Avtalets parter är samma som anges i Kontrakt avseende Hyresmodul

**Inledning**

Hyresvillkoren är avsedda att tillämpas efter etableringsentreprenaden enligt ABT06 är godkänd av hyrestagaren och hyresförhållandet kan inledas. Detta hyresförhållande avser reglera parternas åtagande under den tid som uthyrningen pågår. När hyrestiden har upphört och hyrestagaren avflyttat kan avetableringsenteprenaden påbörjas enligt ABT06.

Avtalet är mellan jämbördiga parter och hyreslagen enligt Jordabalken är inte tillämplig. Här är det fråga om att reglera parternas åtagande för den tid som hyresmodulen hyrs ut som en byggnad till hyrestagaren.

Gränsdragningslista, beskriver fördelning av ansvar mellan parterna och upprättas per kontrakt.

**Definitioner och hyrestid**

1 § Detta avtal varigenom en leverantör (entreprenören) hyr ut en lös sak (hyresmodul) till en annan upphandlande organisation (hyrestagaren).

I avtalet avses med uthyrning: avtal om upplåtelse av en byggnad/hyresmodul till nyttjande mot ersättning.

2 § Om inte annat avtalas, anses uthyrningen ske med sex månaders uppsägningstid från vardera part.

**Inflyttningssyn och protokoll**

3 § Hela eller delar av hyresmodulen kan vara tidigare nyttjad, men ska överlämnas till hyrestagaren i godtagbart skick vad gäller ytskikt och teknisk funktion för den avsedda verksamheten i enlighet med upphandlingsdokumentationen.

Inflyttningssyn skall protokollföras med angivande av eventuella avvikelser, samt om moduluppställningen godkänns för överlämnande och nyttjande. Vid behov kan syn filmas. Vid behov av eftersyn påkallar hyrestagaren detta. Vid eftersyn ska de brister som påtalats vid inflyttningssynen ha åtgärdats av uthyraren på sådant sätt att moduluppställningen uppfyller samtliga krav enligt kontraktshandlingarna.

Vid oenighet om skick vid syn kan endera parten begära en av parterna gemensamt utsedd besiktningsman att företa ny syn. Kan parterna inte enas utser hyrestagaren besiktningsman för inflyttningssyn. Parterna delar därvid kostnaderna.

Uthyraren har rätt att efter meddelande till hyrestagaren löpande under avtalsförhållandet låta avsyna moduluppställningen. Avsyning får inte störa den pågående verksamheten.

Till efterlevnad av vad som stadgas i lagen (2003:778) om skydd mot olyckor är det hyrestagarens ansvar att beträffande hyresmodulen alltid hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta alla de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

**Fel i hyresmodulen och hyrans erläggande**

4 § Frågan om hyresmodulen är felaktig ska bedömas med hänsyn till dess beskaffenhet när den avlämnas. Försämras hyresmodulen efter avlämnandet, ska den anses felaktig om försämringen är en följd av parts avtalsbrott.

5 § Hyresmodulen ska vara åtföljd av de anvisningar som behövs för dess dagliga användning och skötsel. Hyrestagaren är skyldig att väl vårda och ha noggrann tillsyn över hyresmodulen och att följa lämnade instruktioner om dess skötsel. Om inte annat avtalats utför uthyraren underhåll och driftservice på hyresmodulen under avtalsförhållandet samt nödvändiga reparations- och underhållsarbeten som beror på normalt slitage. Hyrestagaren ansvarar för sedvanlig inre skötsel såsom städning, yttre markskötsel såsom att fullgod snöröjning, takskottning, halk- och istappsbekämpning sker och övertar genom detta avtal uthyrarens eventuella ansvar enligt 3 kap 3 § ordningslagen (1993:1617). Hyrestagaren ansvarar vidare för installation och drift av eventuella larm.

Fel föreligger även om hyresmodulen avviker från en författningsföreskrift eller myndighetsföreskrift som avser att förebygga ohälsa eller olycksfall till följd av hyresmodulens användning eller annars medför påtaglig fara för ohälsa eller olycksfall vid användningen. Fel föreligger också om hyresmodulen avviker från upphandlingsdokumentationen.

