

Kommentarer till Kontrakt – Föreningsdrift

(ej entreprenad)

Exempel på kontrakt med kommentarer har tidigare publicerats i tidskriften ”Föreningen tar över”, utgiven av Svenska kommunförbundet 1991

1. Formalia

1.1 Parter

Kommentar: Vem som ska anses som part i avtalet kan tyckas vara enkelt. Man bör emellertid ägna frågan viss eftertanke. När det gäller upplåtaren bör man t ex inom en kommun göra klart för sig vem det är som verkställer upplåtelsen. Normalt är det kommunen som juridisk person via någon nämnd. Vem ska under teckna och fatta det slutgiltiga beslutet? Detsamma gäller naturligtvis för föreningen.

Ska det bildas ett bolag, en stiftelse eller en föreningsallians för ändamålet bör det redan från början anges. Det är inte utan vidare givet att man kan överlåta ett avtal till någon annan nyttjanderättshavare/hyresgäst.

1.2 Avtalets huvudsakliga innehåll

Kommentarer: Avtalet är antingen ett kombinerat nyttjanderätts- och driftsavtal eller ett kombinerat hyresrätts- och driftsavtal. Om någon ersättning inte ska utgå för upplåtelsen kan det aldrig vara fråga om hyra. I så fall är hyreslagen inte tillämplig, vilket bl a medför att föreningen inte åtnjuter besittningsskydd m m. Nyttjanderättsavtal kan vara att föredra om kommunen ska lämna avsevärda driftsbidrag eller om det råder osäkerhet om anläggningens framtida användning.

Oservera att om avtalet går ut på att föreningen ska utföra ett uppdrag för kommunens räkning är det fråga om ett entreprenadavtal. I ett sådant avtal är det viktigt att definiera uppdraget och kommunens roll som uppdragsgivare och huvudman för verksamheten. Vidare måste föreningens roll som uppdragstagare och entreprenör klargöras.

1.3 Objektet

Kommentar: Vad som ska upplåtas bör noga anges. Det bör anges på vilken eller vilka fastigheter det upplåtna området är beläget (med fastighet avses rättsligt fastställda markområden med officiella fastighetsbeteckningar). Byggnader och anläggningar som inte ingår i upplåtelsen ska uttryckligen undantas. En av båda parter godkänd inventarieförteckning och en kartsbild med markeringar av objektets gränser bör alltid bifogas avtalet. Tillgång till vägar, badplatser, anslutningsfrågor, rättsliga inskränkningar som t ex servitut, framtida utvecklingsmöjligheter i form av option på ytterligare mark bör övervägas och i förekommande fall anges i avtalet.

1.4 Ändamål

Kommentarer: Under denna rubrik bör anges för vilken verksamhet objektet upplåts. Om föreningen vill utnyttja objektet för annat ändamål är det nödvändigt att upplåtaren lämnar sitt medgivande.

1.5 Kontaktpersoner

Kommentar: I frågor av större vikt ska kommunens nämnd och föreningens styrelse besluta. Kontaktpersonernas befogenheter kan eventuellt fastställas i en särskild instruktion.

1.6 Avtalstid/upsägningstid

Kommentar: Långa upplåtelseperioder möjliggör långsiktiga satsningar från föreningens sida. Om kommunen inte önskar binda upp sig för längre tid kan en upplåtelseperiod om 3-5 år rekommenderas. För indexklausuls giltighet krävs att såväl avtalstid som förlängningstid uppgår till minst tre år.

Avtalstiden för lokalhyra (hyrestiden) kan vara hur kort som helst. När hyresförhållandet pågått mer än nio månader förstärks föreningens ställning gentemot kommunen. Hyresgästen kan göra gällande ett indirekt besittningsskydd. Om avtalet varat längre än nio månader ska det alltid sägas upp för att upphöra att gälla. Om någon uppsägning inte sker förlängs ett hyresavtal på obestämd tid.

Minimiupsägningstiden för lokalhyra är nio månader om avtalstiden är längre än nio månader.

