

Guide till avtalsmall:

Golfklubb som återhyr
nyttjanderätt från aktiebolag för
idrottsverksamhet.

Kommentarer,
förklaringar och
hänvisningar.



Svenska
Golfbundet



Svenska
Golfförbundet

Guide till avtalsmall:

Golfklubb som återhyr nyttjanderätt från aktiebolag för idrottsverksamhet

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 golfbanedrift och verksamhetsdrift.

Bolaget ska driva den kommersiella och förvaltande verksamheten på Golfanläggningen inkluderande att upplåta spelrättigheter till Golfklubbens medlemmar, erbjuda greenfeespel och företagsgolf, sköta golfbanan och driva restaurang/shop i egen regi eller genom avtal med externa entreprenörer.

Golfklubben upplåter en rätt till Bolaget att nyttja det golfrelaterade verktyg som följer av Golfklubbens medlemskap i Svenska Golfförbundet (tex banvärderingssystemet, slope, och Golfens IT-system).

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

Den här avtalsmallen är till för ett avtalsförhållande där:

1. Golfklubben har sin hemvist på Golfanläggningen.
2. Golfklubben har hyrt ut **Golfanläggningen** till Bolaget.
3. Golfklubben bedriver idrottsverksamhet som hyresgäst på sin egen Golfanläggning.

Avtalsmallen är alltså till för Golfklubbar som har valt att placera golfbanedriften i ett Bolag för att sedan återhyra sin egen golfanläggning för idrottsverksamhet.

Golfklubbens sammanlagda nyttjande av Golfanläggningen för tävlings- och träningsverksamhet avgör om upplåtelsen anses vara en momsfri fastighetsupplåtelse eller en korttidupplåtelse med 6 % moms på hyresbeloppet (s.k. idrottstjänst).

Skatterättsnämnden har uttalat att uthyrning av idrottshall för idrottsverksamhet, (vilket motsvarar golfbana) 16 timmar/vecka i genomsnitt under säsong var en korttidsupplåtelse.

I skattelagstiftningen nämns 10 timmar som riktmärke. Det exakta timantalet kan variera med hänsyn till samtliga omständigheter tex. hyresgästens ev särställning, avtalsvillkor, och prissättning.

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) om Golfklubbs skyldighet att betala en s.k. återhyra till Bolaget.



[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 förfaringsätt 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.

Ägare/arrendator

Blå markering – olika alternativ att välja.



Tips och råd

Rödmarkerad text – tips, råd och länkar.

Avtal om återhyra av Golfanläggning för idrottsutövande

PARTER

Upplåtare [GolfAB, org nr 55....., adress], nedan kallad Bolaget
Nyttjanderättshavare [Golfklubben, org nr 82....., adress], nedan kallad Klubben
(hyrestagare/hyresgäst)

Mellan Bolaget och Klubben har denna dag följande avtal träffats.

BAKGRUND

Klubben är lagfaren ägare/arendator till Golfanläggningen enligt parternas avtal [ange avtalets datum], nedan Huvudavtalet.

Klubben är medlem i Svenska Golf förbundet och ska bedriva idrottsverksamhet på Golfanläggningen.

Av Huvudavtalet följer att Klubben måste hyra tid och utrymme på Golfanläggningen av Bolaget för att utöva idrottsverksamheten, och därmed betala en hyra till Bolaget för de tidbegränsade hyresupplåtelseerna.

DEFINITIONER

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

1. Avtalets omfattning

Avtalet omfattar enbart tävlings- och träningsverksamhet som Klubben är huvudman (ansvarig) för. Med huvudmannskapet följer att Klubben uppbär intäkterna från verksamheten men betalar en hyresersättning som kompensation till Bolaget för nyttjandet av Golfanläggningen.

Förbundstävlingar och distriktstävlingar, dvs arrangörskapet av tävlingar som Klubben tilldelats av Svenska Golfförbundet eller Golfdistriktsförbundet, ska i detta Avtal anses ha Klubben som huvudman.

Tävlings- och träningsverksamhet som organiseras av Bolaget, eller om Bolaget hyr ut Golfanläggningen till annan aktör än Klubben, omfattas inte av Avtalet.



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

[Mer om korttidsupplåtelse – Golfklubb äger \(Skatter och golf kap 12\) ►](#)

2. Generella förutsättningar och villkor

Parterna ska inför varje kalenderår/säsong, och senast 15 mars, komma överens om omfattningen av Klubbens rätt att hyra Golfanläggningen för tävlings- och träningsverksamhet, p. 3.1–3.4, och därmed tillgången till speltider.

