

# RFSM24

**Rentalföretagens standardvillkor för uthyrning av hyresmoduler**

*Version: 2024-01-10*

## Standardvillkor för uthyrning av hyresmoduler

### 1 Tillämplighet

- 1:1 Dessa hyresvillkor avser hyra av en eller flera flyttbara moduler för uppställning som är tillfällig och icke-permanent och på fastighet som inte tillhör hyresvärden.
- 1:2 Dessa hyresvillkor utgår från att etablering och avetablering av moduluppställningen sker enligt separat avtal för vilket standardavtalet AB 04 eller ABT 06 gäller.
- 1:3 Dessa hyresvillkor förutsätter att ändamålet för hyresmodulernas nyttjande är sådant som inte är undantaget enligt sedvanligt förekommande försäkringar för hyresmoduler.

### 2 Definitioner

|                   |  |
|-------------------|--|
| Avetablering      | Hyresvärdens åtagande att vid hyrestidens slut avlägsna moduluppställningen jämte de arbeten som hyresvärden ska svara för i samband med detta.  |
| Hyresgäst         | Den som hyr moduluppställningen och som är beställare av etablering och avetablering.  |
| Hyresvärd         | Den som hyr ut moduluppställningen och som är entreprenör för etablering och avetablering.   |
| Etablering        | Hyresvärdens åtagande att före hyrestidens början anbringa moduluppställningen på avtalad plats och med avtalade specifikationer jämte de arbeten som hyresvärden ska svara för i samband med detta. |
| Hyresmodul        | Ny eller begagnad flyttbar modul för tillfällig och icke-permanent uppställning på fastighet som inte tillhör hyresvärden.   |
| Moduluppställning | En eller flera hyresmoduler, inklusive tillfällig och icke-permanent grundläggning, som är uppställda på bestämd plats.  |

### 3 Hyresavtalet och dess omfattning

- 3:1 Kontraktshandlingarna kompletterar varandra. Förekommer det motstridiga uppgifter i kontraktshandlingarna ska de dock gälla i följande ordning:
  - 1. hyreskontrakt
  - 2. RFSM24
  - 3. anbud
  - 4. kompletterande föreskrifter lämnande under anbudstiden
  - 5. villkor för etablering och avetablering inklusive förfrågningsunderlag
- 3:2 Förekommer det motstridiga uppgifter i samma handling under punkterna 1 – 4 ovan gäller den uppgift som medför den lägsta kostnaden för hyresvärden. Förekommer det motstridiga uppgifter i handling under punkten 5 ovan ska den uppgift gälla som följer av en tillämpning av villkoren för etablering och avetablering.

3:3 För riktigheten av uppgifter ansvarar den part som tillhandahållit dem. Motpartens godkännande påverkar inte detta ansvar.

#### **4 Hyrestid och uppsägning**

4:1 Hyrestiden inleds den dag då moduluppställningen godkänts vid inflyttningssyn, om inte annan tidpunkt avtalats mellan parterna.

##### ***Obestämd hyrestid***

4:2 Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte bestämd tid har avtalats.

4:3 Hyresavtal som gäller för obestämd tid upphör att gälla den dag som inträffar sex månader från det att skriftlig uppsägning skett av endera parten, om inte annan uppsägningstid avtalats mellan parterna.

##### ***Bestämd hyrestid***

4:4 Hyresavtal som gäller för bestämd tid måste sägas upp genom skriftlig uppsägning av endera parten senast sex månader före hyrestidens utgång, om inte annan uppsägningstid avtalats mellan parterna.

4:5 Har uppsägning inte skett för avtal ingånget på bestämd tid ska avtalet anses förlängt på obestämd tid, varvid reglerna som gäller vid obestämd hyrestid ska tillämpas.

#### **5 Hyra m.m.**

##### ***Hyran***

5:1 Hyran utgör hyresvärdens ersättning för uthyrningen av moduluppställningen under hyrestiden. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer på hyra och tillägg till hyran.

5:2 Hyran ska erläggas kvartalsvis i förskott mot faktura.

5:3 Om betalning inte erläggs i rätt tid ska part från förfallodagen betala dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635).