6 § Är hyresmodulen felaktig enligt 3-5 §§ och det är fel som hänför sig till förhållanden på uthyrarens sida, får hyrestagaren kräva avhjälpande enligt 9 §, kräva nedsättning av hyran enligt 10 §, häva avtalet enligt 11 § samt kräva skadestånd enligt 12 §.

Är hyresmodulen felaktig enligt 3-5 §§ och felet hänför sig till förhållanden på hyrestagarens sida får uthyraren kräva avhjälpande enligt 9, häva avtalet enligt 11 § samt kräva skadestånd enligt 12 §.

Fel som hänför sig till normal förslitning ska inte anses som sådant fel som beror på hyrestagaren.

7 § Vill part åberopa att hyresmodulen är felaktig, ska motparten meddelas om detta inom skälig tid efter det att parten har märkt eller borde ha märkt felet (reklamation). I annat fall saknar parten rätt att åberopa felet, om inte den andra parten handlat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

8 § Hyrestagaren ska förskottsvis betala hyra enligt kontrakt. Hyrestagaren betalar samtliga driftskostnader som föranleds av nyttjandet av hyresmodulen såsom exempelvis el, VA, värme. El och VA får inte frånkopplas under hyresavtalsförhållandet utan motpartens skriftliga medgivande. Gränsdragningslista beskriver övriga fördelningar av ansvar mellan uthyraren och hyrestagaren.
Om betalning inte erläggs i rätt tid har uthyraren rätt att från förfallodagen få dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635). Vid tvist om riktighet i belopp ska hyrestagaren betala skäligt belopp och senast vid förfallodagen redovisa skäl för utestående belopp i tvist. Dröjsmålsränta enligt ovan utgår på tvistigt belopp efter förfallodagen.

Hyrestagaren har rätt att hålla inne så mycket av hyran som kan antas motsvara dennes krav på grund av sådant fel som framgår av 6 och 7 §§.

**Avhjälpande**

9 § Hyrestagaren har rätt att kräva att uthyraren avhjälper felet om detta kan ske utan oskälig kostnad för uthyraren. Avhjälpande ska ske inom skälig tid efter det att hyrestagaren framställde sitt krav och utan kostnad eller väsentlig olägenhet för denne. Hyrestagaren får endast med uthyrarens samtycke själv avhjälpa felet. Detta gäller dock inte om ett fel visar sig under användningen och det skulle innebära en väsentlig olägenhet att avvakta ett samtycke, hyrestagaren ansvarar då för det avhjälpta felet till dess uthyraren accepterat åtgärden.

Kräver hyrestagaren en annan påföljd har uthyraren ändå rätt att avhjälpa felet enligt första stycket, om uthyraren efter mottagen reklamation utan uppskov erbjuder sig att göra detta.

**Nedsättning av hyran**

10 § Hyrestagaren har rätt att kräva skälig nedsättning av hyran för den del av hyrestiden som hyresmodulen är i felaktigt skick.

**Hävning, skadestånd och försäkring**

11 § Hyrestagaren får häva hyresavtalet, om felet är av väsentlig betydelse för användningen av hyresmodulen. Som väsentlig betydelse kan vara att hyresmodulen inte är användbar för det ändamål som uthyrningen avsåg. För den tid som hyresmodulen har kunnat användas är hyrestagaren skyldig att betala hyra med nedsättning enligt 10 §.

12 § Hyrestagaren har rätt till ersättning för skada som uppkommer på grund av felet, om inte uthyraren visar att skadan orsakats av annat än uppsåt eller oaktsamhet på dennes sida. Hyrestagaren har även annars rätt till ersättning om hyresmodulen avviker från vad uthyraren har utfäst.

13 § Uthyrarens skadeståndsskyldighet enligt 12 § omfattar även skada som på grund av fel enligt 12 § i hyresmodulen uppkommer på annan egendom som tillhör hyrestagaren. I övrigt omfattar inte skadeståndsskyldigheten skada på annan egendom än den uthyrda hyresmodulen. Ersättning enligt 12 § omfattar inte förlust i näringsverksamhet.

