

# Hyresavtal vid uthyrning av småhus från lantbrukare till kommun – underlag för egen bedömning

## Inledning

Under 2015 tog Sverige emot över 160 000 flyktingar. Under 2016 kom ytterligare nästan 30 000. Många av dessa är fortfarande kvar i asylprocessen och lever på boenden administrerade av Migrationsverket men i takt med att uppehållstillstånd beviljas ska nyanlända finna bostad, praktik och arbete. I denna process spelar kommunerna en nyckelroll, inte minst när det gäller att lösa boendefrågan. Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) med alla Sveriges 290 kommuner som medlemmar, vill medverka till att underlätta kommunernas arbete med att ta emot nyanlända.

Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) har mer än 140 000 medlemmar på gårdar över hela landet. Många av dessa lantbrukare har bostäder till uthyrning. Oftast en eller ett fåtal per gård, undantagsvis fler än så. LRF har sedan hösten 2015 bedrivit ett aktivt arbete för att stödja flyktingar och nyanlända till en ny tillvaro i Sverige. Insatserna har handlat om allt från sociala aktiviteter för flyktingar i LRFs lokala arbete till finna former för utbildning, praktik och jobb i den gröna sektorn. Att hitta ett boende, kanske på landsbygden, är en naturlig del av LRFs integrationsarbete.

För att möjliggöra för fler nyanlända att hitta ett boende på landsbygden och därmed bidra till att både lösa bostadssituationen men också skapa förutsättningar för en framgångsrik integration, har SKL och LRF enats om att ta fram ett förslag till hyresavtal som omfattar uthyrning av småhus från lantbrukare till kommun.

Detta förslag är ett underlag för parterna avsett att underlätta upprättandet av sådana hyresavtal. Avtalet är naturligen generellt till sin karaktär och måste anpassas till förutsättningarna i varje verkligt fall.

**Notera att det i förslaget finns klausuler som måste kompletteras med hänsyn till förutsättningarna i varje enskilt fall.**

## Tillämplig lag

Detta underlag avser endast upplåtelser som sker enligt bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Det kan därmed inte tillämpas på upplåtelser som omfattas av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen). Bestämmelserna i hyreslagen och privatuthyrningslagen skiljer sig åt på många punkter och det är därför mycket viktigt att parterna klargör enligt vilken lag som upplåtelsen sker.

Privatuthyrningslagen gäller när någon upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Det måste vara fråga om en bostadslägenhet som hyresvärden äger - till exempel ett småhus. Lagen gäller inte när uthyrningen sker som ett led i en näringsverksamhet. Då det rör uthyrning av bostad kan man antingen göra det i privat regi då man har ett s.k. fribelopp på 40 000 kr. Får man in mer hyra läggs detta i inkomst av kapital. Nackdelen är då att man inte får göra några avdrag för renovering, ombyggnad eller andra kostnader. Läger man intäkten i näringsverksamheten läggs det till resultatet och man kan göra avdrag för kostnader.

## HYRESAVTAL FÖR SMÅHUS

Används när lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad inte är tillämplig.

Nedanstående parter har idag träffat följande *bostadshyresavtal*.

### Hyresvärd(ar)

Namn/firma		Person-/organisationsnummer
Postadress	Postnummer	Ort
Kontaktperson	E-postadress	

Namn/firma		Person-/organisationsnummer
Postadress	Postnummer	Ort
Kontaktperson	E-postadress	

### Hyresgäst

Namn/firma X-kommun genom dess Y-nämnd		Organisationsnummer
Postadress	Postnummer	Ort
Kontaktperson	E-postadress	

### *Kommentar*

Det är viktigt att rätt fysiska eller juridiska personer anges som hyresvärd respektive hyresgäst. Är det flera fastighetsägare måste samtliga anges som hyresvärd. Annars är inte avtalet giltigt.

**Signaturer**

.....

