



---

# TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFTER TILL HYRESAVTALSMALEN

---

version 1.00



**KOMMUN-  
FÖRBUNDET**

AUGUSTI 25, 2022  
MAAKUNTIEN TILAKESKUS JA KUNTALIITTO

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFTER FÖR HYRESAVTAL MELLAN KOMMUNEN OCH VÄLFÄRDSOMRÅDET .....	3
1 Föreskriftens bakgrund och syfte .....	3
1.1 Föreskriften i förhållande till hyresavtalet och dess bilagor. ....	3
1.2 Redigering av hyresavtalsmallen .....	4
2 Hyresavtalets villkor .....	4
2.1 Meddelande om parternas kontakt- och faktureringsuppgifter .....	4
2.2 Anmälning av hyresobjekt och skapande av en portfölj med hyresobjekten” .....	5
2.2.1 MEDDELANDE AV UPPGIFTER .....	5
2.2.2 Inkluderande av andelen av eventuella lokaler för gemensamt bruk i hyran .....	7
2.3 Hantering av ändringar i avtal .....	7
2.4 Ytterligare uppgifter .....	8
2.4.1 Villkor som gäller kontrollmätning av ytorna. ....	8
2.4.2 Villkor för omsättningsskatten i hyresavtalet .....	8
2.4.3 Avtal om användningen av objektet och dess skick samt undantag från villkoren i hyresavtalet.....	8
2.4.4 Hyresbetalningsperiod.....	8
2.4.5 Dröjsmålsränta och förfallodag .....	8
2.5 Avtalets giltighetstid, enligt lagen eller separat avtalad, välj nedan vilken .....	9
2.6 Justering av hyran.....	9
2.7 Hyresgaranti, se punkt 1.3 om allmänna villkor .....	9
2.8 Övriga villkor .....	10
2.9 Bilagor (valfria).....	10
2.10 Ikraftträdande av avtalet.....	10
2.11 Avtalets underskrifter .....	10
TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFTER FÖR ALLMÄNNA VILLKOR FÖR HYRESAVTAL MELLAN KOMMUNEN OCH VÄLFÄRDSOMRÅDET NUMRERINGEN FÖLJER NUMRERINGEN I DE ALLMÄNNA VILLKOREN .....	11
1 Hyresobjekt .....	11
1.1 Grunden för uthyrningen.....	11
1.2 Hyresobjektets skick .....	11
1.3 Överlåtelse och överföring av hyresobjektet.....	13
2 Underhåll, reparation och ändringsarbeten i hyresobjektet .....	14
2.1 Underhållsansvar och -metoder.....	15
2.2 Hyresgästens skyldighet att ta väl hand om hyresobjektet.....	16
2.3 Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter att utföra ändrings- och reparationsarbeten i hyresobjektet.....	17
2.4 Hyresvärdens skyldighet att meddela hyresgästen om ändrings- och reparationsarbeten .....	17
2.5 Hyresgästens rättigheter och skyldigheter vid utförandet av ändrings- och reparationsarbeten .....	18
2.6 Fördelning av kostnader för ändrings- och reparationsarbeten mellan parterna.....	18
3 Hyrestid.....	19
3.1 Hyrestid .....	19
3.2 Upphörande av hyresförhållandet .....	20
4 Hyra.....	20

4.1 Hyra.....	20
4.2 Hyresbetalningsperiod .....	21
4.3 Justering av hyran .....	22
4.4 Mervärdesskatt .....	22
5 Samarbete mellan parterna.....	23
5.1 Samarbete.....	23
5.2 Bekämpning av ekonomisk brottslighet.....	24
6 Parternas anmälningsskyldighet och uppgifter som parterna lämnar till varandra.....	24
6.1 Tillkännagivanden, anmälningar, reklamationer och annan korrespondens samt reaktioner på reklamationer .....	24
6.2 Anmälningsskyldighet gällande skador och risk för skador .....	25
6.3 Hyresvärdens skyldighet att lämna uppgifter till hyresgästen och ansvar för att uppgifterna är korrekta .....	25
6.4 Hyresgästens ansvar gentemot hyresvärderna för att de uppgifter hyresgästen lämnar är korrekta .....	26
7 Behandling av personuppgifter .....	26
7.1 Iakttagande av tillämplig dataskyddslagstiftning .....	26
7.2 Utlämnande av kontaktpersonernas personuppgifter samt ansvar för personuppgifter.....	26
7.3 Behandling och utlämnande av andra eventuella personuppgifter.....	27
8 Övriga villkor.....	27
8.1 Hyresgästens ansvar för miljön.....	27
8.2 Force majeure och dess inverkan.....	28
8.3 Eventuella förhandlingar mellan parterna om ingående av ett nytt hyresavtal .....	28
8.4 ARA.....	29
8.5 Försäkringar .....	29
8.6 Ändring av avtalet .....	29
8.7 Tvister och tillämplig lag .....	30
TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFT OM ANSVARSFÖRDELNINGSTABELLEN I SAMBAND MED HYRESAVTAL MELLAN KOMMUNEN OCH VÄLFÄRDSOMRÅDET .....	31
1 Syftet med ansvarsfördelningstabellen och dess förhållande till hyresavtalet och allmänna villkor ..	31
1.1 Redigering av ansvarsfördelningstabellen .....	31
TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFT TILL KONCESSIONEN.....	32
1 Syftet med koncession och dess förhållande till hyresavtalet.....	32
1.1 Koncessionens villkor och redigering av dessa.....	32
1.2 Alternativ, exempel och användning av avtal som inkluderats i koncessionen.....	32
1.3 Bilagor till koncessionen .....	32

# TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFTER FÖR HYRESAVTAL MELLAN KOMMUNEN OCH VÄLFÄRDSOMRÅDET

## 1 Föreskriftens bakgrund och syfte

Enligt 22 § i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021, nedan även "införandelagen") hyrs kommunens verksamhetslokaler som används inom primärvården, den specialiserade sjukvården, socialsektorn och räddningsväsendet till välfärdsområdena från den 1 januari 2023, om inte annat avtalas mellan kommun och välfärdsområde. Kommunerna och välfärdsområdena ingår hyresavtal om uthyrningen av hyresobjekt. För uppgörande av hyresavtal har Kommunförbundet och Landskapens lokalcentral i samarbete och med stöd av införandelagen utarbetat en hyresavtalsmall inklusive bilagor.

Denna föreskrift har utarbetats utifrån den hyresavtalsmall som utformats utifrån Kommunförbundets och Landskapens lokalcentralers hyresavtalsarbetsgrupps arbete och i syfte att underlätta tolkningen av allmänna avtalsvillkor, tabeller över ansvarsfördelning och övriga bilagor till hyresavtalet vilka noggrannare fastställer villkoren för hyresförhållandet enligt hyresavtalsmallen. Syftet med föreskriften är att till kommunerna och välfärdsområdena förmedla arbetsgruppens syn på hur hyresavtalet samt de allmänna avtalsvillkor och övriga bilagor som ska tillämpas på hyresavtalet ska tolkas i praktiken. I föreskriften ingår även arbetsgruppens rekommendationer. Genom rekommendationerna vill arbetsgruppen uppmärksamma avtalsparterna i synnerhet på hur kommunerna och välfärdsområdena redan då avtal ingås kan förebygga att eventuella problem uppstår under avtalsperioden.

I samband med att hyresavtalsmallen utarbetades strävade man efter att beakta gällande lagstiftning. Lagstiftningen har följts till den 27 juni 2022. Kommunförbundet och Landskapens lokalcentral vill påpeka att till följd av ändringar i lagstiftningen och ny rättspraxis kan villkoren som nämns i hyresavtalet och dess bilagor under avtalets livscykel föråldras eller för övrigt mista sin betydelse.

Kommunförbundet och Landskapens lokalcentral svarar inte för eventuella skador som hyresavtalsmallen eller dess bilagor orsakar användarna. De som använder hyresavtalsmallen förbinder sig att använda hyresavtalsmallen och dess bilagor på eget ansvar.

Det är fullständigt frivilligt för parterna att använda sig av hyresavtalsmallen. Om parterna anser att någon annan hyresavtalsmall bättre lämpar sig för deras behov är det tillrådligt att de använder den mallen i stället för denna hyresavtalsmall.

Då denna föreskrift används och tillämpas är det tillrådligt att samtidigt hålla avtalshandlingarna framlagda för att underlätta läsningen och tolkningen av föreskriften.

Denna tillämpningsföreskrift är avsedd för både dem som redigerar Word-dokumentmallar och dess bilagor samt för dem som använder hyresavtalet via Skenarios-tjänsten. I Skenarios-tjänsten finns dessutom särskilda instruktioner för användningen av tjänstens gränssnitt vilka styr ifyllandet av hyresavtalet i tjänsten.

### 1.1 Föreskriften i förhållande till hyresavtalet och dess bilagor.

Denna föreskrift är endast avsedd att underlätta tolkningen av hyresavtalet och dess bilagor. I det fall att föreskriften och anteckningarna i hyresavtalet är motstridiga, tillämpas hyresavtalet och vad som anges i dess bilagor. Företrädesordningen som ska iakttas om hyresavtalet och dess bilagor eventuellt står i strid med varandra bestäms på det sätt som parterna avtalat om i punkten "Bilagor" i hyresavtalet.

### 1.2 Redigering av hyresavtalsmallen

Vid utarbetandet av hyresavtalet var arbetsgruppens syfte att skapa tillräckligt täckande villkor i synnerhet med tanke på den i 22 § i införandelagen nämnda relativt kortvariga hyresperioden på 3+1 år. Vid utarbetandet av hyresavtalsmallen har det dock inte varit möjligt att beakta alla olika hyressituationer och till följd av dessa uppkomna behov för avtalsvillkor. Exempelvis i fråga om livscykelobjekt eller hyresobjekt som förutsätter betydligt långvarigare uthyrning än 3+1 år kan det vara motiverat att i samband med dessa använda för ändamålet lämpligare hyresavtal eller att till de delar det är nödvändigt redigera denna hyresavtalsmall och dess bilagor.

Av ovan nämnda orsaker rekommenderar vi att de som använder sig av hyresavtalet tillägger i hyresavtalet och dess bilagor sådana villkor och punkter som de anser nödvändiga. För att ange avvikande villkor se punkten nedan 2.8 Övriga punkter. För att göra det möjligt att redigera hyresavtalet har en separat redigerbar Word-dokumentmall utformats. I samband med redigeringen av hyresavtalet är det dock skäl att fästa särskild vikt vid att interna hänvisningar i hyresavtalet och dess allmänna villkor förblir logiska och inte orsakar motsägelser.

## 2 Hyresavtalets villkor

### 2.1 Meddelande om parternas kontakt- och faktureringsuppgifter

På hyresavtalets första sida finns punkter där uppgifter om parternas kontakt- och faktureringsuppgifter ska föras in. I samband med att dessa punkter fylls i bör parterna även komma överens om hur hyresvärden fakturerar hyresgästen. I punkten allmänna villkor 4.2 gällande Hyresbetalningsperioden avtalats att *Hyresgästen betalar hyran enligt hyresvärdens skriftliga meddelade och uppdaterade faktureringsuppgifter eller enligt hyresvärdens på elektronisk väg eller per post sända faktura. Hyresvärden är skyldig att utan oskäligt dröjsmål meddela hyresgästen om ändringar i sina faktureringsuppgifter och i eventuella andra uppgifter som behövs för betalningen av hyran.*

För att införa faktureringsuppgifter finns det fält för båda parter för eventuella återbetalningar eller andra betalningar. Det är frivilligt att fylla i fälten.

I de allmänna villkoren, för faktureringsdel, eftersträvas att av de alternativ som anges i punkten ge parterna möjlighet att 4.2 välja det sätt som bäst passar dem. Fakturerings sättet avtalas i samband med att hyresavtalet ingås.

**Arbetsgruppens rekommendation:** För faktureringsdel har arbetsgruppen utgått från antagandet att endast de förändringar som sker i faktureringsuppgifterna (såsom faktureringsoperatör eller förändrade kontouppgifter) är tillåtna avtalsändringar till följd av vilka det inte är nödvändigt att separat datera hyresavtalet. Ändringar i faktureringsuppgifterna ska hyresvärden och hyresgästen dock meddela till varandra utan oskäligt dröjsmål.

## 2.2 Anmälning av hyresobjekt och skapande av en portfölj med hyresobjekten”

### 2.2.1 MEDDELANDE AV UPPGIFTER

Parterna anmäler och listar hyresobjekten i hyresavtalets punkt ”Hyresobjekt och hyran sammanlagt”, antingen direkt i hyresavtalet eller på en separat bifogad handling till hyresavtalsmallen. Hyresavtalsdokumentet kan till exempel användas för avtal om uthyrning av ett enskilt objekt, såsom en separat hälsovårdscentral. I samma avtal är det möjligt att avtala om uthyrningen av alla eller endast om en del av de hyresobjekt som övergår från kommunerna i välfärdsområdenas besittning.

Det är skäl att komma överens med parterna om hur avtal som gäller flera hyresobjektska ingås och fundera över hur en ändamålsenlig helhet av dessa kan uppnås. Detta kräver de facto ofta förhandlingar som förs i förväg om skapande av portföljer av hyresobjekten och om principerna för avtal som gäller flera hyresobjekt.

