

Uthyrning under corona

Alla verksamheter i Sverige är skyldiga att, utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer, vidta åtgärder för att minska risken för smittspridning samt att följa pandemilagen. För bygdegårdsrörelsen innebär det att coronaanpassa sin verksamhet för att bidra till minskad smittspridning. Det är alltid respektive styrelse som fattar beslut om bygdegårdens verksamhet och som har ansvar för att följa allmänna råd från myndigheter och gällande lag.

Att bedriva uthyrningsverksamhet under corona är en utmaning, enligt pandemilagen har lokaluthyrare ansvar för att inte hyra ut till arrangemang som bryter mot reglerna. Restriktioner och rekommendationer för arrangemang kan se olika ut lokalt och kan göra att det finns en osäkerhet om vad som gäller, samt exakt vilket ansvar en bygdegårdsförening har. Vi har därför samlat information kring hur ansvaret ser ut och rekommendationer för hur bygdegårdsföreningar bör agera.

Vem ansvarar för vad?

- Arrangören/ hyresgästen ansvarar för sitt arrangemang, att restriktioner samt regler följs och brott inte begås.
- Bygdegårdsföreningen ansvarar för att deras verksamhet följer restriktioner och att föreningsarbetet inte utgör en risk för smittspridning. Föreningen ansvarar även för att hyresförfrågningar som bryter mot lag och aktuella restriktioner avböjs.

Arrangören ansvarar för att arrangemanget följer restriktioner samt håller sig uppdaterad om vilka restriktioner som är aktuella och att arrangemanget genomförs i en form som säkerställer det. Det medför ansvar och planering för hur deltagare kan röra sig inom lokalen, sitta eller vistas på ett sådant sätt att risk för smittspridning minimeras.

Bygdegårdsföreningen ansvarar för att verksamheten som bedrivs av föreningen inte utsätter funktionärer för risker i samband med uthyrning. Det innebär att utvärdera var risk kan finnas för att smittas och hur föreningen kan hantera det, såsom vid möten, överlämning av lokal eller städ. Hyresförfrågningar som bryter mot lag eller aktuella restriktioner ska avböjas.

BR rekommenderar:

Ta del av materialet Riskanalys för hyresgäst i bygdegården och Riskanalys i bygdegårdens verksamhet. Vid uthyrning kan ni se till att hyresgästen har gjort en egen riskbedömning, till exempel genom att lägga in mallen som bilaga i hyresavtal. Se till att det finns ett avtal med hyresgästen och att det i avtalet tydligt framgår att uthyrningen sker inom lagen.

Vad gäller för avtal?

Vad gäller i de fall restriktioner uppdateras som medför att avbokningar bör ske
Restriktioner som uppdateras av myndigheter kan medföra att bokningar som gjorts innan nya restriktioner börjat gälla inte bör genomföras. Att restriktioner och rekommendationer uppdateras kan anses vara utanför föreningens och hyresgästens påverkan. I det fallet kan force majeure åberopas på grund av att åtagandet inte går att uppfylla, då lokalen

inte kan hyras ut till det antal personer som man hyrt ut för eller arrangemanget inte längre kan genomföras.

Muntliga avtal bindande

Många föreningar tecknar ett skriftligt avtal vid överlämning och genomgång av bygdegården, innan uthyrningstillfället sker. Det är viktigt som förening att tänka på att även muntliga avtal gäller. Finns det en överenskommelse mellan den som ska hyra och bygdegården på en bokning måste föreningen genomföra avbokning enligt avtal. Svårigheten med muntliga avtal är att det kan finnas oklarheter om vad överenskommelsen innefattar. Pandemilagen tydliggör att den med yrkesmässig uthyrningsverksamhet har ett juridiskt ansvar för att uthyrning sker inom lag och restriktioner. Uppstår ett brott mot restriktioner och begränsningar kan det leda till påföljder för den egna verksamheten i form av vite eller i värsta fall nedstängning.

BR rekommenderar:

Ha som rutin att teckna skriftligt avtal i god tid för att ge tydlighet om vilka regler i bokning och avbokning som finns, för hyresgästen och för er. I avtalet bör det framgå att uthyrning sker inom rådande lag och restriktioner.

Häva avtal

Enligt lagen är det arrangören som ansvarar att arrangemanget sker i enlighet med restriktioner, lagar och regler och med låg risk för smittspridning. Föreningen ansvarar för att uthyrningen är beviljad utifrån att den är enligt restriktioner och lag. Ibland kan det uppstå situationer där arrangemanget riskerar att bryta mot restriktioner eller andra regler, eller att föreningen nås av oroande information om arrangemanget. Det är dock svårt att i förväg hävda vetskap som grund för hävning då man inte vet vad som skulle ske på tidpunkten för uthyrningen.

