



# 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.

## Checklista inför uthyrning

- Ta bokningsavgift – som skydd mot sena avbokningar
- Skriv alltid skriftliga hyresavtal – med myndig eller juridisk person
- Lämna säkerhetsinformation – det ökar säkerheten för hyresgästen och dess gäster
- Ta depositionsavgift – som återlämnas till hyresgästen vid godkänd efterbesiktning
- Gör en förbesiktning – gärna med inventarielista/checklista
- Kvittera ut nycklarna – låt hyresgästen skriva under
- Gör efterbesiktning – kontrollera så att inget är skadat eller förlorat
- Återlämna depositionsavgiften om allt är i sin ordning

## Uthyrning från start till mål

### Bokningsavgift och hyreskostnad

För att slippa många av- och ombokningar är det bra att ta ut hyran i förskott eller att åtminstone ta en del i bokningsavgift. Hur hyran ska beräknas är individuellt och beroende på vem hyresgästen är; företag, föreningar, medlemmar eller ungdomar, hur stor del av bygdegården som hyrs ut och om den samtidigt kan hyras ut till någon annan. Antalet besökare kan också vara en grund för hyres-sättningen (många besökare – ökat slitage).

### Hyresavtal

Det är viktigt att skriva hyresavtal med sina gäster. När det görs reservationslöst med alla så slipper föreningen en diskussion om vilka de känner och litar på. BR har tagit fram två olika hyresavtal, ett för tillfälliga och ett för fasta hyresgäster. De kan omarbetas eller kompletteras för att passa föreningens individuella behov. Ladda ner mallar för hyresavtal på [bygdegardarna.se/materialbank](http://bygdegardarna.se/materialbank)

## Säkerhetsinformation

Gå alltid igenom föreningens säkerhetsföreskrifter med hyresgästen och få dem underskrivna. Skriv egna föreskrifter eller använd Bygdegårdsförsäkringens mall. Ladda ner mallen på bygdegardarna.se/materialbank

Ta reda på om hyresgästerna ska övernatta. I så fall bör räddningstjänsten i kommunen kontaktas för att få klartecken för detta. Det kan krävas åtgärder som till exempel förhandsinformation till räddningstjänsten, brandlarm och brandvakt. Vilka krav som ställs avgör den lokala räddningstjänsten.

## Depositionsavgift

Om hyresgästerna eller deras gäster orsakat skada på bygdegården benämns detta som ”skadegörelse utan samband med inbrott” och omfattas av försäkringen. Dock är självriskan förhöjd till ett halvt basbelopp\* och hyresgästerna måste polisanmälas. För att undvika kostnaden för självriskan och allt merarbete rekommenderas att ta ut en depositionsavgift av hyresgästen som täcker kostnaden för åtminstone mindre skadegörelse.

## För- och efterbesiktning

För att ha kontroll på eventuell skadegörelse och förlorade inventarier krävs att föreningen 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 etcetera, samt pris på ersättningskostnad för dessa.

## Städning

Om det är hyresgästen som ska städa behöver denne få tydlig information om vilken städning som krävs och var utrustning till detta finns. Informera även om hur sophantering ska gå till. Ska soporna lämnas kvar eller ska de tas med av hyresgästen efter uthyrningen? Berätta om hur sopsorteringen fungerar i bygdegården. Det är också bra att i avtalet ta upp extrakostnader för ofullständig städning och extra avfallshantering.

## Nycklar

Försäkringen gäller vid inbrott, det vill säga då någon med våld tagit sig in i bygdegården eller då någon genom rån eller hot kommit åt nyckeln. När bygdegården är uthyrd måste föreningen därför tänka på att skydda sig mot att hyresgästerna eller deras gäster skadar eller tillgriper egendom i bygdegården. Har de gått in med nyckel är det inget inbrott. En oärlig hyresgäst kan göra en kopia av nycklar som inte är kopieringssäkra och använda dem i ett oärligt syfte efter uthyrningstillfället. Nyckeln till bygdegården bör kvitteras vid ut- och återlämnandet.

Ta gärna ut en anpassad depositionsavgift med hänsyn till om hyresgästen exempelvis tappar nyckeln och ett kostsamt låsbyte behöver genomföras. Prata med låsmeden om lämpliga typer av lås, nycklar och system för detta.