**Arbetsgruppens rekommendation:** Principerna för skapande av en portfölj se sidan 6 i föreskriften och punkten Anmälan om hyresobjekt med en separat bilaga och ”skapande av portfölj” med hyresobjekt

För ARA-objekt ska separata avtal ingås.

Statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026 (272/2022, nedan hyresförordningen) tillämpas i enlighet med 8 § 2 mom. i hyresförordningen inte på bestämmande av hyran på ARA-objekt. Till den del som aravabegränsningslagen (1190/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) tillämpas på bestämmandet av hyran för en verksamhetslokal fastställs hyran i överensstämmelse med dessa lagar och föreskrifter som utfärdats med stöd av dem.

På grund av det avvikande sättet att bestämma hyran, rekommenderas att separata hyresavtal ingås för ARA-objekt och att dessa inte inkluderas i samma hyresavtal med övriga hyresobjekt.

Anmälan om hyresobjekt direkt i hyresavtalet

Fälten i hyresavtalet har utformats så att det är möjligt att lista hyresobjekten direkt i hyresavtalet. Vi rekommenderar att hyresobjekten anmäls direkt i hyresavtalet främst då det gäller exempelvis ett eller högst några objekt. Då kan hyresobjektets ID anmälas i ID-kolumnen såsom en permanent byggnadsbeteckning. Permanenta byggnadsbeteckningar fås hos kommunens byggnadstillsyn.

I kolumnen ”Objektet eller objekten” anmäler parterna respektive objekts namn, adress och användningsändamål. Till exempel Träskända hälsovårdscentral, Läkargränden 1, 04410 TRÄSKÄNDA, social- och hälsovårdstjänster.

Kolumnen ”Objektsspecifik hyrestid, om den avviker från hyrestiden som avtalats i punkten ”Avtalens giltighetstid,...” är avsedd för situationer då hyrestiden för ett separat hyresobjekt är kortare än giltighetstiden för hela hyresavtalet. Införandelagen gör det även möjligt att ingå hyresavtal som är kortare än 3+1-år. Giltighetstiden för hyresavtalet ska i princip fastställas enligt den längsta hyrestiden för ett objekt som hyrs ut. Om något av hyresobjekten hyrs ut för en kortare

tid, ska detta anges i denna kolumn. Om hyrestiden för alla hyresobjekt är lika lång som giltighetstiden för hela hyresavtalet lämnas kolumnen tom.

Yta tot. I punkten (htm<sup>2</sup>) anges hyresobjektet yta. Resterande kolumner är avsedda för att ange hyresbeloppet.

### Anmälan om hyresobjekt med en separat bilaga och "skapande av en portfölj" med hyresobjekt

I Skenarios-tjänsten finns egna gränssnittets anvisningar om hur avtal som gäller flera hyresobjekt ingås.

**Arbetsgruppens rekommendation:** Hyresobjekteten kan alternativt anges på en eller flera bilagor som bifogas till hyresavtalet. I hyresavtalets bifogade handlingar ingår "Bilaga X Hyresavtalets hyresobjekt" som utarbetas för anmälan om hyresobjekt. Vi rekommenderar att bilagan används för anmälan om hyresobjekt i de fall då det i hyresavtalet ingår fler än några hyresobjekt. Vi rekommenderar att bilagan används för att hålla hyresavtalet tydligt och läsbart. Genom att använda bilagan är det möjligt att "skapa en portfölj" med objekt som påminner om varandra. Med att skapa en portfölj avses till exempel att vissa hyresobjekt, såsom stadens eller kommunens hälsovårdscentraler eller lokaler som används av räddningstjänsten anmäls på samma bilaga.

En portfölj kan skapas till exempel utifrån hyresobjektets användningsändamål, planerad längd på hyresperioden för hyresobjektet, hyresobjektets byggnadstyp eller utifrån andra motiveringar som passa parterna. Det underlättar förvaltningen av hyresobjekt av samma slag och överblicken av den totala situationen. Syftet med portföljerna är i huvudsak att underlätta förvaltningen av hyresavtalen och fastighetsbeståndet.

**Arbetsgruppens rekommendation:** Vi rekommenderar att parterna i samband med att hyresavtal ingås, funderar över hur det är enklast att på ett övergripande sätt förvalta hyresavtalen. Det är till exempel bra för parterna att fundera huruvida olika hyresobjekt ska fördelas i egna "portföljer", det vill säga egna bilagor eller ska alla objekt anmälas direkt på samma bilaga under ett hyresavtal.

Då bilaga X "Hyresavtalets hyresobjekt" används anmäls bilagans namn i kolumnen "ID" i hyresavtalet. I kolumnen "Objektet eller objekten" anges hurudana hyresobjekt bilagan innehåller, till exempel Vanda stads hälsovårdscentraler. Det är inte obligatoriskt att fylla i de resterande fälten i hyresavtalet. Det är dock möjligt att i dessa fält fylla i motsvarande uppgifter som kan hämtas från Bilaga X "Hyresavtalets hyresobjekt" för att hyresbeloppet ska vara enkelt att hitta och även finnas i hyresavtalet.

Bilaga X "Hyresavtalets hyresobjekt" innehåller punkter för identifiering av hyresobjekten och för anmälan om hyran. Dessa är Namn, Adress, Byggnadsår, Användningsändamål, Byggnadsbeteckning (PRT), Hyrestid, Grunden för fastställande av hyran<sup>1</sup>, Total yta som hyrs ut (lokalkvadratmeter), Underhållshyra, Kapitalhyra, Hyran totalt samt anmärkningar om hyresobjektet. Enligt arbetsgruppen kan olika förordningsenliga grunder för bestämning av hyran på ett ändamålsenligt sätt användas på olika objekt. Dessutom har en punkt om ändringar som eventuellt görs i hyresobjekten under avtalsperioden lagts till i bilagan. För hantering av ändringar se närmare punkten nedan 2.3 Hantering av ändringar i avtal.

<sup>1</sup> Med förordningsenlig grund för bestämning av hyra avses olika grunder för bestämning av hyra som nämns i hyresförordningen. Valet ska göras i enlighet med förordningen.

Punkten "Anmärkningar om hyresobjektet" kan användas för att göra närmare anmärkningar om objektet i fråga, såsom nämnande om huruvida man kommit överens om städning i objektet. Vi rekommenderar att det även vid behov är skäl att tydligt komma överens om vilka tjänster som hör till underhållshyran genom ett separat avtal/en separat bilaga som inkluderas i hyresavtalet och som nämns i förteckningen över bilagor.

Parterna kan vid behov redigera och lägga till rader och/eller nödvändiga punkter i bilagan.

### 2.2.2 Inkluderande av andelen av eventuella lokaler för gemensamt bruk i hyran

I vissa hyresobjekt, såsom skolor eller byggnader som inhyser flera olika organisationers lokaler, kan det uppstå situationer då den som använder den hyrda lokalen även har behov att använda lokaler för gemensamt bruk som finns i hyresobjektet. Det kan vara fråga om personalrum som är avsedda för gemensamt bruk för dem som använder hyresobjektets byggnad. Sådan gemensam nyttjanderätt kan beaktas i hyran till exempel genom att ställa hyresobjektets yta i proportion till den del av byggnadens yta som på ett naturligt sätt står i kombination med lokalerna för gemensamt bruk och fördela en proportionell andel av utgifterna för lokalerna för gemensamt bruk på detta sätt i förhållande till kvadratmetrarna mellan hyresgästerna.

### 2.3 Hantering av ändringar i avtal

Kommuner som ingår hyresavtal ska i sina egna registerhanteringssystem arkivera hyresavtalen och eventuella ändringar som görs i dessa. Det bör nämnas att Skenarios-tjänsten inte är avsedd för arkivering av handlingar, och tjänsten har inte egenskaper eller funktioner som i egentlig mening är avsedda för arkivering av avtalsändringar.

#### Avtalsändringar i situationer då hyresobjekten är angivna på en separat bilaga ("hyresavtal för vilka en portfölj skapats")

Då hyresavtalsmallen används som ett avtal som gäller flera hyresobjekt har punkten "Ändringar som har gjorts i hyresobjekten under avtalsperioden" lagts till i Bilaga X "Hyresavtalets hyresobjekt". Punkten är avsedd för dokumentering av ändringar som görs under avtalsperioden. I samband med ändringen anges det datum då ändringen görs och i punkten "verkställighetsdatum" det datum när effekterna av ändringen börjar gälla.

I punkten Hyresobjektets nr anges vad ändringen gäller i de listade och numrerade hyresobjekten. I punkten "Närmare beskrivning av innehållet i ändringen" beskrivs de verkliga effekterna av ändringen på hyresobjektet. Vem som gjort ändringen anges i den för ändamålet reserverade punkten.

#### Avtalsändringar i situationer då hyresobjekten har angetts direkt i hyresavtalet

I situationer då parterna har angett hyresobjekten direkt i hyresavtalet rekommenderar vi att en egen separat ändringshandling görs upp i vilken ändringarna och effekterna av dessa samt verkställigheten dokumenteras. I detta fall är det skäl att minnas att förvara ändringshandlingen som en bilaga till hyresavtalet.



## 2.4 Ytterligare uppgifter

### 2.4.1 Villkor som gäller kontrollmätning av ytorna.

För tydlighetens skull konstateras i hyresavtalsmallen att de hyrda objektens yta inte har kontrollerats, men vid bestämning av hyran har uppskattade ytor eller ytor som för övrigt känts till legat som grund. I hyresavtal används allmänt lägenhetsytan för att ange arealen. Syftet med klausulen är att uppmärksamma parterna på att då de ingår avtal ska de använda så tillförlitliga och aktuella uppskattningar som möjligt, trots att inga kontrollmätningar har utförts.

Syftet är även att informera om att parterna genom att godkänna villkoret är medvetna om att beräkningen grundar sig på en uppskattning och inte med låg tröskel börjar kräva att hyran höjs eller sänks under avtalsperioden på grund av små kast eller missberäkningar gällande hyresobjektets areal. I princip kan dock anses att det i huvudsak är hyresvärden som är ansvarig för att uppgifterna om hyresobjektet är korrekta.

### 2.4.2 Villkor för omsättningsskatten i hyresavtalet

Hyran anges exklusive moms i punkten "Hyresobjekt och hyran sammanlagt" Detta konstateras i hyresavtalet enligt följande: "Alla priser anges utan moms, men i samband med fakturering läggs den mervärdesskatt som gäller vid det aktuella tillfället till priserna.". Förutom vad som nämns ovan konstateras i villkoren att "Hyresgästen förbinder sig att använda lokalerna för verksamhet som medför rätt till återbetalning av mervärdesskatt.". Noggrannare villkor för mervärdesbeskattningen avseende hyresavtalet ingår i punkten "Mervärdesskatt" 4.4 i Hyresavtalets allmänna villkor.

### 2.4.3 Avtal om användningen av objektet och dess skick samt undantag från villkoren i hyresavtalet

I punkten "Underhåll, reparationer och ändringsarbeten avseende hyresobjektet, " i hyresavtalets allmänna villkor 2 avtalas om parternas ansvar för användningen av objektet och dess skick. Det som avtalats i de allmänna villkoren specificeras dessutom i ansvarsfördelningstabellen som är en bilaga till hyresavtalet. I tabellen beskrivs parternas skyldigheter noggrannare. Om parterna vill avvika från hyresavtalet eller från de allmänna villkoren i det då det gäller underhållet av objektet, ska parterna avtala om det i en bilaga som bifogas hyresavtalet. Av bilagan ska det tydligt framgå vilka delar undantagen från villkoren gäller. Bilagens identifieringsuppgifter anges i den för ändamålet reserverade punkten.

Dessutom är det skäl att uppmärksamma att bilagan numreras på rätt ställe i förteckningen över bilagor i syfte att handlingarnas företrädesordning hålls logisk.

### 2.4.4 Hyresbetalningsperiod

Enligt hyresavtalet är hyresbetalningsperioden alltid (1) en månad.

### 2.4.5 Dröjsmålsränta och förfallodag

I hyresavtalet har parterna getts en möjlighet att avtala annat än vad som nämns om dröjsmålsräntan i räntelagen. I samband med att avtal ingås ska parterna välja en dröjsmålsränta som tillämpas på eventuella försenade betalningar av hyran. Om inget val görs, tillämpas vid dröjsmål i huvudsak en ränta enligt räntelagen.

Hyran betalas den 5:e i varje månad, om inte parterna separat kommit överens om en annan förfallodag i hyresavtalet.

## 2.5 Avtalets giltighetstid, enligt lagen eller separat avtalad, välj nedan vilken

Enligt införandelagen ingår kommunerna och välfärdsområdena hyresavtal om fastigheter för social- och hälsovården och räddningsväsendet för perioden 1.1.2023–31.12.2025 med en option på ytterligare ett år (hyresperiod på 3+1 år). Införandelagen möjliggör dock undantag från nämnda hyrestid. I samband med att parterna ingår hyresavtal ska de välja antingen en hyresperiod på 3+1 år i enlighet med införandelagen eller en hyresperiod som avviker från den. Om inget alternativ väljs anser arbetsgruppen att hyresavtalet i huvudsak i så fall tolkas som ett hyresavtal på 3+1 år.

