten som samhällets sätt att hålla en godtagan funktionsnivå. Det är viktigt att samhället själv bevarar och reproducerar sig till denna nivå. Ett hållbart samhälle ska bestå av aktivitet, allas lika värde (jämlighet och inkluderande) samt trygghet i området. Vidare skall området av invånarna känna en samhörighet till området för att värna och ta hand om samhället de bor i.

Social equity baseras på att samhället ska vara rättvist och inte diskriminera människor på grund av derasekonomiska, sociala och politiska statusa status. Detta för att erbjuda goda förutsättningar och möta de behov som nutiden och framtidens invånare kan tänkas ha. Geografiskt kan detta handla om tillgången/bristen till serviceområden, sjukvård och andra nödvändiga faciliteter som ett resultat av bättre/sämre ställt ekonomiskt, socialt eller "fel" politisk samhörighet.

Equitable access faller i många avseenden på Social equity och handlar om jämlik tillgång till stadslivet. För att ett samhälle skall fungera behöver det finnas jämlik tillgång till nödvändiga faciliteter men också möjlighet att ta sig till och från området. Dempsey et al. belyser att den byggda miljön kan erbjuda en hel del förutsättningar, just i form av kollektivtrafik och

infrastruktur. Vidare beskriver författarna också att boende till invånarna, som de har råd med, är av stor vikt.

Dempsey et al. fortsätter i arbetet att behandla social hållbarhet men landar i att det är svårt att mäta något som inte är mätbart. Vidare reducerar de begreppet social hållbarhet till fem, lite mindre beståndsdelar och definierar begreppet efter dessa följande parametrar:

- Social interaktion / Sociala nätverk i samhället
- Medverkan av grupper och nätverk i samhället
- Samhällsstabilitet
- Stolthet / Känsla av platsen
- Trygghet och säkerhet

3.4.1 Social interaktion / Sociala nätverk i samhället

Social interaktion är en grundpelare i bildandet av mänsklig natur och den sociala ordningen (Dempsey et al. 2011). Det är en del av det sociala kapitalet som innefattar nätverk och normer som samspelar i samhället. Socialt kapital påverkar sammanhållningen i området hos familjer och individer och ett stort socialt kapital kan bidra till att området uppskattas av invånarna. Vidare beskrivs det hur ett minskat socialt kapital kan leda till att ett områdes karaktär och sociala nätverk försvagas och tappar många av de sociala stödsystem ett samhälle med stort socialt kapital kan ha. Exempel på dessa stödsystem är invånarnas vilja att värna om området samt hur mycket de bryr sig om området i helhet. Områden med levande gator, mänsklig rörelse och trafik sägs underlätta social interaktion på grund av den ökade sannolikheten att träffa människor i området.

3.4.2 Medverkan av grupper och nätverk i samhället

Deltagande vid lokala områdesaktiviteter beskrivs som en av de delar som utgör socialt kapital med avseende på social hållbarhet och integration av de sociala nätverken lokalt (Dempsey et al. 2011). Exempel på lokalt deltagande kan vara närvaro i området på de evenemang, verksamheter och organisationer som finns och bedrivs. Deltagandet anses bidra positivt till den sociala hållbarheten och stärka det sociala kapitalet i området.

Det är inte alltid en självklarhet att delta och närvara på de aktiviteter, organisationer eller verksamheter i området då människans särskilda intresse inte nödvändigtvis delas av andra i området (Dempsey et al. 2011). Vidare är inte människor alltid benägna att delta i dessa tillställningar. Det finns ett samband mellan medverkan av grupper och nätverk i samhället gentemot tätheten och användningen av marknivån i området. Ökad täthet och användning kan ge invånarna en större bredd på aktiviteter eller intressen att delta i. Detta är också starkt kopplat till tillgängligheten av lokaler att bruka. Längre restider mellan boende och lokal gör att invånare inte är lika benägna att delta.

3.4.3 Samhällsstabilitet

För att en samhällsgrupp ska anses vara hållbar krävs det etablerade och långsiktiga invånare i området (Dempsey et al. 2011). I samspel med låg kriminalitet och starkt socialt kapital kan ett samhälle anses stabilt. Det råder inte konsensus på huruvida mobiliteten i området påverkar det positivt eller negativt. Den ena parten menar att en hög mobilitet påverkar social hållbarhet negativt. Genom att invånarna, organisationerna eller verksamheterna i området flyttar, tyder det på ett misslyckande av stabiliteten i samhället. Andra parten menar att en hög mobilitet i området är något bra då nyinflyttade aktörer kan bidra till ökad hållbarhet genom aktivt deltagande i samhällsaktiviteter. Trots detta har låg rörlighet kopplats till ökad social hållbarhet på grund av ökad samhörighet och en familjär känsla kring de sociala nätverken.

3.4.4 Stolthet / Känsla på platsen

Att ha en positiv känsla för en plats är viktigt för social hållbarhet då detta är en stor del i människors uppskattning av grannskapet där de bor i (Dempsey et al. 2011). En positiv anknytning till platsen beskrivs ofta som en "känsla av gemenskap" och välbefinnande i området. Känsla av gemenskap kan definieras som sambandet mellan delade känslomässiga kontakter genom olika interaktioner, platsanknytningar till området samt en känsla av medlemskap och tillhörighet till platsen. Stoltheten till platsen ligger därför nära den byggda miljön, då kvaliteten av en plats kan väcka positiva känslor. Ett stökigt, ostädat och vandaliserat område påverkar människans känsla av anknytning till platsen negativt - då platsen känns dåligt omhändertagen.

3.4.5 Trygghet och säkerhet

Upplevd säkerhet är en del av social hållbarhet, samt en förutsättning för positiv social aktivitet och interaktion i området (Dempsey et al. 2011). Att ett område anses tryggt och säkert påverkar tillit och samhörighet mellan människorna och bidrar till en känsla av gemenskapskänsla av gemenskap i området. Det går genom den byggda miljön att forma området så att vissa gator eller platser får en naturlig övervakning, vilket i sin tur undermedvetet skapar en trygghetskänsla hos människorna på platsen.

3.5 Social trygghet

Gällande social trygghet menar fastighetsägarna (Fastighetsägarna, u.d.) att trygghet handlar om hur en plats utformas samt hur den upplevs hos människan. Därav drar de slutsatsen att det går att arbeta med trygghet på en del olika sätt. Bland annat genom att arbeta med utformningen av området, fysiska åtgärder i form av byggnadsdesign & lokalanpassning samt att ha en god social kontroll i området. Det beskrivs hur trygghet delvis handlar om hur riskabel en plats upplevs men även hur området fysiskt är uppbyggt och utformat, samt vilka känslor det medför. Fastighetsägarna listar i rapporten några förslag på vad fastighetsägare kan arbeta med för att öka tryggheten i området. Dessa är bland annat att "Skapa en social

kontext runt boendet”. Trots att arbetet inte kommer att behandla boenden så finns det möjligheter att ta hjälp av rapporten för att förstå social trygghet.

Vidare har Fastighetsägarna släppt en rapport om lagförslag för ökad trygghet där “Flexibel användning av fastigheter” behandlas (Fastighetsägarna, 2022). De poängterar möjligheten att levande bottenvåningar kan stärka tryggheten i området. “Trygghet skapas på platser med ett rikt flöde av människor.” skriver Fastighetsägarna i rapporten och belyser att otrygghet kan minska om det finns etablerade verksamheter eller stråk där människor trivs. Det är något som faller i linje med hypotesen för arbetet. Huruvida detta ska ske endast vissa tider eller i vilken form av områden behandlas inte - men kan förhoppningsvis besvaras under arbetets gång. Fastighetsägarna pekar även på att det behöver bli enklare att ställa om samt ändra användningen av fastigheter, då branschens snabba utveckling bromsas av branschens strikta och ibland konservativa regelverk angående uthyrning av fastigheter. De föreslår att det skall vara lättare tillgängligt för fastighetsägaren att avvika från detaljplanen, för att främja innovation - vilket de i senare led påstår främja attraktivitet, trygghet samt ett mer hållbart användande av fastigheten.