Bolaget ska hyra ut behövliga delar av Golfanläggningen till Klubben vid varje överenskommet tillfälle och arrangemang mot överenskommen ersättning som framgår i p. 4 och 5 nedan.

Anmälning-, deltagar- och träningsavgifter till Klubbens tävlings- och träningsverksamhet tillfaller Klubben. I de fall andra än Klubbens medlemmar deltar i klubbens tävlingar eller andra aktiviteter betalas greenfeeavgiften till Bolaget via hyresbeloppet enligt p.4.1.

Klubben är genom medlemskapet i Svenska Golfförbundet skyldig att arrangera förbunds- och distriktstävlingar som Klubben tilldelats i samband med Svenska Golfförbundets och Golfdistriktsförbundets utläggning av förbunds- och distriktstävlingar, p. 2.3–2.3. Klubben ska kontinuerligt informera Bolaget om möjliga, önskade eller tilldelade kommande förbunds- och distriktstävlingar. Klubben ska vidare bjuda in representant för Bolaget att medverka i möten och förhandlingar som rör dessa förbunds- och distriktstävlingar.

Arrangörsersättningar som erhålls vid förbunds- och distriktstävlingar ska fördelas mellan parterna enligt vad som följer av p. 4.2.

3. Nyttjanderätt/hyra

I samband med varje tävlings- eller träningsaktivitet upplåter Bolaget en nyttjanderätt till Klubben att bedriva denna idrottsliga verksamhet på Golfanläggningen. Upplåtelsen sker genom tidsbegränsade uthyrningar av Golfanläggningen.

Klubben ska vid varje hyrestillfälle ges full tillgång och tillträde till behövliga delar av Golfanläggningen enligt villkoren i detta avtal.



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

3.1. Klubbävlingar

Med Klubbävlingar avses ävlingar över minst 9 hål som uppfyller bestämmelserna i Spel- och Ävlingshandicap, och är öppna för alla Klubbmedlemmar under förutsättning att Klubbmedlemmarna uppfyller deltagarkriterierna för kön, ålder och handicap. Klubben äger rätt att även låta golfspelare från andra klubbar delta i Klubbävlingarna.

Klubben har i samråd med Bolaget rätt att arrangera klubbävlingar under totalt [ange antalet dagar] helgdagar varvid de sammanhängande starttiderna under varje ävlingdag får omfatta högst [ange antalet timmar] timmar. Klubben har härutöver rätt att arrangera klubbävlingar under [ange antalet dagar] vardagar.

3.2. Förbundstävlingar inkluderande nationellt seriespel

Klubben har rätt att nyttja Golfanläggningen under så lång tid som följer av uppdraget att arrangera den erhållna Förbundstävlingen, exempelvis inspeldagar och Pro-Am-ävlingar som föregår huvudtävlingen..

3.3. Distriktstävlingar och distriktets seriespel

Klubben har rätt att nyttja Golfanläggningen under så lång tid som följer av uppdraget att arrangera den erhållna distriktstävlingen eller omgången/deltävlingen inom distriktets seriespel.

3.4. Golfträning

Klubben har rätt att bedriva organiserad träningsverksamhet med egna eller inhyrda tränare och ledare.

4. Ersättning till bolaget för Ävlingverksamhet

Klubben ska betala hyra till Bolaget enligt beräkningsmodell i p.4.1 och 4.2 nedan.

Hyresersättningen regleras månadsvis mot faktura [ange moms].

4.1. Klubbävlingar

Ersättningen ska beräknas per hyrestillfälle – tävling - enligt följande modell. Greenfee för icke-medlemmar ingår i det slutligt framräknade hyresbeloppet.



Observera att det handlar om att räkna fram en skatterättsligt marknadsmissig hyra för Klubben. I det priset kan det inte göras skillnad på medlem och gäst, utan det handlar om att ta fram ett rimligt pris för det totala utnyttjandet av banan.

OBS! Nedan finns ett antal alternativ. Välj det ni vill ha som avtalad modell. Stryk övriga!