En felaktig hävning kan medföra risk för skadestånd. Skadeståndet uppgår till vad merkostnaden för hyresgästen skulle bli genom att hyra annat ställe, behöver återbetala biljettkostnad, avboka catering, musik eller annat inköp man gjort. Det är därför alltid viktigt att ha en dialog med den som hyr, ta reda på hur planeringen och riskbedömning är gjord och hur arrangemanget säkerställer att regler följs.

BR rekommenderar:

Gör en tilläggsida till ert avtal som hyresgästen undertecknar i samband med övriga avtalet:

Hyresgästen förbinder sig att följa samtliga lokala restriktioner samt allmänna rekommendationer som utfärdats lokalt, regionalt eller över hela landet i anledning av smittspridningsrisk och liknande. För det fall Hyresvärden erhåller vetskap om att Hyresgästen riskerar att bryta mot något av detta har Hyresvärden rätt att häva detta avtal. För det fall det i efterhand framkommer att Hyresgästen brutit mot allmänna rekommendationer eller restriktioner oavsett om de är lokala, regionala eller för hela landet ska Hyresgästen till Hyresvärden erlägga ett skadestånd motsvarande två hyresbelopp.

Sen avbokning

Beroende på hur ert hyresavtal är skrivet kan det finnas grund för att se över hur avbokning kan göras. I det skriftliga avtalet bör avbokningsregler framgå, exempelvis hur lång tid innan avbokning ska ske utan att hyresgästen behöver betala hela eller delar av

hyresbeloppet. I BR:s mall för uthyrningsavtal för tillfällig hyresgäst har hyresgästen inte någon rätt till att avboka kort inpå utifrån hur avtalet är skrivet. Detta gäller oavsett skäl till avbokning. Hyresgästen riskerar då att behöva erlagga skadestånd till föreningen för den hyra man skulle fått in på uthyrningen.

De hyresgäster som med anledning av pandemilagen eller andra nya begränsningar vill göra en sen avbokning alternativt om ni i föreningen vill avboka en inplanerad uthyrning kan göra så med stöd av paragrafen om force majeure i avtalet. Hyresgästen behöver då inte erlagga hyra trots sen avbokning och ni i föreningen kan inte stämmas för att ni avbokar en hyresgäst sent. Dock krävs att avtalet ingicks före restriktionerna började gälla. Dessutom ska ni sätta en gräns för och kommunicera till hyresgästerna när i tid dessa avbokningar kan göras, förslagsvis 30 eller 45 dagar innan hyrestillfället ska ske.

BR rekommenderar:

Fundera hur ni vill gå tillväga om det sker en sen avbokning. Hur sent kan en avbokning inkomma, bör avgift tas ut? Om ni har avtal som reglerar avbokning, kommunicera detta tydligt till hyresgästen. I många fall kan det finnas stor förståelse för att avbokning behöver göras och att förutsättningar snabbt kan ändras för hyresgästen. Det upp till föreningen hur ni vill göra och vilka rutiner ni vill arbeta med under corona.

Att säga nej till bokningar

Corona medför att nya frågor ställs kring uthyrning och hur föreningen bör agera. Många ställer sig frågan om en allmän samlingslokal kan säga nej till bokningar som inte känns bra utifrån smittspridning. Försäkra er om att hyresgästen känner till lagar och riktlinjer kopplat till smittspridning och corona. I enlighet med pandemilagen och andra restriktioner och begränsningar ska hyresförfrågningar som innebär brott mot lagen ska avböjas. Om verksamheten inte följer lagen kan vite utgå eller vid allvarliga lägen tvingas stänga ner.

BR rekommenderar:

Det är viktigt att föreningen inte säger nej på diskriminerande grunder. Utgå från arrangemanget som bygdegården ska hyras ut till. Är det enligt rådande restriktioner och regler, har hyresgästen en tydlig riskbedömning för hur arrangemanget genomförs på ett smittsäkert sätt. Det gäller både för deltagare och för bygdegårdens funktionärer. Föreningen har rätt att säga nej till arrangemang som bryter mot restriktioner eller medför stor smittorisk i den egna verksamheten. Det finns också ett lagstadgat ansvar att hyresförfrågningar som innebär brott mot lagen och rådande restriktioner avböjs.