

Handläggare
[Dokumentägare]

Diarienummer
Diariennr

Datum
[220928]

Nyttjanderättsavtal Kvarterslokaler

Förbundsstyrelsen beslutade 2022-09-28

att anta mallen kring nyttjanderättsavtal som en grund som ska användas av alla regioner, där så är möjligt.

Avtal om verksamhets- och fritidslokaler

Inledningsvis

Varför är det viktigt med ett avtal

Det finns en stor vinst att som utgångspunkt bära med sig följande tre riktlinjer, som det också går att förhålla sig till i avtalsdialogen.

- Kvarterslokalerna ska stå till hyresgästernas förfogande
- Juridiskt är det hyresvärden som ansvarar för lokalerna.
- Hyresgästföreningen tar på sig att förvalta nyttjandet av lokalerna åt alla hyresgäster.

Allt eftersom åren gått har verksamheten utvecklats, avvecklats och startat om igen. Våra förtroendevalda har kommit och gått och anställda hos både bostadsbolag och Hyresgästförening har bytts ut. Synen och språket om kvarterslokalerna har förändrats. Vi uttrycker oss och beskriver kvarterslokalerna som ”våra” och Hyresgästföreningens. Denna uppfattning har genom åren cementerats hos båda parter och av hyresgäster i allmänhet. Med detta följer en naturlig uppfattning om att Hyresgästföreningen borde ha ett lokalhyresavtal. Detta är en uppfattning som inte delas och blir lätt en konflikt på grund av att vi har tappat det ursprungliga målet och syftet med varför kvarterslokalerna skapades. Ett nyttjanderättsavtal kan därför bättre tydliggöra de ovan tre riktlinjerna.

Vad tydliggör ett nyttjanderättsavtal?

Om samarbetet och samsynen kring vad kvarterslokaler ska användas till inte utgår från samma grundsyn, är det lätt att parterna också skapar olika förhållningssätt. Detta skapar en onödig konflikt som kan få onödiga konsekvenser i vårt samarbete. Därför är det viktigt att vi har samma uppfattning om vilken verksamhet som kan bedrivas i lokalen och vilka verksamheter som inte kan bedrivas. Frågor som kan ställas är tex kommersiell, partipolitiska och religiös verksamhet.

Om hyresvärdens uppfattning är att det är Hyresgästföreningens lokaler, följer också att de tycker att vi liksom alla andra föreningar ska betala en hyra. Skillnaden mellan vår organisation och andra föreningar är dock att Hyresgästföreningen i huvudsak inte bedriver medlemsverksamhet i lokalerna. Vårt primära uppdrag är att se till att tillgängliggöra lokalerna för alla hyresgäster, oavsett medlem eller ej, samt för föreningar i enlighet med de villkor som vi tillsammans kommer överens om.

Hyresvärdarna har lite olika syn på hur kvarterslokaler ska finansieras och här är det viktigt att vi finner en samsyn. Hyresgästerna ska inte betala en gång till för kvarterslokaler.

- Hyresgästföreningens syn på kvarterslokaler, som en gång i tiden byggdes för hyresgästerna, är att dessa lokaler kalkylerades i produktionskostnaderna när husen byggdes. Lokaler blev sedan en del av den bruksvärdshyra som hyresgästerna sedan betalar. Detta är ett argument som kanske kan fungera för dessa lokaler.
- För kvarterslokaler som inte var avsedda till hyresgästverksamhet, t.ex. iordningsställda lägenheter, nedlagda butiker m.m. (som tidigare ofta var lokaler med ett kommersiellt värde). Dessa kan hyresvärderna hävda att dom gör hyresförluster för. En lösning är att i årshyresförhandlingarna betrakta kvarterslokaler som en hyresförlust i kalkylen och därigenom ge hyresvärderna en ekonomisk kompensation.

Genom åren har det tillskapats lokaler utifrån behov som uppstått inom hyresvärdens bestånd. Det kan handla om kvarterslokaler, snickerier, gym, övernattningslägenheter, förråd osv. Alla förändringar kring lokalerna tillika avsaknad av enhetlig samordning av dem har bl.a. medfört att det har dykt upp lokaler som (många med lokalhyresavtal) som inte varit kända av organisationen. Det behövs därför en inventering och en tydlighet kring vilka lokaler som avtalet omfattar.

Avslutningsvis så tydliggör ett nyttjanderättsavtal angelägna frågor kring ansvar, försäkring, brandskydd m.m. Som hyresgäst med en nyttjanderätt regleras ansvaret i ett avtal mellan parterna.

Avtalsmallen

Avtalsmallen ska inte uppfattas som ett regelverk för hur avtalen ska se ut. Avtalsmallen är tänkt som ett stöd och vägledning, när avtal ska upprättas. Utöver ovan inledning, som stöd för förberedelse, möjliggör avtalsmallen förutsättningar och behov.