14 § Hyrestagaren är skyldig att inneha erforderlig försäkring för den egendom som finns i hyresmodulen samt ansvarsförsäkring för skador på hyresmodulen. Uthyraren är skyldig att inneha erforderlig försäkring som täcker de skador som kan uppstå på hyresmodulen samt försäkring som täcker ansvar mot tredje man för sådan sak- och personskada som kan inträffa.

Såsom erforderlig försäkring räknas Allriskförsäkring för skador på hyresmodulen intill dess fulla värde inklusive indexpåslag. Motparten förbinder sig att betala den försäkrade partens självrisk i det fall skadan som orsakats ligger på dennes ansvar men i den andras försäkringsskydd.

Självrisken för samtliga försäkringar ska vara högst 3 prisbasbelopp.

Skadestånd enligt 12 och 13 §§ utgår endast i den mån ersättning inte kan utgå enligt försäkringen.

15 § Om hyresmodulen skadas under hyrestiden så att den blir varaktigt oanvändbar för det avsedda ändamålet, förfaller hyresavtalet. Beror skadan på uppsåt eller oaktsamhet på parts sida, har motparten rätt till skadestånd.

16 § Om inte hyran betalas i rätt tid, får uthyraren kräva betalning av hyran enligt avtalet eller häva avtalet enligt 17 §. Vid hävning av avtalet får uthyraren dessutom kräva skadestånd av hyrestagaren enligt 18 §.

17 § Uthyraren får häva avtalet om hyrestagaren underlåter att betala förfallen hyra inom två veckor från skriftlig tillsägelse. För den tid som hyresmodulen har kunnat användas är hyrestagaren skyldig att betala hyra enligt avtalet.

18 § Häver uthyraren avtalet eller häver hyrestagaren uthyrningen enligt 15§ har uthyraren rätt till ersättning för kostnader som föranletts av hävningen samt för den förlust som uthyraren har gått miste om genom att inte kunna hyra ut hyresmodulen till annan. Ersättningen kan sättas ned eller bortfalla i den utsträckning den kan anses oskälig med hänsyn till omständigheterna vid dröjsmålet med betalningen eller hävningen.

19 § Hyrestagaren ska under hyrestiden väl vårda hyresmodulen. Vanvårdar hyrestagaren hyresmodulen, har uthyraren rätt att häva avtalet om kontraktsbrottet är väsentligt, och kräva skadestånd enligt 18 §.

20 § Hyrestagaren får inte utan uthyrarens samtycke överlåta, pantsätta eller upplåta den hyresmodulen till någon annan. Bryter hyrestagaren mot detta, tillämpas 19 §.

21 § Skadas hyresmodulen under hyrestiden, är hyrestagaren skyldig att ersätta uthyrarens skada, om inte hyrestagaren gör sannolikt att skadan uppkommit utan uppsåt eller oaktsamhet från dennes sida.

**Ordningsregler**

22 § Rökning får inte förekomma i hyresmodulen.

23 § Matlagning får inte förekomma inomhus i hyresmodulen om inte kök eller annan avsedd funktion för matlagning ingår i moduluppställningen.

24 § Eventuella skador på grund av åsidosättande av vad som sagts i 22 och 23 §§ skall ersättas av hyrestagaren.

25§ Hyrestagaren skall i förekommande fall lämna uthyraren de uppgifter som behövs för att denne skall kunna fullgöra sin skyldighet att till kommunen lämna skriftlig redogörelse för brandskyddet eller där så fordras själv upprätta och ge in sådan handling. Hyrestagaren förbinder sig att även inte på något sätt blockera utrymningsvägar.

**Utflyttningssyn och protokoll**

26 § Hyresmodulen skall av hyrestagaren vid avtalets upphörande återlämnas väl rengjord samt tömd på av hyrestagaren tillförd egendom. Eventuell kvarlämnad egendom äger uthyraren rätt att tillgodogöra sig utan ersättning alternativt kvarlämna eller bortskaffa på hyrestagarens bekostnad.