För att en uppsägning ska kunna göras gällande krävs att hyresgästen underrättas om de villkor upplåtaren uppställer för förlängningen eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen ska dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen om han inte går med på att flytta utan ersättning, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling. Uppsägningen ska vara skriftlig och delges hyresgästen. (Vid lokalhyra kan uppsägning ske muntligt om hyresförhållandet varat kortare tid än tre månader i följd.)

1.7 Syn

Kommentar: För att undvika framtida tvister mellan parterna kan det vara lämpligt att parterna håller gemensam syn av objektet. Hur omfattande denna syn ska vara får avgöras från fall till fall. Det kan vara lämpligt att parterna biträds av någon byggnadstekniskt sakkunnig. Synprotokollet utgör underlag för avräkning mellan parterna vid avtalstidens gång.

1.8 Övertagande av personal

Kommentar: Denna bestämmelse är aktuell i fall då upplåtaren tidigare drivit anläggningen i egen regi. Om t ex en kommun har för avsikt att upplåta en anläggning till en förening bör vidare erinras om kommunens förhandlingsskyldighet enligt 11 § medbestämmandelagen, och om föreningens motsvarande skyldighet om den tänker säga upp avtalet och avveckla verksamheten.

2. Föreningens rättigheter och skyldigheter

2.1 Ersättning för upplåtelsen

Kommentar: Om någon ersättning inte ska utgå gäller inte hyreslagen. Det bör observeras att som ersättning kan räknas även t ex tjänster som föreningen utför åt kommunen. Om hyran ska indexeras bör uppmärksammas att det endast är kommunens eventuella driftskostnader som påverkas av det allmänna prisläget. Kapitalkostnaderna är i stort sett konstanta. Detta talar för att indexreglering endast bör ske beträffande den del av kommunens totalkostnad som motsvarar driftskostnad.

Är det fråga om en entreprenad ska kommunen utge entreprenadersättning för bestämda prestationer. Dessa måste vara väl definierade och möjliga att kontrollera.

2.2 Drift, skötsel, reparation och underhåll

Kommentar: De flesta problem vid upplåtelse av anläggningar hamnar erfarenhetsmässigt under denna rubrik. Avtalsförslagen utgår från att det är föreningen som normalt ska sköta drift, skötsel, reparationer och underhåll av anläggningen.

För att undvika framtida tvister är det ofta lämpligt att från början fastställa en noggrant specificerad instruktion med tydliga anvisningar. Avvikelser från fastställd instruktion kan då innebära avtalsbrott av väsentlig betydelse. Om föreningen underlåta att följa anvisningar av synnerlig vikt för upplåtaren som t ex skötselinstruktion för dyrbar maskinutrustning eller underhållsåtgärder som är av vikt för brandsäkerheten osv, kan underlåtelsen medföra förverkande av hyresrätten.

Vid lokal hyra är det av största vikt att klargöra parternas inbördes ansvar. Vissa mera omfattande delar av det löpande underhållet bör normalt åvila kommunerna. Ofta kan man uppnå ett totalt sett mera effektivt resursnyttjande om föreningen koncentrerar sina ansträngningar på driften av anläggningen.

2.3 Ersättning av tjänster som tillhandahålls av kommunen

Kommentar: I den mån föreningen utnyttjar kommunens tjänster bör det ligga i båda parter intresse att man på förhand kommer överens om ersättningsnivån. Denna kan regleras årligen eller knytas till konsumentprisindex.

2.4 El, VA-, sop- och teletjänster

Kommentar: Dessa nyttigheter bör normalt bekostas av föreningen då det endast är denna som kan påverka kostnaderna härför. Anläggningsavgifter för VA och anslutningsavgifter för el samt eventuella samfällighetsavgifter bör likaså regleras mellan parterna.

2.5 lanspråktagande för egen verksamhet

Kommentar: Det kan i många fall vara bra att ange i vilken omfattning en förening har rätt att använda anläggningen för egen verksamhet. Det kan också bli aktuellt att lägga fast vilka dagar och tider som är föreningens. Eftersom t ex ungdomsverksamhetens omfattning snabbt kan ändras kan också tiden för egen verksamhet behöva korrigeras efter ett antal år.