3.6 Boverkets definition av trygghet

Gällande trygghet skriver Boverket att det handlar om att skapa trygghets- och brottsförebyggande åtgärder (Boverket, 2022). Samtidigt som dessa åtgärder vägs in mot andra intressen så som tillgänglighet, trafiksäkerhet och ett gott folkliv. Boverket poängterar hur övervakning i form av mänsklig närvaro står för en grundtrygghet. Dessa platser skapar möjlighet för möten med både kända och okända människor och upplevs som bra platser i ett samhälle. Vidare skriver Boverket att den fysiska stadsplaneringen ligger till grund för hur miljön används (Boverket, 2022). I miljöer som utformats på ett tillgängligt sätt uppmuntras invånarna till att stanna kvar i området genom aktivitet, belysning, sittplatser och god underhållning av byggnader och infrastruktur. Aktiviteten i området bidrar till en okonventionell övervakning genom att många ögon och öron ser och hör vad som händer vilket i sin tur bidrar till en ökad trygghet och färre brott.

4. Resultat

I detta avsnitt, presenteras en sammanställning av de svar som samlades in från respondenterna. De intervjuer som hållits har varit med fyra fastighetsägare och en lokalförmedlare. Vid citering av respondenterna har i vissa fall citaten korrigerats för att undvika upprepningar, talspråk eller andra felsägningar som påverkar tydningen av citaten. Citatens betydelse är densamma som innan eventuella korrigeringar.

4.1 Definition av en lokal

För att få en förståelse av vad en lokal används till och vad den betyder för olika företag, behandlar arbetet frågan: *Vad är definitionen av en lokal?*

Lena Fagerland arbetar som kommersiell uthyrare för Svenska hus. Fagerland menar att det kan vara svårt att definitivt säga vad definitionen av en lokal är, då det skiljer sig hur olika företag ser på en lokal. Vissa företag vill sätta sin egen prägel på lokalen för att lokalen ska visa på samhörighet till företaget. Medan vissa andra företag enbart har ett huvudkontor i kombination med coworkingtor där anställda hyr in sig på en plats.

“Ja, det är ju väldigt olika för olika företag hur man definierar en lokal. Vissa företag kommer och vill sätta sin egen prägel på lokalen och det ska vara som att lokalen andas företaget. Sedan växer ju coworking som bara den, där man delar på allting. Det finns nog egentligen i alla ändrar av den här aspekten, från de som vill låsa sin egen dörr till de som vill sitta helt öppet och inte ens ha ett rum, utan bara en plats.”
-Lena Fagerland, Kommersiell uthyrare, Svenska Hus AB

Vidare säger Fagerland att anledningen till att många vill ha en lokal är att företaget vill ha en adress för att inte ha samma företagsadress som hemadress. Utöver adressen menar Fagerland att gemenskapen är en bidragande faktor till varför företag vill ha en lokal. Lokalen ger bättre möjlighet att träffa sina kollegor och bidrar till trivsel.

“För många kan vara att de vill ha en adress och det får man ju till exempel om du har en plats på ett kontorshotell eller coworking, så får du en adress som inte är din hemadress.” - Lena Fagerland, Kommersiell uthyrare, Svenska Hus AB-Lena Fagerland, Kommersiell uthyrare, Svenska Hus AB

“Sen är det för gemenskapens skull och man har kollegor. Då är det klart att det är trivsamt att träffa dem och skapa en livekänsla.” -Lena Fagerland, Kommersiell uthyrare, Svenska Hus AB

Fagerland hävdar även att efter Covid-19-pandemins utbrott 2020 har det blivit mer vanligt att jobba hemifrån vilket har lett till att vissa företag har minskat sin yta, då de anställda inte arbetar på kontoret i samma utsträckning.

“Det som har varit sedan pandemin är att det varit dom har haft något lite mindre säljkontor, där de har insett att: nej, men nu jobbar folk ändå hellre hemma så att vi struntar i att ha säljkontor. Men oftast har de kontor någonstans, men kanske inte på alla orter, om man bara är några stycken som sitter på något ställe. Sen har väl kanske vissa minskat sin yta på grund av att folk inte är på plats i samma utsträckning som före pandemin.” -Lena Fagerland, Kommersiell uthyrare, Svenska Hus AB

Vid en intervju med Robert Woodbridge, som är områdeschef på Platzer fastigheter, hävdar han att en lokal, enligt hans mening, är en yta i en fastighet där man kan stänga in sig och stänga ute andra från ytan. Utöver det behöver lokalen ha mer än ett rum, så vida lokalen i sig är såpass stor och planerad så att man kan få känslan av att vara i mer än ett rum.

“En yta i en fastighet som är avgränsad på det sättet där man kan stänga om sig och även stänga ute andra.” -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer-Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

“Men det skulle behöva vara mer än ett rum, för att det ändå ska vara en lokal tycker jag. Det kan ju visserligen vara ett jättestort öppet rum där man får känslan: Här skulle man kunna dela in det i mer än ett rum.” -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Sammanfattningsvis;

- En lokal definieras olika beroende på vem som svarat, vidare har respondenterna gått djupare i begreppet lokal och beskriver det som en yta som upplåts för någon form av kommersiell verksamhet - ej avsett för bostadsändamål.
- Lokaler har minskat i yta då anställda i större utsträckning kan tänka sig, eller vill jobba hemifrån.
- En lokal är i många fall en knutpunkt för företag att samlas, hålla möten och uppleva sociala interaktioner.

4.2 Möjligheter med lokaldelning

Enligt Woodbridge finns det större möjlighet för lokaldelning hos kulturella och aktivitetsbaserade verksamheter i jämförelse med kontorsbaserade verksamheter. Detta då kulturella och aktivitetsbaserade, ofta i den offentliga sektorn, verksamheter är mer benägna att använda sig av koncept likt detta. Kontorsbaserade verksamheter har andra alternativ i form av coworking och kontorshotell vilket gör att ytterligare ett koncept kan ses som att uppfinna hjulet på nytt. Woodbridge hävdar även att områden upplevs mer trivsamma där det oftast händer kulturella arrangemang.

“Kulturbranschen är oftast en bransch som är lite mer benägna att testa sådana här koncept.” -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

“Områden upplevs tryggare och trevligare där det ofta händer något. Kalla det kultur, då det är ett så brett begrepp.” -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Utöver de kulturbaserade verksamheterna menar Woodbridge att andra verksamheter som kan tänkas vara anpassningsbara för delade lokaler över dygnets alla timmar är aktörer inom

restaurangbranschen. Då de olika aktörerna ofta är mer kunniga inom olika typer av restaurangverksamheter. Den ena parten kan vara duktig på frukost medan den andra specialiserar sig på luncher eller middagar. Utöver detta kan även de olika verksamheterna ha möjlighet att dela på de maskiner som krävs för att bedriva restaurangen. Woodbridge hävdar att detta är något fastighetsägare jobbar för. Fast istället för att ha flera olika aktörer i samma restaurang, vänder de sig oftast till en aktör. Woodbridge gör en liknelse: Bara för att man lagar en typ av måltid bra betyder det inte att man är skicklig på all typ av mat.

“Det här är ju klockrent! Lokalen som bageri och frukostställe och sen något lunch och sen middag. Det är det vi oftast fastnar i som fastighetsägare, då vill man ju ha en aktör som gärna gör allt det. Men det säger ju sig självt. Är du duktig på lunch så är du kanske inte bäst på middag och den typen av mat, eller om du är duktig på att göra frukostmackor och sånt så är du kanske inte en duktig krögare på kvällen för den saken skull.” -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Idag kan lokaldelning tillämpas genom att en primär hyresgäst hyr hela lokalen dygnet runt och portionerar ut delar av lokalen till mindre aktörer. Ett bolag vars verksamhet går ut på att administrera, utforma flexibla hyreskontrakt och att sköta logistiken runt omkring är en lösning på problemet. Då finns det ständigt någon som är ytterst ansvarig för lokalen gentemot fastighetsägaren och kan svara för de ärenden som kan tänkas uppkomma vid användning. Vidare kan den primära hyresgästen leta aktörer, vars behov av lokal är mindre och flexibelt, och se till att de får tillgång till en lokal som passar just deras verksamhet. Andrahandshyresgästen får på så sätt möjlighet att kringgå ansvarsfrågan som fastighetsägarna är vaksamma med.

“Jag tror att den snabba lösningen ändå är att det är en aktör som skapar en affärsidé på detta likt en coworking aktör, som hyr hela lokalen alla dygnets timmar och sen i sin tur portionerar ut den” -Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Behovet av en lokal anses vara väsentligt, hur den används är däremot inte lika definierat.

