

VÄGLEDNING – RFSM24

Rentalforetagens standardvillkor för uthyrning av hyresmoduler

Version: 2024-01-15

INLEDNING

Med lanseringen av nya standardvillkor tar Rentalföretagen ett viktigt steg mot att standardisera och förbättra upphandlingsprocessen inom hyresmodulbranschen. Det är en utveckling som inte bara gynnar leverantörer och beställare, utan även slutanvändarna som drar nytta av snabbare och mer kostnadseffektiva lösningar vilket minskar kostnaden för samhället i stort.

De nya standardvillkoren för hyresmoduler (RFSM24) är framtagna i nära samarbete med beställarsidan. De slutliga villkoren har genomgått en remissprocess, där offentliga aktörer har haft möjlighet att ge feedback och bidra med insikter.

Syftet med denna korta guide är att tjäna som vägledning till hur RFSM24 är avsett att användas tillsammans med de stöddokument som Rentalföretagen tagit fram.

BAKGRUND

Hyresmoduler utgör lös egendom som tillhör modulleverantören (i avtalet benämnd som hyresvärden). Hyresmodulerna fortsätter att vara hyresvärdens egendom under den tidsperiod, hyrestiden, som de hyrs ut till hyresgästen. Ett avtal för förhyrning av hyresmoduler utgör därför oftast en hyra av lös egendom. För sådan hyra saknas det direkt tillämplig lagstiftning som reglerar förhållandet mellan den som hyr och den som hyr ut. Hyra av hyresmoduler omfattar också normalt transport och montering av hyresmodulerna samt demontering och borttransport (vanligen benämnt som "etablering" av modulerna och "avetablering" av modulerna). Inte heller för detta moment finns det direkt tillämplig lagstiftning.

RFSM24 har tagits fram av Rentalföretagen för att skapa en branschstandard som innehåller förutsebara och balanserade avtalsvillkor för förhyrningen av modulerna. Rentalföretagen har vidare valt att utforma RFSM24 så att utgångspunkten är att etableringen och avetableringen av modulerna regleras av det av BKK utgivna standardavtalet för totalentreprenader, ABT 06.

TILLÄMPNINGSOMRÅDE

RFSM24 tillsammans med framtagna stöddokument i form av Gränsdragningslista, Administrativa föreskrifter och Hyreskontrakt är avsedda att användas vid hyra av en eller flera moduler, där ändamålet är att tillskapa tillfälliga lokaler för hyresgästen. RFSM24 kan användas vid varje förhyrning av moduler som är avsedda att tillfälligt och på ett icke-permanent sätt ställas upp på mark som hyresgästen äger eller på annat sätt förfogar över. Villkoren i RFSM24 har utformats med särskild hänsyn till offentliga beställare och offentliga verksamheter, men kan likaväl användas av privata aktörer.

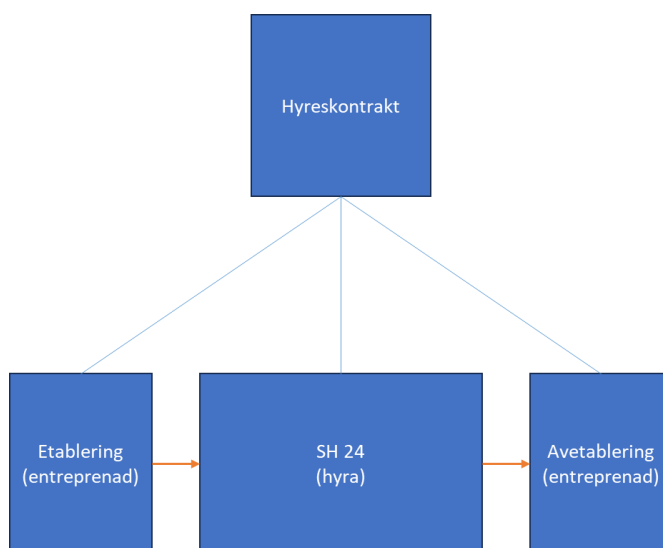
RFSM24 kan användas fristående från övriga framtagna stöddokument genom att hyresgästen själv upprättar lämpliga kontraktshandlingar. De stöddokument som ingår i avtalspaketet är dock utformade för att endast med tillägg för objektsspecifika uppgifter kunna utgöra ett färdigt avtalspaket anpassat för offentlig upphandling.

