

ALLMÄNNA HYRESVILLKOR, AH 09

Allmänt

Detta avtal har ingåtts av undertecknande parter i syfte att för hyresmannen tillhandahålla lös egendom i form av inventarier, som på hyresmannens uppdrag sammanfogas till en temporär lokal, för icke stadigvarande bruk inom kategorin modulbyggnader. Modulerna kommer efter hyrestidens slut att monteras isär och bortforslas.

Begreppsbestämningar

Uthyraren: Temporent AB.

Hyresmannen: Den part som uthyraren enligt detta avtal tillhandahåller hyresobjektet.

Hyresobjekt: Den lösa egendom som uthyraren tillhandahåller hyresmannen.

Etablering: Uppförande av hyresobjekt inklusive transporter och arbeten för objektsanpassning.

Objektsanpassning: Objektsspecifika förändringar av utförandet i relation till standardutförande.

Avetablering: Nedmontering av hyresobjektet inklusive återställning och transport till uppställningsplats.

Återställning: Arbeten för att återställa objektsanpassningar av hyresobjektet till standardutförande.

Standardutförande: Modulsystemets grundutförande, utförande enligt Teknisk beskrivning.

Rekonditionering: Underhållsarbete för att återställa hyresobjektet till nyskick.

Onormalt slitage: Skador, utöver normalt slitage, som uppkommit under hyrestiden.

1. Avtalshandlingar

Om motstridiga uppgifter förekommer i avtalshandlingarna gäller handlingarna i följande ordning:

1. Hyresavtal med allmänna hyresvillkor
2. Särskilda etableringsvillkor
3. Allmänna etableringsvillkor
4. Accept av anbud
5. Anbud
6. Ritningar och beskrivningar
7. Teknisk beskrivning
8. Övriga handlingar

2. Hyresförhållande

Detta avtal avser hyra av lös egendom. Hyresobjektet är uthyrarens egendom och hyresmannen förvärvar ej på grund av detta avtal någon äganderätt till hela eller delar av hyresobjektet. Uthyraren upplåter hyresobjektet till hyresmannen på de villkor som anges i detta avtal. Hyresmannen äger inte rätt att vidtaga åtgärd som äventyrar uthyrarens ägande eller förfoganderätt till hyresobjektet.

3. Ägandeförhållande

Hyresobjektet är i sin helhet uthyrarens egendom. Uthyraren äger alla vidare alla inventarier som tillförts hyresobjektet genom dennes försorg om ej annat skriftligen avtalats.

4. Utförande och skick

Utförandet beskrivs av gällande avtalshandlingar. Smärre avvikelser från teknisk beskrivning och andra generella produktbeskrivningar kan förekomma. Hela eller delar av hyresobjektet kan vara tidigare nyttjat, men skall överlämnas till hyresmannen i godtagbart skick vad gäller ytskick och teknisk standard.

Vid återlämnandet till uthyraren skall hyresobjektet vara väl urstädat och rengjort.

5. Yta

Hyresmannen förhyr hyresobjektet enligt bilagda ritningar. Angivna ytor, som är angivna i BTA enligt avtal och offert är cirka angivna varför smärre ytskillnader kan finnas. Part har ej rätt till återbetalning respektive betalning vid misstämme av angiven yta.

6. Tillstånd och myndighetskrav

Uthyraren tillhandahåller underlag, en uppsättning bygglovsritningar och Teknisk beskrivning för erforderlig ansökan om tillstånd att uppföra hyresobjektet.

Det åvilar hyresmannen att i god tid inhämta samtliga erforderliga tillstånd för etablering, användning och avetablering av hyresobjektet. Hyresmannen svarar för ev. tillkommande kostnader för uppfyllelse av offentliga myndigheters krav, som avviker från anbud eller standardutförande enligt Teknisk beskrivning.

7. Tomt

Hyresmannen tillhandahåller och står samtliga kostnader för tomten där hyresobjektet placeras för användning. Tomten tillhandahålles under hela hyrestiden samt under erforderlig tid för etablering, avetablering och rekonditionering.

8. Användning

Hyresobjektet får endast användas för i avtalet angivet ändamål. Hyresmannen äger ej rätt att ändra användningsområde, utföra ombyggnationer eller förflyttning av hela eller delar av hyresobjektet utan uthyrarens skriftliga medgivande.

Då modulerna utgör en del av en större modulserie äger kund ej heller rätt att ändra ytskick, ändra färgsättning, byta ut standardiserade material/produkter, tex golv/väggbeklädnad, kulör på fasad och liknande, utan sådant medgivande. Medgivande medför inte att uthyraren avstår sin rätt till ersättning för återställning vid hyrestidens slut.

9. Pantsättning, överlåtelse, m m

Hyresobjektet får ej inskrivas, pantsättas eller överlåtas av hyresmannen. Andrahandsuthyrning får endast ske med uthyrarens skriftliga medgivande för varje enskilt fall.

10. Drift, skötsel och underhåll

Hyresmannen är skyldig att väl vårda hyresobjektet och att iakttä utfärdade instruktioner om dess skötsel.

