



## **Vägledning - Avtal om upplåtelse av nyttjanderätt till en idrottsanläggning - hyres- eller arrendeavtal**

### **Avtalsrubrik**

Avtalet bör ges en rubrik som beskriver dess verkliga innehåll. Ett avtal tolkas emellertid efter sin verkliga innebörd oavsett hur det har rubricerats.

### **Parter och bakgrund** - vilka som träffar överenskommelsen

Parterna bör anges med adressuppgifter och organisationsnummer.

För kommunens del är det vanligtvis kommunen som juridisk person via någon nämnd eller förvaltning som är part men det kan även vara ett kommunalt bolag eller en kommunal stiftelse.

För föreningens del är det vanligtvis föreningen som juridisk person som är kommunens motpart. I normalfallet är styrelsen behörig att ingå avtal för föreningens räkning men större åtaganden bör beslutas på en föreningsstämma. Kontrollera om det finns något om behörigheten att ingå avtal i föreningens stadgar.

Det är lämpligt att ange vem som är respektive parts kontaktperson, d v s vem som har rätt att företräda parterna i frågor som rör avtalet.

Datum (och ort) brukar anges sist i avtalet. Det är också bra att ha med en bakgrundsbeskrivning. Bakgrundsbeskrivningen kan få stor betydelse för bedömningen av parternas avsikter vid en tolkning av avtalet.

### **Rangordning**

Om avtalet innehåller bilagor med materiellt avtalsinnehåll, såsom allmänna villkor, bör dessa ofta rangordnas. I mera komplexa avtalsförhållanden med flera avtal under ett huvudavtal, bör också klargöras i vad mån kontraktsbrott under något av avtalen påverkar övriga avtal i "paketet". Man bör överväga om avtalen även i övrigt ska hänga ihop, t ex i fråga om ikraftträdande och upphörande.



### **Avtalsobjektet**

Huvudprestationen i ett hyres- eller arrendeavtal är att en part upplåter nyttjanderätten till en fastighet, eller del därav, (avtalsobjektet) till den andra parten mot en överenskommen ersättning (hyra eller arrende). Det är viktigt att avtalsobjektet preciseras på ett entydigt sätt genom att den officiella fastighetsbeteckningen anges, i förekommande fall kompletterat med att den upplåtna arealen framgår av en bifogad tomtkarta el likn. Inventarier och andra lösa föremål som ingår i upplåtelsen bör specificeras i en särskild inventarielista. Det bör också i förekommande fall framgå vad som inte ingår i upplåtelsen. Sådana bilagor bör signeras av parterna.

### **Ändamålet med upplåtelsen**

Av avtalet bör framgå ändamålet med upplåtelsen samt om det t ex krävs upplåtarens samtycke om anläggningen ska användas för något annat ändamål, eller för att vidta större reparation eller ändringsarbeten.

### **Avtalstid och uppsägning**

Det ska framgå när avtalet börjar gälla, ofta kallad för tillträdesdagen, samt hur lång avtalstiden ska vara. Vid upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom tillämpas ofta långa avtalstider. Det är vanligt med så kallade indexklausuler som reglerar en indexerad justering av hyresersättningen efter förändringar i den allmänna prisnivån. Sådana klausuler förutsätter dock en minsta avtalstid om tre år.

Ett avtal om hyra av lokal kan vara hur kort som helst. För att föreningen ska erhålla ett besittningsskydd måste hyresförhållandet dock ha pågått i minst nio månader. Efter denna tid måste avtalet också sägas upp för att upphöra att gälla.

Avtalet bör också innehålla en bestämmelse om hur och när uppsägning ska ske.

Det bör framgå av avtalet om och i sådant fall under vilka förutsättningar hävning eller förtida uppsägning av avtalet får ske. Det bör också framgå om särskild ersättning för skada i sådant fall ska utgå.