5:4 Utökas moduluppställningen under hyrestiden ska tillägg till avtalad hyra utgå. Har sådant tillägg inte bestämts till belopp, ska tillägget beräknas enligt samma beräkningsgrunder som gällt för hyran.

5:5 Minskas moduluppställningen under hyrestiden ska avtalad hyra ändras endast om särskild överenskommelse därom träffats mellan parterna.

##### ***Indexreglering av hyran***

5:6 Om inte annat avtalats, ska hyran indexregleras för den del av hyrestiden som överstiger tolv månader. Indextillägg ska därvid utgå månadsvis från och med den trettonde månaden av hyrestiden och motsvara förändringen av Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex med år 1980 = 100). Basmånad ska vara den oktobermånad som senast inträffade före anbudstidens utgång och jämförelsemånad ska vara den oktobermånad som senast inträffade före den trettonde månaden av hyrestiden. Nytt indextillägg ska på motsvarande sätt beräknas för varje därefter följande tolv månadersperiod. Indextillägget beräknas till den

procentuella indexökningen mellan basmånaden och jämförelsemånaden, multiplicerat med hyran. För det fall indextalet blir lägre än tidigare ska föregående tillägg utgå oförändrat.

#### ***Ersättning för etablering och avetablering av moduluppställningen***

- 5:7 Ersättning för etablering respektive avetablering av moduluppställningen sker i enlighet med villkoren för etablering respektive avetablering.
- 5:8 För det fall att hyran är föremål för indexreglering, ska avtalad ersättning för avetablering indexregleras på motsvarande vis.

#### ***Ersättning för ändring av moduluppställningen***

- 5:9 Vid ändring av moduluppställningen under hyrestiden ska hyresgästen ersätta hyresvärden för därvid utfört arbete. Sådan ersättning ska i första hand beräknas med tillämpning av villkoren för etableringen. Om värdet av sådant tillkommande arbete inte kan beräknas på detta sätt och parterna inte träffar särskild överenskommelse, ska värdet av det tillkommande arbetet bestämmas enligt självkostnadsprincipen (löpande räkning). Hyresvärden ska därvid erhålla påslag om 15 % på havda självkostnader till täckande av vinst, centraladministration och räntekostnader.

#### ***Ersättning för kostnadsändringar***

- 5:10 Kostnadsändringar till följd av förändring av skatter, avgifter och andra pålagor som träder i kraft efter det att hyran bestämts ska föranleda reglering av hyran och därpå löpande mervärdesskatt, om hyresvärdens kostnader därigenom påverkas.

### **6 Etablering av moduluppställningen**

- 6:1 För etablering av moduluppställningen gäller mellan parterna avtalade villkor för etableringen.

### **7 Moduluppställningens skick**

#### ***Moduluppställningens skick vid hyrestidens början***

- 7:1 Moduluppställningen ska på tillträdesdagen ha sådan utformning och vara i sådant skick som följer av avtalet. Om kravangivelse saknas i visst avseende, ska moduluppställningen i det avseendet vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet och uppfylla tillämpliga myndighetskrav.

#### ***Moduluppställningens skick under hyrestiden***

- 7:2 Moduluppställningen hyrs ut i befintligt skick och utan särskild för verksamheten avsedd inredning, om inte annat följer av avtalet.

#### ***Moduluppställningens skick vid hyrestidens utgång***

- 7:3 Hyresgästen ska vid hyrestidens utgång lämna moduluppställningen i ett sådant skick som följer av avtalet, väl rengjord samt tömd på av hyresgästen tillförd egendom. Hyresgästen ska återlämna samtliga nycklar och passerkort som hör till moduluppställningen.
- 7:4 Om moduluppställningen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommit att hyresvärden ska svara för, äger hyresvärden rätt att avlägsna och kassera detsamma på hyresgästens bekostnad.

## **8 Ändring av moduluppställningen under hyrestiden**

- 8:1 Om inte annat föreskrivits i avtalet får moduluppställningen inte utökas eller minskas utan hyresvärdens skriftliga godkännande.
- 8:2 Utökas moduluppställningen ska bestämmelserna som gäller vid etablering enligt punkten 6 gälla i tillämpliga delar.
- 8:3 Minskas moduluppställningen ska bestämmelserna som gäller vid avetablering enligt punkten 9 gälla i tillämpliga delar.