I händelse av skada/fel eller risk för skada på hyresobjektet skall hyresmannen utan dröjsmål underrätta uthyraren. Skador och fel skall åtgärdas av uthyraren inom skälig tid. Åtgärder av skador och fel till följd av onormalt slitage skall bekostas av hyresmannen. El och VA får inte fränkopplas under avtalstiden eller av/etableringstid utan uthyrarens medgivande. Uthyraren underhåller och utför driftservice på hyresobjektet för att hålla dess funktion intakt under hyrestiden om ej annat avtalats.

Hyresmannen ansvarar för åtgärder såsom bl.a. snöröjning, halkbekämpning, borttagning av löv i hängrännor och bekämpning av snö/is på tak och liknande åtgärder som normalt åvilar en fastighetsägare.

11. Syn, besiktningar och reklamation

Inflyttningssyn av i avtalshandlingarna angiven utformning och standard skall företas av parterna före hyresobjektet överlämnas av uthyraren. Syn skall protokollföras med angivande av eventuella fel, vem som skall åtgärda eller stå kostnaden för felen, samt om hyresobjektet godkänns för överlämnande och inflyttning.

Utflyttningssyn skall företas av parterna före hyresobjektet återlämnas av hyresmannen. Syn skall ske då hyresobjektet är färdigt för återlämning och skall protokollföras med angivande av eventuella fel, vem som skall åtgärda felen samt om hyresobjektet godkänns för återlämnande.

Syn företas av parterna gemensamt. Protokoll upprättas av uthyraren. Oenighet om syn skall protokollföras. Hyresmannen skall skriftligen underrätta uthyraren för det fall att han underkänner hela eller delar av protokollet. Vid oenighet om syn skall parterna gemensamt utse och bekosta en opartisk besiktningsman.

Uthyraren har rätt att, efter föregående meddelande till hyresmannen, löpande under hyrestiden låta besiktiga hyresobjektet.

12. Avetablering och rekonditionering

Före återlämnande av hyresobjektet skall skälig tid erbjudas uthyraren att på plats utföra rekonditionering, återställning och avetablering inom avtalstiden. Uthyraren står kostnaden för rekonditionering och hyresmannen står kostnaden för återställning. Uthyraren har rätt att vid senare tillfälle, och på annan plats, utföra återställning och rekonditionering. Hyresmannen skall i sådant fall utge skälig kostnad för återställningen. Uthyraren har rätt att, efter hyrestidens slut och utan kostnad, låta hyresobjektet kvarstå i 3 månader om ej särskilda skäl föreligger.

Hyresmannen står kostnaden för avetablering inkluderat återställning enligt självkostnadsprincipen med ett påslag om 15%.

13. Hyrestid

Hyrestiden framgår av avtalshandlingarna. Om tillträde sker tidigare i enlighet med p 18 räknas hyrestidens början från och med denna tidpunkt. Sker tillträde senare förskjuts hyrestiden.

14. Uppsägning

Uppsägning skall ske skriftligen senast nio månader före den avtalade löptidens utgång. Är hyrestiden kortare än 9 månader skall uppsägning ske skriftligen 6 månader före den avtalade löptidens utgång. Sker ej uppsägning inom föreskriven tid förlängs avtalet med 12 månader för varje gång.

15. Hävning, skadestånd m m

Uthyraren har rätt att med omedelbar verkan häva avtalet om hyresmannen åsidosätter sina skyldigheter enligt avtalet, ej inom 7 dagar efter anmodan ställer sådan säkerhet som p19 föreskriver eller hamnar på obestånd och därigenom kan förutsättas förhindrad att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet.

Blir hyresobjektet, utan uthyrarens förskyllan, så skadat innan tillträde så att det ej kan nyttjas, förfaller avtalet i sin helhet. Ingen part har i sådant fall rätt till skadestånd. Om hyresobjektet skadas under hyrestiden, och det ej är hyresmannens ansvar, skall uthyraren ges skälig tid att åtgärda skadan.

Begäran om hävning skall vara skriftlig med angivande av skälen för hävningen.

Om hyresmannens försummelse förhindrar färdigställande av hyresobjektet skall han erlægga ett skadestånd motsvarande hyran för tid som enligt avtal skulle vara hyresgrundande.

16. Ansvar

Hyresmannen är strikt ansvarig för skador på hyresobjektet, bortsett från skador till följd av normalt slitage vid avsedd användning, under avtalstiden. Ansvaret gäller alltså även skador orsakade av tredje man. Hyresmannens ersättningsansvar begränsas dock av i p17 angiven försäkring.

Om uthyraren skulle finnas ansvarig för skada på grund av brister i hyresmannens utförande enligt detta avtal skall hyresmannen ge full ersättning härför.

17. Försäkring

Uthyraren ansvarar för att hyresobjektet är försäkrat under hyrestiden. Försäkringen motsvarar en traditionell fastighetsförsäkring för bl.a. brand och vatten. Fullständiga villkor kan erhållas från uthyraren. Hyresmannen omfattas dock alltid av de försäkringsvillkor som vid varje gällande tid gäller mellan uthyraren och aktuellt försäkringsbolag. Skadegörelse och glas omfattas ej. Vid försäkringsskada ersätter hyrestagaren uthyraren för belopp motsvarande vid skadetillfället gällande självrisk.