Om parterna avtalar om en hyrestid som avviker från hyresperioden på 3+1 år, ska i hyresavtalet väljas punkten Hyrestiden bestäms enligt vad som avtalats i punkten "Hyrestid som parterna avtalat om separat". I detta fall ska parterna dessutom fylla i datumen för när hyrestiden inleds och avslutas och avtal om när besittningsrätten börjar gälla.

Arbetsgruppen vill uppmärksamma parterna på att de uppgifter som angetts i punkten "Avtalets giltighetstid" avser hela den tid som hyresavtalet gäller. Det möjligt att i samma hyresavtal även komma överens om kortare hyrestider för enskilda hyresobjekt, oberoende av om valet faller på en hyresperiod på 3+1 år eller en hyresperiod som avviker från den. Se beträffande detta punkten ovan 2.2.1 Anmälan om hyresobjekt. Det är skäl att uppmärksamma att ett hyresavtal för ett enskilt hyresobjekt aldrig ska vara längre än det totala hyresavtalet. Ett eget avtal ska ingås då det gäller ett enskilt längre hyresavtal.

## 2.6 Justering av hyran

I hyresförordningen är hyran bunden till levnadskostnadsindex enligt vilket hyran justeras enligt hyresavtalet en gång om året räknat från början av kalenderåret. Noggrannare villkor om justeringen av hyran anges i punkten om Hyresavtalets allmänna villkor 4.3 och i 7 § i hyresförordningen.

## 2.7 Hyresgaranti, se punkt 1.3 om allmänna villkor

Eftersom uthyrningen grundar sig på skyldigheter som föreskrivs i lag, och avtalsparterna är of-fentlighetsjuridiska personer som inte kan gå i konkurs, behövs i princip inte hyresgarantier. I fall av överföring av hyresavtal som avses i de allmänna villkoren 1.3 finns det dock i hyresavtalet en punkt om hyresgarantier. I de allmänna villkoren 1.3 avtalas att *Hyresgästen har rätt att utan hyresvärdens samtycke överföra hyresavtalet till hyresvärdens koncernbolag eller annan enhet som står under välfärdsområdets bestämmande inflytande då hyresgästen meddelat detta till hyresvärdens (3) månader i förväg och ställt säkerheter som hyresvärden godkänt. I övrigt får hyresgästen inte överföra hyresavtalet utan skriftligt samtycke av hyresvärden.*

Som säkerhet kan det totala beloppet av vissa månaders hyra användas, till exempel ett belopp som motsvarar hyran för tre månader och som hyresgästen betalar till ett konto som hyresvärden anvisat. Det är även möjligt att använda andra former av säkerhet eller borgen. Hyresvärden är skyldig att återbetala hyresgarantin efter att en slutbesiktning har gjorts och efter att hyresgästen har fullgjort alla hyresavtalsenliga skyldigheter.

## 2.8 Övriga villkor

I punkten kan parterna komma överens om eventuella andra villkor som inte har avtalats i hyresavtalsmallen eller dess bilagor. Det är dock skäl att uppmärksamma att överenskommelser om användningen av objektet, objektets skick, underhåll och/eller ändringsarbeten ska i princip ingå i en separat bilaga. Se punkten ovan 2.4.3 *Avtal om användningen av objektet och dess skick samt undantag från villkoren i hyresavtalet.*

I punkten "Övriga villkor" kan till exempel särskilda villkor som ställs upp för att skydda hyresobjektets byggnad anges. I samma punkt är det även möjligt att komma överens om att i hyresavtalet inkludera tjänster som anknyter till hyresobjektet. Det kan exempelvis gälla tvätt-, städnings-, lobby-, väktar- eller parkeringstjänster och avtal om ersättning för parkeringsplatser.

## 2.9 Bilagor (valfria)

Till hyresavtalet bifogas allmänna villkor för uthyrning och ansvarsfördelningstabellen. Om parterna i punkten "Ytterligare uppgifter" har gjort nämnda undantag från hyresavtalet eller från dess allmänna villkor (se ovan punkten i denna föreskrift) 2.4.3 ska bilagorna i fråga listas i bilageföreteckningen före de allmänna villkoren för uthyrning. Parterna kan vid behov infoga annat bilagematerial i hyresavtalet. Bilageförteckningen som beskrivs i hyresavtalsmallen består av numrerade punkter för att ange vilken bilaga det är fråga om, och bilageförteckningen ska uppdateras i logisk ordning när avtal ingås.

I villkoret under bilageförteckningen fastställs företrädesordningen för att lösa eventuella motsägelser som upptäcks i handlingarna. Parterna har skäl att fästa vikt vid bilagornas företrädesordning då de listar bilagorna.

### Övriga bilagor som parterna eventuellt behöver, såsom sekretessavtal

När det gäller hyresobjekt för räddningsverk och övrig försörjningssäkerhet, trygghet och/eller befolkningsskydd kan det vara motiverat att i hyresavtalet som en bilaga inkludera ett separat sekretessavtal. Det ska antecknas i bilageförteckningen likt övriga bilagehandlingar. För att undvika eventuella tolkningskonflikter är då skäl att vara noggrann då företrädesordningen mellan bilagorna bestäms.

## 2.10 Ikraftträdande av avtalet

Avtalet träder i kraft efter att parterna undertecknat avtalet. I punkten vill man även uppmärksamma parterna på att hyresvärden och hyresgästen för var sin del och i var sin organisation har säkerställt att de som undertecknar avtalet har de befogenheter som krävs och att nödvändiga beslut och fullmakter är i skick innan avtalet undertecknas.

## 2.11 Avtalets underskrifter

I punkten finns utrymme för flera undertecknare. Onödiga punkter kan vid behov strykas då uppgifter om undertecknarna anges.

## **TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFTER FÖR ALLMÄNNA VILLKOR FÖR HYRESAVTAL MELLAN KOMMUNEN OCH VÄLFÄRDSOMRÅDET NUMRERINGEN FÖLJER NUMRERINGEN I DE ALLMÄNNA VILLKOREN**

### **1 Hyresobjekt**

#### **1.1 Grunden för uthyrningen**

*Avtalet ingås eftersom lokaler som används inom kommunal primärvård, specialiserad sjukvård, socialvård och räddningsväsendet enligt 22 § 1 mom. i lagen om genomförande av reformen av social- och hälsovården och räddningsväsendet och om införande av den lagstiftning som gäller reformen (616/2021, nedan även "införandelagen") övergår i välfärdsområdenas besittning den 1 januari 2023.*

*Enligt 22 § i införandelagen ska välfärdsområdet och kommunen ingå hyresavtal om besittning av lokalerna som används inom social- och hälsovården samt av räddningsväsendet, och hyresavtalet ska gälla åtminstone till och med den 31 december 2025. Välfärdsområdet har rätt att förlänga hyresavtalet med ett år genom att meddela kommunen om detta senast 12 månader innan hyresavtalet går ut. Välfärdsområdet och kommunen får även avtala om besittningen av lokalerna och om giltighetstiden för de hyresavtal som gäller besittningen av dem på annat sätt än vad som anges i paragrafen.*

**Förklaring:** Av det först stycket i punkten framgår orsaken till hyresavtalet samt den lag som ligger som grund och som det hänvisas till i de allmänna villkoren, framöver införandelagen. I överensstämmelse med införandelagen ingår kommunerna och välfärdsområdena hyresavtal för lokaler som övergår i välfärdsområdenas besittning. Lokaler för social- och hälsovården innefattar även bland annat lokaler som hyrs ut för skolhälsovårdens psykologitjänster och skolhälsovården. Hyresavtalet enligt införandelagen gäller 1.1.2023–31.12.2025 med en option på ytterligare ett år vilket förlänger hyrestiden för välfärdsområdet till 31.12.2026. Enligt 22 § i införandelagen är det även möjligt att avtala annat om hyrestiden.

Om parterna vill avvika från den hyresperiod som anges i införandelagen, ska ett val göras i hyresavtalets punkt "Avtalets giltighetstid, enligt lagen eller separat avtalad, välj nedan vilken" och en hyresperiod som ska tillämpas på hyresavtalet avtalas. I de fall då undantag görs från den hyresperiod som nämns i lagen, bestäms hyran under den avvikande hyresperioden enligt regeringens proposition (RP 241/2020) i enlighet med införandelagen och hyresförordningen till den del den från införandelagen avvikande hyresperioden infaller 1.1.2023–31.12.2026.

#### **1.2 Hyresobjektets skick**

*Hyresobjektet hyrs ut och hyresgästen godkänner objektet i det skick som det är när hyrestiden inleds.*

*Hyresvärden förbinder sig att se till att hyresobjektet är i det skick som krävs för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet, under förutsättning att verksamheten som bedrivs i hyresobjektet följer objektets användningsändamål.*

*Hyresgästen är skyldig att med normal omsorgsfullhet och utnyttjande av hyresgästens personals tidigare erfarenhet av användningen av byggnaden besikta hyresobjektets skick och underrätta hyresvärden om iakttagna brister i hyresobjektet innan hyresavtalet börjar gälla.*

*Hyresvärden är skyldig att bekräfta att denne mottagit uppgifterna som hyresgästen överlämnat, och hyresvärden och hyresgästen kommer sinsemellan överens om eventuella väsentliga observationer som gjorts av hyresgästen, hyresgästens krav och de åtgärder som krävs.*

### **Förklaring:**

När skyldigheten att ingå ett hyresavtal grundar sig på lag och hyrestiden är rätt kort, hyrs hyresobjektet ut i det skick som det är när hyrestiden inleds. I fråga om objektets skick är det motiverat att anta att hyresobjektet är, vid den tidpunkt då hyresavtalet börjar gälla, i ett sådant skick som verksamheten förutsätter. Hyresgästen ska anmärka på iakttagna brister. Om hyresgästen inte anmärker på brister i enlighet med hyresavtalet kan det i princip anses att hyresgästen anser att objektet uppfyller kraven för dess användningsändamål. Hyresvärden förbinder sig att hålla objektet i ett sådant skick som verksamheten i hyresobjektet förutsätter. Hyresvärden är dock inte skyldig att direkt förbättra objektets skick, från vad det var när hyresavtalet började gälla, i situationer då hyresgästen vill använda objektet eller en del av det för andra ändamål än de som anges i hyresavtalet.

Genom första och andra stycket i punkt 1.2 i de allmänna villkoren har man inte i övrigt i väsentlig grad försökt göra undantag från den i lagen om hyra av affärslokal (482/1995) föreskrivna reglering avseende hyresobjektets skick vid tidpunkten då hyresavtalet börjar gälla. Genom punkt 1.2 är syftet inte heller att begränsa den i 18 § 2 mom. i lagen om hyra av affärslokal föreskrivna hyresgästens rätt att häva hyresavtalet till följd av försummelse av underhåll.

I tredje stycket i punkt 1.2 förpliktas hyresgästen att besikta hyresobjektets skick för hyresförhållandets begynnande. Personalen som övergår till välfärdsområdena känner oftast bäst till byggnadens skick och relaterade brister vilket för sig del underlättar identifieringen av eventuella brister i byggnaden. Hyresobjektets skick som iakttagits och dokumenterats i samband med besiktningen jämförs med skicket i samband en besiktning som görs i slutet av hyresperioden. 3.2 Detta görs enligt de allmänna villkoren så det är viktigt att besiktningen utförs på vederbörligt sätt.

### **Lagen om hyra av affärslokal (482/1995) 18 §:**

*Lokalen skall när hyresförhållandet börjar och medan det består vara i ett sådant skick som hyresgästen med beaktande av lokalens ålder, skicket i lokaler på området som används för motsvarande ändamål och övriga lokala förhållanden skäligen kan kräva.*

*Om lokalen inte när hyresförhållandet börjar eller pågår är i det skick som krävs eller avtalats och hyresvärden är ansvarig för lokalens skick, har hyresgästen rätt att häva hyresavtalet, om bristen är av väsentlig betydelse och hyresvärden inte efter att ha fått uppmaning utan dröjsmål eller inom avtalad tid sörjer för att bristen avhjälps eller bristen inte kan rättas till. Om hyresvärden underlåter en reparation som ankommer på hyresvärden, får hyresgästen, i stället för att häva hyresavtalet, avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, utom om bristen beror på att byggnaden är halvfärdig eller en myndighet har förbjudit att lokalen används. Hyresgästen skall sörja för att de kostnader som avhjälpan av bristen vållar hyresvärden förblir skäligen.*

*Om lokalen enligt villkor i hyresavtalet har hyrts ut i det skick som den befann sig i när avtalet slöts, kan hyresgästen likväl utnyttja sin ovan i denna paragraf stadgade rätt, om hyresgästen när han slöt avtalet inte visste om bristen i lokalen eller inte med*

*normal omsorgsfullhet hade kunnat iaktta eller vänta sig bristen med hänsyn till lokalens ålder, skicket i lokaler som på området används för motsvarande syfte och de lokala förhållandena i övrigt.*

**Arbetsgruppens rekommendation:** I de fall då uthyrningen grundar sig på förpliktande lagstiftning (införandelagen 22 §), hyrestiden är relativt kort (3–4 år) och objekten som hyrs ut i huvudsak redan används av hyresgästen innan hyresperioden börjat, har hyresgästen ofta bildat sig den bästa uppfattningen om skicket på de objekt som hyrs ut. Således är det i allmänhet inte nödvändigt att för hyresgästen närmare utreda skicket på det hyresobjekt som används för social- och hälsovården samt räddningsväsendet. Hyresgästen ska anmärka på iakttagna brister. Om hyresgästen inte anmärker på brister i enlighet med hyresavtalet kan det i princip anses att hyresgästen anser att objektet uppfyller kraven för dess användningsändamål. Hyresvärden kan naturligtvis låta hyresgästen se resultat från utförda konditionsbesiktningar eller uppgifter om objektens konditionsklass vilka bestäms i samband med den förordningsenliga hyreskalkylen som en jämförelse mellan det tekniska nuvärdet och återanskaffningsvärdet.

