



Att tänka på vid uthyrning

De vanligaste hyresgästerna i hembygdsgården är tillfälliga hyresgäster som hyr en eller flera byggnader för möten eller kalas. Många föreningar har också fasta hyresgäster som hyr för t ex förskola, föreningsverksamhet, hemtjänst eller vaktmästarbostad. Dessa brukar vanligtvis hyra en byggnad eller del av byggnad för en längre tid.

Checklista inför uthyrning

- Ta bokningsavgift – som skydd mot sena avbokningar
- Skriv alltid skriftliga hyresavtal – med myndig eller juridisk person
- Lämna säkerhetsinformation – det ökar säkerheten
- Ta depositionsavgift – som återlämnas 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

Hyresgästen och försäkringen

Hur gäller försäkringen för hyresgästerna? Här följer några fakta. Vid oklarheter, kontakta Hembygdsförsäkringen på 0200-22 00 55.

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 hembygdsgården. Detta eftersom det kan öka inbrottsrisken och inte omfattas av föreningens försäkring.

Om hembygdsgården har sitt lösöre försäkrat så ingår kundens egendom upp till 5 basbelopp. Kundens egendom är t ex besökarnas ytterkläder. Kundens stöldbegärliga egendom är begränsas till 20 % av ett basbelopp dvs 9 300 kr (2019).

Tar man på sig försäkringsskyddet för någon annans egendom, t ex för något föreningen hyr, lånar, leasar 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 föreningen försäkrat. Om den egentliga ägaren ska vara med och dela på självrisk vid skada bör också detta framgå i avtal.

För- och slutbesiktning

För att ha kontroll på eventuell skadegörelse och förlorade inventarier krävs att man tillsammans med hyresgästen går igenom hembygdsgården både före och efter uthyrningstillfället. Detta bör dokumenteras på en särskild "checklista", där också förtryckta uppgifter finns om antal inventarier; bord, stolar, porslin etc samt pris på ersättningskostnad för dessa.

Depositionsavgift

Om hyresgästerna eller deras gäster orsakat skada på hembygdsgården benämns detta som ”skadegörelse utan samband med inbrott” och omfattas av försäkringen. Dock är självrisken förhöjd till ett halvt basbelopp (23 200 kr 2019) och hyresgästerna måste polisanmälas. För att undvika kostnaden för självrisken och allt merarbete rekommenderas att ta ut en depositionavgift av hyresgästen som täcker kostnaden för åtminstone mindre skadegörelse.

Nycklar

Försäkringen gäller vid inbrott dvs då någon med våld tagit sig in i hembygdsgården eller då någon genom rån eller hot kommit åt nyckeln. När ni har hembygdsgården uthyrd måste ni därför tänka på att skydda er mot att hyresgästerna eller deras gäster skadar eller tillgriper egendom i hembygdsgården. Har de gått in med nyckel är det ju inget inbrott. Nycklar som inte är kopieringssäkra kan en oärlig hyresgäst göra en kopia av och efter uthyrningstillfället använda i oärligt syfte. Nyckeln till hembygdsgården bör dessutom kvitteras vid ut- och återlämnandet, gärna med en anpassad depositionavgift med hänsyn till exempelvis om hyresgästen tappar nyckeln och man måste bekosta ett kostsamt låsbyte. Prata med låsmeden om lämpliga typer av lås, nycklar och system för detta.

Skyddsklass 1

Skyddsklass 1 krävs enligt villkoren för att inbrottsförsäkringen ska gälla fullt ut. Kraven finns inte bara på lås och beslag utan gäller också för det byggtekniska utförandet och omslutningsytorna. Uppfylls inte Skyddsklass 1 kan ersättningen minska vid inbrott. Läs mer om Skyddsklass 1 på ett särskilt PM.

Skadeståndskrav efter olycksfall?

Är källartrappen 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 hembygdsgården är uthyrd. Ansvarsförsäkringen träder in när föreningen bedöms vara vållande till en skada på en sak eller en person (Självrisk: 4 600 kr). 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 mm mm.

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. Vid större evenemang i hembygdsgården då den ordinarie parkeringsplatsen inte räcker till, kontakta polisen för att diskutera hur problemen ska lösas på bästa sätt för att inte vålla trafikproblem.

Glödande fimpar?

Hyresgäst som tömmer glödande fimpar i sopkärl och sedan låser och går hem? Detta hände en förening för några år sedan och resulterade i att föreningsgården brann upp. Gå alltid igenom föreningens säkerhetsföreskrifter med hyresgästen och få denna underskriven. Skriv egna föreskrifter eller använd Hembygdsförsäkringens mall.

Unikt villkor gällande pulversläckare

Bra att känna till är att Hembygdsförsäkringen har ett unikt villkor i att skadegörelse genom missbruk av pulversläckare under uthyrning täcks av försäkringen helt utan självrisk. Detta för att det är viktigt att brandsläckningsutrustning alltid finns på sin plats och inte göms undan då man vill minska risken för missbruk av denna.

Använd färdiga mallar för hyresavtal

Hyresavtal bör alltid skrivas. Vad som ska stå med i avtalet är förstås individuellt men Hembygdsförsäkringen har tagit fram två mallar för hyresavtal, dels för tillfälliga dels för fasta hyresgäster. De kan omarbetas eller kompletteras för att passa er föreningens faktiska behov.

- **Kontakta försäkringskansliet på forsakring@hembygdsforbundet.se för tillgång till mallar.**

Tillfälliga hyresgäster

Att skriva hyresavtal med sina gäster är viktigt och självklart. Gör man det reservationslöst med alla slipper man diskussionen om vem man känner och litar på. Det blir också allt vanligare med direkt ”oseriösa” hyresgäster. Hyresgäster som hyr hembygdsgården för ett bröllop som senare visar sig vara något helt annat där hyran inte betalas och hembygdsgården återlämnas i ett sargat skick. Den föreningen tecknar avtal med måste vara en myndig person eller representera en juridisk person annars har inte avtalet någon juridisk betydelse. Ta telefon- och personnummer, och fråga efter referenser om hyresgästen är okänd. Använd avtalsmallen och kompletteras med specifika ordningsregler, städinstruktioner, säkerhetsinformation, instruktioner för värme- och ventilation, köksmaskiner, AV-utrustningar mm.

Fasta hyresgäster

En fast hyresgäst ska ha egen försäkring för sin verksamhet och egendom. Har hyresgästen speciellt stöldbegärlig egendom som kan öka risken för inbrott, ska denne då förutom sitt eget lösöre stå för skador på fastigheten? I hyresgästens försäkring kan det ingå ”skador på hyrd lokal” upp till 1 basbelopp. Det ska i hyresavtalet då framgå att hyresgästen svarar för dessa skador. Om skadan ska ersättas genom föreningens försäkring ska i så fall hyresgästen vara med och dela på självriskan? Olika nycklar till hyresgästens lokal och övriga hembygdsgården kan i många situationer vara praktiskt.

Momspliktiga föreningar

Om ni 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 ni inte dra av kostnaderna. Om detta ändå görs kan ni bli jämkningskyldiga, det vill säga återbetalningsskyldiga till staten för den avdragna momsen.

Om ni är momspliktiga bör ni komplettera er mall för hyresavtal 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.