

# Guide till avtalsmall:

Aktiebolag som hyr ut  
lokal/byggnad.

Kommentarer,  
förklaringar och  
hänvisningar.



Svenska  
Golfbundet



Svenska  
Golfförbundet

Guide till avtalsmall:

## Aktiebolag som hyr ut lokal/byggnad

### Förutsättningar för att använda denna avtalsmall:

Avtalsmallen **MÅSTE** användas i kombination med avtalsmallen "Nyttjanderättsavtal – Bolaget äger" (Huvudavtalet).

Enligt Huvudavtalet:

- Bolaget äger eller förfogar över Golfanläggningen.
- Bolaget sköter golfbanedrift och driver verksamheten på Golfanläggningen.
- Golfklubben bedriver idrottsverksamhet som hyresgäst på Bolagets Golfanläggning.

Den här avtalsmallen är till för ett avtalsförhållande där:

1. Golfklubben ska hyra Bolagets lokaler/byggnader, eller del därav.
2. Bolaget äger eller hyr (tex av kommunen) lokaler/byggnader på Golfanläggningen.
3. Bolaget har underhand byggt någon form av byggnad på Golfanläggningen.

Bolaget kan ägas av Golfklubben eller av annan person (fysisk eller juridisk).

Avtalsmallen är baserad på den skatterättsliga praxis som bl.a. följer av Kammarrättens i Göteborg beslut 2019-12-17 (dnr 2928-19) och Skatterättsnämndens beslut 2017-12-18 (dnr 51-16/D).



[Mer om Kammarrättens beslut \(Skatter och golf kap 12\) ►](#)

[Mer om Skatterättsnämndens beslut \(Skatter och golf kap 12\) ►](#)

### Att tänka på:

Det är inte avsikten att ett avtalsexempel förbehållslöst ska kopieras och skrivas under. Ett sådant förfaringssätt vore vårdslöst. Syftet är i stället att exemplen ska tjäna som diskussionsunderlag vid avtalsförhandlingar och att visa hur olika klausuler vid nyttjanderättsavtal kan se ut.

Eftersom avtal av denna typ avser stora ekonomiska värden och aktualiserar rättsliga överväganden bör parterna anlita advokat. Ett mindre genomtänkt avtal, en felaktig formulering eller liknande kan ge upphov till stora kostnader och rättsförluster.

## Förklaringar till olika färgmarkerade textavsnitt:

[GolfAB, org nr 55....., adress]

Gul markering – uppgifter ska fyllas i.

Omfattningen av förhyrda lokalytor

Blå markering – olika alternativ att välja.



Tips och råd

Rödmarkerad text – tips, råd och länkar.

# Hyresavtal – Bolaget äger

## PARTER

Hyresvärd [GolfAB, org nr 55....., adress] nedan kallad Bolaget

Hyresgäst [Golfklubben, org nr 82....., adress] nedan kallad Klubben

Mellan Bolaget och Klubben har denna dag följande avtal träffats.

## BAKGRUND

Bolaget är lagfaren ägare eller arrendator till Golfanläggningen enligt parternas avtal [ange avtalets datum], nedan Huvudavtalet.

Bolaget nyttjar sina egna lokaler/byggnader på Golfanläggningen.

Klubben är medlem i Svenska Golf förbundet och ska bedriva idrottsverksamhet på Golfanläggningen. För detta ändamål vill Klubben hyra lokaler/byggnader av Bolaget.

## DEFINITIONER

Samtliga i Huvudavtalet angivna definitioner ska även tillämpas i detta Avtal.

## BILAGA

Beskrivning av till Klubben uthyrda lokaler/byggnader



[Mer om hyra möblerad kontorsplats \(Skatter och golf kap 9\) ►](#)

[Mer om korttidsupplåtelse av idrottslokal \(Skatter och golf kap 10\) ►](#)

[Mer om Kammarrättens beslut \(Skatter och golf kap 12\) ►](#)

[Mer om konferensverksamhet \(Skatter och golf kap 13\) ►](#)

[Mer om upplåtelse till shop och golfinstruktör \(Skatter och golf kap 15\) ►](#)

## 1. Avtalets omfattning

Avtalet omfattar lokal(er)/byggnad(er) som är belägen/belägna på [adress] i fastigheten [fastighetsbeteckning] med lägenhetsnummer [X].

Omfattningen av de förhyrda lokalytorna har markerats och framgår av Bilaga 1.