RFSM24 är inte avsett att användas i konsumentförhållanden.

STRUKTUR

RFSM24 består av ett hyresvillkor för moduler. Till RFSM24 finns en Gränsdragningslista för fördelning av ansvar för drift och skötsel mellan hyresgästen och hyresvärden. Därutöver finns en mall för Hyreskontrakt samt en mall för Administrativa föreskrifter. De Administrativa föreskrifterna är avsedda dels för etablering och avetablering, men även för att rymma upphandlingsföreskrifter för hela kontraktet. Varje dokument beskrivs närmare under respektive underrubrik nedan.

Etableringen av modulerna, själva hyran under hyrestiden samt den avslutande avetableringen utgör olika moment av samma avtalsförhållande, och regleras därför i ett och samma kontrakt. "Hyreskontraktet" täcker därmed in de tre olika momenten i parternas avtal. För etableringen och avetableringen som är tänkta att regleras av ABT 06, utgör Hyreskontraktet det som anges som "kontrakt" i det standardavtalet.



STANDARDVILLKOR FÖR HYRESMODULER – RFSM24

RFSM24 innehåller avtalsvillkor som börjar att gälla vid hyrestidens början och som upphör att gälla vid hyrestidens utgång. Villkoren förutsätter att parterna separat har reglerat etableringen och avetableringen av moduluppställningen.

Hyresavtalet och dess omfattning (kap 3)

Uppgifterna i parternas avtal ska läsas och gälla tillsammans. Utgångspunkten är därmed att uppgifterna kompletterar varandra. Om det är så att det finns motstridigheter mellan olika uppgifter i de olika handlingarna som ingår i avtalet, gäller enligt p 3:1 rangordning mellan handlingar och att den uppgift som ligger högre upp i rangordningen gäller före (motstridigt) uppgift i handling som ligger lägre längre ner i rangordningen.

För att hantera situationen att det för etablering/avetablering kan finnas andra avtal som har egna sätt att hantera motstridigheter, har villkor för etablering/avetablering placerats lägst i rangordningen. I praktiken medför detta att under exempelvis etableringen så gäller de villkor som avtalats för denna full ut och i enlighet med de regler som angetts gälla för etableringen. När etableringen är genomförd och hyrestiden inleds, gäller därefter villkoren i RFSM24 och den rangordning som framgår av p 3:1. Vid behov av synkronisering mellan villkoren för etablering och villkoren för hyrestiden, ska detta ske i hyreskontraktet. Detta då hyreskontraktet är avsett att vara gemensamt kontrakt för såväl etablering, hyrestid som avetablering.

Avsteg från villkoren i RFSM24 ska föras in i hyreskontraktet för att gälla före RFSM24.

Hyrestid och uppsägning (kap 4)

Hyrestiden vid modulhyra är normalt bestämd antingen till datum eller visst antal månader. RFSM24 innehåller dock både möjlighet att avtala om bestämd hyrestid och obestämd hyrestid (tillsvidareavtal). Uppsägning behöver alltid ske, även vid avtal på bestämd tid.

Uppsägningstiden är sex månader. Vid behov, såsom vid kortare hyresperioder, kan annan uppsägningstid avtalas mellan parterna.

Hyran m.m. (kap 5)

RFSM24 förutsätter att den hyra som hyresgästen ska betala för moduluppställningen är bestämd till belopp mellan parterna.

Om moduluppställningen utökas under hyrestiden har hyresvärden rätt till tillkommande ersättning. Om hyresgästen redan inför upphandlingen av avtalet förutser att ett utökat behov kan uppstå, är det fördelaktigt om sådant behov kan preciseras redan i upphandlingen som en option. Det förutsätter dock att behovet är möjligt att ange tillräckligt tydligt för att vara kalkylerbart för hyresvärden.

Sker utökning av moduluppställningen utan att parterna på förhand reglerat vilket tillägg till hyran som ska utgå, ska tillägget istället beräknas enligt samma beräkningsgrunder som gällt för hyran. I en sådan situation kan avtalad hyra per m² för den befintliga moduluppställningen vara till ledning för beräkning av tillägget, förutsatt att utökningen avser likvärdiga förutsättningar.