27 § Utflyttningssyn skall företas av parterna gemensamt före hyresmodulen återlämnas av hyrestagaren. Syn skall ske då hyresmodulen är färdig för återlämnande och skall protokollföras med angivande av eventuella skador och brister, vem som skall åtgärda dessa samt om hyresmodulen godkänns för återlämnande. Vid oenighet om skick vid syn kan endera parten begära en av parterna gemensamt utsedd besiktningsman att företa ny syn. Kan parterna inte enas utser uthyraren besiktningsman för utflyttningssyn. Parterna delar därvid kostnaderna

**Ändringar, tillägg och tillsyn m.m.**

28 § Hyrestagaren äger rätt att under avtalsförhållandet efter uthyrarens skriftliga godkännande påkalla omplacering av moduluppställningen samt rätt att efter uthyrarens skriftliga godkännande öka eller minska moduluppställningen genom tillförande eller borttagande av modul. Vid utökning av moduluppställningen äger uthyraren rätt till påslag på ersättningen för nyttjandet om ej annat skriftligen överenskommits. Eventuell omplacering, utökning eller minskning samt därav följande åtgärder sker på hyrestagarens bekostnad. Ny etableringsentreprenad ska genomföras enligt entreprenadkontrakt ABT06.

29 § Hyrestagaren får inte förändra moduluppställningen (såsom ombyggnad, ändring av ytskikt, ändring av färgsättning, utbyte av standardiserade material/produkter, kulör på ytterväggar m.m.) utan uthyrarens skriftliga godkännande. Hyrestagare som gjort av uthyraren tillåtna ändringar i hyresmodulen är skyldig att återställa den hyresmodulen vid hyrestidens utgång om uthyraren begär det. Underlåter hyrestagaren detta, är hyrestagaren skadeståndsskyldig enligt 21 §. Håltagningar som innebär att perforering sker eller som innebär att återställande av ytskikt inte kan ske enbart genom rekonditionering skall inte anses som normalt slitage.

30 § Uthyraren har rätt att utan uppskov få tillträde till hyresmodulen för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada.

31 § Om den uthyrda hyresmodulen blir utmätt eller om uthyraren försätts i konkurs, får hyrestagaren inom en månad efter kännedom om utmätningen eller konkursen säga upp avtalet till omedelbart upphörande och kräva skadestånd. Försätts hyrestagaren i konkurs, får konkursboet säga upp avtalet till omedelbart upphörande. Också uthyraren får säga upp avtalet till omedelbart upphörande om inte uthyraren erhåller säkerhet för att avtalet fullgörs inom en vecka efter anfordran.

**Force majeure**

32§ Om part på grund av omständighet som part inte råder över och som inte kunnat undkommas eller övervinnas och som består av plötslig oförutsedd händelse utanför parts kontroll såsom exempelvis naturkatastrof, explosion, krig, brand, fel i allmänna betalningsmedel och som innebär att part inte kan prestera enligt avtalet, blir part befriad från sin prestation. Part ska omedelbart meddela andra parten om ovan förhållanden samt meddela så snart omständigheten upphör. Om omständigheten som hindrar prestation kvarstår efter en månad får part häva avtalet. Omständighet enligt ovan berättigar inte till skadestånd såvida inte omständigheten beror på part eller förhållanden på parts sida.

**Meddelanden och tvist**

33 § Har ett meddelande som hyrestagarens ska lämna avsänts genom e-post eller sms till uthyraren, får meddelandet åberopas även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram.

34§ Part är skyldig att skriftligen upplysa andra parten om förhållanden som kan vara av betydelse för avtalat åtagande. Uthyraren får inte utföra arbeten eller avstängningar som kan påverka den dagliga verksamheten utan föregående information om samordning med hyrestagaren.

35 § Ändringar eller tillägg till detta avtal ska göras skriftligen av båda parter.

36 § Vid tvist om detta avtal ska tvisten prövas i svensk allmän domstol vid den domstol där svaranden har sin hemvist.

Avvikelselista för DIS upphandling ange upphandlingens beskrivning……..:

Kontraktsvillkoren enlig DIS Hyresmoduler gäller för hyrestiden, förutom av avseende nedan villkor som ersätter det DIS Hyresmoduler anger

1. ….……………………………
2. ……………………………….
3. ……………………………….