### **Besiktning**

Innan ett bindande upplåtelseavtal ingås och ersättningens storlek bestäms bör en gemensam besiktning ske av avtalsobjektet. Detta bör anges i avtalet. Resultatet av besiktningen bör framgå av ett besiktningsprotokoll som undertecknas av parterna.



Protokollet kan kompletteras med fotografier eller annan beskrivning av eventuella brister. Föreningen bör därvid anlita egen extern sakkunskap om den inte finns inom föreningen.

Vid avtalstidens utgång bör en motsvarande besiktning göras.

### **Personal**

Om kommunen har personal anställd för att sköta anläggningen bör kontrolleras huruvida arbetsgivaransvaret för denna kommer att övertas av föreningen eller om kommunen har möjlighet att erbjuda denna annan sysselsättning. Parterna bör vid övertag av personal komma överens om villkoren för detta i ett särskilt avtal.

### **Ersättning för upplåtelsen**

Hyrans eller ersättningens storlek ska tydligt framgå, angiven som års-, kvartals- eller månadshyra. Om upplåtelsen sker utan ersättning gäller inte hyreslagen (12 kap. jordabalken). Arbete och andra tjänster som föreningen utför åt kommunen kan dock anses utgöra ersättning för upplåtelsen.

Om avtalet ska innehålla en sk indexklausul bör uppmärksammas att det endast är kommunens eventuella driftkostnader som påverkas av det allmänna prisläget och som bör omfattas av indexeringen.

Avtalet bör ange när och hur ersättningen ska betalas, t ex genom angivande av tillämpligt bankgiro el dyl för kontant betalning, samt senaste betalningsdag.

Det bör också framgå vilka konsekvenserna blir av försenad eller utebliven betalning, såsom dröjsmålsränta eller förverkande av nyttjanderätten.

Det bör framgå av avtalet hur ersättningen har beräknats, exempelvis om reducering har skett för drift- eller föreningsbidrag etc.

Kostnader för el, värme, va och renhållning samt försäkring m.m.

Av avtalet bör framgå vem som svarar för kostnaden för externa tjänster avseendeanläggningen såsom för el, värme va och renhållning m.m. Det bör också framgå vem av parterna som i förekommande fall ansvarar för att tillräckligt försäkringskydd föreligger.



### **Idrottsföreningens åtagande avseende skötsel och underhåll**

Med en upplåtelse av nyttjanderätt till fast egendom följer vanligtvis en skyldighet för nyttjanderättshavaren (hyresgästen eller arrendatorn) att visa aktsamhet. Någon skyldighet att aktivt underhålla eller reparera egendomen finns emellertid inte. Det bör i ett avtal om upplåtelse av nyttjanderätten tydligt framgå vilka skyldigheter föreningen har i sin egenskap av hyresgäst/arrendator samt vilken skyldighet kommunen i egenskap av fastighets/anläggningsägare har avseende skötsel och underhåll m m av anläggningen.

### **Idrottsföreningens åtagande avseende driften i övrigt**

I ett kombinerat avtal om upplåtelse och drift av en idrottsanläggning bör det därutöver också ges en detaljerad beskrivning av vad som ingår i idrottsföreningens åtaganden. Vi rekommenderar dock att villkoren för föreningsdriften av anläggningen regleras i ett separat uppdragsavtal, se vägledningen till detta avtal. I förekommande fall kan i nyttjanderättsavtalet hänvisas till driftavtalet, vilket också kan bifogas som bilaga till nyttjanderättsavtalet.

### **Övriga villkor**

Andra förhållanden som kan behöva regleras i nyttjanderättsavtalet är t ex frågor om

- idrottsföreningens rätt att utnyttja anläggningen för annat än sin egen verksamhet, t.ex. vidareuthyrning till annan samt hur eventuella intäkter därav ska fastställas och fördelas.
- upplåtelse av reklamplatser och TV-rättigheter samt hur intäkter av sådana ska fastställas och fördelas.
- rätt att anordna försäljning av mat och dryck samt verksamhetsrelaterade varor såsom kläder och utrustning etc.