## 1. Lägenhet/hyresobjekt

### 1.1. Hyresobjektet, nedan benämnt Lägenheten, består av

<input type="checkbox"/>	Hus och tillhörande tomt markerad med Y i <u>bilaga 1</u> och beläget på fastigheten X i Z kommun
<input type="checkbox"/>	Del av byggnad Y och tillhörande tomt markerad med Z i <u>bilaga 1</u> och beläget på fastigheten X i Z kommun
<b>Area, m<sup>2</sup> (ca, ej uppmätt)</b>	<b>Antal rum</b>

#### *Kommentar*

I denna klausul ska hyresobjektet – lägenheten – identifieras. I hyreslagen kallas objektet för ett hyreskontrakt (hus eller delar av hus) för *lägenhet*. Bostadslägenheter, enfamiljshus, garage och möblerade rum är samtliga exempel på lägenheter i hyreslagens mening. I de fall då hyresobjektets area inte är uppmätt kan man ha med en skrivning som anger att vid avvikelse från i avtalet angiven area medför avvikelsen ingen rätt till återbetalning eller sänkning av hyran resp. hyresvärden rätt till högre hyra.

#### Lägenhetens adress

Gata, nr	Postnummer	Ort
----------	------------	-----

#### *Kommentar*

Ange adress om sådan finns. I annat fall upprättas en kartbilaga till avtalet där huset är inritat.

## 2. Möbler och inventarier

### 2.1. Lägenheten hyrs ut utan möbler/inventarier.

*Alternativt (2.2 samt 2.3)*

2.2. Lägenheten hyrs ut med möbler och/eller inventarier enligt till detta kontrakt bifogad inventarielista, bilaga 2. Hyresgästen svarar för skada på eller förlust av möbler eller inventarier.

2.3. Vid avflyttning ska hyresgästen återlämna möbler och inventarier väl rengjorda och välskötta. Vid hyrestidens början ska besiktning av egendom i inventarielistan ske, liksom vid avträde från hyresobjektet. Besiktningsprotokollet ska undertecknas av parterna. Egendomens skick ska antecknas i protokoll.

**Signaturer**

.....

*Kommentar*

Inventarier utgörs av annan egendom än möbler. Inventarielistan och besiktningsprotokollet bör, liksom övriga handlingar, upprättas i två exemplar och kvitteras av båda parter. Hyresgästen svarar för skadade eller förkomna inventarier. Protokollet kommer att vara ett bevismaterial om skicket mm. Ibland finns det maskiner av större värde, ex. åkgräsklippare, snöslunga mm.

**3. Användning**

- 3.1. Lägenheten hyrs ut för att i sin helhet användas som permanentbostad på de villkor som anges i detta avtal.

*Kommentar*

Det är också viktigt att ange syfte med upplåtelsen. Både för att det inte ska råda något tvivel om att det är en upplåtelse för vilken hyreslagens bestämmelser om bostadshyra gäller utan och för att hyresvärden ska kunna ingripa vid användning av hyresobjektet som strider mot det syfte som anges i avtalet.

**4. Skick**

- 4.1. Hyresvärden ska på tillträdesdagen tillhandahålla Lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.
- 4.2. Inför tillträdet ska parterna gemensamt besiktiga Lägenheten. Ett protokoll ska upprättas över besiktningen och detta ska undertecknas av parterna.

*Kommentar*

Vid uthyrning för bostadsändamål gäller tvingande regler om hyresobjektets skick enligt 9 § hyreslagen. 4.1 innehåller en erinran om denna bestämmelse. Kraven på skicket gäller både tekniska anordningar och ytskikt. Det är som huvudregel inte möjligt att med bindande verkan avtala om ett sämre skick än det som anges i hyreslagen när det gäller upplåtelse av permanentbostäder, se 9 § andra stycket hyreslagen.

Inför tillträdet bör hyresobjektet besiktigas gemensamt av parterna och ett protokoll upprättas i vilket brister/skador dokumenteras. Protokollet bör signeras av företrädare för båda parterna samt biläggas avtalet.

**5. Hyrestid och uppsägning**

- 5.1. Hyresavtalet löper från och med 2017-XX-XX och tills vidare. Hyresavtalet kan sägas upp för att upphöra vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen. Uppsägning ska ske skriftligen.

**Signaturer**

.....