Alternativ 1

1. Ta fram hur stor andel de bokningsbara speltiderna (=4 spelare per starttid) den aktuella veckodagen under hela det föregående kalenderåret som var registrerade i Golfens IT-system som gästspel. Andelen ska baseras på faktiska bokningar.
Exempel: Tävlingen spelas en lördag. Av de 1879 bokade ronderna på lördagar under 2016 var 389 gjorda av Gästspelare, 1330 av klubbmedlemmar och 160 var inte identifierade med Golf-ID. Andelen gästspel uppgick därigenom till $389/1879 = 20,7\%$. (Dessa uppgifter finns att hämta i beläggningsrapporterna i Golfens IT-system.)
2. Räkna ut hur många speltider á 4 personer som tävlingen har utnyttjat (=startförbud) den aktuella tävlingsdagen.
Exempel: Startförbud från kl 07.00 till 14.00. Bolaget erbjuder normalt bokning från kl 08.00 med 6 starttider i timmen, dvs $6 \times 4 = 24$ bokningsbara speltider. För hela startförbudet blir detta värde 6 timmar \times 24 speltider = 144 utnyttjade speltider.
3. Multiplicera värdet i punkten 1 med värdet i punkten 2.
Exempel: $20,7\% \times 144 = 30$
4. Multiplicera värdet i punkten 3 med det för dagen (startförbudstiderna) gällande ordinarie greenfeeavgiften för seniorer. Om greenfeeavgiften inte var enhetlig ska ett medelvärde räknas fram. Värdet utgör det belopp Klubben ska betala i hyra till Bolaget.
Exempel: Greenfeeavgiften var 450 kr inkl. moms den aktuella dagen och startförbudsperioden. Klubbens hyra blir därmed $30 \times 450 \text{ kr} = 13\,500 \text{ kr}$ inkl. moms.
5. Bolaget fakturerar ett belopp omräknat till idrottsmoms 6 %
Exempel: $6\% \text{ moms på } 13\,500 \text{ kr} = 764 \text{ kr}$ [$13\,500 \times 0,0566$]. Bolagets faktura blir därmed $12\,736 \text{ kr} + 6\% \text{ moms} = 13\,500 \text{ kr}$ inkl. moms.

Alternativ 2

Hyresersättningen ska vara antalet deltagare \times [aktuellt greenfeepris].

Alternativ 3

Hyresersättningen ska vara antalet deltagare \times [X kr].

Alternativ 4

Hyresersättningen ska vara antalet bokade starttider x [X kr].

Alternativ 5

Hyresersättningen ska vara antalet uppbokade timmar (startförbud) x [X kr].

4.2. Förbunds- och distriktstävlingar

För det fall att Svenska Golfbundet eller Golfdistriktsförbundet utgett en fast arrangörsersättning, t.ex. ett bestämt dagsbelopp, ska denna ersättning fördelas mellan Klubben och Bolaget, och utgöra den totala hyresersättningen för den aktuella tävlingen. Fördelningen ska vara [X %] till Klubben och [Y %] till Bolaget. Ersättningen till Bolaget inkluderar moms.

Om ingen fast arrangörsersättning utgått ska hyran regleras enligt p. 4.1.

5. Ersättning till Bolaget för Träningsverksamhet

Klubben ska betala hyra till Bolaget enligt beräkningsmodell i p.5.1 och 5.2 nedan.

Hyresersättningen regleras månadsvis mot faktura [ange moms].

5.1. Träning på Golfanläggningens träningsområden

Hyresbeloppet ska bestå av

- a) ersättning för faktiskt träningstid (per timme) med [x kr/timme], och
- b) förbrukade träningsbollar ("hinkar") med [x kr] per hink.

För punkten a gäller att hyran ska uppgå till minst 1 timme och för punkten b med minst två hinkar per deltagare.

5.2. Träning på golfbanan

Med träning på golfbanan ska förstås att deltagarna spelar ett fåtal hål alternativt genomför spelprov för Grönt Kort över 9 hål.

Hyresbeloppet ska beräknas enligt samma modell som för klubbävlingar enligt p. 4.1, men reduceras med [X %] eftersom det faktiska nyttjandet är begränsat i tid och utrymme.

För träning på golfbanan som sker över mer än 9 hål ska full hyresersättning utgå och beräknas enligt p. 4.1.

6. Avtalstid

Den i Huvudavtalet reglerade avtalstiden gäller även för detta Avtal.

7. Uppsägning, avtalsbrott m.m.

Detta Avtal ska löpa parallellt med Huvudavtalet. Regleringen i Huvudavtalet om allmän samrådspåikt, förtida uppsägning, avtalsbrott, överlåtelsetörbud samt tvistelösning ska även tillämpas på detta Avtal. Om Huvudavtalet upphör att gälla ska även detta Avtal 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

/ _____ /

/ _____ /