“Jag skulle säga att alla behöver en lokal på något sätt, men ändamålet har nog ändrats lite, och håller nog på att ändras fortfarande.” -Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

En möjlighet som lyftes var att med hjälp av kommersiell lokaldelning öka attraktiviteten i ett område. Under intervjun med Morelli lyftes bland annat att konceptet är intressant om ett företag har ett stort fastighetsbestånd och med hjälp av lokaldelning kan öka attraktiviteten av en fastighet under samma bestånd. Att implementera delningsekonomi som en del av ett större kluster i ett område kan få positiva resultat. Dels att människorna i området trivs och vill stanna efter arbetstid, samt att det blir en större bredd i området vilket kan dra människor till platsen fler timmar om dygnet. Vidare kan samnyttjandet av lokaler bidra till en större

trygghetskänsla omkring lokalen då det ger upphov till rörelse och närvaro av mänsklig form. Något som samtliga respondenter upplever som en bidragande faktor till upplevd trygghet.

“...Det är absolut intressant om du vill bygga området, liksom synergier. Det måste finnas en röd tråd i området. Då säljer du helt plötsligt något mycket större och det betyder i slutändan mer pengar och skapar ett större värde. Det är svårt att räkna kronor och ören, det är områdesutvecklingen som är viktig.” -Ylva Morelli, Regionchef, Svenska Hus AB

Sammanfattningsvis;

- Större möjlighet hos kultur/aktivitetsbaserade verksamheter - då dessa inte faller under samma sekretess- och integritetskrav.
- Verksamheterna bör falla under liknande verksamhetsområde, för att förenkla lokalanvändningen samt lokalanpassningar.
- Kommersiell lokaldelning kan användas för att öka attraktiviteten i ett område, som en del i en större områdesutveckling.
- Möjlighet att utöva kommersiell lokaldelning på undersökt sätt finns, men genom ett bolag vars verksamhetsmål ligger i att hyra stora lokaler, och i andra hand dela upp och applicera flexibla hyreskontrakt. Det tänkta bolaget tar då all risk gentemot fastighetsägaren.

4.3 Begränsningar för delning av kommersiella lokaler över dygnet

Lena Fagerland menar att en svårighet som finns med flera aktörer på samma yta, över olika tider, är att kontraktet som skrivs med fastighetsägaren, i detta fall Svenska Hus, är bundet till en hyresgäst. Om den primära hyresgästen i sin tur har som tanke hyra ut lokalen, eller delar av den i andra hand, krävs godkännande av fastighetsägare samt huruvida vem som bär ansvar för lokalen. Vidare blir det en extra risk för primära hyrestagare att hyra ut i andra hand då det ökar risken för uteblivna intäkter. Robert Woodbridge poängterade att det kan bli ett problem för den primära hyresgästen om aktörerna med andrahandskontrakt inte skulle betala hyran. Då den primära hyresgästen står på avtalet och har förpliktigt sig gentemot fastighetsägaren att betala hyran, finns det inget som skyddar den primära hyresgästen om de skulle sakna intäkter som resultat av försummelse eller ekonomiska problem hos hyresgästerna med andrahandskontrakt.

“Vi har ju alltid bara en hyrestagare. Sen kan man ju som hyresgäst välja att hyra ut i andra hand till andra bolag.” “Har man godkännande från fastighetsägare så får man ju lov att göra det.” -Lena Fagerland, Kommersiell uthyrare, Svenska Hus AB

“Däremot så är det just den juridiska frågan: Vem står på hyreskontraktet och vem bär ansvaret för lokalen?” -Lena Fagerland, Kommersiell uthyrare, Svenska Hus AB

När frågan ställdes till Woodbridge, huruvida det är möjligt att ha en mellanhand mellan fastighetsägaren och de verksamheter som kan tänkas dela lokal, nämner han att andrahandsuthyrning är fullt möjlig. Däremot finns det komplikationer som kan försvåra det hela. När fastighetsägaren kräver betalning av hyran är det den som står som hyresavtalet (alltså det primära) som är skyldig att betala hyran - i sin helhet. Har då inte den primära hyrestagaren fått de betalningar, från senare led som krävs för att kunna täcka hyran så är den primära hyrestagaren fortfarande tvungen att betala hela summan. Den juridiska person som står på avtalet har fullt ansvar gentemot fastighetsägaren.

“Den som står på hyresavtalet är den fastighetsägaren kräver hyran av. Så här: Ja, men nu kan jag bara betala 20 % av hyran för 80 % av mina andrahandshyresgäster har inte betalat. Ja tråkigt för dig men det är ju ditt problem.” -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Den ekonomiska faktorn är viktig för fastighetsägare då det inte blir ekonomiskt hållbart att utforma allt för korta hyreskontrakt, administrationen eller ordna logistiken kring lokaldelning. För fastighetsägare ses inte alltid korta hyreskontrakt som ekonomiskt hållbart då dessa kräver att en anställd lägger arbetstimmar på att utforma ett avtal. Fastighetsägarna har idag inte ett sätt att enkelt administrera eller utforma korta, flexibla avtal. Något som bidrar till försiktigheten kring kommersiell lokaldelning över dygnets alla timmar. Däremot belyses möjligheterna att utveckla mer standardiserade flexibla hyresavtal som på ett enklare sätt hade kunnat fungera i hela branschen.

“... Jag skulle säga att det är ekonomin som gör att det inte är lika intressant för privata företag att grotta ner sig i. [...] Nu ska vi skicka hyresavtal till det företaget för de timmarna de använt lokalen denna månaden och nästa månad ska vi skicka hyresavtal till ett annat företag. Det blir väldigt många individer på ett fastighetsbolag som behöver involveras.” -Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Att allt för många anställda på ett fastighetsbolag involverar sig i mindre vinstgivande projekt lönar sig inte och är inte heller något aktieägarna vill då de vill maximera avkastning på investerat kapital. Det blir ytterligare en begränsning företagen måste förhålla sig till - aktieägarnas vilja.

“Medmänniskan Karin tycker att det är en jättebra idé, men aktieägarna är inte jättegglada i det. [...] Det kommer alltid ett nytt kvartal som ska redovisas.” Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

För att nybyggnation och ombyggnation ens ska vara möjligt krävs ett bygglov av kommunen och för att få ett godkännande krävs det att kraven för de olika typerna av verksamheterna uppfylls. För att underlätta för att få bygglov är det fördelaktigt att skillnaderna mellan de olika verksamheterna som ska dela lokalen inte är allt för stora, då det kan bli svårt att uppfylla kraven för att uppfylla bygglovet.

“Det är någonting som man måste fundera på när man söker bygglov för flera verksamheter, att det funkar och då är det ju bra att vara inom samma ram så att det ändå går.” -Ylva Morelli, Regionchef, Svenska Hus AB

Sammanfattningsvis;

- Riskabelt för fastighetsägare att investera stora pengar (lokanpassning, arbetstimmar) för korta, flexibla kontrakt utan garanti att hyresgästen stannar över tid och “betalar av” investeringarna
- Oklart vem som bär eller hade tagit sig an det juridiska ansvaret, något som är avgörande för genomförandet av lokaldelningen.
- Hyreskontrakt är i dagsläget inte utformade på ett sådant sätt att lokaldelning som undersöks i arbetet kan appliceras.

4.4 Utmaningar för delning av lokaler under dygnets timmar

Woodbridge hävdar att delning av en lokal med flera kontorsbaserade verksamheter kan bli problematiskt, då det redan finns koncept med liknande funktion i coworking samt kontorshotell. Då skillnaden i sig inte är så stor kan det bli svårt att etablera och få genomslag med lokaldelning över dygnets alla timmar.

“Pratar man kontor och specifikt klassiska kontor, blir det väldigt lätt att hamna in i det: Ja, men det blir ett kontorshotell eller coworking” -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

När en lokal förbereds för att hyras ut till hyresgästen lokalanpassas den ofta. Fastighetsägare investerar stora summor i att göra lokalen så attraktiv som möjligt. Detta innebär kostnader för fastighetsägare som vill hyra ut lokaler. Detta resulterar i en osäkerhet där det inte är säkert att det investerade kapitalet återfås - och affären blir en förlustaffär. Därför är fastighetsägare vaksamma med att hyra ut lokaler till aktörer som inte planerar att stanna i lokalen några år.