18. Faran för objektet och tillträde

Faran för hyresobjektet övergår från uthyraren till hyresmannen vid den första av följande tidpunkter till vilken hyresgästen även skall ha ansetts tillträtt hyresobjektet:

1. då hyresobjektet färdigställts och hyrestiden börjar löpa enligt avtalsvillkoren,
2. då hyresobjektet tas i bruk, helt eller delvis, av hyresmannen,
3. då hyresmannen påbörjar egna arbeten i hyresobjektet.

Faran för hyresobjektet återgår från hyresmannen till uthyraren då hyresförhållandet har upphört och hyresgästen frånträtt hyresobjektet.

19. Säkerhet

Uthyraren har rätt att kräva löpande bankgaranti motsvarande sex månaders hyra samt kostnad för avetablering, utöver löpande hyresdebitering.

20. Informationsplikt

Part skall utan dröjsmål underrätta motparten om kända förhållanden som kan orsaka denne förlust eller skada beträffande hyresobjektet.

21. Hyra och index

Hyra skall erläggas kvartalsvis i förskott i enlighet med p 13 och p 18.

För avtal som löper på 3 år eller mer skall hyresbeloppet vara indexreglerat enligt Konsumentprisindex (KPI). Basmånad och bashyra för beräkning av hyran anges i hyresavtalet. Bashyran räknas upp med den procentuella förändringen av KPI som skett sedan hyresavtalets början genom att KPI för den tredje månaden före den aktuella hyresperiodens början jämförs med basmånadens KPI. Hyran kan dock aldrig överstiga den i hyresavtalet angivna bashyran.

För avtal som löper på kortare tid än 3 år höjs hyran med 2% i årstakt. Detta gäller även för avtal vars ursprungliga hyrestid överstiger 3 år men som förlängts enligt p14. Höjningen fördelas på varje kvartalshyra.

Prissatta arbeten som utförs och debiteras efter hyrestidens början indexeras enligt Entreprenadindex 84 littera 123.

22. Avstående av besittningsskydd m m

Parterna är överens om att avtalet ej skall underkastas reglerna om besittningsskydd och uppskov med avflyttning.

23. Driftskostnader, skatter och avgifter

Hyresmannen betalar samtliga kostnader som förorsakas av nyttjandet av hyresobjektet. Hyresmannen betalar för varje under hyrestiden påförd skatt, avgift eller pålaga som grundas på innehav eller nyttjande av hyresobjektet. Skulle i detta avseende kostnad påföras uthyraren, skall hyresmannen erlägga ersättning till uthyraren på motsvarande belopp.

24. Betalning

Hyrorna erläggs kvartalsvis i förskott mot faktura med 30 dagars betalningstid efter fakturans avsändningsdag. Ersättning för etableringsarbeten erläggs med 30% vid avtalets ingående, 30% vid modulleverans, 30% vid avslutad etablering och 10% vid tillträde enligt p 18. Samtliga priser är exklusive moms. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen ersättning för inkassokostnad mm.

25. Oförutsedda kostnader

Skulle efter avtalets ingående oförutsedda kostnader uppkomma för hyresobjektet på grund av generella ombyggnadsåtgärder eller liknande, som uthyraren åläggs att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet, skall hyresmannen erlägga ersättning från samma tidpunkt till uthyraren.

Om myndighet klassificerar hyresförhållandet på annat sätt än som hyra av inventarier svarar var part för sina eventuella merkostnader.

26. Force majeure

Om fullgörandet av något av parternas åtaganden enligt avtalet förhindras av omständigheter som parterna ej kunnat råda över såsom arbetskonflikt, åsknedslag, eldsvåda, krig, mobilisering eller militärinkallelse av större omfattning, rekvisition, beslag, valutarestriktion, myndighetsbestämmelse, uppror och upplöpp, inskränkning av drivmedel, allmän knapphet i fråga om transportmedel, varor och energi samt fel eller försening i leveranser från underleverantör på grund av omständighet som här angivits, skall detta utgöra befrielsegrund, som medför tidsförskjutning och befrielse från vite och andra påföljder. Detta äger tillämpning oavsett om orsaken till förseningen inträffar före eller efter den avtalade leveransdagen. Om avtalets fullgörande till väsentlig del förhindras under längre tid än 6 månader på grund av viss ovan angiven omständighet, äger vardera parten rätt att utan ersättningsskyldighet skriftligen frånträda avtalet.

27. Tvist

Tvist gällande detta avtal skall slutligt avgöras genom skiljedom vid Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut enligt svensk lag om skiljemän. Uthyraren äger dock utan hinder av denna klausul vid allmän domstol kräva betalning för förfallen fordran eller återtagande av hyresobjektet eller hos kronofogdemyndigheten begära handräckning för sådant återtagande.