## Oseriösa hyresgäster och antidemokratiska organisationer

Varje förening är självständig och fattar självständigt beslut om vem eller vilka den hyr ut till. Bygdegårdsrörelsens idégrund, fastställd av förbundsstämman, slår fast att: ”Bygdegården är öppen för alla med demokratisk värdegrund”. I BR:s normalstadgar för föreningar står det: ”Lokalen ska opartiskt och på skäliga villkor uthyras till föreningens medlemmar, enskilda, ideella organisationer, företag och offentliga myndigheter, som önskar använda lokalen förutsatt att de delar föreningens demokratiska värderingar.”

Förbundsstyrelsen rekommenderar alla föreningar som är anslutna till Bygdegårdarnas Riksförbund att inte hyra ut bygdegården till antidemokratiska grupper. Dessa saknar demokratisk värderingsgrund och vill skapa ett samhälle som inte står i samklang med bygdegårdsrörelsens tankar om sammanhang där alla är välkomna.

Ingen kan tvinga föreningen att hyra ut till dessa grupper. Kommun eller andra bidragsgivare kan dock i vissa fall ge villkor för sina bidrag angående öppenhet för alla. I dessa fall är det extra viktigt att föreningen har tydliga stadgar där det i ändamålsparagrafen står att uthyrning endast sker till de som har en demokratisk värderingsgrund. Då vet bidragsgivaren redan innan vilka krav föreningen ställer på sina hyresgäster och får svårare att säga nej till att ge ut bidrag.

De flesta antidemokratiska grupper är medvetna om att de inte är välkomna att hyra bygdegården. De försöker därför hyra genom att uppge falska avsikter. Ett sätt att skydda sig mot detta är att skriva in i avtalet att bygdegårdsföreningen har rätt att häva avtalet utan att betala tillbaka bokningsavgiften om hyrestagaren uppgett falska avsikter. En text om detta finns därför i BR:s mallar för hyresavtal.

## Uthyrning till unga

En person som är under 18 år kan juridiskt sett inte ingå avtal. Vid uthyrning till en förening är det emellertid inget hinder att skriva avtal med en person som är under 18 år, under förutsättning att hen utsetts till firmatecknare för sin förening. Eftersom personen representerar föreningen som juridisk person, inte sig själv, spelar det ingen roll om hen är myndig eller inte. När en person som är under 18 år vill hyra bygdegården för en privat sammankomst, bör avtalet istället skrivas med personens målsman, som då blir den som hyr bygdegården.

Många ungdomar hyr bygdegården för första gången som företrädare för en ungdomsorganisation med verksamhet i bygdegården. Ta tillvara detta tillfälle så att ungdomarna återkommer. Det är dock viktigt att förmedla till hyresgästen, oavsett ålder, att denna bär ett stort ansvar gällande säkerheten för såväl byggnader, föremål och människor. Gå alltid igenom er förenings säkerhetsinformation.

Att ta reda på hyresgästens försäkringssituation är viktigt utifrån ansvarsförhållandet vid eventuella incidenter, och speciellt viktigt då firmatecknaren inte är myndig. Föreningar som är del av en större organisation är ofta försäkrade via deras respektive riksförbund. Det är dock inte alltid så, och fristående lokala ungdomsföreningar har oftast ingen försäkring. Uppstår det en skada under hyrestillfället som hyresgästen är ansvarig för finns risken att en oförsäkrad förening inte är villig eller har möjlighet att ersätta skadorna. Om bygdegårdsföreningen inte vill driva frågan vidare rättsligt kommer bygdegårdsföreningen att få stå för skadekostnaden själv.

## Så här gäller försäkringen

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 föreningen har sitt lösöre försäkrat så ingår kunders egendom upp till 5 basbelopp\*.

Kunders egendom är till exempel besökarnas ytterkläder. Kunders stöldbegärliga egendom är begränsat till 20 % av ett basbelopp\*. Tar föreningen på sig försäkringsskyddet för någon annans egendom, t ex för något som hyrs, lånas, leasas 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 som föreningen har försäkrat. Om den egentliga ägaren ska vara med och dela på självrisker vid skada bör också detta framgå i avtal.

## Skadeståndskrav efter olycksfall

Är källartrappan 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: 10% av ett basbelopp\*). 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 snöras- och halkbekämpat vintertid med mera.

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. Självriskens 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.

## Fasta hyresgäster

En fast hyresgäst ska ha en egen försäkring för sin verksamhet och egendom. I hyresgästens försäkring ska skador på hyrd lokal ingå. Det ska även framgå i hyresavtalet att hyresgästen svarar för dessa skador. Om skadan ska ersättas genom föreningens försäkring ska i så fall hyresgästen vara med och dela på självriskens. Olika nycklar till hyresgästens lokal och övriga bygdegården kan i många situationer vara praktiskt.