I mallen framgår kommentarer om vilka delar i avtalet som är av stor vikt och som vi bör hantera på särskilt sätt. Det finns delar i avtalet som vi inte kan kompromissa om, av det skälet att vi inte ska hamna i en juridisk diskussion om avtalet är ett nyttjanderättsavtal eller ett lokalhyresavtal.

Vad gör vi om lokalhyresavtal är enda alternativet

Om hyresvärden med bestämdhet hävdar att det är lokalhyresavtal som ska tecknas och inget annat, så är det viktigt att komma ihåg att avtal inte bör skrivas alls om Hyresgästföreningen tvingas ta på sig ett ansvar som kan innebära att vi kan bli skadeståndsskyldiga och/eller på annat sätt drabbas av kostnader som våra medlemmar får stå för. Det är därför viktigt att avtalet klargör hur lokalerna ska göras tillgängliga för hyresgäster, hur ekonomiska överenskommelser ser ut, vilka som får vara i lokalerna, vems ansvar det är om en olycka är framme och hur avtalet kan sägas upp.

På följande sidor finns dels en mall för nyttjanderättsavtalet och dels ett förtydligande kring en del punkter, för att möjliggöra flexibilitet kring lokala förhållanden och villkor.

Mall: Avtal om verksamhets- och fritidslokaler

Parter: [BOSTADSFÖRETAGETS FIRMA],
org.nr [ORG.NR.] (Hyresvärdens)
Hyresgästföreningen,
org nr. 802001-5106 (Föreningen)

Bakgrund:

Parterna har träffat överenskommelse om att Föreningen ska äga rätt att disponera lokaler att användas för verksamhet riktad mot Hyresvärdens hyresgäster. Hyresgästerna ska även äga rätt att låna lokalerna för fritidsändamål enligt regler och rutiner som ska fastställas särskilt. Med anledning av detta har parterna dag som nedan ingått följande avtal.

1. Definitioner

Med lokal avses enligt detta avtal kvarterslokal eller bostadslägenhet som nyttjas som kvarterslokal (eller fritidslokal) vilka disponeras av Föreningen respektive Hyresvärdens hyresgäster för bedrivande av verksamhet och för att upplåtas till enskild hyresgäst för fritidsändamål. Nedan kallas dessa enhetligt ”lokal”.

Med nyttjare avses enligt detta avtal hyresgäst till vilken lokaler upplåts i enlighet med vad som sägs nedan.

2. Avtalets tillämpningsområde

Detta avtal omfattar alla lokaler som vid varje given tidpunkt upptas i bilaga 1 till detta avtal.

3. Nyttjares rätt

Rätt att nyttja lokal ska tillkomma varje hyresgäst som har hyresavtal på bostadslägenhet inom hyresvärdens bestånd och som fyllt 18 år.

4. Ordningsföreskrifter

Parterna ansvarar gemensamt för framtagande av ordningsföreskrifter för lokalernas nyttjande. Föreningen ansvarar för att nyttjare erhåller information om ordningsföreskrifterna i samband med upplåtelse. Överenskomna ordningsföreskrifter framgår av bilaga 3 till detta avtal.

5. Begränsningar i nyttjande

Samtliga lokaler upplåtes vederlagsfritt till nyttjarna. Lokalerna får

inte upplåtas för kommersiell verksamhet eller för partipolitiska eller religiösa aktiviteter.

6. Underhåll och fasta installationer

Hyresvärden ansvarar för yttre och inre underhåll av lokalerna, inkluderande lokalens ytter- och innerdörrar, ytskikt på golv, väggar, tak, köksinredning och badrumsinredning samt fasta installationer för vatten, avlopp och värme.

7. Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för att lokalerna är fullt tillgängliga och uppfyller myndighetskrav och övriga gällande föreskrifter.

8. Lösa inventarier och möbler

Föreningen ansvarar för att hålla lokalerna utrustade med inventarier och möbler i den utsträckning som är erforderlig för att respektive lokal ska vara fullt brukbar för sitt ändamål.

9. Försäkring

Hyresvärden ansvarar för att lokalerna är försäkrade mot brand, stöld och övrig skada på lokalernas fasta inredning såsom specificerad i punkt 6 ovan.

10. Vederlag

Hyresvärden äger kompensera sig för det hyresbortfall Hyresvärden ådrar sig genom att upplåta lokal enligt detta avtal, genom att hyresbortfallet upptas som en kostnad/intäktsbortfall i underlagen för respektive års generella årliga hyresförhandling och som därmed täcks av hyrorna för samtliga bostadslägenheter som ingår i förhandlingen. I övrigt utgår inget vederlag till Hyresvärden för upplåtelsen av lokaler enligt detta avtal.

Hyresvärden ska i underlagen för varje års generell förhandling redovisa det beräknade hyresbortfallet för respektive lokal.