För det fall att moduluppställningen minskas, är huvudregeln att hyresvärden även därefter har rätt att uppbära den ursprungligt avtalade hyran utan avdrag för att minskning har skett. Bakgrunden till detta är att hyresvärdens kalkyl normalt baseras på att den avtalade hyran erhålls under hela den avtalade hyrestiden och att såväl direkta kostnader som indirekta kostnader fördelas över hyrestiden.

Om hyresförhållandet avser en längre tid än 12 månader indexregleras hyran för den tid som överstiger 12 månader.

Etablering av moduluppställningen (kap 6)

RFSM24 reglerar inte etableringen av moduluppställningen, utan detta behöver regleras separat av parterna.

Utgångspunkten för RFSM24 är att etableringen regleras genom att parterna avtalar om att ABT 06 ska gälla för själva etableringen och tiden fram till dess hyrestiden kan inledas enligt RFSM24. Rentalföretagen har utarbetat mall för administrativa föreskrifter för etablering och avetablering, som är anpassade för offentlig upphandling såväl som att passa för gränssnittet mellan etablering och hyra enligt RFSM24. Rentalföretagens mall för hyreskontrakt utgör då både "kontrakt" för entreprenaden för etablering enligt ABT 06 som hyreskontrakt för hyrestiden.

Moduluppställningens skick (kap 7)

Moduluppställningen ska ha den utformning m.m. som hyresgästen har krävställt. Det ligger alltså på hyresgästen att utforma lämpliga och ändamålsenliga krav för den användning som hyresgästen avser använda moduluppställningen till. Vad gäller sättet för att beskriva kraven på moduluppställningen finns stora likheter med vad som gäller för byggentreprenader, i och att moduluppställningen utformas i tiden efter att parterna träffat avtal. Hyresgästens krav bör dock noga beakta att en grundläggande förutsättning för hyresmoduler är att mått och övriga dimensioner inte har den flexibilitet som gäller vid nybyggnation av byggnader samt att hyresmoduler är avsedda att återanvändas.

I den mån det saknas krav i någon del som har betydelse för moduluppställningen, 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. Här ligger sålunda ett ansvar på hyresvärden att i avsaknad av krav åstadkomma en acceptabel lägstanivå med beaktande av det ändamål som hyresgästen har beskrivit för hyresvärden. Ansvaret innebär dock inte att hyresvärden ska utvärdera de krav som hyresgästen bestämt ska gälla, utan är endast tillämpligt vid avsaknad av krav från hyresgästen.

Ändring av moduluppställningen under hyrestiden (kap 8)

Utökning eller minskning av moduluppställningen under avtalstiden förutsätter medgivande från hyresvärden. Det finns alltså inte någon ensidig rättighet för hyresgästen att påverka omfattningen av moduluppställningen under hyrestiden. I motiveringen till detta finns stora likheter med vad som gäller för sedvanlig lokalhyra, då särskilt en utökning av en förhyrd lokal förutsätter att det finns lediga och angränsande ytor tillgängliga. För hyresmoduler är situationen likalydande, då en utökning förutsätter att det finns tillgängliga moduler som är anpassade för den aktuella moduluppställningen.

Avetablering av moduluppställningen vid hyrestidens slut (kap 9)

Likt vad som gäller för etablering, förutsätter RFSM24 att parterna separat har reglerat de villkor som ska gälla vid avetablering. Om det är så att parterna inte avtalat om några särskilda villkor för avetableringen, innehåller dock RFSM24 förenklade regler för att hantera avetableringen. Detta då avetablering nödvändigtvis måste ske efter att hyrestiden upphört.

Syn (kap 10)

När etableringen av moduluppställningen är klar enligt de villkor som parterna bestämt för etableringen, ska parterna genomföra en inflyttningssyn för att fastställa moduluppställningens status då hyrestiden inleds. Om parterna använder Rentalföretagens mall för Administrativa föreskrifter, ersätter också inflyttningssynen slutbesiktning enligt ABT 06.