*Alternativt*

- 5.2. Hyresavtalet löper från och med 2017-XX-XX till och med 201X-XX-XX. Uppsägning ska ske minst tre kalendermånader före hyrestidens utgång. Annars är avtalet förlängt tills vidare. Uppsägning ska ske skriftligen.

*Kommentar*

En hyresgäst får alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader efter uppsägningen, 5 § första stycket hyreslagen. Detta gäller oaktat om parterna kommit överens om något annat i avtalet.

**6. Hyra och betalning**

- 6.1. Hyran är X kr/månad och ska av hyresgästen betalas i förskott senast den sista vardagen före månadens början. Årshyran är således Y kr.
- 6.2. Hyresvärden ska fakturera hyresgästen hyran på det sätt som den sistnämnde anvisar.
- 6.3. Vid försenad betalning utgår dröjsmålsränta enligt lag och ersättning för betalningspåminnelse samt förseningsersättning enligt lagstiftningen om inkassokostnader etc.

*Kommentar*

För det fall man menar att det krävs omfattande renoveringsåtgärder för att hyresobjektet ska kunna uppfylla uppställda villkor för att kunna hyras ut som bostad är detta något som måste beaktas vid hyressättningen. Detta så att fastighetsägaren kan få ekonomi i uthyrningen. Vid renovering ökar sannolikt fastighetens värde. Affärsmässiga överväganden måste göras. Det är viktigt att komma ihåg att hyresgästen alltid har rätt att säga upp hyresavtalet med tre månaders uppsägningstid - detta oaktat om parterna i avtalet angett en bestämd hyrestid eller inte.

**7. Oförutsedda kostnadsökningar**

- 7.1. Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för Lägenheten på grund av införande eller höjning av särskild för fastigheten gällande skatt, avgift eller pålaga, generella ombyggnadsåtgärder, lagakraftvunnet föreläggande eller liknande varom riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta, ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för på Lägenheten belöpande andel av kostnadsökningen genom höjning av hyran.

*Kommentar*

Denna klausul har tagit in i avtalsförslaget med bakgrund av de speciella förutsättningar som gäller vid uthyrning av bostäder på jordbruksfastigheter avseende kapacitet och funktion hos de tekniska anläggningar som betjänar bostadsbyggnaderna. Skulle en höjning av hyran aktualiseras genom tillämpning av förevarande klausul ska detta ske i den ordning som gäller enligt hyreslagen.

**Signaturer**

.....

Hyresgästen kan då välja att acceptera den högre hyran eller att säga upp avtalet till upphörande med tre månaders varsel.

Det är viktigt att i procent ange hur stor andel Lägenheten har av kostnadsökningen så att man vet hur mycket av kostnadsökningen som ska läggas på hyresgästen.

## 8. Ersättning för vissa driftskostnader m.m.

8.1. I hyran ingår vatten och värme i normal omfattning för ett familjehushåll bestående av det maxantal som får bo i Lägenheten. Hyresgästen ska teckna eget el-abonnemang.

### *Kommentar*

Vid uthyrning på lantbruk är det dock vanligt med kallhyra. Inför tillträdet är det viktigt att parterna gemensamt läser av ev. mätarställning för vatten, gas, olja, etc. Det rekommenderas att hyran sätts till ett belopp som innefattar en schabloniserad post för kostnader för vatten, gas, olja etc. och att detta inte debiteras separat. Detta på grund av mervärdesskatterättsliga konsekvenser. Schablonen bör beräknas på det antal personer som tillåts bo i lägenheten, se kommentaren till 15. Särskilda bestämmelser.

## 9. Andrahandsupplåtelse

9.1. Parterna är införstådda med hyresgästens rätt enligt 39 § andra stycket hyreslagen att upplåta Lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

### *Kommentar*

Förstahandshyresgästen svarar alltid gentemot hyresvärden för eventuella ersättningsgilla skador som uppstår i anledning av hyresförhållandet.

