

# PM - Att tänka på vid uthyrning

De vanligaste hyresgästerna i bygdegården är tillfälliga hyresgäster som hyr delar eller hela bygdegården för möten eller kalas. Många föreningar har också fasta hyresgäster som hyr för t ex förskola, föreningsverksamhet, hemtjänst eller vaktmästarbostad. Dessa brukar vanligtvis hyra en del av bygdegården för en längre tid. En tredje grupp är där bygdegårdsföreningen inte är fastighetsägare utan har nyttjanderättsavtal på bygdegården. Till dessa föreningar finns ett separat PM.

## Checklista inför uthyrning

- Skriv alltid skriftliga hyresavtal - med myndig person
- Lämna säkerhetsinformation
- Depositionsavgift
- Förbesiktning – gärna med inventarielista/checklista
- Utkvittering av nyckel – helst kopieringssäker
- Slutbesiktning
- Återlämning av depositionsavgift

## Hyresgästen och försäkringen

Hur gäller försäkringen för hyresgästerna? Här följer några fakta. Vid oklarheter, kontakta Bygdegårdsförsäkringen på 0200-22 99 99.

Grunden i försäkringsväsendet är att var och en försäkrar sin egendom. Det är viktigt att uppmana hyresgästerna att de t ex efter en bröllopsfest inte lämnar kvar presenterna i bygdegården. Detta eftersom det kan öka inbrottsrisken och inte omfattas av föreningens försäkring.

Om bygdegården har sitt lösöre försäkrat så ingår kundens egendom upp till 5 Bb. Kundens egendom är t ex besökarnas ytterkläder. Kundens stöldbegärliga egendom är begränsas till 20 % av ett basbelopp dvs 9 100 kr (2018).

Tar man på sig försäkringsskyddet för någon annans egendom, t ex för något föreningen hyr, lånar, leasar eller är deponerat hos föreningen, ska det framgå i ett avtal att föreningen tagit på sig försäkringsskyddet och värdet måste rymmas i de antal basbelopp föreningen försäkrat. Om den egentliga ägaren skall vara med och dela på självriskan vid skada bör också detta framgå i avtal.

## För- och slutbesiktning

För att ha kontroll på eventuell skadegörelse och förlorade inventarier krävs att man tillsammans med hyresgästen går igenom bygdegården både före och efter uthyrningstillfället. Detta bör dokumenteras på en särskild "checklista", där också förtryckta uppgifter finns om antal inventarier; bord, stolar, porslin etc. samt pris på ersättningskostnad för dessa.

## Depositionsavgift

Om hyresgästerna eller deras gäster orsakat skada på bygdegården benämns detta som "skadegörelse utan samband med inbrott" och omfattas av försäkringen. Dock är självrisken förhöjd till ett halvt basbelopp (22 700 kr 2018) och hyresgästerna måste polisanmälas. För att undvika kostnaden för självrisken och allt merarbete rekommenderas att ta ut en depositionsavgift av hyresgästen som täcker kostnaden för åtminstone mindre skadegörelse.

## Nycklar

Försäkringen gäller vid inbrott dvs då någon med våld tagit sig in i bygdegården eller då någon genom rån eller hot kommit åt nyckeln. När ni har bygdegården uthyrd måste ni därför tänka på att skydda er mot att hyresgästerna eller deras gäster skadar eller tillgriper egendom i bygdegården. Har de gått in med nyckel är det ju inget inbrott. Nycklar som inte är kopieringssäkra kan en oärlig hyresgäst göra en kopia av och efter uthyrningstillfället använda i oärligt syfte. Nyckeln till bygdegården bör dessutom kvitteras vid ut- och återlämnandet, gärna med en anpassad depositionsavgift med hänsyn till exempelvis om hyresgästen tappar nyckeln och man måste bekosta ett kostsamt låsbyte. Prata med låsmeden om lämpliga typer av lås, nycklar och system för detta.

## Skyddsklass 1

Skyddsklass 1 krävs enligt villkoren för att inbrottsförsäkringen ska gälla fullt ut. Kraven finns inte bara på lås och beslag utan gäller också för det byggtekniska utförandet och omslutningsytorna. Uppfylls inte Skyddsklass 1 kan ersättningen minska vid inbrott. Läs mer om Skyddsklass 1 på ett särskilt PM.