Avvikande till det som nämns ovan är objekt för vilka man redan i initialskedet vill avtala om en hyrestid som sträcker sig utöver övergångsperioden. Då rekommenderas att hyresvärden samlar ihop tillgängliga uppgifter om hyresobjektens skick och utifrån dessa uppgifter gör upp reparationsplaner på lång sikt. Utifrån planerna rekommenderas att eventuella kända reparationsåtgärder och en bedömning av deras effekt görs i samarbete mellan hyresvärden och hyresgästen redan innan hyresperioden börjar.

### **1.3 Överlåtelse och överföring av hyresobjektet**

*Hyresgästen har rätt att utan hyresvärdens samtycke överföra hyresavtalet till hyresgästens koncernbolag eller en annan enhet där välfärdsområdet har bestämmande inflytande, efter att ha meddelat hyresvärden om detta tre (3) månader på förhand och genom att ställa säkerheter som hyresvärden godkänner. Hyresgästen får i övrigt inte överföra hyresavtalet utan hyresvärdens skriftliga samtycke.*

*Hyresgästen har rätt att utan att höra hyresvärden och utan hyresvärdens samtycke hyra ut hyresobjektet i andra hand eller vidareuthyra hyresobjektet helt eller delvis till hyresgästens koncernbolag eller en annan enhet där välfärdsområdet har bestämmande inflytande. Hyresgästen ska be hyresvärden om ett skriftligt samtycke på förhand vid uthyrning av hyresobjektet i andra hand eller vid vidareuthyrning till en annan än ovan nämnda aktörer. Hyresvärden får inte låta bli att ge sitt samtycke utan motiverad orsak.*

*En andrahandshyresgäst eller en hyresgäst vid vidareuthyrning har inte rätt att andrahands- eller vidareuthyra lokalerna utan att höra hyresvärden och utan hyresvärdens skriftliga samtycke.*

*Hyresvärden har rätt att sälja eller överlåta hyresobjektet till sitt koncernbolag eller tredje part utan hyresgästens samtycke. Hyresvärden är dock skyldig att meddela hyresgästen om att äganderätten till hyresobjektet har överlåtits efter att överlåtelseavtalet har undertecknats.*

*Hyresvärden är skyldig att meddela köparen av hyresobjektet eller mottagaren av överlåtelsen om hyresavtalet och villkoren i hyresavtalet innan äganderätten överlåts. I överlåtelseavtalet som hyresvärden ingår med köparen ska hyresvärden inkludera ett villkor om att detta hyresavtal fortgår trots överföringen av äganderätten.*

*Överlåtelse av äganderätten till hyresobjektet eller överföring av hyresavtalet påverkar inte villkoren i detta hyresavtal eller tillämpningen av villkoren.*

### **Förklaring:**

I punkten vill man specificera parternas möjligheter att överföra hyresavtalet till tredje part och specificera det samtycke som är nödvändigt för att överföra hyresavtalet samt förfaringssättet som ska iakttas i frågan. Överföring av äganderätten till hyresavtalet eller hyresobjektet påverkar inte hur villkoren i hyresavtalet tillämpas eller hur länge hyresavtalet gäller. Det är dock skäl att lägga märke till att en överföring av avtalet kräver att hyresgästen i förväg meddelar hyresvärden och att hyresvärden har rätt att kräva säkerheter av den nya hyresgästen. Det har inte ansetts nödvändigt att ställa separata säkerheter i andra situationer än vid avtalsöverföringar till följd av att parterna är offentlighetsrättsliga juridiska personer.

Syftet med villkoren i punkten är att säkerställa att hyresavtalet trots överföringen fortsätter att gälla mellan parterna. Syftet med villkoret har således inte varit att väsentligen avvika från vad som i 31 § i lagen om hyra av affärslokal föreskrivs om hyresavtalets bestånd i samband med överlåtelse eller övergång av äganderätten.

### **Enligt 31 § i lagen om hyra av affärslokal:**

*Om en byggnad som omfattar en uthyrd lokal eller de aktier som berättigar till besittning av lokalen frivilligt överlåts eller övergår i någon annans ägo eller om äganderätten övergår med stöd av giftorätt, testamente eller arvsrätt eller till följd av att samäganderättsförhållande upplöses, binder hyresavtalet den nya ägaren, om*

- 1) hyresgästen innan överlåtelsen eller förvärvet sker har tagit lokalen i sin besittning,*
- 2) i överlåtelseavtalet har tagits in en bestämmelse om hyresavtalets bestånd, eller om*
- 3) inteckning har fastställts till säkerhet för hyresrättens bestånd.*

*Vad som ovan föreskrivs om överlåtelse eller övergång av äganderätten gäller på motsvarande sätt överlåtelse eller övergång av annan rätt med stöd av vilken hyresvärden har haft rätt att hyra ut lägenheten. Om ett bostadsaktiebolags rätt att ta en lägenhet i sin besittning och verkningarna av detta på hyresgästens ställning under den tid lägenheten har tagits i bolagets besittning föreskrivs i lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009). Hyresgästens på ett med aktieägaren ingånget hyresavtal baserade rätt att hålla lägenheten i sin besittning upphör för den tid lägenheten med stöd av 8 kap. i lagen om bostadsaktiebolag har tagits i bolagets besittning. (22.12.2009/1610)*

*Ett hyresavtal som enligt 1 eller 2 mom. inte binder den nya ägaren eller förvärvaren av rätten, förblir dock i kraft, om inte ägaren eller förvärvaren häver avtalet inom en månad från förvärvet eller den senare tidpunkt då han fick kännedom om hyresavtalet.*

*Ett villkor som begränsar hyresgästens rätt enligt denna paragraf är ogiltigt.*

## **2 Underhåll, reparation och ändringsarbeten i hyresobjektet**

## 2.1 Underhållsansvar och -metoder

Principerna för överenskommelse om underhållsansvaret för hyresobjektet anges i statsrådets förordning om bestämmande av hyra enligt hyresavtal mellan kommuner och välfärdsområden under övergångsperioden 2023–2026 (272/2022) (nedan också "förordningen om bestämmande av hyra") samt i den ansvarsfördelningstabell som bifogats till detta avtal. Hyresvärden har underhållsansvaret för hyresobjektet, om inte något annat följer av ovannämnda förordning om bestämmande av hyra eller om inget annat har överenskommits i ansvarsfördelningstabellen.

Grunden för underhållet av hyresobjektet är att bevara hyresobjektet i det ändamålsenliga skick som förutsätts i detta hyresavtal och som krävs för användningen av hyresobjektet i enlighet med hyresavtalet samt enligt lagen om hyra av affärslokal (482/1995, jämte ändringar). Hyresvärdens underhållsansvar och skyldigheter bedöms i förhållande till hyrestiden. Hyresobjektet ska emellertid uppfylla kraven i lagar, bestämmelser och tillstånd samt myndighetsföreskrifter och -anvisningar gällande både lokalerna och den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet.

Genom fastighetsvård och -underhåll bevaras hyresobjektet i användbart och funktionellt skick, och uppkomsten av fel förhindras. Objektets egenskaper bibehålls genom underhåll, som innebär att förnya eller reparera defekta och slitna delar, utan att objektets relativa kvalitetsnivå väsentligen förändras. Hyresvärden har planeringsansvaret för underhållet. De årliga underhållsarbetena behandlas och överenskoms vid samarbetsmöten mellan parterna. Hyresvärden kallar både hyresgästen och användaren av lokalerna till mötena.

Vad gäller ärenden kring inomhusluften i hyresobjektet förbinder sig hyresvärden och hyresgästen att behandla ärendet i enlighet med en process för att lösa problem med inomhusluften som godkänts av parterna. På hyra tillämpas åtgärdsgränser som vid aktuell tidpunkt gäller enligt social- och hälsovårdsministeriets förordning om sanitära förhållanden i bostäder och andra vistelseutrymmen samt om kompetenskrav för utomstående sakkunniga (545/2015) eller i eventuellt ersättande författning.

### **Förklaring:**

Hyresvärden är i princip ansvarig för hyresobjektets underhåll om inte annat nämns i hyresförordningen eller parterna avtalat om annat i ansvarsfördelningstabellen som bifogats till hyresavtalet. Då ett hyresavtal ingås är det ytterst viktigt att parterna med eftertanke går igenom ansvarsfördelningstabellen som är en bilaga till hyresavtalet, och att parterna punkt för punkt noggrant kommer överens om ansvarsfördelningen.

I samband med att hyresobjektets skick bestäms har syftet inte varit att på hyresvärden lägga ett ansvar för underhållet som avsevärt avviker eller är större än vad som nämns i hyresförordningen. Det är dock skäl att uppmärksamma att hyrestiden är relativt kort i övergångsperiodens hyresavtal, så bedömningen av hyresvärdens underhållsansvar är i princip sparsammare än då det gäller långvariga eller tillsvidare gällande hyresförhållanden. I de allmänna villkoren konstateras detta enligt följande: "Hyresvärdens underhållsansvar och skyldigheter bedöms i förhållande till hyresperioden". I samband med reparationer av brister som iakttagits i hyresobjektet kan tillfälliga eller snävare åtgärder eller lösningar vidtas för att korrigera bristerna än vad som krävs i jämförelse med större och långsiktiga lösningar. Detta förutsätter dock att hyresobjektet fås med hjälp av dessa tillfälliga och snävare åtgärder i ett skick som gör det möjligt att använda objektet.

**Arbetsgruppens rekommendation:** Om parterna i början av hyresförhållandet känner till att



avsikten är att hyra hyresobjektet för en avsevärt längre tid än 3+1 år som anges i införandelagen, är det skäl att avtala om täckandet och underhållet av eventuella investeringar genom en bilaga som infogas i hyresavtalet samt vid behov redigera punkterna om parternas underhållsansvar i de allmänna villkoren.

I sista stycket i punkten 2.1 har ansvaret för att bestämma en process som ska tillämpas för att lösa problem med inomhusluften överförts på parterna. Arbetsgruppen anser att det är viktigt att bestämma om processen i början av hyresförhållandet för att undvika, att det förutom det egentliga problemet, uppstår oenigheter vid eventuella problem för att bestämma hur processen att lösa problemet ska gå till. Förutom kommunens egen inomhusluftprocess har fastighetsbranschen tillämpbara processer för att lösa problem. Arbetsgruppen rekommenderar att fastighetsägarens process för att lösa problem med inomhusluften i huvudsak tillämpas. Parterna kan dock fritt välja vilken process de väljer.

## **2.2 Hyresgästens skyldighet att ta väl hand om hyresobjektet**

*Hyresgästen är för sin del skyldig att använda och sköta hyresobjektet omsorgsfullt samt att se till att objektets användare följer objektets ordningsregler och andra bestämmelser i anknytning till användningen av objektet samt annat som föreskrivits eller bestämts beträffande bevarande av hälsa, renlighet och ordning.*

**Förklaring:** I punkten ställs en sedvanlig underhållsskyldighet på hyresgästen för att sköta om hyresobjektets skick. I skyldigheten ingår bland annat skötsel av städning och försäkras om att användarna inte förstör eller i övrigt skadar hyresobjektet. Syftet med punkten är inte att avvika från regleringen i lagen om hyrning av affärslokal.