## 10. Åtgärder i Lägenheten

10.1. Utöver vad som stadgas i hyreslagen äger inte Hyresgästen rätt att vidta några åtgärder avseende Lägenheten utan Hyresvärdens skriftliga godkännande. Inför sådant godkännande ska Hyresgästen för hyresvärden redovisa vad som ska utföras, vem som ska utföra åtgärden samt vad för material som ska användas vid åtgärden.

### *Kommentar*

Enligt 24 a § första stycket hyreslagen har bostadshyresgäster rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och liknande åtgärder. Om lägenhetens bruksvärde minskar

**Signaturer**

.....

genom hyresgästens åtgärder, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. Se också nedan under 10.

## 11. Försäkring

- 11.1. Hyresvärden ska hålla byggnaden och eventuell lös egendom som ingår i uthyrningen försäkrad.
- 11.2. Hyresgästen eller den som denne har upplåtit Lägenheten till, ska hålla en hemförsäkring som täcker eventuella skador som kan uppkomma i anledning av förhyrningen.
- 11.3. Hyresgästen ansvarar för skador på Lägenheten eller gemensamma utrymmen som nyttjas i anledning av uthyrningen, som uppkommit i vart fall genom Hyresgästens oaktsamhet.
- 11.4. Hyresgästen ansvarar även för besökare till denne.
- 11.5. Hyresgästen ansvarar inte för normalt slitage.

### *Kommentar*

Inför uthyrning bör hyresvärden kontakta sitt försäkringsbolag för att förhöra sig om omfattningen av gällande försäkring och om det behövs något tillägg med anledning av den planerade uthyrningen. Hyresvärdens försäkringsskydd ligger sedan till grund för ansvarsfördelningen i övrigt för försäkring.

## 12. Ordningsföreskrifter

- 12.1. Hyresgästen ska tillse att till Lägenheten hörande tomt sköts samt hålls i städat skick.
- 12.2. Vidare ska Hyresgästen under hyrestiden följa vid var till gällande ordningsföreskrifter, vilka Hyresvärden satt upp eller kommer att tillställa Hyresgästen.

### *Kommentar*

Regleringen i 12 kap. 25 § jordabalken är utgångspunkten för ordningsföreskrifter. Hyresgästen har en lagstadgad skyldighet att vårda Lägenheten etc.

## 13. Avflyttning före avtalad hyrestids utgång

### *Eventuellt*

- 13.1. För det fall Hyresgästen säger upp avtalet till upphörande före avtalad hyrestids utgång ska Hyresgästen till Hyresvärden erlægga halva hyran för återstående avtalad hyrestid. Detta gäller inte för det fall uppsägning sker i anledning av höjd hyra på grund av en sådan oförutsedd kostnadsökning som anges i 7.1.

### *Kommentar*

**Signaturer**

.....

Det är upp till avtalsparterna hur de väljer att hantera frågan om avflyttning före avtalad hyrestids utgång. Formuleringen i 13.1 i har tagits fram av LRF och bör vara föremål för särskilt övervägande innan avtal ingås med hänsyn till de ekonomiska konsekvenser som en sådan reglering kan medföra för hyresgästen.

#### 14. Åtgärder vid avflyttning

- 14.1. Hyresgästen ska inför avflyttning från Lägenheten ge Hyresvärden tillgång till Lägenheten dels för att denne ska kunna fastställa skicket på Lägenheten och dels för att kunna visa Lägenheten för annan. Sådan begäran ska Hyresvärden tillstå till Hyresgästen minst sju dagar i förväg.
- 14.2. Hyresgästen ska väl avstäda Lägenheten vid avflyttning samt ta bort all lös egendom som inte ingår i förhyrningen samt återlämna samtliga utkvitterade nycklar. I annat fall har Hyresvärden rätt att göra detta på Hyresgästens bekostnad.