## Momspliktiga föreningar

Om bygdegårdsföreningen är en momspliktig förening och vill kunna dra moms för reparationer mm så måste uthyrningen ske till momspliktig hyresgäst med momspliktig verksamhet. I annat fall kan föreningen inte dra av kostnaderna. Om detta ändå görs kan föreningen bli jämkningskyldig, det vill säga återbetalningskyldig till staten för den avdragna momsen.

Om bygdegårdsföreningen är momspliktig bör mallen för hyresavtal kompletteras med följande skrivning: "Hyresvärden är momspliktig. Hyresgästen ska utöver hyran betala moms som vid varje tidpunkt gäller. Momsen betalas samtidigt som hyran."

Följande bör också stå: "Om det framkommer att hyresgästen inte bedrivit momspliktig verksamhet i lokalen och hyresvärden med anledning av detta blir jämkningskyldig (skyldig att betala tillbaka belopp till staten) ska hyresgästen betala detta belopp fullt ut till hyresvärden samt till hyresvärden betala ersättning för kostnadsökning med anledning av förlorad avdragsrätt av moms."

## Hyr ni er bygdegård?

Om bygdegårdsföreningen inte äger utan hyr sin bygdegård finns ett separat informationsblad om vad som är viktigt att tänka på, hur försäkringen gäller samt om att skriva nyttjanderättsavtal. Det finns i materialbanken på bygdegardarna.se.

## Frågor eller oklarheter?

Kontakta förbundskansliet på 08-440 51 90 eller [info@bygdegardarna.se](mailto:info@bygdegardarna.se)

Kontakta Bygdegårdsförsäkringen på 0200-22 99 99 eller [forsakring@bygdegardarna.se](mailto:forsakring@bygdegardarna.se)

\* 1 basbelopp är 2019: 46 500 kr

# Nyttjanderättsavtal

Hur ser ert försäkringsskydd ut om ni inte själva äger bygdegården utan hyr den? Vem försäkrar vad? Och vad ska ni tänka på när ni tecknar avtal? Här får ni svaren.

## Vem försäkrar vad?

Någon skyldighet att teckna försäkring finns inte för någondera parten, men båda parterna har förpliktelser, och utan försäkring får respektive part svara för kostnaden själv.

## Byggnad

En generell princip är att det är den som äger en egendom som ska försäkra den. Ägaren kan också välja att inte försäkra egendomen och får då själv stå för skada som uppstår. Vid en totalbrand kan ägaren i ett sådant fall, och om inget annat avtalats, välja att inte uppföra byggnaden igen. Ägaren och nyttjanderättsinnehavaren kan också välja att ingå ett avtal där försäkringsansvaret förflyttas från ägaren till nyttjanderättsinnehavaren. Det är enbart i de fall ett sådant avtal tecknats som nyttjanderättsinnehavaren kan teckna försäkring för egendomen i fråga.

Om både ägaren och nyttjanderättsinnehavaren tecknat försäkring för egendomen går nyttjanderättsinnehavarens försäkring in subsidiärt (i andra hand). Nyttjanderättsinnehavaren riskerar alltså att betala premie för en försäkring som inte kan nyttjas.

## Löseegendom

Nyttjaren / bygdegårdsföreningen bör teckna verksamhetsförsäkring för den löseegendom de äger. Tecknas i intervaller om 5 basbelopp. I de fall föreningen har bekostat fast inredning i lokalen som kommer till skada, kan denna ersättas som "löseegendom" om ersättningskraven ryms inom ramen för det försäkringsbelopp som föreningen valt att försäkra, exempelvis 5 basbelopp.

## Vem ansvarar för en skada på byggnaden?

Grundprincipen är att ägaren ska tillhandahålla det objekt som nyttjaren hyrt. Om skada uppstår är fastighetsägaren enligt lag skyldig att avhjälpa denna (såvida inte nyttjanderättsavtalet / hyresavtalet avtalat bort dessa bestämmelser). Om ägaren har byggnadsförsäkring vänder sig denna till sitt försäkringsbolag.

Nyttjanderättsinnehavaren å sin sida är ansvarig för skada på byggnaden och inredningen som denne är direkt vållande till. Om ägaren har försäkrat byggnaden får nyttjanderättsinnehavaren då stå för ägarens självrisk. (Några andra skador är inte nyttjaren ansvarig för, såvida inte annat framgår av nyttjanderättsavtalet / hyresavtalet.)