“Baksidan för en fastighetsägare blir att vi oftast gör en investering i samband med att en lokal hyrs ut. [...] Där blir det svårt för oss om vi ska investera två miljoner, men vill du bara hyra ett år då kanske vi bara får tillbaka en miljon av de två. Det är inte en hållbar affär för fastighetsägare.” -Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Ansvarsfrågan blir påtaglig under intervjuerna då samtliga intervjupersoner svarade att de är osäkra på vem det är som skall hållas ansvarig för eventuella skador, inbrott eller andra problem. Juridiskt ansvar är en viktig fråga att behandla då det inte är aktuellt att hyra ut en lokal utan att ha någon ansvarig för den. Gällande fler aktörer i samma lokal ses detta som ett problem då det inte framgår vem som är ansvarig, eller för vilka tider. På det sättet hyresavtalen

är utformade idag utgår fastighetsägaren från att det är en juridisk person/organisation som hyr fastigheten, dygnet runt, och bär därmed ansvaret för lokalen dygnet runt, över den avtalade kontraktstiden. Lokaldelning blir alltså en fråga om vem som bär ansvaret för lokalen när det inte definieras i dagens hyreskontrakt, vem som är där vilka tider - men inte heller vem som är ansvarig. Något som direkt påverkar möjligheterna att samnyttja lokalen.

“Man behöver hela tiden ha någon juridiskt ansvarig eller någon som känner till arbetsmiljöansvar och de administrativa bitarna. Till exempel såhär: Vem ska sotaren ringa när han ska komma och sota kanalerna?” -Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Gällande momspliktigheten hos en verksamhet anses det för flera av respondenterna komplicerat att administrera momsen hos hyresgästerna. Att registrera på och av en lokal för moms är något fastighetsägare helst undviker då detta innebär stora kostnader rent arbetsmässigt. Det kan alltså vara en utmaning att samnyttja en lokal med både momspliktiga och icke momspliktiga verksamheter under samma lokal.

“Vissa verksamheter är helt icke momsade och behöver inte betala moms, vilket gör att vi får hela momsen som en extra kostnad. Man vill inte moms av och moms på lokaler hela tiden.” -Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

En aspekt som Ylva Morelli belyser är att efterfrågan på mindre och mer effektiva lokaler har ökat. Denna ökning tror Morelli beror på att fler vill ha sitt eget rum där man vet att man kommer sitta under dagen och där viktiga dokument och andra tillhörigheter kan förvaras. Istället för ett mer öppet kontorslandskap med obestämda platser, där det kan ta tid att hitta en plats att sätta sig på och inte har en plats att förvara sina tillhörigheter.

“Det tar väldigt mycket tid att inte ha struktur på arbetsplatsen. Har man en egen plats så sparar man väldigt mycket tid och arbetet blir mer effektivt. Vi har idag en större efterfrågan för mindre lokaler, men det går i vågor. [...] Det jag upplever är att folk vill ha sitt eget rum, med ordning och reda, där det går att lämna viktiga papper eller datorer utan att vara orolig för att någon skall se eller ta grejerna.” -Ylva Morelli, Regionchef, Svenska Hus AB

För ett standardiserat hyresavtal löper kontraktstiden över 36 månader. Men det förekommer även aktörer som gör större investeringar i ett projekt vilket ofta leder till att kontraktstiden blir längre för att hyresgästen ska kunna betala av den investering som gjorts för lokalen. Det finns även aktörer som skriver kortare kontrakt, över cirka tre månader, för företag som inte vågar att binda upp sig till ett avtal på de 36 månader som ett standardavtal innebär. Följden av detta blir att hyresgästen får betala en högre hyra än om det varit avtalat om tre års kontraktstid.

“Det kortaste avtalet är ju 3 år och sen är det inte helt ovanligt med 5 och 7 och 10 år också.” -Mona Stjernström, VD, Lokallots

“Men det finns några säljare som vågar skriva tre månaders avtal på ett vanligt kontor.” “Då kostar det avtalet lite mer att teckna och hyran är lite högre för att du får betala för den här flexibiliteten.” -Mona Stjernström, VD, Lokallots

De standardiserade avtalen är till stor del uppbyggda på samma sätt och följer lagboken och jordabalken. Det finns dock mindre detaljer i avtalen som skiljer dem åt. Men i det stora hela är avtalen av dem samma. En av detaljerna som följs i nästan alla avtal är att det enbart är en hyresgäst som står på kontraktet emot fastighetsägaren. Hyresgästen kan i sin tur ha andrahandshyresgäster. För att ett företag ska få möjlighet att hyra en lokal i andra hand, är det viktigt att verksamheten faller inom samma ramar som förstahandsgästens. Detta för att fastighetsägaren ska ha kontroll över ytan och veta att den används till rätt ändamål, men även för skattetekniska skäl.

“Det avtalen baseras kommer ur lagboken, jordabalken, hur man skriver hyresavtal för kommersiella lokaler”. -Mona Stjernström, VD, Lokallots

“Det brukar vara en hyresgäst, men däremot kan du ha underhyresgäster, som hyr en lokal och sedan har några bolag som hyr in sig.” -Mona Stjernström, VD, Lokallots

“Det måste vara en snarlik verksamhet, det har att göra med skatt, men det är också att det måste vara ändamålet för lokalen måste liksom uppfyllas av verkligheten. Annars kan man skriva att man hyr ut till kontor och så är det egentligen en simhall” -Mona Stjernström, VD, Lokallots

Ylva Morelli belyser att hyreslagen är en viktig faktor i lokaldelning och att en lokal måste användas efter vilket ändamål lokalen är avsedd att för. Något som blir en utmaning då hyresgäster skulle kunna bli begränsade i vilken användning går att utöva i lokalen. Därför bör verksamheterna ligga inom samma bransch, alternativt ha liknande förutsättningar för att bedriva verksamheten, för vara säkra på att lokaldelning är möjligt.

“Användningsområdet för lokalerna är något som är viktigt. Verksamheterna borde ligga inom samma bransch för att det ska fungera med lagstiftningar samt att de ska ligga inom ramen för vad lokalerna får användas för. Det blir väldigt svårt att ha kontor i industrilokaler” -Ylva Morelli, Regionchef, Svenska Hus AB

Sammanfattningsvis;

- Ansvarsfrågan återkommer, utmaningen blir att hitta en juridiskt ansvarig person för att fastighetsägare skall erbjuda sina lokaler.
- Marknaden är inte ännu mogen för kommersiell lokaldelning på arbetets undersökta sätt. Lagstiftningar, regler och hyreskontrakt måste uppdateras eller anpassas för att tillgodose konceptet.
- Coworking och kontorshotell är liknande koncept som i dagsläget är mer utforskat och etablerat, något som försvårar möjligheten att “uppfinna hjulet igen”

4.5 Social hållbarhet och trygghet som resultat av ökad mänsklig närvaro

Mona Stjernström exemplifierar Lindholmen som ett område tidigare präglad av låg mänsklig närvaro efter arbetstimmar. Med hjälp av blandningen mellan kommersiella verksamheter, bostäder och lokaler har Lindholmen fått en ökad trafik i området, något som bidragit positivt till den upplevda tryggheten i området. Tydliga bevis för att social hållbarhet och tryggheten ökar i området uppkom när ökad mänsklig trafik uppkom. Påpekas bör att denna korrelation hänger samman med begreppet "blandstaden" och inte kommersiell lokaldelning. Korrelationen mellan blandstaden och social trygghet är däremot fortfarande intressant och relevant för resultatet på grund av att begreppet blandstaden kan innefatta kommersiell lokaldelning, om än på en djupare nivå.

"Jag tror på blandstaden, där man bygger in kontor, bostäder och kommersiella lokaler. Till exempel Lindholmen: där var det helt dött tills området fick uppbackning av bostäder och kommersiella lokaler. Det skapade mer rörelse vilket i sin tur gav en upplevd trygghet" -Mona Stjernström, VD, Lokallots

Utän att ange något särskilt exempel, hävdar även Robert Woodbridge hur en ökad mänsklig närvaro i ett område bidrar till allt fler känner sig trygga. För att uppnå detta flöde av människor menar Woodbridge att det finns ett flertal parametrar som är bidragande. Genom att kombinera bostäder, kontor, restauranger och annan kultur, ökar rörelsen i området under dygnet, vilket gör att platsen upplevs som tryggare.