2.6 Uthyrning till allmänheten, andra föreningar, skolor m fl

Kommentar: Om anläggningen ska användas för t ex mässor, utställningar och landskamper bör villkoren för sådana arrangemang regleras särskilt.

2.7 Avgifter för uthyrning

Kommentar: Här krävs ett samråd eftersom nolltaxa tillämpas i många kommuner och då även kan beröra föreningsdrivna anläggningar. Det kan också vara ett kommunalt intresse att påverka de avgifter som ska gälla för t ex allmänhetens tillträde till anläggningen.

2.8 Upplåtelse av reklamplatser

Kommentar: I vissa fall kan bygglov krävas för uppförande av reklamanordning. Även reklamskatt kan bli aktuell.

Man bör också ta ställning till om reklamplatser ska upplåtas för hela avtalsperioden eller om undantag bör göras för t ex större arrangemang där t ex TV-sändning kan bli aktuell.

2.9 Försäljningsrättigheter

Kommentar: Om upplåtaren vill utesluta vissa typer av försäljningsverksamhet t ex kapitalvaruförsäljning, omfattande livsmedelsförsäljning, spelautomater m m, bör detta anges.

2.10 TV-rättigheter

Kommentar: Se punkt 2.8.

2.11 Ansvar för objektets sundhet, ordning och skick

Kommentar: Det åligger föreningen bl a att verka för att doping i samband med idrottsutövning inte förekommer inom objektet och i förekommande fall vidta erforderliga åtgärder.

2.12 Ny-, om- och tillbyggnad av objektet

Kommentar: Denna bestämmelse är naturlig då det inte utan vidare kan förutsättas att upplåtaren och föreningen alltid kommer att vara överens om objektets framtida användning. Huvudregeln är således att föreningen alltid ska inhämta kommunens godkännande. Under avtalstiden bör givetvis inte heller upplåtaren företa några ny-, om- och tillbyggnader utan föreningens godkännande. Om det är kommunen som ska bekosta nyinvesteringar är det rimligt att hyran höjs i motsvarande grad.

2.13 Ansvarsförsäkring

Kommentar: Det är viktigt att man tar kontakt med ett försäkringsbolag eller en försäkringsmäklare för en professionell genomgång av försäkringsfrågorna. Det är viktigt att parternas försäkringar samordnas så att man inte dubbelförsäkrar.

En lämplig uppdelning kan vara att upplåtaren ansvarar för egendomsförsäkringar och att föreningen svarar för drift och ansvarsförsäkringar. Självrisken vid kommunförsäkring uppgår normalt till ett basbelopp. Mindre skador ersätts inte av försäkringsbolaget. För föreningen kan även en mindre skada medföra ett betydande avbräck. Frågan kan då uppkomma vilken av parterna som ska ansvara för och ombesörja att nödvändiga reparationer utförs så snabbt som möjligt.

Situationen bör enligt vår mening vara särskilt reglerad i den instruktion som omtalas under punkt 2.2.

Det bör observeras att Riksidrottsförbundets samlingsförsäkring hos Folksam inte omfattar verksamhet som beskattas som rörelse enligt kommunalskattelagen, viss lotteriverksamhet samt festarrangemang som riktar sig mot allmänheten.

Förmögenhetsskada som drabbar tredje man, t ex om ett gästande ishockeylag drabbas av extrakostnader till följd av att en kylanläggning går sönder, omfattas normalt inte heller av försäkringsskydd.

3. Kommunens rättigheter och skyldigheter

3.1 Löpande underhåll

Kommentar: Upplåtarens underhållsskyldighet avser åtgärder som inte ska besörjas och bekostas av föreningen enligt 2.2 ovan. Som vi där berört är det särskilt vid lokalhyra som frågan bör regleras.

Om möjligt bör parterna fastställa en plan för det löpande underhållet med en specifikation av de underhållsåtgärder som åvilar upplåtaren.

3.2 Egendomsförsäkring m m

Kommentar: Denna bestämmelse är särskilt angelägen vid lokalhyra. Den fasta och lösa egendomen som ägs av kommunen bör rimligt vara försäkrad av denna och ingå i de risker som omfattas av kommunförsäkringen. Föreningens egendom bör på motsvarande sätt omfattas av föreningens försäkringsskydd.