### **Enligt 23 § i lagen om hyra av affärslokal:**

*Hyresgästen skall vårda lokalen omsorgsfullt. Hyresgästen är inte ansvarig för sedvanligt slitage som beror på att lokalen används för det ändamål som förutsätts i hyresavtalet, om hyresvärden svarar för lokalens skick och underhåll.*

*Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för skada som hyresgästen uppsåtligt eller genom sin försummelse eller annan vårdslöshet vållar lokalen.*

*Hyresgästen är också skyldig att ersätta hyresvärden för skada som en person som vistas i lokalen med tillstånd av hyresgästen uppsåtligt eller genom sin försummelse eller annan vårdslöshet vållat lokalen. Det kan också avtalas att hyresgästens ansvar enligt detta moment är strängare, om det finns grundad anledning till detta med beaktande av lokalens användningssyfte enligt avtalet. Hyresgästen svarar dock inte för skada som vållas av den som utför arbete på uppdrag av hyresvärden eller för dens räkning som äger byggnaden, lokalen eller av de aktier som berättigar till besittningen av den.*

*Hyresgästens ansvar enligt denna paragraf gäller i tillämpliga delar också sådana gemensamma utrymmen eller anordningar i fastigheten eller byggnaden som används av hyresgästen med anledning av hyresförhållandet.*

### **2.3 Hyresvärdens rättigheter och skyldigheter att utföra ändrings- och reparationsarbeten i hyresobjektet**

*Hyresvärden har rätt att besluta om ändringsarbeten, totalrenoveringar och omfattande reparationer som ska utföras i hyresobjektet.*

*Hyresvärden ansvarar för underhålls- eller reparationsarbeten samt för ändringsarbeten, totalrenovering eller omfattande reparation, om åtgärden är nödvändig för att upprätthålla hyresobjektets skick enligt hyresavtalet eller för att uppfylla lagar, tillstånd eller andra myndighetsföreskrifter som är tvingande för hyresvärden eller för att uppfylla tvingande lagar, författningar och myndighetsföreskrifter om hälsa. Vid bedömningen av om hyresvärden agerar enligt avtalet ska hyresavtalets giltighetstid beaktas.*

*Hyresvärden är inte skyldig att utföra sådana underhålls- eller reparationsarbeten, ändringsarbeten, totalrenovering eller omfattande reparation av hyresobjektet som hyresvärden vid den tidpunkt då hyresavtalet ingicks inte var skyldig att utföra enligt gällande lagstiftning och/eller de avtal som överförts till välfärdsområdet.*

*Om lagstiftningen ändras kommer parterna överens om de åtgärder som ska vidtas och om kostnaderna för dessa separat innan eventuella reparations- eller ändringsåtgärder vidtas.*

**Förklaring:** Beslutanderätten om ändringsarbeten, grundläggande renoveringar och ombyggnader har i stort sett överlåtit till hyresvärden i enlighet med rådande praxis. Hyresvärden är emellertid i princip skyldig att vidta sådana nödvändiga åtgärder vilka för hyresvärden är förpliktande enligt lagstiftningen, tillstånd eller myndighetsföreskrifter eller lagar om hälsa eller vilka är nödvändiga för att uppfylla författningar och myndighetsföreskrifter som gäller hyresvärden. I fråga om detta ansvar har det på motsvarande sätt som i punkten ovan 2.1 avtalats att vid bedömningen av hyresvärdens skyldigheter tas relativt korta tid för vilken hyresavtalet ingås i beaktande.

I tredje stycket i punkten har hyresvärdens ansvar begränsats avseende sådana underhålls- och reparationsarbeten eller ombyggnader, grundläggande förbättringar eller grundläggande renoveringar vilka hyresvärden inte var skyldig att åtgärda enligt den lagstiftning eller de till välfärdsområdena övergående avtal som iakttogs när hyresavtalet trädde i kraft. Exempel på ovan nämnda situationer är sådana krav på verksamhet som idkas i hyresobjektet vilka hyresvärden inte var skyldig att uppfylla innan hyresavtalet ingicks, såsom krav på sprinklersystem i boendeserviceobjekt, trots att lagstiftningen förutsätter att kraven uppfylls i en motsvarande ny byggnad som ska tas i bruk. På grunder som gäller ingående av hyresavtal är hyresvärden inte skyldig att uppfylla sådana krav och på motsvarande sätt har hyresgästen inte rätt att kräva att sådana krav uppfylls.

Sådana åtgärder medföljer ändringar i lagstiftningen under hyresperioden efter att hyresavtalet har ingåtts och som förpliktar hyresvärden och hyresgästen att utföra nödvändiga ändringar i hyresobjektet ska emellertid i princip vidtas. Om kostnaderna för sådana ändringsarbeten avtalar parterna dock separat innan ändringarbetena inleds.

**Arbetsgruppens rekommendation:** I fråga om ansvaret för kostnaderna, ska det huvudsakliga eller fulla ansvaret för kostnaderna bäras av den part som berörs och som ska iakttä de nya skyldigheterna som ställs i lagstiftningen.

### **2.4 Hyresvärdens skyldighet att meddela hyresgästen om ändrings- och reparationsarbeten**

*Hyresvärden ska ge hyresgästen information om sådana totalrenoverings- eller reparationsprojekt i hyresobjektet eller -objekten som är kända vid tidpunkten för undertecknandet av hyresavtalet och som kommer att genomföras eller som enligt planerna ska genomföras under hyrestiden.*

*Hyresvärden ska senast fyra veckor på förhand meddela om vanliga underhålls- och reparationsarbeten som uppkommer under hyrestiden och som kan störa hyresgästens verksamhet.*

*Hyresvärden har rätt att utföra eller låta utföra underhålls- och reparationsarbeten som orsakar väsentliga olägenheter eller störningar i hyresobjektet genom att senast två månader på förhand tillsammans med hyresgästen komma överens om tidpunkten för sådana arbeten.*

*Hyresvärden har rätt att omedelbart vidta skötselåtgärder, utföra underhålls-, reparations-, eller ändringsarbeten vilka inte kan uppskjutas utan att orsaka skada.*

**Förklaring:** Senast när hyresavtalet undertecknas ska hyresvärden till hyresgästen lämna uppgifter om sådana i denna punkt nämnda åtgärder som kommer att vidtas i hyresobjektet under hyresperioden. Anmälningsskyldigheten gäller i princip främst mer omfattande ombyggnader eller reparationsprojekt vilka kan störa hyresgästens verksamhet eller användningen av hyresobjektet.

I punktens andra och tredje stycke anges skyldigheten att göra en anmälan om och anmäla tider för åtgärder som uppkommer under hyrestiden i syfte att hyresgästen kan förbereda sig på olägenheterna till följd av åtgärderna. Parterna ska uttryckligen i förväg inom den tid som anges i punkten komma överens om tidpunkten då åtgärder som stör och skapar olägenheter vidtas.

## **2.5 Hyresgästens rättigheter och skyldigheter vid utförandet av ändrings- och reparationsarbeten**

*Hyresgästen får inte ändra användningsändamålet för de hyrda lokalerna eller utföra ändrings- eller reparationsarbeten i hyresobjektet, utan att hyresgästen innan arbetet inleds har låtit hyresvärden godkänna planerna och fått hyresvärdens skriftliga tillstånd till att utföra de planerade arbetena. Hyresgästen ansvarar för att ändrings- och reparationsarbetena i fråga utförs på ett adekvat sätt. Ritningar över arbetet ska lämnas till hyresvärden senast när ändrings- och reparationsarbetena har färdigställts.*

**Förklaring:** På det sätt som anges i punkten ovan 2.3 har hyresvärden rätt att besluta om ändrings- eller reparationsarbeten som ska utföras i hyresobjektet. Ändrings- och reparationsarbeten och övriga arbeten som ändrar på hyresobjektet eller objektets användningsändamål är tillåtna endast genom ett skriftligt godkännande som hyresvärden gett på förhand. Hyresgästen ska få hyresvärdens godkännande om planerna på arbetena innan de genomförs. Efter att arbetena är utförda ska hyresgästen till hyresvärden överlämna ritningar över arbetena. Dessa är bland annat uppdaterade elritningar och annat tekniskt material, såsom byggnadsritningar.

## **2.6 Fördelning av kostnader för ändrings- och reparationsarbeten mellan parterna**

*Hyresvärden svarar för kostnaderna för sådana ändrings- och reparationsarbeten som uppkommer i syfte att uppfylla de krav på hyresobjektet som krävs i enlighet med lagar, bestämmelser, tillstånd samt myndighetsbestämmelser och myndighetsföreskrifter om hyresobjekt för att uppnå det skick som anges i de allmänna villkoren 2.1 och 2.3 punkterna.*

*Hyresgästen svarar för kostnaderna för sådana ändrings- och reparationsarbeten som hyresgästen är tvungen att utföra på grund av ändringar av lagstiftning, bestämmelser, tillstånd samt myndighetsbestämmelser och myndighetsföreskrifter som rör Hyresgästens verksamhet.*

*Den eventuella effekten på hyran av sådana ändringsarbeten som hyresgästen begärt under hyrestiden avtalas skriftligen och separat innan ändringsarbetena inleds.*

*Innan ändringsarbetena inleds avtalar hyresgästen och hyresvärden skriftligen om vad som ska hända med ändringsarbetena när hyrestiden upphör (huruvida hyresgästen ska avlägsna ändringsarbetena på egen bekostnad eller ändringsarbetena ska bli hyresvärdens egendom). Om detta inte avtalas, tillfaller de fasta delarna av ändrings- och reparationsarbeten hyresvärden utan separat ersättning.*

*Hyresgästen ansvarar för de ändrings- och reparationsarbeten hyresgästen utfört samt för kostnaderna för dessa.*

**Förklaring:** Kostnader för ändrings- och reparationsarbeten i punktens första stycke avser kostnader till följd av att brister som iakttagits i hyresobjektet under hyrestiden korrigerats eller till följd av att de krav som ställs på hyresobjektet i lagar, bestämmelser, tillstånd, myndighetsbestämmelser och myndighetsföreskrifter om hyresobjekt uppfyllts i syfte 2.1 att uppnå 2.3 det skick som anges i de allmänna villkoren och punkterna. Hyresvärden svarar för kostnaderna av dessa åtgärder.

I punktens andra stycke ställs kostnadsansvaret på hyresgästen för kostnader av sådana ändrings- och reparationsarbeten som medföljer till följd av ändringar av lagar, bestämmelser, tillstånd och övriga regler och åtgärder som förpliktar hyresgästen.

I punktens fjärde stycke har en skyldighet ställs mellan parterna att komma överens om huruvida slutresultatet av ändrings- och reparationsarbetena som sådana förblir i hyresobjektet eller ska hyresgästen till exempel på sin bekostnad ställa hyresobjektet i det skick det var före ändringarbetena. Om parterna inte avtalat om detta blir slutresultatet av ändringarbetena till de fasta delarna hos hyresvärden. En fast del avser i detta sammanhang till exempel ändringar som gjorts i byggnadens fastighetsystem eller konstruktioner.

I det sista stycket svarar hyresgästen för att ändrings- och reparationsarbetena genomförs som sig bör och hyresgästen betalar de utgifter som ändringsarbetena kostar.

### **3 Hyrestid**

#### **3.1 Hyrestid**

*Hyrestiden är antingen den hyresperiod på tre (3) år som anges i 22 § i införandelagen eller en hyresperiod som parterna avtalat om i hyresavtalet.*

*Förlängningsoptionen för ett hyresavtal som gäller i tre (3) år enligt 22 § i genomförandelagen är ett (1) år.*

*Bestämmelser om förlängningsoptionen finns i 22 § 2 mom. i genomförandelagen. Hyresgästen ska meddela hyresvärden om att förlängningsoptionen ska tillämpas senast 12 månader innan hyrestiden på tre (3) år går ut.*

**Förklaring:** Parterna kan i hyresavtalet välja att på hyresavtalet tillämpa en hyresperiod på tre år med en option på ytterligare ett år. Alternativt kan parterna avtala om en hyresperiod som avviker från den som anges i införandelagen. Detta görs i punkten "Avtalets giltighetstid, enligt lagen eller

separat avtalad, välj nedan vilken”

Om parterna valt den i 22 § i införandelagen nämnda hyresperioden på tre år, ska hyresgästen meddela hyresvärden om användningen av optionen senast 12 månader innan hyresperioden utgår.

I hyresförordningen ingår inga bestämmelser om avvikande längd på hyresperioder så parterna har inom sin avtalsfrihet möjlighet att välja önskad hyresperiod.

**Arbetsgruppens rekommendation:** I fråga om sådana hyresobjekt, för vilka man redan i initialskedet vill avtala om en hyrestid som sträcker sig utöver övergångsperioden, rekommenderas att hyresvärden samlar ihop tillgängliga uppgifter om hyresobjektets skick. Dessutom rekommenderas att reparationsplaner på lång sikt görs upp utifrån dessa uppgifter. Eventuella kommande reparationsåtgärder och en bedömning av deras effekt ska göras utifrån de långsiktiga planerna i samarbete mellan hyresvärden och hyresgästen.

### **3.2 Upphörande av hyresförhållandet**

*I samband med att hyresförhållandet upphör utför och dokumenterar avtalsparterna en besiktning av hyresobjektet. Hyresobjektet ska vara i motsvarande skick som då hyresavtalet inleddes, dock med beaktande av normalt slitage. Skicket jämförs med skicket vid besiktningen som hyresgästen gjorde på objektet 1.2 i början av hyresperioden. Om hyresgästen har underlåtit 1.2 att utföra en besiktning enligt punkten, är hyresgästen när hyresförhållandet upphör skyldig att ersätta hyresvärden för sådana skador, fel och brister som inte har uppstått genom sedvanligt slitage.*

*Hyresgästen ansvarar på egen bekostnad för åtgärdande av sådana brister och fel som observerats vid besiktningen och som beror på hyresgästens verksamhet, men som inte beror på normalt slitage.*

*När hyrestiden upphör är hyresgästen skyldig att på egen bekostnad föra bort de Hyresgästens möbler, maskiner och anordningar som Hyresgästen installerat eller som finns i hyresobjektet och överlåta hyresobjektet i städad skick till hyresvärden, om inte parterna skriftligen avtalar om annat.*

**Förklaring:** Besiktningen som hyresgästen gjorde i början av hyresperioden i enlighet med punkten om allmänna villkor 1.2 spelar en viktig roll i samband med den besiktning som ska göras då hyresavtalet upphör och då hyresobjektets skick kontrolleras. Försummelse av skyldigheten att i början av hyresperioden göra en besiktning, kan för hyresgästens del leda till att hyresgästen är tvungen att ersätta sådana brister och fel i hyresobjektet som kunde ha iakttagits vid besiktningen i början av hyresförhållandet.