## **9 Avetablering av moduluppställningen vid hyrestiden slut**

- 9:1 För avetablering av moduluppställningen gäller mellan parterna avtalade villkor för avetablering. Saknas villkor för avetablering, ska i stället villkoren i detta kapitel tillämpas.
- 9:2 Avetablering ska ske fackmässigt. Avetablering ska ske inom tre månader efter det att hyrestiden har upphört, om inte längre tid skäligen är nödvändig med hänsyn till moduluppställningens omfattning. Hyresvärden ska avlämna den för moduluppställningen ianspråktaga marken i därvid befintligt skick efter att moduluppställningen har avlägsnats. Därutöver ska avtalade villkor för etableringen gälla i tillämpliga delar.

## **10 Syn**

### ***Inflyttningssyn***

- 10:1 Parterna ska inför hyrestidens början dokumentera moduluppställningens skick genom en protokollförd inflyttningssyn.
- 10:2 Inflyttningssyn ska, om inte parterna avtalat om annat, genomföras när etableringen har färdigställts. Hyresvärden ska underrätta hyresgästen när etableringen beräknas färdigställd och inflyttningssyn kan hållas.
- 10:3 Vid inflyttningssyn ska undersökas och bedömas i vad mån moduluppställningen uppfyller avtalat skick. Fel som föreligger vid tiden för inflyttningssynen i förhållande till avtalat skick ska antecknas i protokollet.
- 10:4 Inflyttningssynen ska godkännas om det inte föreligger väsentliga fel i moduluppställningen.

### ***Avflyttningssyn***

- 10:5 Parterna ska vid hyrestidens slut dokumentera moduluppställningens skick genom en protokollförd avflyttningssyn.
- 10:6 Avflyttningssyn ska, om inte parterna avtalat om annat, genomföras vid hyrestidens utgång.
- 10:7 Vid avflyttningssyn ska undersökas och bedömas moduluppställningens skick. Skador och andra avvikelser som föreligger vid tiden för avflyttningssynen i förhållande till avtalat skick ska antecknas i protokollet.
- 10:8 Avflyttningssynen ska godkännas när moduluppställningen avlägsnats i enlighet med avtalade villkor för avetablering.

### ***Syneförrättare***

- 10:9 Part äger rätt att för inflyttningssyn respektive avflyttningssyn påkalla att syneförrättare utses för genomförande av respektive syn.

10:10 Syneförrättare utses av hyresgästen, om inte parterna avtalat om att syneförrättare ska utses gemensamt. Hyresgästen ska svara för ersättningen till av hyresgästen utsedd syneförrättaren. Har syneförrättare utsetts gemensamt, ska ersättningen till syneförrättaren bäras av parterna med lika delar.

## **11 Användning av moduluppställningen**

- 11:1 Moduluppställningen får endast användas för det avsedda ändamålet.
- 11:2 Hyresgästen ska vårda moduluppställningen under hyrestiden.
- 11:3 Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga tillstånd ändra material eller färgsättning, utföra målning, håltagning eller andra bestående ingrepp i moduluppställningen.
- 11:4 För moduluppställningen gäller rökförbud (innefattandes elektroniska cigaretter). All lös elektrisk utrustning måste vara försedd med timer.

## **12 Drift, skötsel och underhåll**

- 12:1 Hyresgästen ska svara för erforderliga åtgärder för moduluppställningens drift, såsom el, data, vatten och avlopp, avfallshantering m.m. för moduluppställningen och hyresgästens verksamhet.
- 12:2 Hyresgästen ska svara för inre och yttre skötsel jämte erforderlig rensning av tak och takavvattning, snöröjning samt halkbekämpning avseende moduluppställningen.
- 12:3 Hyresgästen ska svara för förebyggande bekämpning av skadedjur.
- 12:4 Ansvar för skötsel och underhåll i övrigt ska fördelas mellan parterna enligt avtalad Gränsdragningslista. Saknas avtalad Gränsdragningslista svarar hyresgästen skötsel och hyresvärden för underhåll av moduluppställningen under hyrestiden.

## **13 Fel och skador på moduluppställningen**

### ***Ansvar för skada***

- 13:1 Hyresgästen ansvarar under hyrestiden för skada som uppstår på moduluppställningen. Hyresgästen ansvarar inte för skada på moduluppställningen som beror på Hyresvärden. Hyresgästen ansvarar inte heller för skada som utgör normalt slitage.