3.3 Kommunens inspektionsrätt

Kommentar: Inspektionen kan avse årlig besiktning för att konstatera objektets underhållsbehov eller kontroll av att föreningen iakttar sina avtalsenliga åligganden.

3.4 Kommunens inspektionsrätt

Kommentar: Driftsbidragets storlek är beroende av om kommunen tillämpar full kostnadstäckning vid hyressättningen och omfattningen av föreningens åtagande. För att få en rättvisande bild av kommunens kostnader för olika typer av idrottsverksamhet kan det finnas skäl att ”marknadsanpassa” hyrorna och justera driftsbidragen därtill.

Om det är fråga om en entreprenad kan det inte utgå något driftsbidrag. Utbetalningar räknas som entreprenadersättning.

4. Allmänna bestämmelser

4.1 Hävningsrätt

Kommentar: Om det är fråga om ett hyresavtal ska uppsägning göras enligt hyreslagens bestämmelser.

Hävningsrätt föreligger bl a om de förverkandegrunder som anges i jordavalken är för handen.

Det är viktigt att formföreskrifterna för uppsägning iakttas. Vid en befogad uppsägning har upplåtaren rätt till ersättning för skada.

4.2 Överlåtelse av avtal

Kommentar: Vid hyra gäller att föreningen får överlåta hyresrätten till den som ska överta verksamheten, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om upplåtaren ej har befogad anledning att motsätta sig att hyresrätten överlåts. Om föreningen innehaft anläggningen mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger. Det bör observeras att en otillåten överlåtelse kan utgöra förverkandegrunder. Detsamma gäller för otillåten upplåtelse i andra hand.

4.3 Förbud mot inskrivning

Kommentar: Om något förbehåll inte finns i avtalet har föreningen rätt att ansöka om inskrivning av densamma hos inskrivningsmyndigheten. Inskrivning medför bl a att en eventuell köpare av anläggningen får upplysning om att fastigheten är upplåten till förening. Köparen är emellertid oavsett inskrivning skyldig att iaktta jordabalkens regler till skydd för hyresgäster. Från kommunens sida kan det av ordningsskäl finnas anledning att hålla fastighetsboken ”ren”. Om förbudet saknas finns sålunda risk för att fastigheten belastas med meningslösa inskrivningar. Om lokalen upplåts till en annan förening kan det vara svårt att i efterhand förmå den tidigare föreningen att medverka till att inskrivning dödas eller avförs.

4.4 Inlösen

Kommentar: Om föreningen ska bekosta nyinvesteringar uppkommer frågan vad som händer när avtalet upphör att gälla. I jordabalken finns vissa regler som innebär att vad föreningen tillfört anläggningen ska erbjudas upplåtaren till inlösen. Om erbjudandet avvisas får föreningen bortföra egendomen men ska då återställa anläggningen i ursprungligt skick. Vad som inte bortförs inom viss tid tillfaller vederlagsfritt upplåtaren. Jordabalkens bestämmelser är endast tillämpliga beträffande arrende. Vårt förslag innebär att bestämmelserna görs tillämpliga även beträffande lokalhyra. Dessutom ges viss ledning för hur löseskilling ska bestämmas.

4.5 Force majeure

Kommentar: En force majeure-klausul innebär att om vissa ingripanden/oförutsedda omständigheter inträffar ska part vara befriad från att fullgöra sina avtalsenliga åligganden. I avtalsförslaget nämns några exempel på sådana omständigheter. En ytterligare förutsättning är givetvis att den åberopade omständigheten, t ex en arbetskonflikt, verkligen drabbar den part som åberopar omständigheten.

4.6 Avtalsförutsättning

Kommentar: Kommunfullmäktiges godkännande torde endast krävas om avtalet enligt kommunallagen kan anse "ärendet som är av principiell beskaffenhet eller i övrigt större vikt". Om fritidsnämnden eller tjänsteman med delegerad beslutanderätt fattar beslut å kommunens vägnar krävs att beslutet dokumenteras i protokoll.

4.7 Utväxling av avtal

Kommentar: Avtalet måste undertecknas av behöriga firmatecknare för båda parterna.