**Arbetsgruppens rekommendation:** Enligt rekommendationen ska besiktningen utföras i samarbete så att företrädare för båda parter delta i besiktningen. Det är även skäl att dokumentera besiktningen i tillräcklig omfattning, exempelvis i ett protokoll i samband med besiktningen och som båda parter företrädare undertecknar och godkänner.

## **4 Hyra**

### **4.1 Hyra**

*Principerna för bestämmande av hyra enligt hyresavtal anges i 22 § i genomförandelagen och i förordningen om bestämmande av hyra. Till den del som bestämmelserna i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) tillämpas på bestämmandet av hyran för ett hyresobjekt så fastställs de även på hyresavtal mellan ett välfärdsområde och en kommunen för bestämmandet av hyran, istället för hyresförordningen.*

*Hyran som tas ut varje månad anges i hyresavtalet.*

*Om en ny skatt eller avgift tillämpas på hyresförhållandet genom lagstiftning eller offentliga förvaltningsåtgärder, har hyresvärden rätt att lägga de direkta extra kostnader som detta medför till det hyresbelopp som tas ut av hyresgästen.*

*Om nya myndighetsföreskrifter utfärdas för eller kvalitetskrav ställs på verksamheten för vilken lokalerna hyrs ut, har hyresvärden rätt att lägga kostnaderna för uppfyllandet av sådana krav till det hyresbelopp som tas ut av hyresgästen. Kostnadernas effekt på hyran avtalas emellertid separat på förhand.*

*Tillfälliga störningar samt avbrott och begränsningar som avseende skötseln av byggnaden är nödvändiga, såsom avbrott och begränsningar i vatten-, värme-, avlopps-, el- och luftkonditioneringssystem eller liknande, ger inte hyresgästen rätt till ersättning av Hyresvärden eller en sänkning av hyran.*

*Hyresvärden är heller inte skyldig att ersätta skador som uppstått på Hyresgästens eller tredje parts egendom eller verksamhet till följd av tillfälliga funktionsstörningar som anges i föregående stycke eller nödvändiga avbrott och begränsningar eller liknande som är nödvändiga för skötsel av byggnaden.*

**Förklaring:** Hyresförordningen föreskriver om de grundläggande principerna för bestämmandet av hyran. Kommunförbundet har utarbetat en anvisning om hyresberäkning. Om Landskapens lokalcentrals Skenarios-tjänst används i samband med att ett hyresavtal ingås, finns ändamålsenliga beräkningsgrunder tillgängliga direkt i systemet. Enligt regeringens proposition (RP 241/2020) bestäms hyran, i de fall då undantag görs från den hyresperiod som nämns i införandelagen, i enlighet med verkställighetslagen och hyresförordningen under perioden 1.1.2023–31.12.2026. Därefter kan parterna komma överens om grunderna för hyra på annat sätt.

Hyran betalas månadsvis. Enligt punktens tredje och fjärde stycke har hyresvärden rätt att höja månadshyran då de i punkten nämnda kostnaderna gäller hyresobjektet. Det är dock skäl att märka att om det gäller grunder för hyresförhöjning enligt fjärde stycket ska dessa diskuteras med hyresgästen.

Hyresgästen har inte rätt att av hyresvärden kräva ersättning eller en sänkning av hyran till följd av olägenheter som sedvanliga underhållsåtgärder och avbrott orsakar. Det samma gäller eventuell olägenhet för tredje part eller denna parts egendom under ett avbrott.

#### **4.2 Hyresbetalningsperiod**

*Hyresgästen betalar månadshyra till hyresvärden. Hyran för varje månad betalas den 5 dagen i månaden, såvida inte parterna separat har avtalat om en avvikande betalningsdag i hyresavtalet.*

*Hyresgästen betalar hyran i enlighet med aktuella faktureringsuppgifter som hyresvärden skriftligen meddelat hyresgästen eller i enlighet med en faktura som hyresvärden skickat elektroniskt eller per post. Hyresvärden är skyldig att utan oskäligt dröjsmål meddela hyresgästen om ändringar i sina faktureringsuppgifter och i eventuella andra uppgifter som behövs för hyresbetalningen.*

**Förklaring:** Parterna kan komma överens om alternativt datum för betalning av hyra i punkten Ytterligare uppgifter. Om parterna inte avtalar om något annat datum, är datumet för betalning av hyran den 5:e i varje månad.

**Arbetsgruppens rekommendation:** I början av hyresförhållandet ska parterna komma överens om faktureringen av hyresavgiften. Fakturorna kan sändas på det sätt parterna kommer överens om, till exempel per post eller direkt i hyresgästens faktureringsystem.

### **4.3 Justering av hyran**

*Principerna för justering av hyran anges i 7 § i förordningen om bestämmande av hyra.*

*Hyran är bunden till det officiella levnadskostnadsindexet (1951:10=100) till dess fulla belopp så att som basindex används indextalet för oktober 2022 och som revisionsindex det årliga indexet för oktober. Justerad hyra fås genom att dela revisionsindexet med basindexet och multiplicera med grundhyran. Som grundhyra används hyran för den första fullständiga månaden i början av hyrestiden. Justeringen görs en gång om året och den justerade hyran debiteras från den 1 januari. Hyran justeras för första gången för år 2024. Om ovan nämnda indexvillkor inte i framtiden kan tillämpas, justeras hyras så att hyresjusteringen motsvarar den princip som allmänt tillämpas inom branschen och som nämns ovan.*

**Förklaring:** Principerna för justeringen av hyran anges i 7 § i förordningen om bestämmande av hyra. Enligt arbetsgruppen kan hyran i överensstämmelse med ordalydelsen i förordningen höjas eller sänkas i motsvarande grad som en ändring av levnadskostnadsindexet. Av ovan nämnda orsaker inkluderas inte i villkoren det i övrigt rätt allmänt följda villkoret att då levnadskostnadsindexet sjunker, sjunker inte hyran.

### **4.4 Mervärdesskatt**

*Hyresvärden har för hyresobjektets del ansökt om att bli mervärdesskattskyldig för överlåtelse av nyttjanderätten till fastighet enligt 30 § i mervärdesskattelagen (1501/1993). Till hyran och de separata ersättningarna läggs i enlighet med hyresavtalet mervärdesskatt enligt gällande skattesats, om inget annat överenskommit mellan parterna.*

*Hyresgästen förbinder sig att använda hyresobjektet för verksamhet som medför rätt till återbetalning och/eller avdrag av mervärdesskatt.*

*Om hyresobjektet eller en del av det används för verksamhet som inte medför rätt till återbetalning och avdrag av mervärdesskatt och hyresvärden på basis av mervärdesskattelagen därför inte har rätt att hantera uthyrningen som mervärdesskattepliktig, är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för den skada detta medför. Ersättningen fastställs utifrån den skatt som ska återbetalas till Skatteförvaltningen och andra tilläggskostnader som orsakas hyresvärden. Dessutom har hyresvärden rätt att i detta fall till hyresbeloppet lägga det mervärdesskattebelopp som inte är avdragsgillt för utgifterna som orsakas hyresvärden och fastighetsägaren.*

*Utan hinder av vad som i punkten 1.3 konstateras, är hyresgästen i alla situationer skyldig att på förhand underrätta hyresvärden om hyresgästen hyr ut hyresobjektet i andra hand eller vidareuthyr det helt eller delvis till en sådan underhyresgäst eller andrahandshyresgäst som börjar använda hyresobjektet i ett syfte som berättigar till avdrag av mervärdesskatt samt återbäring. Detta gäller också i alla situationer där hyresgästen i övrigt hyr ut hyresobjektet i andra hand eller vidareuthyr hyresobjektet helt eller delvis utan mervärdesskatt.*

*Om parterna separat kommer överens om att hyresvärden hyr ut hela hyresobjektet eller en del av det till hyresgästen utan mervärdesskatt, förbinder sig hyresgästen att ersätta alla extra kostnader som den skattefria uthyrningen medför för hyresvärden och fastighetsägaren till fullt belopp, inklusive det mervärdesskattebelopp som inte är avdragsgillt och det skattebelopp som ska återbetalas till Skatteförvaltningen för fastighetsinvesteringar.*

*Parterna ska omedelbart meddela om ändringar som påverkar hyresobjektets mervärdesbeskattning.*

**Förklaring:** Vid utarbetandet av hyresavtalet och de allmänna villkoren som ska tillämpas på hyresavtalet har arbetsgruppen utgått ifrån det antagandet att uthyrningen i princip är belagt med mervärdesskatt i de flesta fall där hyresavtalet tillämpas. Det betyder att hyresvärdarna har ansökt eller kommer att ansöka om att bli mervärdesskatteskyldiga i fråga om överlåtandet av koncessionen för hyresobjekten, det vill säga fastigheterna. Hyror anges utan moms i hyresavtalet, men i samband med fakturering läggs den mervärdesskatt som gäller vid det aktuella tillfället till priserna. Parterna ska separat avtala om de vill avvika från det normala förfarandet med mervärdesskatten.

Syftet med punktens övriga villkor är att försöka trygga att hyresvärden inte får betalningskyldigheter avseende mervärdesbeskattningen om hyresgästen trots allt, emot avtalet, använder hyresobjektet för annan verksamhet än sådan som berättigar till återbetalning och/eller avdrag av mervärdesskatt. I sådana situationer har hyresvärden rätt att kräva kostnaderna till dess fulla belopp av hyresgästen.

Om något hyresobjekt till följd av reglering av statligt stöd eller annan reglering berörs av krav som förhindrar att hyresobjektet används för verksamhet som berättigar till avdrag för mervärdesskatt, ska parterna uppmärksamma sådana avvikande situationer och konsekvenserna av dessa. Det kan ske till exempel genom att på bästa sätt ändra på formuleringen av hyresavtalet och allmänna villkor som ska tillämpas på hyresavtalet.

## **5 Samarbete mellan parterna**

### **5.1 Samarbete**

*Hyresavtalets parter samt vid behov objektets användare håller ett kundmöte minst en gång per år.*

*Hyresavtalets parter förbinder sig att samarbeta och hjälpa varandra, bland annat vid ärenden i anknytning till att främja användningen av hyresobjektet enligt hyresavtalet och främja hyresobjektets skick enligt hyresavtalet, inklusive tillståndsprocesser och andra myndighetsprocesser och -inspektioner.*

*Väsentliga fel eller avvikelser som hyresgästen eller användarna har upptäckt i fastighetsvärden,*



*underhållet och reoveringar behandlas och avgörs i samarbete mellan hyresvärden och hyresgästen genom förhandlingar på kundmöten eller på ett annat sätt som parterna gemensamt kommit överens om.*

**Förklaring:** Vid behov kan formuleringen av villkoren ändras för att bättre motsvara parternas behov och synpunkter då det gäller frekvensen att ordna kundmöten.

I de allmänna villkoren har man velat understryka och uppmuntra parterna att i godo förhandla för att hitta lösningar på problem som uppstår under hyresperioden. Exempel på detta är bland annat åtagandet till bilaterala förhandlingar och nödvändigt samarbete i samband med tillstånds- och myndighetsprocesser. Formen på gemensamma kundmöten har dock inte noggrannare bestämts och parterna kan genomföra dessa på det sätt de anser vara bäst.

## **5.2 Bekämpning av ekonomisk brottslighet**

*Hyresavtalets parter förbinder sig att aktivt främja och ta i bruk åtgärder för att bekämpa ekonomisk brottslighet vid användning och underhåll av hyresobjektet samt i samband med ändrings- och reparationsåtgärder för sin egen del samt för sina underleverantörer.*

**Förklaring:** Med förbindelse i punkten avses i synnerhet verksamhet som utförs i hyresobjektet av tredje part, såsom entreprenörer och andra tillhandahållare av tjänster, i fråga om vilka man i nödvändig omfattning försöker säkerställa att dessa på vederbörligt sätt har fullgjort sina offentligt grättsliga skyldigheter att betala avgifter och andra skyldigheter och uppfyller kraven som förskrivs i lagen om beställarens utredningsskyldighet och ansvar vid anlitan av utomstående arbetskraft (1233/2006).