### ***Ansvar för fel***

- 13:2 Moduluppställningen är felaktig om det föreligger fel som hyresvärden ansvarar för enligt villkoren som gäller för etablering.
- 13:3 Moduluppställningen är därutöver felaktig om den inte har det skick under hyrestiden som följer av avtalet.

### ***Avhjälpande av skada och fel***

- 13:4 Hyresgästen ska utan dröjsmål skriftligen underrätta hyresvärden då hyresgästen upptäcker, eller borde ha upptäckt, fel eller skada på grund av fel. Hyresgästen är ersättningsskyldig för den merkostnad som en för sent framförd reklamation orsakar hyresvärden.

- 13:5 Hyresvärden är berättigad och skyldig att avhjälpa såväl skador som fel på moduluppställningen som hyresgästen skriftligen har reklamerat. Hyresvärden är även berättigad att avhjälpa skador som hyresgästen ansvarar för.
- 13:6 Avhjälpan ska fullgöras utan dröjsmål och senast inom två månader från att reklamation skedde, om inte lämplig årstid bör avvaktas.
- 13:7 För fel som inte ska avhjälpas enligt villkoren som gäller för etablering utan i stället föranleda värdeminskingsavdrag, ska nedsättning av hyran ske enligt p 14 nedan. Sådana fel ska inte heller avhjälpas under hyrestiden.

## **14 Ersättning och skadestånd**

### ***Nedsättning av hyra***

- 14:1 Hyresgästen äger rätt till nedsättning av hyran under den tid som moduluppställningen är behäftad med fel eller skada som hyresvärden ansvarar för. Nedsättning av hyra ska ske med skäligt belopp som svarar mot skadans eller felets betydelse för användningen av moduluppställningen.
- 14:2 Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder i nyttjandet av moduluppställningen till följd av att hyresvärden låter utföra underhåll av moduluppställningen. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

### ***Skadestånd***

- 14:3 Vid skada på moduluppställningen som hyresgästen ansvarar för, är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som hyresvärden därigenom åsamkas. Till den del sådan skada omfattas av hyresvärdens försäkring, ska hyresvärden ersätta hyresgästen för självrisk avseende den berörda delen.
- 14:4 För sådan skada som inte ska ersättas enligt annan bestämmelse i detta avtal, är part skyldig att ersätta motparten om skadan beror på vårdslöshet eller på fel för vilket hyresvärden är ansvarig. För skada på grund av avbrott eller störning i industriell produktion eller annan kommersiell eller offentlig verksamhet föreligger ingen ersättningsskyldighet.

### ***Anspråk på nedsättning av hyra eller skadestånd***

- 14:5 Anspråk på nedsättning av hyra eller skadestånd ska framställas skriftligen till motparten senast tre månader efter att omständigheten som berättigar till nedsättning av hyran eller blivit känd eller skadan framträtt.
- 14:6 Anspråk på nedsättning av hyra eller skadestånd är förfallet, om det inte framställs skriftligen i rätt tid.

## **15 Äganderätt m.m.**

- 15:1 Hyresgästen förvärvar inte äganderätt eller annan rättighet till moduluppställningen, utöver den i tid begränsade nyttjanderätt till lös egendom som följer av avtalet.
- 15:2 Hyresgästen får inte förfoga över hyresmodul på ett sätt som innebär att hyresmodulen övergår till att utgöra fast egendom.

## **16 Tillstånd, författningar m.m.**

- 16:1 Hyresgästen svarar för bygglov och sådana tillstånd och anmälningar som erfordras för moduluppställningen och den verksamhet som hyresgästen avser bedriva inom moduluppställningen.
- 16:2 Hyresgästen ska bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete inom moduluppställningen och ska tillse att åtgärder för brandskydd vidtas till uppfyllande av skyldigheterna enligt lagen (2003:778) om skydd mot olyckor.
- 16:3 Om det vid en av myndighet påkallad besiktning av installationer, såsom exempelvis el- eller sprinkleranordningar, konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit.