## **Kan föreningen / nyttjanderättsinnehavaren få ersättning för nedlagda kostnader?**

### **Vid renovering / reparation**

Grundprincipen är att man alltid bör skriva ett skriftligt avtal med ägaren när det är fråga om reparationer av sådan omfattning att man vill tillgodogöra sig ersättning för dessa (avräkningspengar) vid avflyttning.

### **Vid skada**

Först och främst ersätts byggnaden i enlighet med den försäkring som tecknats. Det kan innebära att även reparationer som bekostats av nyttjanderättsinnehavaren i viss mån kan komma att omfattas av ägarens försäkring. Huruvida hyresgästen senare får del av denna ersättning vid avflyttning beror helt på nyttjanderättsavtalets utformning.

Om reparationerna är försäkrade av nyttjanderättsinnehavaren / föreningen, genom Bygdegårdsförsäkringens verksamhetsförsäkring (försäkring av lösegendom), så ersätts de genom denna. Förslitnings-/åldersavskrivningar på investeringen / reparationskostnaderna görs dock samt avdrag för självriskan.

## **Måste hyresavtal / nyttjanderättsavtal vara skriftliga?**

Avtalen ska vara skriftliga, enligt JB 8:3. Det är dock i första hand ägarens ansvar att se till att skriftligt avtal kommer till stånd. Det framgår också att om skriftligt avtal inte upprättats, och detta inte beror på nyttjanderättsinnehavaren, har denne rätt till ersättning för skada - det vill säga skada på grund av det uteblivna skriftliga avtalet.

Eftersom lagen kräver skriftligt avtal, kan man anta att ett muntligt avtal inte är formellt bindande. Avsaknad av skriftliga avtal innebär alltid ett risktagande för föreningen. Vad ska gälla vid en skada respektive vid avflyttning?

## **Vilka rättigheter har nyttjanderättsinnehavaren vid skada på hyrd bygdegård?**

Enligt JB 8:10 gäller att nyttjanderättsinnehavaren har rätt till skälig nedsättning av hyresavgiften, om denne inte själv är vållande till skadan. Nyttjanderättsinnehavaren har också rätt att säga upp avtalet om skadan ej är av ringa betydelse.

## **Har fastighetsägaren skyldighet att åtgärda skador och återuppföra bygdegården vid totalbrand?**

För vissa upplåtelseformer, t ex hyra av bostad (JB 12:15) eller jordbruksarrende (JB 9:18) har ägaren ett vidare ansvar att åtgärda skador. Vid andra typer av upplåtelseformer, exempelvis om man hyrt en äldre byggnad mot en låg hyra, finns inte någon formell skyldighet att åtgärda skador och återuppföra byggnaden. Har fastighetsägaren fullvärdesförsäkring för byggnaden är sannolikheten större att denne väljer att åtgärda skadan, men någon skyldighet uppkommer inte med automatik. Om nyttjanderättsinnehavaren vill vara säker på att fastighetsägaren ska åtgärda skada på ett visst sätt, måste detta vara överenskommet i ett skriftligt avtal med ägaren.

Alternativet är att träffa avtal med ägaren om att nyttjanderättsinnehavaren själv försäkrar byggnaden. I det senare fallet måste det också stå i överenskommelsen att nyttjanderättsinnehavaren äger rätt att besluta om hur utfallande försäkringsersättning ska disponeras, eftersom försäkringsbolaget i annat fall kan komma att bli skyldigt att betala försäkringsersättningen till ägaren (FAL 9:6).

### **Fundera över / Ta reda på:**

- Är ni angelägna om att bygdegården ska återställas efter skada?
- Har ägaren tecknat byggnadsförsäkring för bygdegården och till vilket värde? (Fullvärde, första risk-belopp, brandförsäkring, saneringsförsäkring?)
- Finns det risk för att ägaren inte har intresse av att återställa bygdegården efter skada?
- Är byggnadens standard sådan att det är meningsfullt för föreningen att försäkra bygdegården (kommer eventuell försäkringsersättning att räcka till att bygga nytt)?
- Hur ser avtalet med ägaren ut idag?

### **Nästa steg:**

- I samråd med ägaren utforma ett nytt nyttjanderättsavtal
- Se över er grund- och verksamhetsförsäkring – uppdatera era uppgifter och försäkrat värde
- Eventuellt teckna en egen byggnadsförsäkring med Bygdegårdsförsäkringen