## **6 Parternas anmälningsskyldighet och uppgifter som parterna lämnar till varandra**

### **6.1 Tillkännagivanden, anmälningar, reklamationer och annan korrespondens samt reaktioner på reklamationer**

*Tillkännagivanden, anmälningar, reklamationer och annan korrespondens enligt detta hyresavtal ska sändas skriftligen till den andra partens officiella e-postadress eller till en annan e-postadress som parten meddelat den andra parten skriftligen. Den andra parten bekräftar att denne mottagit en reklamation och vidtar behövliga åtgärder för att utreda eller åtgärda det fel eller den brist som reklamationen gäller.*

*Hyresavtalets parter förbinder sig att utan dröjsmål meddela om ändringar av kontaktpersoner. Hyresvärden ska omedelbart meddela hyresgästen om sådana ändringar av kontaktpersoner som påverkar skötseln av hyresförhållandet enligt avtalet, såsom ändringar av kontaktpersoner för underhåll och fastighetsvård 24/7.*

**Förklaring:** I punkten avtalas om formen av underrättelser och annan kontakt mellan parterna. Kommunikationen mellan parterna ska i princip ske på det sätt som avtalats i denna punkt för att man rättvisligen kan anse att den ena parten har agerat så att den andra parten fått del av en reklamation. Kommunikationen mellan parterna sker i huvudsak skriftligen från en officiell e-postadress till en annan eller en annan e-postadress som parterna meddelat varandra skriftligen.

Kvittering avser i denna punkt att då en part tar emot en reklamation eller kontaktas av en annan part, ska parten svara förutom med en eventuell automatisk mottagningskvittering även med ett

egentligt meddelande så snabbt som möjligt.

## **6.2 Anmälningsskyldighet gällande skador och risk för skador**

*Hyresgästen ska omedelbart anmäla till hyresvärden om skador på hyresobjektet eller sådana brister som hyresvärden ansvarar för att åtgärda. Anmälan ska göras genast, om åtgärder bör vidtas omedelbart för att förhindra att skadan blir större.*

*Hyresgästen ska omedelbart anmäla till hyresvärden om sådan skada som kommit till hyresgästens kännedom och som orsakas personer som vistas på det hyrda området med hyresgästens tillstånd eller orsakas hyresobjektet, när skadan kan leda till ersättningskyldighet eller rätt till ersättning för hyresvärden. Anmälan kan också göras av en sådan representant för hyresgästen som avses i lag. Hyresvärden har motsvarande anmälningsskyldighet gentemot hyresgästen.*

*Parterna är skyldiga att omedelbart anmäla till den andra parten om fel och brister som parterna har upptäckt på fastigheten och som kan orsaka olägenhet eller risk för skada på byggnaden, dem som använder byggnaden eller egendom som finns i byggnaden. Den part som har upptäckt felet ska omedelbart vidta åtgärder för att trygga säkerheten för objektets användare. Hyresvärden är skyldig att omedelbart inleda reparationer för att åtgärda ovannämnda fel eller brister.*

**Förklaring:** Syftet med de anmälningsskyldigheter som ställts båda parter i denna punkt är att förhindra att skador uppstår och minimera konsekvenserna av skador som eventuellt redan skett. Enligt punktens första stycke ska hyresgästen alltid bringa skador i hyresobjektet till hyresvärdens kännedom. Likaså gäller anmälningsskyldigheten sådana brister som hör till hyresvärden att korrigera. Anmälningarna ska i ovannämnda situationer göras genast om man kan anta att skadan kan bli större om den inte skyndsamt repareras. Sådana skador är bland annat vattenskadorna på grund av rörläckage och skador i hyresobjektets konstruktioner.

Enligt punktens andra stycke är parterna skyldiga att meddela olyckor eller skador som skett i hyresobjektet och som de fått kännedom om och som kan leda till skadeersättningskyldighet för hyresavtalets parter. Syftet med att ställa skyldigheter är att göra det möjligt för parterna att reagera på konsekvenserna av skadorna och på eventuella krav som ställs till följd av skadorna.

Enligt tredje stycket i punkten är båda parter dessutom förpliktade att underrätta den andra parten om iakttagna brister och fel i hyresobjektet vilka kan medföra olägenheter och skador i hyresobjektet eller för dem som använder hyresobjektet eller för lösöre och annan egendom i hyresobjektet. Den part som upptäcker ett fel eller en brist ska vidta nödvändiga försiktighetsåtgärder för att skydda dem som använder hyresobjektet. Att trygga användarna avser till exempel isolering av farliga lokaler med tydliga symboler och förhindrade av tillträde till lokalerna.

## **6.3 Hyresvärdens skyldighet att lämna uppgifter till hyresgästen och ansvar för att uppgifterna är korrekta**

*Hyresvärden ska på begäran överlåta ritningarna över hyresobjektet till hyresgästen, om sådana finns och inte omfattas av överlåtelsebegränsningar enligt lag. Hyresvärden ska på begäran lämna kopior på rapporter från myndighetsinspektioner som utförts i hyresobjektet till hyresgästen.*

*Om hyresvärden har lämnat hyresgästen felaktiga eller vilseledande uppgifter i anknytning till grunderna för uthyrningen och/eller hyresobjektets användningsmöjligheter, eller om de uppgifter som hyresvärden lämnat till väsentliga delar är bristfälliga, är hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen för direkta skador som beror på felaktiga, vilseledande eller bristfälliga uppgifter. En sådan*

*skada som ska ersättas är bland annat om hyresgästen betalat för mycket hyra eller om hyresgästen förlorat hyresinkomst.*

**Förklaring:** Enligt de allmänna villkoren är hyresvärden inte direkt skyldig att göra upp en ritning över hyresobjektet om en sådan inte finns tillgänglig. Om det däremot finns ritningar över hyresobjektet ska de i princip överlåtas till hyresgästen om inte överlåtelsen är begränsad till följd av överlåtelsebegränsningar som nämns i lagen eller andra motsvarande sekretessplikter. Myndighetsinspektionens rapporter avser byggnadstillsynsmyndighetens eller motsvarande myndigheters rapporter om hyresobjektet under hyrestiden.

Hyresvärden ska kontrollera att uppgifterna som överlåts är vederbörliga och korrekta. Om det uppstår skador på grund av brister eller felaktigheter i uppgifterna, svarar hyresvärden endast för omedelbara skador, exempelvis extra kostnader som drabbar hyresgästen till följd av anskaffning av en ersättande lokal.

#### **6.4 Hyresgästens ansvar gentemot hyresvärden för att de uppgifter hyresgästen lämnar är korrekta**

*Om hyresgästen har lämnat hyresvärden felaktiga eller vilseledande uppgifter i anknytning till grunderna för uthyrningen och/eller hyresobjektets användning, eller om de uppgifter som hyresgästen lämnat till väsentliga delar är bristfälliga, är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för direkta skador som beror på felaktiga, vilseledande eller bristfälliga uppgifter. En sådan skada som ska ersättas är bland annat om hyresvärden tagit ut för låg hyra eller om hyresvärden förlorat annan hyresinkomst.*

**Förklaring:** I punkten ställs på hyresgästen motsvarande skyldigheter i förhållande till hyresvärden såsom i punkten ovan 6.3 till den del som gäller korrekta uppgifter som överlåts av hyresvärden.

## **7 Behandling av personuppgifter**

### **7.1 Iakttagande av tillämplig dataskyddslagstiftning**

*Vardera parten sköter om och ansvarar för dataskyddet och informationssäkerheten vid behandlingen av personuppgifter samt förbinder sig att följa gällande tillämplig dataskyddslagstiftning, såsom EU:s allmänna dataskyddsförordning (EU) 2016/679. Vardera parten ansvarar för genomförandet av dataskyddsprinciperna i sin egen verksamhet, inklusive skyddet av personuppgifter genom adekvata tekniska och organisatoriska åtgärder.*

**Förklaring:** Ansvaret för att iaktta dataskyddslagstiftningen gäller båda parter och hyresgästen och hyresvärden svarar båda på var sitt håll för att de följer själva och i sin verksamhet dataskyddslagstiftningen.

### **7.2 Utlämnande av kontaktpersonernas personuppgifter samt ansvar för personuppgifter**

*Parterna är själva personuppgiftsansvariga för behandlingen av personuppgifter för de kontaktpersoner som namnges i hyresavtalet. Enligt detta hyresavtal lämnar parterna ut sina kontaktpersoners personuppgifter till varandra för att utföra de åtgärder som överenskomms i hyresavtalet.*

*Parterna ansvarar för att parten har rätt att lämna ut personuppgifter för en kontaktperson som namnges i hyresavtalet till den andra parten. Parterna ansvarar också för att de har en lämplig grund för att behandla de personuppgifter de tar emot.*

*Parterna förbinder sig att behandla de personuppgifter de tar emot endast för ändamål som stämmer överens med uppgifterna enligt detta hyresavtal och i enlighet med behandlingsgrunderna.*

*Parterna ansvarar för att de personuppgifter de lämnar ut är korrekta och felfria samt för att de registrerade personerna informeras på adekvat sätt om utlämnandet av personuppgifterna.*

**Förklaring:** Vid upprättandet av allmänna villkor antogs att andra personuppgifter än parternas rättsliga företrädares personuppgifter inte i merparten av fallen behandlas till följd av hyresavtalet. Sålunda har parterna lika stor skyldighet och stort ansvar för ändamålsenlig behandling av personuppgifter.

### 7.3 Behandling och utlämnande av andra eventuella personuppgifter

*Om parterna för att utföra de uppgifter som avtalats i detta hyresavtal behöver behandla och lämna ut andra personuppgifter än kontaktpersonernas personuppgifter, avtalas om ansvarsfördelningen i anknytning till dataskydd och informationssäkerhet mellan parterna samt om behandlingen och utlämnandet av personuppgifter mer ingående i ett separat avtal om behandling av personuppgifter.*

**Förklaring:** Om parterna av en eller annan orsak på grund av hyresavtalet har behov att behandla även andra personuppgifter än kontaktpersonernas personuppgifter, ska behandlingen av dessa personuppgifter avtalas om separat genom ett avtal om behandling av personuppgifter. Som avtal kan till exempel avtal om behandling av personuppgifter som redan används i parternas organisationer användas.

## 8 Övriga villkor

### 8.1 Hyresgästens ansvar för miljön

*För egen del, för vidare- och underuthyrarens del, för andra som använder hyresobjektet och personer som på grund av hyresgästens verksamhet rör sig i hyresobjektet är hyresgästen under hyresförhållandet skyldig att se till att den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet inte förorenar eller orsakar risk för förorening av miljön (jordmånen, havsbotten, vattendrag och grundvatten) eller av hyresobjektet eller orsakar annan skada eller risk för miljön eller hälsan och inte heller orsakar skador på tredje parter eller sänker värdet på hyresobjektet på grund av vad som nämns ovan.*

*Om något sådant uppdagas till följd av hyresgästens, övriga i denna punkt nämnda eller motsvarande aktörens verksamhet förbinder sig hyresgästen att på egen bekostnad svara för eventuella lagstadgade eller av myndigheter krävda undersökningar och förebyggande åtgärder och rengörings- och övriga efterbehandlingar och till fullt belopp ersätta hyresvärden och tredje parter för miljöskador och övriga direkta och rimligen uppskattade indirekta skador.*

**Förklaring:** Syftet med villkoret är att specificera hyresgästens ansvar för eventuella miljöskador som hyresgästen orsakat.

## 8.2 Force majeure och dess inverkan

*Inledandet av hyrestiden kan fördröjas eller hyrestiden avbrytas, om orsaken till fördröjningen eller avbrottet är force majeure. Med force majeure avses en ovanlig händelse som inträffat efter att hyresavtalet ingicks, som förhindrar att hyresavtalet uppfylls och som parterna inte hade någon orsak att beakta när hyresavtalet ingicks. Force majeure är oberoende av parterna, och dess förhindrande effekt kan inte avlägsnas utan orimliga tilläggskostnader eller orimligt slöseri med tid. En sådan händelse kan vara försvarsläge eller en avvikande omständighet som avses i beredskapslagen, krig, uppror, intern orolighet, expropriering som utförs av myndighet eller konfiskering för allmänt behov, naturkatastrof, brand eller någon annan orsak med lika stor och ovanlig inverkan och som är oberoende av parterna. Force majeure inverkar på inledandet av den överenskomna hyrestiden genom att flytta fram den.*

*Hyresgästen är inte skyldig att betala hyra för den tid som användningen av hyresobjektet för det användningsändamål som nämns i hyresavtalet är avbruten eller förhindrad på grund av force majeure.*

*Ingendera parten har rätt att kräva skadestånd av den andra parten på grund av force majeure eller dess följder.*

**Förklaring:** På grund av force majeure kan hyresperioden senareläggas eller avbrytas, beroende på när force majeure uppstod. Hyresgästen är inte skyldig att betala hyra för den tid då hyresobjektet inte kan användas på grund av force majeure. Om konsekvenserna av force majeure endast berör en del av byggnaden och den övriga delen är användbar, betalar hyresgästen endast hyra för den del som hyresgästen kan använda.