## **17 Försäkring**

- 17:1 Hyresvärden ska under hyrestiden ha allriskförsäkring för skador på moduluppställningen. Försäkringsbeloppet ska minst uppgå till moduluppställningens återanskaffningsvärde. Självrisken ska högst vara tre prisbasbelopp.
- 17:2 Hyresgästen ska under hyrestiden ha erforderligt försäkringsskydd för egendom som förvaras i moduluppställningen samt för den verksamhet som hyresgästen bedriver i moduluppställningen. Hyresgästens försäkring ska omfatta skada på glas samt skada till följd av skadegörelse eller annan åverkan.

## **18 Befrielsegrunder (force majeure)**

- 18:1 Hyresvärden är befriad från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att svara för skada enligt detta avtal om befrielsegrund föreligger. Sådan befrielsegrund föreligger om hyresvärden inte kan fullgöra sina åtaganden, eller så kan ske endast till onormalt hög kostnad, på grund av krig eller krigsliknande förhållande, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller myndighetsbeslut, som hyresvärden inte råder över och inte heller har kunnat förutse.
- 18:2 Det åligger hyresvärden att utan dröjsmål skriftligen underrätta hyresgästen om befrielsegrund föreligger.

## **19 Överlåtelse av hyresavtalet**

- 19:1 Part får inte utan skriftligt medgivande från den andra parten överlåta hyresavtalet.

## **20 Hävning**

### ***Hyresgästens hävningsrätt***

- 20:1 Hyresgästen äger rätt att skriftligen häva avtalet såvitt avser kvarstående hyrestid om
1. hyresgästen med rätt därtill har hävt avtalet för etablering
  2. moduluppställningen i väsentligt hänseende inte är avtalsenlig och avhjälpande inte sker utan dröjsmål efter erinran
  3. hyresvärden försätts i konkurs eller inleder företagsrekonstruktion. Hyresgästen äger även rätt att skriftligen häva avtalet om hyresvärden är på obestånd och erforderlig säkerhet inte ställs av hyresvärden efter anmaning från hyresgästen



4. hyresvärden i övrigt i väsentligt avseende åsidosätter sina skyldigheter enligt avtalet och inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftlig anmaning därom
5. avtalet inte kan fullföljas under så lång tid att förutsättningarna för avtalet väsentligen rubbas och detta inte beror på någon av parterna
6. avtalet varit föremål för en ändring som inte är tillåten enligt tillämplig lagstiftning avseende offentlig upphandling, eller det i övrigt enligt sådan lagstiftning föreligger skyldighet för hyresgästen att avsluta avtalet.

### ***Hyresvärdens hävningsrätt***

20:2 Hyresvärden äger rätt att skriftligen häva avtalet såvitt avser kvarstående hyrestid om

1. hyresvärden med rätt därtill har hävt avtalet för etablering
2. hyresgästen försätts i konkurs eller inleder företagsrekonstruktion. Hyresvärden äger även rätt att skriftligen häva avtalet om hyresgästen är på obestånd och erforderlig säkerhet inte ställs av hyresgästen efter anmaning från hyresvärden
3. hyresgästen i övrigt i väsentligt avseende åsidosätter sina skyldigheter enligt avtalet och inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftlig anmaning därom
4. avtalet inte kan fullföljas under så lång tid att förutsättningarna för avtalet väsentligen rubbas och detta inte beror på någon av parterna.

### ***Följder vid hävning***

20:3 Om avtalet hävs enligt 20:1 p 1-4 är hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen för den skada som hävningen åsamkar hyresgästen. Hävs avtalet enligt 20:1 p 5 är hyresvärden skyldig att ersätta hyresgästen för skada endast om hävningen skett till följd av omständighet som utgör avtalsbrott från hyresvärdens sida.

20:4 Om avtalet hävs enligt 20:2 p 1-3 är hyresgästen skyldig att ersätta hyresvärden för den skada som hävningen åsamkar hyresvärden.

20:5 Anspråk på ersättning till följd av hävning måste framställas skriftligen till den andra parten senast tre månader från det att hävning skett.

20:6 Har avtalet hävts, får övertagande av egendom endast ske om parterna träffar särskild överenskommelse därom.

## **21 Tvist och tillämplig lag**

21:1 Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt och av svensk allmän domstol. Första instans ska vara tingsrätten i den ort där hyresgästen har sitt hemvist.