#### 15. Särskilda bestämmelser

- 15.1. Det är av synnerlig vikt för Hyresvärden att Lägenheten inte utsätts för onormalt slitage eller att sanitära olägenheter uppkommer (exempelvis med anledning av belastning på VA-anläggning och/eller begränsad kapacitet hos övriga tekniska anläggningar) på grund av att flera personer än som Lägenheten är anpassad för tillåts ha sin bostad i densamma.
- 15.2. Hyresgästen förbinder sig att inte utan skriftligt medgivande från hyresvärden låta fler än X personer ha sin bostad samtidigt i lägenheten.
- 15.3. Hyresgästen har rätt att parkera fordon på plats vilken anvisas av Hyresvärden.
- 15.4. Hyresgästen har informerats om att Lägenheten är beläget på en lantbruksfastighet på vilken det kan förekomma djur, som i sig medför lukt mm., tunga maskiner, vilka används vid olika tider på dygnet, och kan upplevas som störande. Hyresgästen har således inte rätt till nedsättning av hyran i anledning av detta.

#### *Kommentar*

#### **Antal boende**

Nedanstående gränser kan utgöra utgångspunkt för tillåtet antal boende när det är fråga om en familj.

- 1 rok <49 kvm, maximalt tre personer
- 2 rok <70 kvm, maximalt fyra personer
- 3 rok <90 kvm, maximalt fem personer

**Signaturer**

.....



4 rok <110 kvm, maximalt åtta personer

5 rok <120 kvm, maximalt tio personer

**Signaturer**

.....

## 16. Force majeure

- 16.1. Hyresvärden fritar sig från skyldigheten att fullgöra sin del av avtalet och från att erlægga skadestånd om hans åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, ingrepp av myndighet eller annan därmed jämförlig händelse som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

Detta hyresavtal har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

### Underskrifter (firmatecknare/ombud)

Ort och datum	Ort och datum
För hyresvärden	För hyresgästen
Namnförtydligande	Namnförtydligande
För hyresvärden	
Namnförtydligande	

**Signaturer**

.....

## ORDNINGSFÖRESKRIFTER - EXEMPEL

Hyresgästen är medveten om att Lägenheten är belägen på en lantbruksfastighet på vilken det kan förekomma djur, som i sig medför lukt m.m., tunga maskiner, vilka används vid olika tider på dygnet.

Lägenheten är belägen på en lantbruksfastighet varför följande föreskrifter ska gälla:

1. Hyresgästen eller den som hyresgästen upplåter Lägenheten till får inte utan fastighetsägarens skriftliga godkännande förvara större egendom utanför byggnaden, på sätt som kan upplevas störande för Hyresvärdens eller grannfastighet.  
Man har inte heller rätt att stadigvarande förvara egendom utanför byggnaden, med undantag för mindre föremål såsom cyklar för de som bor i Lägenheten, barnvagn och mindre barnleksaker.
2. Hyresgästen eller den som hyresgästen upplåter Lägenheten till får inte befinna sig på gårdsplanen då det kan finnas större maskiner/fordon där.
3. Det krävs extra uppsikt vid in och uttransport från/till Lägenheten då det finns större maskiner på fastigheten. Detta gäller särskilt under vår- och höstbruk samt skördeperiod.
4. För det fall det förekommer djur på fastigheten får hyresgästen och den till vilken hyresgästen upplåter Lägenheten till inte utan godkännande från fastighetsägaren närma sig djuren.
5. Hyresgästen och den till vilken hyresgästen upplåter Lägenheten till får inte gå in i hagar, byggnader, eller andra områden utan godkännande.
6. På fastigheten kan det förekomma skarp lukt från djur, gödsel eller annat.
7. Hyresgästen är väl medveten om att det kan finnas gödselplatta, brunnar m.m. på fastigheten så man har att iaktta extra försiktighet.
8. Hyresgästen eller den denne hyr ut till har inte rätt till tillträde till andra byggnader än Lägenheten på fastigheten. Detta då skador kan uppkomma samt detta skulle kunna innebära störande moment för Hyresvärdens verksamhet.
9. Hyresgästen ska informera den till vilken man upplåter Lägenheten till om ordningsföreskrifterna. Om så inte görs och skada uppkommer ska hyresgästen svara för de kostnader/skadestånd som kan uppstå.
10. Hyresgästen ska vid nyttjande av Lägenheten alltid agera på sätt att det inte stör den verksamhet som bedrivs på fastigheten där Lägenheten är belägen.

Signaturer

.....