"Jag tror att man upplever trygghet av att det är ett flöde med människor och det ser vi väldigt mycket när vi utvecklar våra områden. Vi vill skapa en mix av bostäder, kontor, restauranger och annan kultur, så att det blir ett flöde över dygnets alla timmar. Då upplevs platsen som tryggare på grund av rörelsen." -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Woodbridge nämner även att rörelsen av människor och tryggheten är en viktig aspekt för att få människor att vilja jobba och bo i ett område.

"Det är jätteviktiga aspekter för att få trevliga områden där människor trivs, vill jobba och bo." -Robert Woodbridge, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Att rörelse i området är något som gör ett område tryggare är samtliga respondenter överens om. Detta är något som Karin Frisk ger ett exempel på ur sina personliga erfarenheter. Hon berättar hur hon upplevde att det var otrevligt att gå hem från jobbet, efter att ha jobbat fram

till kvällen. Men efter att det öppnats bland annat ett hotell i området, upplever Frisk området som tryggare.

"Som tjej är det inte kul att gå hem, om man har jobbat över och ska knata hem vid åtta/niotiden därifrån. Nu blir det ju bättre och bättre i och med de här partierna som öppnas med hotellet i närheten. Det har ju gjort jätteskillnad." -Karin Frisk, Områdeschef, Platzer Fastigheter AB

Sammanfattningsvis;

- En blandstad är positivt i det avseende att tryggheten ökar, det finns mänsklig trafik större delar av dygnet.
- Rörelse i området skapar trygga områden, speciellt i stråk där det vanligtvis är tomt vissa tider.
- Kommersiella lokaler och verksamheter som bedriver attraktiv verksamhet kan dra folk på tidpunkter de annars hade varit någon annanstans.

5. Diskussion och analys

Nedan diskuteras och analyseras resultatet med avseende på de frågeställningarna och forskningslitteraturen. Indragna stycken innehåller till stor del egna tankar och idéer.

5.1 Definition av en lokal

Ytterst lite om frågan om definitionen av en lokal förekom i litteraturen, därför har följande del främst baserats på respondenternas svar. Vidare analyseras resultatet av oss författare, något som kommer att presenteras med ett indraget stycke för att skapa en tydlig bild av vilka delar som är diskussion kontra analys.

Detta arbete pekar mot att definitionen av en lokal är känd, och okänd, på samma gång. En lokal kan enligt Boverket definieras som fyra väggar och ett tak, något som stämmer överens med definitionen av själva ordet "lokal". Vidare kan det också definieras som en yta som upplåts för kommersiell verksamhet - alltså ej för bostadsändamål, eller ett utrymme som går att stänga. Definitionen är lite olika beroende på vilken respondent som tillfrågats, men konsensus låg i att en lokal var ett tredimensionellt rum som på olika sätt gick att stänga eller nyttja för verksamhetens ändamål. Ännu ett viktigt resultat var att verksamheter gynnas av att ha en företagsadress, dit post och personal kan skickas och mötas för att utföra tänkt arbete. Men även för att kunna bygga en gemenskapskänsla i verksamheten, något som stärker den interna känslan av samvaro och trivsel. Det bör noteras att lokaler enligt några respondenter har minskat i storlek sedan Covid-19 pandemin. Vidare framkom det bevis på att stora delar av den dagliga verksamheten inte behöver ske i en lokal. Idag går det att sköta andelar av arbetet digitalt, vilket ger upphov till distansarbete. Förvånansvärt nog visade sig lokaler vara en knutpunkt för verksamheter att mötas och ha face to face kontakt, något som styrks av respondenternas svar.

Det tycks möjligt att dessa resultat beror på att samtliga respondenter är fastighetsägare och att deras arbete i stor grad går att sköta digitalt, genom digitala möten, vilket ger upphov till att svaren såg ut som de gjorde. Det kan alltså inte uteslutas att lokaler inte är viktigt för gemene verksamhet. Istället tycks resultatet vara en bild av hur fastighetsägarna ser lokaler själva. En möjlig förklaring till resultatet kan vara bristen på perspektiv från respondenterna, arbetet har grundat sig i svar från endast fastighetsägare - något som därför också kommer prägla resultatdelen. Ett begränsat material kräver därav försiktighet eftersom resultaten förmodligen inte är överförbara till branschen i helhet, än mindre lokaler i helhet. En av frågorna som måste ställas utifrån dessa resultat är: "*Hur hade en hyresgäst ställt sig till definitionen av en lokal?*". För att göra arbetet generaliserbart krävs det att fler perspektiv belyses för att få en så pass reell bild av verkligheten som möjligt skapas. Ytterligare en studie med mer fokus på andra perspektiv än fastighetsägarnas rekommenderas därför för att dyka djupare i frågan.

Att lokaler är något som för många verksamheter är väsentligt är inget arbetet vill motbevisa. Fördelarna med en lokal är många och ligger till grund för att verksamheter skall

uppnå känslor av samhörighet och gemenskap - något som gynnar verksamheten i det långa loppet. Däremot går det att till viss del argumentera för att en lokal går att förminska, alternativt dela upp då studien visar att respondenternas definition av en lokal främst är i syfte att samla människor för mänsklig kontakt och sociala utbyten. Det intressantaste resultatet var just att den mänskliga kontakten låg i fokus, och inte nödvändigtvis skrivbordet eller arbetsstolen som fanns på plats. En respondent belyste att det viktigaste var arbetsdatoren, och inte platsen. Något som påvisar möjligheten att vara mer flexibel gällande användandet av lokaler. I motsats till tidigare forskning kunde inget bevis för Dang och Huntleys påstående om att en lokal bör utvecklas genom "åtkomst" istället för "besittning- och äganderätt" påvisas. Något som emellertid kan vara värt att se över.

5.2 Möjligheter med lokaldelning

I kombination med den tidigare forskningen samt fastighetsägarnas åsikter och erfarenheter som framförts, kan det konstateras att delning av lokaler mellan olika kontorsverksamheter kan bli en utmaning. Dels gällande lagar och krav, men även att det redan finns liknande koncept på marknaden. Om tanken för företaget är att hyra ut lokalen till fler än enbart en aktör, alternativt hyra ut den i andra hand, föreslår respondenterna att hyra ut den till verksamheter som inte är kontorsbaserade. Exempelvis restaurangverksamheter och aktivitetsbaserade verksamheter. En av respondenterna hävdar att restaurangbranschen kan utvecklas i och med att olika typer av restauranger är bra på olika typer av mat, samt att de olika aktörerna kan dela på det material och de redskap som krävs för att bedriva restaurangverksamheten. Rekommendationen om aktivitetsbaserade verksamheter är något som framgår av både den tidigare forskningen, som sedan stärks av respondenterna. Det framgår inte ordagrant av den tidigare forskningen, men det konstateras att sociala interaktioner är en del av det sociala kapitalet vilket påverkar ett områdes sammanhållning och kan göra att ett område uppskattas av invånarna.

Då det finns begränsningar idag hur ett kontrakt är utformat och att det oftast är endast en hyresgäst per kontrakt kan det ses som svårt att etablera kommersiell delningsekonomi av lokaler. För att kringgå detta hävdar respondenterna att det är möjligt att en tredje part hyr lokalen i första hand för att sedan portionera ut tider till andra företag. Således kommer den primära hyresgästen vara ytterst ansvarig för att sedan kunna skriva olika avtal med de andra företagen som kan tänkas hyra lokalen specifika timmar på dygnet. Vidare hävdar respondenterna att det även går som företag att hyra ut, den lokal man själv använder, i andra hand, under de timmar man själv inte tänkt vara i lokalen.

Ylva Morelli hävdar även att kommersiell lokaldelning kan öka attraktiviteten i området. Att applicera konceptet med kommersiell lokaldelning i en del där ett företag har ett stort fastighetsbestånd kan komma att öka attraktiviteten på hela området. De parametrar som lyfts till grund för detta är att de som arbetar i området kan tänkas stanna kvar i området efter arbetstid och att det kan locka oberoende människor till området vilket ökar rulljansen av människor även på kvällstid. Detta är något som ökar tryggheten i området. Dessa två parametrar är något som tydligt stärks med hjälp av *Fastighetsägarnas rapport*- "Flexibel

användning av fastigheter”, där det framgår att deltagande i aktiviteter i ett område anses bidra positivt till den sociala hållbarheten. Men även hur ett stort flöde av människor starkt bidrar till en större trygghet i ett område.