## Skadeståndskrav efter olycksfall?

Är källartrappen dåligt belyst, räcket vid entrén undermåligt eller parkeringen osandad? Såsom förvaltare eller ägare till en fastighet är föreningen ansvarig för att yttre och inre miljö inte orsakar någon skada på sak eller person. Detta gäller också när bygdegården är uthyrd. Ansvarsförsäkringen träder in när föreningen bedöms vara vållande till en skada på en sak eller en person (Självrisk: 4 500 kr). Kontrollera före varje uthyrning att släckutrustningen är trycksatt och finns på plats, att utrymningsvägar är helt fria med fungerande skyltning, att trappräcken är hela, lekplatsen är säker, eluttag, anslutningskablar samt installationer fungerar på ett säkert sätt samt att det är snöros- och halkbekämpat vintertid mm mm. Om en skada ändå inträffar är det viktigt att föreningen inte utlovar någon ersättning. Det är försäkringsbolaget som gör bedömningen om något vållande föreligger, förhandlar med den skadedrabbade och betalar ut ersättningen. Självrisk är 10 % av basbeloppet. Vid större evenemang i bygdegården då den ordinarie parkeringsplatsen inte räcker till, kontakta polisen för att diskutera hur problemen ska lösas på bästa sätt för att inte vålla trafikproblem.

## Glödande fimpar?

Hyresgäst som tömmer glödande fimpar i sopkärl och sedan låser och går hem? Detta hände en förening för några år sedan och resulterade i att bygdegården brann upp. Gå alltid igenom föreningens säkerhetsföreskrifter med hyresgästen och få denna underskriven. Skriv egna föreskrifter eller använd Bygdegårdsförsäkringens mall.

## Unikt villkor gällande pulversläckare

Bra att känna till är att Bygdegårdsförsäkringen har ett unikt villkor i att skadegörelse genom missbruk av pulversläckare täcks av försäkringen helt utan självrisk. Detta för att det är viktigt att brandsläckningsutrustning alltid finns på sin plats och inte göms undan då man vill minska risken för missbruk av denna.

## Använd färdiga mallar för hyresavtal

Hyresavtal bör alltid skrivas. Vad som ska stå med i avtalet är förstås individuellt men nedan följer några tips om vad man bör tänka på. BR har tagit fram två olika hyresavtal, dels för tillfälliga dels för fasta hyresgäster. De kan omarbetas eller kompletteras för att passa er förenings faktiska behov.

### Avtal - Tillfälliga hyresgäster

Att skriva hyresavtal med sina gäster är viktigt och självklart. Gör man det reservationslöst med alla slipper man diskussionen om vem man känner och litar på. Det blir också allt vanligare med direkt "oseriösa" hyresgäster. Hyresgäster som hyr bygdegården för ett bröllop som senare visar sig vara något helt annat där hyran inte betalas och bygdegården återlämnas i ett sargat skick. Den föreningen tecknar avtal med måste vara en myndig person annars har inte avtalet någon juridisk betydelse. Ta telefon- och personnummer, och fråga efter referenser om hyresgästen är okänd. Ett förslag till avtal är framtaget men kan behöva kompletteras med specifika ordningsregler, städinstruktioner, säkerhetsinformation, instruktioner för värme- och ventilation, köksmaskiner, AV-utrustningar mm. Normal skadegörelse orsakad av hyresgästen ersätts inte genom försäkringen. I hyresavtalet bör det framgå att hyresgästen är ansvarig för detta.