## 8.3 Eventuella förhandlingar mellan parterna om ingående av ett nytt hyresavtal

*Under hyrestiden utreder hyresgästen och meddelar till hyresvärden om sitt intresse att ingå ett nytt hyresavtal senast nio (9) månader innan optionstiden på ett (1) år upphör. Vid behov förhandlar parterna om villkoren i det nya hyresavtalet. För tydlighetens skull kan det konstateras att parterna ändå inte är skyldiga att ingå ett nytt hyresavtal med anledning av detta hyresavtal eller dess villkor.*

*Hyresvärden är skyldig att meddela hyresgästen om sådana avtal som hyresvärden ingått med tredje parter eller andra åtgärder som förhindrar ingåendet av ett nytt avtal om uthyrning av hyresobjektet efter att optionstiden på ett (1) år har upphört. Meddelandet ska lämnas inom rimlig tid efter att hindret uppstått.*

**Förklaring:** Införandelagen, hyresförordningen eller det här hyresavtalet och till det anknyttande kompletterande allmänna villkor förpliktar inte parterna att fortsätta hyresavtalet över den hyresperiod (3+1) som anges i 22 § i införandelagen. Parterna ska dock enligt avtalets karaktär av samarbete och öppenhet vid behov diskutera om parternas planer på och behov av fortsatt användning av hyresobjektet. Om hyresgästen vill fortsätta hyra hyresobjektet efter att hyresperioden har utgått ska hyresvärden underrättas om detta senast nio (9) månader efter att optionsperioden löpt ut.

Hyresvärden ska för sin del öppet underrätta hyresgästen om sådana avtal eller andra åtgärder som utgör hinder för att hyra ut hyresobjektet på nytt efter att hyresperioden på 3+1 år har löpt ut.

## 8.4 ARA

*Om hyresobjektet har fått räntestödslån, fyllnadsborgen, investeringsunderstöd eller annat motsvarande understöd från ARA, förbinder sig parterna att följa och kräva av relevanta tredje parter att de följer alla gällande anvisningar från ARA om uthyrning av ARA-objektet och rapportering i anknytning till ARA-objektet.*

**Förklaring:** Enligt 8 § 2 mom. i hyresförordningen till den del som bestämmelserna i aravabegränsningslagen (1190/1993) eller lagen om räntestöd för hyresbostadslån och bostadsrättshuslån (604/2001) tillämpas på bestämmandet av hyran för en verksamhetslokal tillämpas de även på bestämmandet av hyran i hyresavtal mellan välfärdsområden och kommuner i stället för vad som föreskrivs i förordningen.

**Arbetsgruppens rekommendation:** För ARA-objekt ska ett separat avtal göras upp eftersom bestämmandet av hyran för dem avviker från andra hyresobjekt. Vid bestämmandet av hyran för ARA-objekt ska ARA:s vid respektive tidpunkt utfärdade föreskrifter och krav i lagen beaktas.

## 8.5 Försäkringar

*Hyresgästen ansvarar för egendoms- och ansvarsrisker i anknytning till sin verksamhet samt för försäkring av sin egendom i hyresobjektet. Hyresgästen är skyldig att försäkra sitt lösöre och övrig egendom som finns i hyresobjektet med en tillräckligt omfattande lösöreförsäkring som inkluderar försäkringar som hyresgästen anser nödvändiga mot brand, storm, läckage, översvämning, stöld och skadegörelse. Med beaktande av kvaliteten och omfattningen är hyresgästen skyldig att försäkra sin verksamhet som bedrivs i hyresobjektet genom en ändamålsenlig och täckande ansvars-, rättsskydds- och avbrottsförsäkring.*

*Hyresvärden ansvarar för att teckna en fastighetsförsäkring och andra försäkringar i anknytning till sin egen verksamhet. För hyresavtalets giltighetstid tecknar och har hyresvärden en fullvärdesförsäkring för hyresobjektets fastighet. Hyresgästen är medveten om att hyresvärdens försäkring inte täcker hyresgästens lösöre eller skada som åsamkas hyresgästen till följd av avbrott i verksamheten.*

*Hyresvärden svarar inte för eventuella skador på egendom eller verksamhet i lokaler eller fastigheter som hyrs av hyresgästen och inte heller för skador på egendom som finns i hyresgästens besittning eller som i hyresobjektet hör till tredje part, med undantag av skada som hyresvärden orsakat uppsåtligt eller genom grov försummelse.*

**Förklaring:** Beredskap på eventuella skador genom ändamålsenliga ansvarsförsäkringar i fråga om ansvaret för säkring av hyresgästens egendom och av verksamhet som idkas i hyresobjektet hör till hyresgästens ansvar i enlighet med gällande praxis.

Hyresvärden är för sin del enligt villkoren skyldig att ha en giltig fullvärdesförsäkring. I en del städer kan det ha varit tradition att inte försäkra fastigheterna, utan man har förberett sig på skador genom att fondera ett visst belopp. Parterna kan till denna del, om de önskar, ändra på de allmänna villkorens formulering för att de bättre ska motsvara egen praxis.

## 8.6 Ändring av avtalet

*Ändringar av detta avtal ska göras skriftligen mellan parterna.*

**Förklaring:** I punkten ställs ovillkorligt krav på formuleringen avseende den form som krävs i fråga om avtalsändringarna. Även ändringar som gjorts i elektronisk form anses vara skriftliga ändringar.

### **8.7 Tvister och tillämplig lag**

*Parterna ska sträva efter att i godo finna en lösning på fel och avvikelser som upptäckts i hyresobjektet eller rätta till försummelser av skyldigheter enligt detta hyresavtal samt andra tvister som uppstår mellan parterna. Om parterna inte når en överenskommelse vid förhandlingarna, hänskjuts ärendet till tingsrätten för behandling utifrån den ort där hyresobjektet är beläget.*

*I övrigt iakttas Finlands lag (med undantag för lagvalsbestämmelserna) och i synnerhet lagen om hyra av affärslokal (482/1995, jämte ändringar).*

**Förklaring:** Önskan har varit att förplikta parterna till förhandlingar vid eventuella oenigheter som gäller hyresavtalet i syfte att de i godo kan lösas utan att i onödan eller för tidigt slösa parterna resurser och tid på rättegångar. Om det inte ens genom flera förhandlingar är möjligt att nå en lösning som tillfredsställer båda parter, kan tvisten i sista hand överförs för avgörande vid en tingsrätt som bestäms utifrån den plats där hyresobjektet är beläget.

Lagen om hyra av affärslokal kompletterar hyresavtalet och dess allmänna villkor till den del annat inte separat har avtalats i hyresavtalet.

## TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFT OM ANSVARSFÖRDELNINGSTABELLEN I SAMBAND MED HYRESAVTAL MELLAN KOMMUNEN OCH VÄLFÄRDSOMRÅDET

### 1 Syftet med ansvarsfördelningstabellen och dess förhållande till hyresavtalet och allmänna villkor

Ansvarsfördelningstabellen är ett medel för parterna att detaljerat komma överens om ansvaret för skötsel och underhåll av hyresobjektet. Ansvarsfördelningstabellen kompletterar och specificerar hyresavtalet och dess allmänna villkor. Ansvarsfördelningstabellens förhållande till andra avtalshandlingar se ovan punkten i allmänna villkor 2.1 Ansvarsfördelningstabellen är inte en tabell över kostnadsfördelning trots att kostnadsansvaret ofta stämmer överens med det ansvar som fastställs i ansvarsfördelningstabellen. Vid utarbetandet av ansvarsfördelningstabellen har uppmärksamhet ägnats åt en ansvarsfördelning som utvärderats utifrån funktionalitet. Kostnadsansvaret kan även avvika från ansvaret enligt ansvarsfördelningstabellen.

Arbetsgruppens rekommendation: Kostnadsansvaret ska avtalas i samband med att ansvarsfördelningstabellen går igenom.

Ansvarsfördelningstabellmallen som är en bilaga till hyresavtalet har separata flikar för sjukhus, fastigheter för social- och hälsovård och välfärd, boendeservice, brandstationer samt övriga lokaler i allmän användning såsom kontor. Arbetsgruppen har i ansvarsfördelningstabellen gett ett preliminärt förslag om ansvarsfördelningen mellan parterna på respektive flik enligt användningsändamål. Vid utarbetandet av förslag har man i huvudsak följt principen enligt vilken hyresvärden svarar för fastighetens konstruktioner och system och anordningar som integrerat tjänar fastigheten. På motsvarande sätt har syftet i huvudsak varit att lägga ansvaret för system som anknyter till verksamheten som idkas i fastigheten på hyresgästen.

Vid utarbetandet av ansvarsfördelningstabellen har preliminära val gjorts avvikande från ovan nämnda utgångspunkter dock även på grund av till exempel riskfördelning. Till exempel i sjukhusobjekt kan medicinska eller till vården anknytande system kräva att ändringar görs i fastigheten, så enligt arbetsgruppen är det motiverat, även då det gäller ändringar som görs i fastigheten, exempelvis när anläggningar byts ut, att lägga ansvaret på hyresgästen i stället för hyresvärden.

#### 1.1 Redigering av ansvarsfördelningstabellen

Hyresobjektens ansvarsfördelningstabeller ska inte ses som det enda möjliga sättet för parterna att fördela ansvaret. Ansvarsfördelningstabellen är endast avsedd som riktgivande för vad ansvarsfördelningen i ett fiktivt exempel kunde innebära. När parterna ingår hyresavtal ska de gå igenom ansvarsfördelningstabellerna punkt för punkt i syfte att kunna vara säkra på att ansvaret mellan dem i vart fall fördelas på ett ändamålsenligt sätt ur båda parter synvinkel.

**Arbetsgruppens rekommendation:** Vi rekommenderar att sådana punkter i ansvarsfördelningstabellen som inte ingår i hyresobjektet i fråga stryks eller märks tydligt ut. På motsvarande sätt är det fritt att i ansvarsfördelningstabellen infoga kolumner för att anteckna frågor som gäller hyresobjektet och som parterna anser nödvändiga.



## TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFT TILL KONCESSIONEN

### 1 Syftet med koncession och dess förhållande till hyresavtalet

På begäran av kommunerna och välfärdsområdena har arbetsgruppen utarbetat en koncession med en tillhörande tillämpningsföreskrift. En koncession är avsedd för situationer då en lokal inte i sin helhet övergår i ett välfärdsområdes besittning på det sätt som avses i införandelagen. Användningen av en sådan lokal grundar sig på välfärdsområdets tidvisa och/eller tillfälliga användningsbehov.

Enligt koncessionens inledning är koncessionen främst avsedd för situationer då behovet och användningen av enskilda lokaler inte nödvändigtvis till sin natur är bundna till någon särskild lokal och i övrigt tillfälliga, men dock återkommande med vissa intervaller. Ett typiskt exempel är ett sådant behov som den ansvariga personalen för skolhälsovården har av en tillfällig lokal i en byskola där det inte i övrigt finns lokaler för ändamålet.

Om det för ett visst ändamål, såsom för skolhälsovård redan finns lokaler i skolbyggnaden anser arbetsgruppen att om sådana lokaler ska framförallt hyresavtal enligt hyresavtalsmallen på 3+1 år ingås istället för en koncession. Koncessionen är tänkt och avsedd som ett lättare sätt än ett egentligt hyresavtal att komma överens om tillfällig uthyrning av lokaler.

#### 1.1 Koncessionens villkor och redigering av dessa

Koncessionens villkor har skrivits av arbetsgruppen och ska tolkas endast enligt arbetsgruppen uppfattning om sådana minimivillkor som det i de flesta fall är nödvändigt att avtala om då det gäller uthyrning av koncessionslokaler. Arbetsgruppen uppmanar avtalsparterna att vid behov redigera koncessionen genom att stryka onödiga och tillägga nödvändiga villkor i koncessionen enligt behoven vid det aktuella tillfället.

Möjligheten av redigera koncessionen understryks bland annat genom att inkludera punkterna [Övriga villkor som parterna eventuellt avtalat om] i avtalets villkor. I stället för dessa kan parterna ange egna specificerande villkor. Det är även möjligt att fritt redigera koncessionens villkor.

#### 1.2 Alternativ, exempel och användning av avtal som inkluderats i koncessionen.

I koncessionen har färdigt formulerade punkter inkluderats och parterna kan välja de formuleringar som bäst motsvarar deras behov. Syftet med alternativen är att understryka de val som görs i de mest typiska tillämpningssituationerna. I koncessionen utgör punkten "koncessionen träder i kraft" en mall där parterna bestämmer om avtalet gäller tillsvidare eller om det är tidsbundet. Efter att alternativen är valda ska onödig alternativ strykas.

Exemplen som inkluderats i koncession är arbetsgruppens uppfattning om hur och hur exakt avtalsparterna åtminstone ska sträva efter att avtala om enskilda avtalsvillkor eller om formuleringen av dessa. Det är dock skäl att parterna då de gör upp avtal, vid behov specificerar formuleringarna av villkoren i exemplen för att avtalsvillkoren även på bästa möjliga sätt ska passa respektive tillämpningssituation. Även efter formuleringen av villkoren är det viktigt att komma ihåg att stryka onödiga Exempel och Alternativ.

#### 1.3 Bilagor till koncessionen

Avsikten är att två bilagor infogas som bilagor till koncession. I bilagan "Specifikation av koncessionsobjekt/-lokaler" bestämmer parterna noggrannare om de lokaler som hyrs i överensstämmelse med koncessionen. Bilagan "Lägsta utrustningsnivå i koncessionslokalen" används för att bestämma om utrustningen i koncessionslokalen. Båda bilagorna skrivs fritt på det sätt som parterna anser vara bäst. Arbetsgruppen har inte utarbetat mallar för bilagorna.

Parterna kan även infoga andra bilagor i avtalet.