Enligt tidigare forskning gjord av Kristoffersson och Lithander kan det däremot tyckas att fastighetsägarna behöver bli mer flexibla och därmed vidare undersöka kommersiell lokaldelning. Författarna beskrev hur det hade varit passande med en tidig affärsstrategi för flexibla hyresavtal och därmed även kommersiell lokaldelning i förebyggande syfte. Sett till resultatet är detta något som verkar försummas. Det kan tyckas passande att branschen, inklusive fastighetsägarna, ska agera proaktivt och börja utforma affärsstrategier för att vara förberedda om lagstiftningen skulle ändras och ge upphov till enklare åtkomst till kommersiell lokaldelning.

5.3 Begränsningar för delning av kommersiella lokaler över dygnet?

Tidigare forskning har påvisat problematiken med hyreslagstiftningen, besittningsskydd och momsreglering. Ett starkt samband mellan den oberedda lagstiftningen och fastighetsägarnas försiktiga inställning till delning av kommersiella lokaler går att se. Lagstiftningen är idag inte utformad på ett sådant sätt att kommersiell lokaldelning över dygnet alla timmar är uppenbar. De sätt konceptet går att applicera idag ligger inom ramarna för coworking, alltså en slags prenumeration på en lokal, eller ett område där man genom ett medlemskap kan nyttja och bruka de lokaler som tillhandahålls på valfri tid. Som nämnt i litteraturoversikten är det viktigt att det utformas tillvägagångssätt och utformas lagar och regler kring flexibla och överlappande hyresavtal om det ska vara möjligt för olika aktörer att samnyttja en lokal. Studien visar också på att fastighetsägarna, av förklarliga skäl, inte är måna om att göra förlustaffärer. Vilket skiftar fokus på vikten av att regler och tillvägagångssätt skapas av myndigheterna innan fastighetsägarna kan utforska området.

Denna studie visade att hyresavtalen idag är formade efter en aktör, dygnet runt, men att aktören i sin tur inte alltid använder lokalen dygnet runt. Detta grundar sig i att frågan om ansvar är otroligt viktig då fastighetsägarnas inkomster kan skadas och göra hela affären ohållbar om det inte skulle finnas någon direkt ansvarig och de själva skulle stå för skador och dylikt. Ännu ett intressant resultat som belystes var svårigheterna med att utforma ett hyresavtal med flera parter där ansvarsfrågan behandlades. Något som däremot kunde lösas genom att en primär hyresgäst hyr hela lokalen och som i senare led hyr ut delar av lokalen till andra aktörer om så önskas. Det fanns för fastighetsägarna inget som tydde på att andrahandsuthyrning skulle vara ett problem, deras främsta osäkerhet låg i att de behöver ansvarig juridisk person som kan stå till svars för de skador eller händelser som kan tänkas ske vid normalt bruk. Förvånansvärt nog tyder detta på möjligheter för en ny slags verksamhetsform gällande kommersiell lokaldelning. En verksamhet som aktivt arbetar med att hyra lokaler och som i sin tur delar upp lokalerna i lotter för andrahandshyresgäster att nyttja. I detta fall hade den primära hyresgästen kunnat utforma sin verksamhet runt flexibilitet och skräddarsydda, ibland korta, hyresavtal. Något som möjliggör kommersiell lokaldelning över tid, på ett sätt som inte var planerat från början. Denna upptäckt var

oväntad och tyder på att trots begränsningar, så finns det sätt att praktiskt undersöka möjligheten om samnyttjandet av lokaler över tid. Vidare belyser detta ytterligare en gång vikten av att lagstiftningen och reglerna kring hyresavtal bör undersökas om detta är en riktning branschen vill gå åt.

Resultaten från studien överensstämmer alltså till stor del med vad Kristoffersson och Lithander (2020) fann. Hyreslagstiftningen, besittningsskyddet och momsregleringen behövs ses över för att i större utsträckning möjliggöra kommersiell lokaldelning över dygnets alla timmar. Vidare finns det likheter mellan fastighetsägarnas attityder i studien och de attityder som framförs av både Dang och Huntley (2020) samt Kristoffersson och Lithander (2020). Något behöver ändras, och ett steg i den riktningen tycks vara att ändra lagstiftningen gällande flexibla hyresavtal och därmed möjliggöra en användning av lokaler som idag inte är särskilt etablerade. Det kan inte uteslutas att ekonomin behöver gå ihop för att privata aktörer skall börja nyttja konceptet. Då det inte under studiens gång har framgått hur ekonomin skall gå ihop eller fungera blir det svårt att använda dessa resultat för något annat än identifikation av faktorer, problematik och begränsningar för lokaldelning. Den offentliga sektorn är bättre på att samnyttja lokaler, något som faller inom ramarna för det Dang och Huntley (2020) påstår. Något som tycks bero på att den offentliga sektorn inte är lika vinstdrivande som den privata. Ytterligare studier med mer fokus på den offentliga sektorns styrkor hade därmed varit intressant för att undersöka vilka faktorer som direkt går att överföra till den privata sektorn, och därav dra slutsatser om vad som hade kunnat vara ett steg i rätt riktigt för kommersiell lokaldelning.

5.4 Utmaningar för delning av lokaler under dygnets timmar

Robert Woodbridge nämner att lokaldelning mellan kontorsverksamheter kan bli problematiskt, då det redan finns liknande verksamheter inom branschen, såsom coworking och kontorshotell. Detta är något som varken stärks eller dementeras av den tidigare forskningen som funnits. Trots detta är Woodbridges resonemang relevant.

Karin Frisk säger att lokaler ofta anpassas efter företaget som flyttar in i lokalen och att korta kontrakt skapar en osäkerhet hos fastighetsägaren, gällande om det investerade kapitalet återfås. Mona Stjernström ser det också som en risk för fastighetsägaren med korta kontrakt då hon säger att majoriteten skriver kontrakt på över tre år och *“Det finns några säljare som vågar skriva tre månaders avtal på ett vanligt kontor.”* Den tidigare forskningen bestrider inte detta, men menar på att trenden med flexibla och kortare avtal blir allt vanligare i samhället.

En parameter som nämndes under samtliga intervjuer var hur ansvaret av lokalen skulle vara uppdelat och vem som bär ansvaret vid eventuella skador och andra problem. Vid fler aktörer i samma lokal är det problematiskt då det inte framgår vem som bär ansvar för vad. Idag är avtalen formade så att det endast är en hyrestagare som står som juridiskt ansvarig hela dygnet över hela kontraktstiden. Eftersom denna faktor är en av de mest vitala faktorer som

samtliga respondenterna lyfter som kan komplicera appliceringen av kommersiell delningsekonomi, anser vi att validiteten är hög.

En trend som Morelli har lagt märke till är hur efterfrågan på mindre, mer effektiva lokaler har ökat. Detta tror hon beror på att det upptäcks brister i det öppna, flexibla kontorslandskapet och att fler vill ha ett eget rum att sitta i. Skillnaden med att ha ett eget rum, i jämförelse med att ha valfri placering, menar Morelli att man har en fast plats på kontoret och undviker att behöva söka upp en plats för att sitta på och arbeta. Vidare säger också Morelli att ett eget rum har fördelen med att ha mer ordning och kunna förvara tillhörigheter och viktiga dokument. Dessa påståenden är något som varken stöds eller dementeras av teorin eller de övriga respondenterna vilket gör uppgifterna svåra att ta ställning till.

Tidigare forskning har påvisat hyreslagstiftningens roll och hur den är problematisk för att etablera konceptet med kommersiell delningsekonomi. Detta är något som styrks av flertalet respondenter som förklarar problemen med hyreslagstiftningen. Ett av problemen är att lokalen måste användas till det ändamål den är avsedd för. Detta gör att urvalet av hyresgäster begränsas till samma verksamhet och således elimineras flertalet potentiella kunder som rent teoretiskt hade kunnat hyra lokalen.

Kristoffersson och Lithander (2020) förklarar att momsreglering kan vara ett hinder för konceptet med kommersiell delningsekonomi. Detta är något som även konstateras av Karin Frisk. Problemet uppstår då de olika aktörerna, som hyr lokalen, har olika verksamheter, då det är skillnad på olika verksamheters momspliktighet. En av verksamheterna kan ha hög moms medan den andra verksamheten i lokalen inte har någon momspliktighet alls. Fastighetsägaren måste således administrera moms hos hyresgästerna.