När hyrestiden avslutats genomförs en avslutande avflyttningssyn. Avflyttningssynen genomförs i huvudsak vid tiden för hyrestidens utgång för att dokumentera vilket skick som moduluppställningen då har. Godkännandet av avflyttningssynen sker dock först sedan moduluppställningen avlägsnats. Eftersom avlägsnandet av moduluppställning ofta är slutförd långt senare än när hyrestiden upphör, kan avflyttningssynen sålunda formellt pågå under en längre tid.

Användning av moduluppställningen (kap 11)

Under hyrestiden ansvarar hyresgästen för att vårda moduluppställningen och att moduluppställningen används i enlighet med de förutsättningar som parterna har avtalat om.

Drift, skötsel och underhåll (kap 12)

Till skillnad från lokalhyra, där hyresvärden äger fast egendom på den ort där hyran sker och sålunda måste ha organisation på plats för att kunna sköta och ta hand om sin byggnad, saknas för den som hyr ut moduler en sådan naturlig anknytning till platsen där en moduluppställning ställs upp. Villkoren om skötsel och underhåll har utformats mot denna bakgrund, och är därmed i viss mån annorlunda än vad som gäller vid sedvanlig hyra av lokal i en befintlig byggnad. Ett något större ansvar har därvid placerats på hyresgästen.

Den huvudsakliga ansvarsfördelningen för skötsel och underhåll är avsedd att regleras genom en gränsdragningslista. Gränsdragningslistan upprättas av hyresgästen och behöver utgöra del av upphandlingsdokumenten vid offentlig upphandling. Skulle gränsdragningslista saknas, gäller dock den ansvarsfördelning som anges i p 12:4.

Rentalföretagen har tagit fram en mall för gränsdragningslista, som innehåller en gränsdragning som kan anses som branschpraxis. Det är möjligt att i gränsdragningslistan avvika från den rekommenderade ansvarsfördelningen, men hyresgästen bör då beakta att en ansvarsfördelning som medför att hyresvärden i princip behöver ha lokal representation ofta innebär väsentligt ökade kostnader för hyresvärden.

Fel och skador på moduluppställningen (kap 13)

Om det uppstår skador på moduluppställningen är utgångspunkten att det är hyresgästen som ansvarar för dessa, eftersom det är hyresgästen som hyr egendomen. Från detta ansvar är dock normalt slitage undantaget, vilket inte anses utgöra skada. Även om hyresgästen står ansvaret för skada (som inte orsakats av hyresvärden), har hyresvärden ett åtagande att hålla moduluppställningen försäkrad. Uppstår skada som täcks av den tecknade försäkringen, begränsas hyresgästens ansvar till att svara för den självrisk som uppstår (kap 17).

Hyresvärden har ett generellt ansvar för fel i moduluppställningen. Felansvaret utgår från att moduluppställningen ska ha det skick under hyrestiden som parterna har avtalat om.

Felansvaret omfattar även sådana fel som hyresgästen har rätt att göra gällande mot hyresvärden enligt villkoren för etablering, normalt ABT 06.

Ersättning och skadestånd (kap 14)

Om det föreligger fel är hyresgästen berättigad att erhålla nedsättning av hyran under den tid som felet kvarstår. Nedsättningen ska med ett skäligt belopp svara mot den betydelse som felet har för möjligheten att använda moduluppställningen. Detta innebär att hyresnedsättning för fel som medför att moduluppställningen inte kan användas alls kan komma att motsvara hyran, men också att fel som saknar betydelse kan medföra att ingen hyresnedsättning sker alls.

Om det uppstår skada på moduluppställningen som hyresgästen ansvarar för, föreligger skadeståndsskyldighet med hyresvärden. I den omfattning som skadan omfattas av den försäkring som hyresvärden ska ha för moduluppställningen innebär detta i praktiken att hyresgästens ersättningsansvar blir begränsat till den självrisk som hyresvärden behöver erlægga enligt försäkringen.

Hävning (kap 20)

Hävningsgrunderna i villkoren har anpassats till att hyrestiden föregås av en etablering och att villkoren för etableringen innehåller regler om hävning (såsom ABT 06). Hävningsgrunderna har även anpassats för offentlig upphandling.