11. Upplåtelse

Föreningen ansvarar för att lokalerna upplåts till hyresgästerna. Föreningen ansvarar därvid för att utse en ansvarig bland hyresgästerna för respektive lokal med uppdraget att sköta bokning, tecknande av upplåtelseavtal med nyttjare samt hantering av nycklar till lokalen. Föreningen ansvarar för att lokalansvariga finns anträffbara för hyresgästerna i erforderlig utsträckning.

12. Upplåtelseavtal och nyttjares ansvar

Föreningen ansvarar för att skriftligt upplåtelseavtal tecknas med respektive nyttjare för varje upplåtelse tillfälle. Föreningen ansvarar för att nyttjare är kontrakterad bostadshyresgäst hos hyresvärden samt har fyllt 18 år.

13. Deposition

Oaktat punkt 5 ovan äger Föreningen uppbära deposition av nyttjare av fritidslokal. Depositionens storlek och rutiner beslutas av parterna i en särskild överenskommelse. Depositionen återlämnas till nyttjaren efter avslutad upplåtelse då nyttjaren återlämnat lokalen städad och i det skick den var före upplåtelsen. Vid konstaterad skadegörelse eller bristfällig städning äger Föreningen rätt att innehålla depositionen. Depositionen ska då användas till täckande av kostnader för åtgärd av skada eller bristfällig städning i lokalen.

14. Formalia

Detta avtal gäller från datum enligt nedan och tills vidare. Uppsägning av avtalet i sin helhet eller för omförhandling av avtalsvillkor görs skriftligen till motparten. För uppsägning av avtalet i sin helhet gäller ömsesidig uppsägningstid om 9 månader. Upphör förhandlingsordning eller boendeflytandeavtal att gälla mellan parterna upphör även detta avtal att gälla från och med samma tidpunkt och i motsvarande omfattning.

Detta avtal är upprättat i två (2) exemplar av vilka parterna tagit varsitt.

[ORT], [DATUM]

För [BOSTADSFÖRETAGETS FIRMA]

[BEHÖRIG FIRMATECKNARE]

För Hyresgästföreningen

[BEHÖRIG FIRMATECKNARE]

Förtydliganden mall

1. Definitioner

Notera att punkt 1 med fördel också kan innehålla mål och syfte med lokalerna, vilket t.ex. kan skapa samstämmighet i samverkan och även stötta den fortsatta dialogen kring lokalernas existens.

2. Avtalets tillämpningsområde

3. Nyttjares rätt

Notera att punkt 3 kan regleras annorlunda av parterna, t.ex. om det finns skäl att höja åldersgränsen.

4. Ordningsföreskrifter

5. Begränsningar i nyttjande

Klargör gärna om lokalen får lånas ut till boende i bostadsområdet eller även andra boende i närområdet. Klargör även om lokalen får lånas ut till andra föreningar, vars verksamhet bidrar till trivseln i området.

Notera att punkt 5 kan regleras annorlunda av parterna, t.ex. om viss kommersiell verksamhet tillåts (t.ex. loppis för alla hyresgäster).

Det är viktigt att inga fasta belopp nämns i avtalen (även om ingen hyra utgår), då hyresvärden kan hävda att hyran speglar en hyresförlust som bolaget gör och därmed riskera bli en juridisk tvistighet.

Rutiner och regler för uthyrning kan med fördel fastställas i en överenskommelse, som bilaga till avtalet.

6. Underhåll och fasta installationer

7. Myndighetskrav

I punkt 7 avses t.ex. krav på brandskydd och obligatoriska ventilationskontroller (OVK).

8. Lösa inventarier och möbler

9. Försäkring

Klargör med fördel i punkt 9 att hyresvärd ansvarar för installation av brandvarnare m.m. medan vi t.ex. ansvarar för att byta dess batterier. Vårt försäkringsbolag kräver lås av skyddsklass 1 samt brandvarnare.

10. Vederlag

Möjligtvis kan punkt 10 utgå, då punkt 6 klargör ansvarsfrågan och om hyresvärden inte kräver kompensation för hyresbortfallet.

11. Upplåtelse

12. Upplåtelseavtal och nyttjares ansvar

Punkt 12 är mycket viktig om t.ex. en olycka skulle ske, då krav på ersättning m.m. på grund av skador som kontrakterad (bostads)hyresgäst är ansvarig för är ett ärende mellan hyresvärd och hyresgäst. Klargör om t.ex. bostadshyresgäster i samma bostadsbolag men boende i närliggande område också får nyttja lokalen.

13. Deposition

Punkt 13 kan även vidareutvecklas i särskild överenskommelse, om önskemål finns.

14. Formalia

Med fördel kan även en punkt finnas vad gäller uppsägning av avtalet. Det är viktigt att det är ett tillsvidareavtal och om avtalet är avhängigt boendeinflytandeavtal eller avtal om förhandlingsordning. Alternativet skulle annars vara att årligen skriva nya avtal, vilket inte är att rekommendera. Uppsägning av avtalet (eller omförhandling av avtalsvillkoren) bör ske skriftligt till motparten. Uppsägningstiden kan med fördel vara minst ett halvår eller längre.