Trots att den tidigare forskningen gjord av "Fastighetsägarna" påstod att det bör vara lättare tillgängligt för fastighetsägare att avvika från detaljplaner för att främja innovation var detta inget som framkom från respondenterna.

5.5 Social påverkan, trygghet, hållbarhet

Ett starkt samband mellan ökad mänsklig närvaro och trygghet har presenterats i resultatet. Tidigare forskning har påvisat vikten av "naturlig övervakning" som ett sätt att minska problem och oönskat stök. I detta arbete framkom det stöd för att kommersiell lokaldelning kan bidra positivt till ett områdes upplevda trygghet. Det intressantaste resultatet var kopplat till exemplifikationen gjord av Stjernström angående Lindholmens utveckling. Förvisso påvisade inte Stjernström exempel att lokaldelning bidrog till Lindholmens ökade trygghet och attraktivitet. Men det bör noteras att "blandstaden" som Stjernström ansåg vara nyckeln till Lindholmens framgång gör sig påmind och i högsta grad uppmärksam i kommersiell lokaldelning. Denna studie stödjer vidare litteraturen i att områden mår bra av att ha människor i rörelse.

Som tidigare nämnt styrker litteraturen och samtliga respondenter att hög mänsklig rörelse i ett område bidrar till att området uppfattas tryggare. Något som stärker trovärdigheten ytterligare är Frisks personliga erfarenheter. Hur hon upplever att hennes väg hem från jobbet upplevs som tryggare då området fått ett större flöde av människor. Denna kombination av resultat stöder antagandet att kommersiell lokaldelning kan användas som ett verktyg för att minska otryggheter samt att konceptet har en stor påverkan.

En förklaring till det noterade sambandet mellan människor i rörelse och ökad trygghet skulle kunna vara att det känns säkrare att vistas i områden där människor ser dig, men även andra runtomkring och blir därmed ett slags "vittne" för saker som kan ske. Känslan av att folk kan se vad du gör medför känslan av att "jag måste sköta mig" - vilket i sin tur kan vara en förklaring till den ökade mänskliga trafiken och den naturliga övervakningens positiva påverkan på tryggheten. Det begränsade materialet kräver emellertid försiktighet då resultaten inte nödvändigtvis är generaliserbara till samtliga områden. Därav föreslås det att mer forskning sker inom ämnet för att säkerställa antagandet.

6. Slutsats

I denna undersökning var syftet att bedöma: *Vad krävs för att optimera LOA över dygnets alla timmar? (1)*, samt: *Ökar tryggheten i området? (2)*. Nedan redogörs för de slutsatser som dragits från arbetet.

Sammanfattningsvis

Genom att återvända till frågeställningen ställd vid undersökningens början är det nu möjligt att dra slutsatsen att frågeställningen inte har fått ett så pass tydligt svar som initialt tänkt. Studien har visat att det finns en överhängande problematik kring juridiken i sammanhanget. Studien tyder på att det finns många omkringliggande problem som behöver tas itu med innan det går att applicera kommersiell lokaldelning på det sätt undersökningen har arbetat med konceptet. Forskningen och resultatet har visat att det finns en osäkerhet hos fastighetsägarna kring hur den juridiska dokumentationen angående hyresavtalen skall formos vilket skapar en osäkerhet och oförmåga att räkna på om affären ger tillräcklig avkastning för att det skall anses vara gynnsamt.

Ett av de mest betydelsefulla resultaten är att kommersiell lokaldelning i största grad är möjlig, men i dagsläget inte genom att använda sig av överlappande/alternerande hyresavtal i lokalen. Konceptet visade sig vara applicerbart med en mellanhand. En verksamhet som primärt står på hyresavtalet kan i sin tur dela upp lokalen i lotter och i andra hand hyra ut lokalen till aktörer med avsikt att endast nyttja lokaler udda tider, i detta fall, *kvällar, tidiga mornar, någon dag i veckan*.

Vad krävs för att optimera LOA över dygnets alla timmar?

De i studien framkomna resultaten tyder på att lagstiftningen behöver anpassas för att inkludera nya och flexibla sätt att hantera hyresavtal. I dagsläget är det därför svårt att optimera LOA över dygnets alla timmar. Det visar även att lokaler som skall optimeras behöver ha billiga lokalanpassningar för att möta fastighetsägarnas krav på en "vinstaffär". Vidare behöver de lokaler som anpassas, justeras "generellt" för att tillgodose så många behov som möjligt inom tilltänkt bransch. Undersökningsresultaten tyder på att den privata sektorn inte är mottaglig för kommersiell lokaldelning i första hand, då det idag inte finns ett standardiserat sätt att applicera det. Medan denna studie inte kunde bevisa vad som krävdes för att optimera LOA i den privata sektorn, bekräftade det dock delvis att den offentliga sektorn är bättre och mer mottaglig för kommersiell lokaldelning.

Flera hyresavtal på samma objekt?

Denna studie har visat att i dagsläget är hyresavtalen inte utformade på ett sådant sätt att det tillåter fler aktörer på samma objekt överlappande. Det visar även att fastighetsägare drar sig från att arbeta på detta vis då det är utforskad mark och kan innebära komplikationer med vem som står ansvarig för lokalen.

Vilka verksamheter är rimliga för detta upplägg?

De verksamheter som är intressanta för kommersiell lokaldelning är främst verksamheter inom liknande eller samma bransch. Därför tycks det generellt sett som om verksamheter som har en gemensam nämnare delar på samma lokal. Detta medför exempelvis möjligheten att en "cateringverksamhet" hade kunnat nyttja lokalen sena kvällar eller tidiga morgnar för att sedan lämna över stafettpinnen till en restaurang över lunch och middagstid.

Vilka förutsättningar krävs för att applicera konceptet i praktiken?

Det tydligaste resultatet som framkom genom denna undersökning är att hyreslagstiftningarna måste ändras och anpassas för att applicera konceptet i praktiken. Det visar även att hyresavtalen idag är utformade på ett sätt som inte tillåter genomförandet av konceptet i första hand. Resultatet visar däremot att det är möjligt att applicera kommersiell lokaldelning redan idag, genom en verksamhet vars primära syfte är att hyra stora lokaler och i senare led dela upp dessa.

Ökar tryggheten i området?

Relevansen hos ökad trygghet i området med hjälp av kommersiell delningsekonomi ges tydligt stöd genom dessa resultat. Det visar sig att mänsklig närvaro gör en plats tryggare. Därför tycks det generellt sett som om kommersiell lokaldelning kan användas som ett verktyg för att systematiskt öka tryggheten i ett område.

Mänsklig närvaro

Ett av de mest betydelsefulla resultaten från denna studie är att mänsklig närvaro ger upphov till en ökad trygghetskänsla i området. Detta innebär i teorin att kommersiell lokaldelning kan användas som ett verktyg för att öka den mänskliga trafiken runt en lokal i ett område och därmed öka den mänskliga närvaron och tryggheten.

Möjlighet att applicera på tidvis "utsatta" områden

Denna studie visar att kommersiell lokaldelning är möjlig i andra hand, med en verksamhet som primärt arbetar med konceptet. Studien visar också att kommersiell lokaldelning i teorin kan användas som ett verktyg för att öka tryggheten i områden. Dessa identifierade slutsatser innebär att kommersiell lokaldelning i ett ytterligare steg kan användas som ett verktyg kring utsatta områden. Undersökningsresultaten tyder på att detta hade varit ett effektivt, nytänkande sätt som medför de positiva effekterna av ökad mänsklig närvaro, men också ett sätt att effektivisera området och öka attraktionen.

7. Förslag till vidare forskning

De frågor som uppstått men inte kunnat behandlas under arbetet presenteras nedan i korthet. Dessa kan tolkas som förslag till vidare forskning och är enligt vårt tycke intressanta.

- Lokalanpassning på nybyggnation kontra befintlig byggnad

Vidare forskning inom ramarna för kommersiell delningsekonomi samt hur lokalanpassning sker och är möjligt på nybyggnation kontra befintliga byggnader kan användas som en fördjupning i förståelsen för området. Vidare hade arbetet kunnat möjliggöra ökad förståelse inom området samt testkört konceptet om möjligt.

