

Nyttjanderättsavtal

Hur ser ert försäkringskydd ut om ni inte själva äger hembygdsgården utan hyr den? Vem försäkrar vad? Och vad ska ni tänka på när ni tecknar avtal? Här får ni svaren.

Vem försäkrar vad?

Någon skyldighet att teckna försäkring finns inte för någondera parten, men båda parterna har förpliktelser, och utan försäkring får respektive part svara för kostnaden själv.

Byggnad

En generell princip är att det är den som äger en egendom som ska försäkra den. Ägaren kan också välja att inte försäkra egendomen och får då själv stå för skada som uppstår. Vid en totalbrand kan ägaren i ett sådant fall, och om inget annat avtalats, välja att inte uppföra byggnaden igen. Ägaren och nyttjanderättsinnehavaren kan också välja att ingå ett avtal där försäkringsansvaret förflyttas från ägaren till nyttjanderättsinnehavaren. Det är enbart i de fall ett sådant avtal tecknats som nyttjanderättsinnehavare kan teckna försäkring för egendomen i fråga.

Om både ägaren och nyttjanderättsinnehavaren tecknat försäkring för egendomen går nyttjanderättsinnehavarens försäkring in subsidiärt (i andra hand). Nyttjanderättsinnehavaren riskerar alltså att betala premie för en försäkring som inte kan nyttjas.

Löseegendom

Nyttjanderättsinnehavaren / hembygdsföreningen bör teckna verksamhetsförsäkring för den löseegendom de äger. Försäkring för löseegendom tecknas i intervaller om 5 basbelopp. Om föreningen bekostar fast inredning i lokalen kan och bör denna också försäkras som "löseegendom" av föreningen.

Vem ansvarar för en skada på byggnaden?

Grundprincipen är att ägaren ska tillhandahålla det objekt som nyttjaren hyrt. Om skada uppstår är fastighetsägaren enligt lag skyldig att avhjälpa denna (såvida inte nyttjanderättsavtalet / hyresavtalet avtalat bort dessa bestämmelser). Om ägaren har byggnadsförsäkring vänder sig denna till sitt försäkringsbolag.

Nyttjanderättsinnehavaren å sin sida är ansvarig för skada på byggnaden och inredningen som denne är direkt vållande till. Om ägaren har försäkrat byggnaden får nyttjanderättsinnehavaren då stå för ägarens självrisk. (Några andra skador är inte nyttjaren ansvarig för, såvida inte annat framgår av nyttjanderättsavtalet/hyresavtalet.)

Kan nyttjanderättsinnehavaren få ersättning för nedlagda kostnader?

Vid renovering / reparation

Grundprincipen är att man alltid bör skriva ett skriftligt avtal med ägaren när det är fråga om reparationer av sådan omfattning att man vill tillgodogöra sig ersättning för dessa (avräkningspengar) vid avflyttning.

Vid skada

Först och främst ersätts byggnaden i enlighet med den försäkring som tecknats. Det kan innebära att även reparationer som bekostats av nyttjanderättsinnehavaren i viss mån kan komma att omfattas av ägarens försäkring. Huruvida hyresgästen senare får del av denna ersättning vid avflyttning beror helt på nyttjanderättsavtalets utformning. Om reparationerna är försäkrade av nyttjanderättsinnehavaren / föreningen, genom Hembygdsförsäkringens verksamhetsförsäkring (försäkring av löseegendom), så ersätts de genom denna. Förlitnings-/åldersavskrivningar på investeringer / reparationskostnaderna görs dock samt avdrag för självriskan.

Måste hyresavtal / nyttjanderättsavtal vara skriftliga?

Avtalen ska vara skriftliga, enligt JB 8:3. Det är dock i första hand ägarens ansvar att se till att skriftligt avtal kommer till stånd. Det framgår också att om skriftligt avtal inte upprättats, och detta inte beror på nyttjanderättsinnehavaren, har denne rätt till ersättning för skada - det vill säga skada på grund av det uteblivna skriftliga avtalet.

Eftersom lagen kräver skriftligt avtal, kan man anta att ett muntligt avtal inte är formellt bindande. Avsaknad av skriftliga avtal innebär alltid ett risktagande för föreningen. Vad ska gälla vid en skada respektive vid avflyttning?

Vilka rättigheter har nyttjanderättsinnehavaren vid skada på hyrd hembygdsgård?

Enligt JB 8:10 gäller att nyttjanderättsinnehavaren har rätt till skäligen nedsättning av hyresavgiften, om denne inte själv är vållande till skadan. Nyttjanderättsinnehavaren har också rätt att säga upp avtalet om skadan ej är av ringa betydelse.

Har fastighetsägaren skyldighet att åtgärda skador och återuppföra hembygdsgården vid totalbrand?

För vissa upplåtelseformer, t ex hyra av bostad (JB 12:15) eller jordbruksarrende (JB 9:18) har ägaren ett vidare ansvar att åtgärda skador. Vid andra typer av upplåtelseformer, exempelvis om man hyrt en äldre byggnad mot en låg hyra, finns inte någon formell skyldighet att åtgärda skador och återuppföra byggnaden. Har fastighetsägaren fullvärdesförsäkring för byggnaden är sannolikheten större att denne väljer att åtgärda skadan, men någon skyldighet uppkommer inte med automatik. Om nyttjanderättsinnehavaren vill vara säker på att fastighetsägaren ska åtgärda skada på ett visst sätt, måste detta vara överenskommet i ett skriftligt avtal med ägaren.

Alternativet är att träffa avtal med ägaren om att nyttjanderättsinnehavaren själv försäkrar byggnaden. I det senare fallet måste det också stå i överenskommelsen att nyttjanderättsinnehavaren äger rätt att besluta om hur utfallande försäkringsersättning ska disponeras, eftersom försäkringsbolaget i annat fall kan komma att bli skyldigt att betala försäkringsersättningen till ägaren (FAL 9:6).

Fundera över / Ta reda på:

- Är ni angelägna om att hembygdsgården ska återställas efter skada?
- Har ägaren tecknat byggnadsförsäkring för hembygdsgården och till vilket värde? (Fullvärde, första risk-belopp, brandförsäkring, saneringsförsäkring?)
- Finns det risk för att ägaren inte har intresse av att återställa hembygdsgården efter skada?
- Är byggnadens standard sådan att det är meningsfullt för föreningen att försäkra hembygdsgården (kommer eventuell försäkringsersättning att räcka till att bygga nytt)?
- Hur ser avtalet med ägaren ut idag?

Nästa steg:

- I samråd med ägaren utforma ett nytt nyttjanderättsavtal.
- Se över er grund- och verksamhetsförsäkring, uppdatera era uppgifter och det värde ni försäkrar er lösegendom till.
- Eventuellt teckna en egen byggnadsförsäkring med Hembygd-försäkringen.