

Guide till avtalsmall:

Golfklubb som hyr ut
lokal/byggnad.

Kommentarer,
förklaringar och
hänvisningar.



Svenska
Golfbundet



Guide till avtalsmall:

Golfklubb som hyr ut lokal/byggnad

Förutsättningar för att använda denna avtalsmall:

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

Enligt Huvudavtalet:

- Golfklubben äger eller förfogar över Golfanläggningen.
- Golfklubben har placerat driften av Golfanläggningen i ett Bolag.
- Golfklubben hyr ut Golfanläggningen till ett Bolag för golfbane- och verksamhetsdrift
- Golfklubben bedriver idrottsverksamhet som hyresgäst på sin egen Golfanläggning.

Den här avtalsmallen är till för ett avtalsförhållande där:

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



[Mer om uppförandeskede vid ny- eller tillbyggnad \(Skatter och golf kap 9\) ►](#)

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:

[Golfklubben, org nr 82....., 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 – Golfklubben äger

PARTER

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

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

Mellan Klubben och Bolaget har denna dag följande avtal träffats.

BAKGRUND

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

Klubben är medlem i Svenska Golfförbundet och ska bedriva idrottsverksamhet på Golfanläggningen. För detta ändamål nyttjar Klubben sina egna lokaler/byggnader.

Bolaget som nyttjanderättsinnehavare, enligt Huvudavtalet, vill hyra avgränsade lokaler/byggnader, med full dispositionsrätt, av Klubben, enligt detta avtal.

Klubben är registrerad för mervärdesskatt.



[Mer om frivillig skattskyldighet för moms \(Skatter och golf kap 9\) ►](#)

DEFINITIONER

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

BILAGA

Beskrivning av till Bolaget uthyrda lokaler/byggnader



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

[Mer om uthyrning av klubbens lokaler/byggnader \(Skatter och golf kap 9\) ►](#)

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

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

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

2. Inredning

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

3. Telefoni och datakommunikation

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

4. Uppvärmning och varmvatten

Erforderlig uppvärmning och varmvatten för Lokalen tillhandahålls av Klubben.

5. Hyran

Hyran ska utgå med ett belopp om [X] kronor per år, exklusive mervärdesskatt. På hyresbeloppet ska även påföras vid var tid gällande mervärdesskatt.

Hyra: [ange beloppet + 25 % moms] kr per år.

Regleras: kvartalsvis i förskott mot faktura.



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

[Mer om beskattning av hyresinkomster \(Skatter och golf kap 16\) ►](#)

6. Nyttigheter

Följande nyttigheter hanteras enligt nedan:

- Värme- och varmvatten Betalas av Klubben

<input type="checkbox"/>	VA-kostnad	Betalas av Klubben
<input type="checkbox"/>	Kyla/ventilation	Betalas av Klubben
<input type="checkbox"/>	El	Betalas av Klubben
<input type="checkbox"/>	Städning	Betalas och ombesörjs av Bolaget
<input type="checkbox"/>	Sophämtning	Ombesörjs och betalas av Klubben
<input type="checkbox"/>	Datanätverk/WIFI	Betalas av Bolaget via eget abonnemang
<input type="checkbox"/>	TV och rättighetsavgifter	Betalas av Bolaget 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 Klubben. Bolaget äger inte göra installationsarbeten eller ändringsarbeten utan tillstånd från Klubben.

9. Myndighetskrav

Det åligger Bolaget 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. Bolaget ska samråda med Klubben före sådan åtgärd.

10. Skyltar

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

11. Åverkan

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

12. Försäkring

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

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

13. Låsanordning

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

14. Force majeure

Klubben 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 Klubben inte råder över och eller inte kunnat förutse.

15. Uppsägning, avtalsbrott mm

Hysesavtalet ska löpa parallellt med Huvudavtalet. Regleringen i Huvudavtalet om allmän samrådspplikt, förtida uppsägning, avtalsbrott, överlåtelseförbud samt tvistelösning ska även tillämpas på detta Avtal. Om Huvudavtalet upphör att gälla ska även Hysesavtalet 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 Klubben

För Bolaget

/

 /

/

 /

Bilaga 1: Beskrivning av till Bolaget uthyrda lokaler/byggnader

Nedan beskrivs lokaler/byggnader som ingår i hyresupplåtelsen till Bolaget. Byggnader och lokaler som disponeras av Klubben samt kartmaterial med mera återfinns i Huvudavtalet.

[Lägg till beskrivning]