### Checklista inför uthyrning

- **Namn och kontaktuppgifter till hyresgäst**
- **Vilka lokaler och under vilken tid hyresgästen har tillgång till lokalen** För att inte drabbas av att grannar klagat på störande och högljudd musik och skrån, informera om när musik och festligheter senast skall vara avslutade.
- **Till vad lokalen ska användas** Ska hyresgästerna övernatta bör ni först kontakta räddningstjänsten i er kommun för att få klartecken för detta. Åtgärder som kan krävas vid övernattnings är t ex brandlarm, brandvakt och förhandsinformation till räddningstjänsten. Vilka krav som ställs avgör den lokala räddningstjänsten.
- **Hur och när lokalen ska vara städad och iordningställd för nästa hyresgäst.** Ingår städning i hyran eller ska hyresgästen lämna lokalen städad efter sig? Den som inte tillhandahåller riktiga städredskap och instruktioner om var och hur det ska städas kan inte heller räkna med att det blir bra utfört. Får hyresgästen lämna kvar soporna och hur skall de i så fall sorteras och förvaras eller skall de själva ta soporna med sig från bygdegården. Det är också bra att i avtalet ta upp extrakostnader för ofullständig städning och extra avfallshantering.
- **Hur mycket hyra som ska utgå och när den ska betalas.** För att slippa många av- och ombokningar är det bra att ta ut hyran i förskott eller åtminstone att ta en del i bokningsavgift. Hur hyran skall beräknas är individuellt. Beroende av vem hyresgästen är, företag med ekonomiska resurser eller föräldralediga med begränsade resurser. Hur stor del av bygdegården som hyrs och om den samtidigt kan hyras ut till någon annan. Antalet besökare kan också vara en grund för hyressättningen (många besökare – ökat slitage). Det är praktiskt och ganska vanligt att ha en årligen uppdaterad och färdig prislista för de vanligaste typerna av uthyrningar.

Ladda ner mallen för hyresavtal från materialbanken på [bygdegardarna.se](http://bygdegardarna.se). Lösen: br1944

## Avtal - Fasta hyresgäster

En fast hyresgäst har naturligtvis en egen försäkring för sin verksamhet och egendom. Har hyresgästen speciellt stöldbegärlig egendom som kan öka risken för inbrott, ska denne då förutom sitt eget lösöre stå för skador på fastigheten. I hyresgästens försäkring kan ingå "skador på hyrd lokal" upp till 1 basbelopp. Det ska i hyresavtalet då framgå att hyresgästen svarar för dessa skador. Om skadan ska ersättas genom föreningens försäkring ska i så fall hyresgästen vara med och dela på självrisken. Olika nycklar till hyresgästens lokal och övriga bygdegården kan i många situationer vara praktiskt.

### Checklista inför uthyrning

- **Namn och kontaktuppgifter till hyresgäst**
- **Vilka lokaler och under vilken tid hyresgästen har tillgång till lokalen** Hur länge löper hyresavtalet, hur förlängs det, hur lång är uppsägningstiden och på vilka grunder kan det sägas upp. En passus om att hyresavtalet inte får överlåtas i andra hand utan fastighetsägarens medgivande är brukligt samt att hyresvärlden har tillgång till lokalen för besiktning under uthyrningsperioden.
- **Till vad lokalen ska användas** Beroende på vad lokalerna ska användas till kan myndigheter ställa speciella krav (extra nödutgångar, ventilation mm). Vem som ska bekosta de åtgärder som måste vidtas för att uppfylla kraven bör framgå av avtalet.
- **Vad som ingår i hyran** När ska hyran betalas och vad ingår. Grundhyra med tillkommande avgift beroende på elförbrukning, uppvärmningskostnader och sophämtning är inte orimligt.
- **Hyresgästen rättigheter och skyldigheter** En fast hyresgäst kan efter en tid börja känna sig som hemma. Reglera i avtalet vad hyresgästen har rätt att göra (måla om, flytta dörrar mm) och vad hyresgästen förväntas att göra (återställa lokalen efter hyrestidens slut).
- **Övertaget fastighetsägaransvar** Ska hyresgästen överta fastighetsägaransvaret och ansvara för snöskottning, halkbekämpning och dylikt för hela fastigheten eller för sin del (sin egen ingång, sin lekplats eller dylikt) bör detta framgå i hyresavtalet. Det är också viktigt att hyresgästen då har en egen ansvarsförsäkring.
- **Får långtidsuthyrd lokal nyttjas av förening eller annan?** Det är inte ovanligt att bygdegårdsföreningen får låna lokaler som hyrts ut för längre tid. T ex kan lokaler till dagis, bibliotek nyttjas till studiecirkel eller möten då den inte nyttjas av den fasta hyresgästen. Om detta är möjligt ska det framgå av kontraktet.

Ladda ner mallen för hyresavtal från materialbanken på [bygdegardarna.se](http://bygdegardarna.se). Lösen: br1944