Lokalen är ca [X] m2 varav [X] m2 utgörs av kontorsarea, m2 är lagerarea och [X] m2 är övrig area. Byggnaden är ca [X] m2 och utgörs av [X].

Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för Klubben till återbetalning respektive Bolaget rätt till högre hyra.

## 2. Inredning

Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning. Vid hyresförhållandets upphörande ska Klubben bortföra Klubben tillhörig egendom och återställa Lokalen i godtagbart skick.

## 3. Telefoni och datakommunikation

Bolaget bekostar erforderliga av ledningar för telefoni och datakommunikation i Lokalen.

## 4. Uppvärmning och varmvatten

Erforderlig uppvärmning och varmvatten för Lokalen tillhandahålls av Bolaget.

## 5. Hyran

Hyra ska utgå med: [ange beloppet] kr per år.

Regleras: kvartalsvis i förskott mot faktura.

Enligt på Avtalsdagen gällande regelverk utgår ingen mervärdesskatt för en hyresupplåtelse till en ideell förening som Klubben. För det fall att regelverket för mervärdesskatt förändras under Avtalstiden ska parterna avtala om ett justerat hyresbelopp inklusive mervärdesskatt.



[Mer om marknadsmässig hyra \(Skatter och golf kap 8\) ►](#)

## 6. Nyttigheter

Följande nyttigheter hanteras enligt nedan:

- Värme- och varmvatten Betalas av Bolaget

<input type="checkbox"/>	VA-kostnad	Betalas av Bolaget
<input type="checkbox"/>	Kyla/ventilation	Betalas av Bolaget
<input type="checkbox"/>	El	Betalas av Bolaget
<input type="checkbox"/>	Städning	Betalas och ombesörjs av Klubben
<input type="checkbox"/>	Sophämtning	Ombesörjs och betalas av Bolaget
<input type="checkbox"/>	Datanätverk/WIFI	Betalas av Klubben via eget abonnemang
<input type="checkbox"/>	TV och rättighetsavgifter	Betalas av Klubben via eget abonnemang

## **7. Hyrestid**

Hysesavtalet ska följa samma Avtalstid som regleras genom Huvudavtalet, och även regleringen av förlängning av Huvudavtalet.

## **8. Inre underhåll**

Allt erforderlig inre underhåll, avseende ytskikt av golv, väggar och tak jämte tillhandahållen inredning utföres och bekostas av Bolaget. Klubben äger inte göra installationsarbeten eller ändringsarbeten utan tillstånd från Bolaget.

## **9. Myndighetskrav**

Det åligger Klubben att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för Lokalens nyttjande för avsedd användning. Klubben ska samråda med Bolaget före sådan åtgärd.

## **10. Skyltar**

Klubben äger, efter inhämtande av tillstånd från erforderliga myndigheter, rätt att sätta upp sedvanliga skyltar avseende verksamheten på fastigheten.

## **11. Åverkan**

Klubben ska svara för åverkan på fönster, entrédörrar och eventuella skyltar.

## 12. Försäkring

Bolaget ska under hyrestiden hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor. Premierna debiteras Klubben separat av Bolaget.

Klubben ska under hyrestiden hålla den verksamhet som bedrivs i Lokalen sakförsäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

## 13. Låsanordning

Det åligger Klubben att utrusta Lokalen med erforderliga lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för Klubbens företagsförsäkring.

## 14. Force majeure

Bolaget fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om hans åtagande inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som Bolaget inte råder över och eller inte kunnat förutse.

## 15. Uppsägning, avtalsbrott mm

Hyesavtalet ska löpa parallellt med Huvudavtalet. Regleringen i Huvudavtalet om allmän samrådspåikt, förtida uppsägning, avtalsbrott, överlåtelseförbud samt tvistelösning ska även tillämpas på detta Avtal. Om Huvudavtalet upphör att gälla ska även Hyresavtalet omfattas av upphörandet. Omvänt gäller att ett avtalsbrott relaterat till detta Avtal ska kunna läggas till grund för uppsägning mm enligt Huvudavtalet.

---

Avtalet har upprättats och utväxlats i två likalydande exemplar.

---

Ort och datum

---

Ort och datum

**För Bolaget**

**För Klubben**

---

/ \_\_\_\_\_ /

---

/ \_\_\_\_\_ /

# Bilaga 1: Beskrivning av till Klubben uthyrda lokaler/byggnader

Nedan beskrivs lokaler/byggnader som ingår i hyresupplåtelsen till Klubben. Kartmaterial med mera återfinns i Huvudavtalet.

[Lägg in beskrivning]