- Fastighetsägare ekonomiska och affärsmässiga motiv gällande kommersiell delningsekonomi

Under arbetets gång framkom det att fastighetsägare generellt sett ställde sig negativt till kommersiell lokaldelning. Ofta för att de ekonomiska beräkningarna eller modellerna var osäkra och inte kunde garantera en affärsmässig vinst. Det hade i vidare forskning varit intressant att undersöka fastighetsägares ekonomiska och affärsmässiga faktorer som påverkar deras motiv att delta i såväl "kommersiell lokaldelning" som andra nya koncept och modeller.

- Utvärdering av ekonomiska och långsiktiga effekter av kommersiell delningsekonomi

Då kommersiell delningsekonomi inte är beprövat i den grad fastighetsägare önskar för applicering på lokaler uppkom frågan: "*Vad krävs egentligen, vilken data går att ta fram?*" Något som med ovanstående tes hade kunnat bidra med mer data och en preliminär riktlinje på vilka fördelar och nackdelar kommersiell lokaldelning står inför på lång sikt.

Källhänvisning

Alternativ stad. (u.d.). Hur bör en stad se ut? – Alternativ stad. Hämtad Maj 24, 2023, från

Alternativ Stad websida: <https://alternativstad.nu/hur-bor-en-stad-se-ut/>

Baum, A. (2017). PropTech 3.0: The future of real estate. In *Saïd Business School* (s. 88).

Oxford: Saïd Business School, University of Oxford. Hämtad från Saïd Business

School, University of Oxford websida:

<https://www.sbs.ox.ac.uk/sites/default/files/2018-07/PropTech3.0.pdf>

Boverket. (2022, August 12). Att planera för trygghet. Retrieved from Boverket website:

[https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-](https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/samhallsbyggnadsprocessen/att-planera-for-trygghet/)

[h-trygghetsskapande-atgarder/samhallsbyggnadsprocessen/att-planera-for-trygghet/](https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/stadsutveckling/brottsforebyggande-och-trygghetsskapande-atgarder/samhallsbyggnadsprocessen/att-planera-for-trygghet/)

Brinkø, R., Nielsen, S. B., & van Meel, J. (2015). Access over ownership – a typology of

shared space. *Facilities*, 33(11/12), 736–751. <https://doi.org/10.1108/f-11-2014-0094>

Brundtland, G. H. (1987). Our Common Future. *Environmental Conservation*, 14(04), 291.

Bryman, A., & Bell, E. (2017). *Företagsekonomiska forskningsmetoder*. Upplaga 3. Liber.

Curtis, S. K., & Lehner, M. (2019). Defining the Sharing Economy for Sustainability.

Sustainability, 11(3), 567. <https://doi.org/10.3390/su11030567>

Dang, X. L., & Huntley, S. (2020). *Varför halkar vi efter? – Dagens tillämpning av*

delningsekonomi inom fastighetsbranschen.

<https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/9012142>

Dempsey, N., Bramley, G., Power, S., & Brown, C. (2011). The social dimension of

sustainable development: Defining urban social sustainability. *Sustainable*

Development, 19(5), 289–300.

Fastighetsägarna. (u.d.). Retrieved March 25, 2023, from www.fastighetsagarna.se website:

<https://www.fastighetsagarna.se/om-oss/fragor-vi-arbetar-med/trygghet/>

- Fastighetsägarna. (2022). Fastighetsägarnas lagförslag för ökad trygghet. Hämtad från:
https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/2022/fastighetsagarnas_lagfors_lag_for_okad_trygghet.pdf (p. 18)
- Francart, N., Malmqvist, T., & Hagbert, P. (2018). Climate target fulfilment in scenarios for a sustainable Swedish built environment beyond growth. *Futures*, 98, 1–18.
<https://doi.org/10.1016/j.futures.2017.12.001>
- Frenken, K., & Schor, J. (2017). Putting the sharing economy into perspective. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 3–10.
<https://doi.org/10.1016/j.eist.2017.01.003>
- Fällander, A., & Bogusz, C. I. (2015). *Sharing economy: Embracing change with caution* (s. 67). Entreprenörskapsforum.
- Göteborgs stad. (u.d.). Göteborg växer. Retrieved Maj 24, 2023, från Goteborg.se websida:
<https://stadsutveckling.goteborg.se/sa-vaxer-goteborg/>
- Konkurrensverket. (2017, Juni 14). Konkurrensverket utreder försäkringsbranschen. Hämtad Maj 24, 2023, from www.konkurrensverket.se website:
<https://www.konkurrensverket.se/informationsmaterial/nyhetsarkiv/konkurrensverket-utreder-forsakringsbranschen/>
- Kristofersson, I., & Lithander, O. (2020). *Flexibla hyresavtal – En växande trend på kontorsmarknaden* (Master thesis; p. 51). Kungliga tekniska högskolan. Hämtad från:
<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:kth:diva-276832>
- Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien. (2020). Resurseffektiva lokaler i Sverige – Lokaldelning som norm. In *Kungliga Ingenjörsvetenskaps Akademin* (s. 55). Kungliga ingenjörsvetenskaps akademien. Hämtad från Kungliga ingenjörsvetenskaps akademien websida:

[https://www.iva.se/contentassets/ab0dbb9ad4a047058cf447814a3a3b5e/201912-iva-r
ece-branschrappport-lokaler.pdf](https://www.iva.se/contentassets/ab0dbb9ad4a047058cf447814a3a3b5e/201912-iva-r
ece-branschrappport-lokaler.pdf)

Kungliga Tekniska Högskolan. (2020, juni 15). Ekonomisk hållbarhet. Hämtad from KTH

websida:

[https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/ekonomisk-hallbarhet-1.431976](https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/ekonomisk-hallbarhet-1.431976)

Kungliga tekniska högskolan. (2021a, februari 9). Ekologisk hållbarhet | KTH. Hämtad från

KTH websida:

[https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/ekologisk-hallbarhet-1.432074](https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/ekologisk-hallbarhet-1.432074)

Kungliga tekniska högskolan. (2021b, februari 9). Social hållbarhet | KTH. Hämtad från KTH

websida:

[https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/social-hallbarhet-1.373774](https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/social-hallbarhet-1.373774)

Kungliga tekniska högskolan. (2021c, juni 11). Hållbar utveckling | KTH. Hämtad från KTH

websida:

[https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/hallbar-utveckling-1.350579](https://www.kth.se/om/miljo-hallbar-utveckling/utbildning-miljo-hallbar-utveckling/v
erkytgslada/sustainable-development/hallbar-utveckling-1.350579)

Kyrö, R. K. (2020). Share, Preserve, Adapt, Rethink – a focused framework for circular
economy. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 588(4), 042034.

<https://doi.org/10.1088/1755-1315/588/4/042034>

Linnér, O. (2021). *Social hållbarhet inom samhällsplanering* (Examensarbete; s. 48).

Linnéuniversitetet. Hämtad från:

<https://lnu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1582122/FULLTEXT01.pdf>

- Löfven, S. (2021). *Riksrevisionens rapport om Skatteverkets arbete med att beskatta delningsekonomin* (s. 59). Stockholm: Regeringen.
- Lundgren, P. (2022). Göteborgs otrygga platser kartläggs. *Vårt Göteborg*.
<https://vartgoteborg.se/ovrigt/goteborgs-otrygga-platser-kartlaggs/>
- Milios, L. (2021). Towards a Circular Economy Taxation Framework: Expectations and Challenges of Implementation. *Circular Economy and Sustainability, 1*.
<https://doi.org/10.1007/s43615-020-00002-z>
- Naturskyddsföreningen. (2021, Juni 3). Vad menas med cirkulär ekonomi? Hämtad från Naturskyddsföreningen webbsida:
<https://www.naturskyddsforeningen.se/artiklar/vad-menas-med-cirkular-ekonomi/>
- Pettersson, M. (2008). Läget – allt och ingenting: En studie av hyressättningen av kontorslokaler i Stockholm. In *Diva* (p. 46). Gävle: Högskolan i Gävle. Diva. Hämtad från Högskolan i Gävle webbsida:
<http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:hig:diva-688>
- Regeringen och Regeringskansliet. (2016, januari 14). Agenda 2030 och globala målen. Hämtad från: Regeringskansliet webbsida:
<https://www.regeringen.se/regeringens-politik/globala-malen-och-agenda-2030/>
- Serneke. (n.d.). Retrieved March 21, 2023, Hämtad från www.serneke.se webbsida:
<https://www.serneke.se/vart-erbjudande/projektutveckling/>