

Riktlinjer avseende lokalupplåtelser – demokrativillkor

April 2021

stockholm.se

Innehåll

Inledning	4
Avseende nämndernas och bolagens lokalupplåtelser	4
Demokrativillkor	4
Riktlinjer	5
1. Kontrollera att organisationen uppfyller demokrativillkoret	5
2. Granska förfrågan i övrigt.....	13
Dokumentation	14
Svårbedömda ärenden	14
Stöd i avtalsskrivningen.....	14
Lokalförvaltande organisationer och demokrativillkor	19

Inledning

I Stockholm finns ett rikt föreningsliv, som staden har en långvarig samverkan med. Det fristående kultur- och föreningslivet är viktigt i stockholmarnas vardag och avgörande för Stockholms attraktivitet. I arbetet för att stärka hållbarhet och fördjupa demokratin har civilsamhället en central roll. Stadens ser allvarligt på föreningar som agerar på ett sätt som står i stark kontrast till grundläggande demokratiska värderingar. Grundläggande för en demokrati är bland annat en fungerande rättsstat, fria och öppna val samt skydd för minoriteter.

I Stockholms stads budget 2020-2022 framgår att nämnder och bolagsstyrelser genom uppföljning ska ”säkerställa att ekonomiska bidrag, tillgång till lokaler och föreningsbidrag fortsatt inte går till någon aktör med odemokratiska värderingar eller som uppmuntrar eller möjliggör våldsbejakande extremism”. För att förtydliga för, och stödja, nämnderna i detta arbete utformar stadsledningskontoret riktlinjer för hur och vilken information som ska inhämtas när en aktör önskar hyra en lokal, en stadsövergripande rutin för hur svårbedömda ärenden ska hanteras samt stöd i avtalsskrivning.

Läs mer om våldsbejakande extremism på stadens [intranät](#).

Avseende nämndernas och bolagens lokalupplåtelser

Staden har stor frihet att välja för vilka ändamål dess lokaler upplåts och till vilka grupper. Detta måste dock vara tydligt definierat, varför det är viktigt att nämnder och bolag har riktlinjer som styr till vem och för vilket ändamål lokaler får upplåtas. Villkoren måste uppfylla regeringsformens krav på likabehandling, saklighet och opartiskhet.

Nämnder och bolags riktlinjer för lokalupplåtelse ska förtydliga och begränsa vilka aktörer som kan komma i fråga för att nyttja stadens lokaler. Föreliggande riktlinjer är ett stöd i nämnders och bolags arbete med lokalupplåtelse.

Demokrativillkor

För att säkerställa att tillgång till lokaler inte ges till någon aktör som står i strid med samhällets grundläggande värderingar om respekt för alla människors lika värde och enskildas grundläggande fri- och rättigheter ska nämnderna i sina riktlinjer eller rutiner för

handläggning av lokalupplåtelse föra in ett *demokrativillkor* i vilket det ska tydliggöras att det är en förutsättning att aktören uppfyller demokratikravet för att få tillgång till stadens lokaler. Det huvudsakliga syftet med demokrativillkoret är att förhindra att stadens lokaler upplåts till aktörer vars verksamheter inte är förenliga med samhällets grundläggande värderingar såsom de formuleras i regeringsformen och i de internationella konventionerna om mänskliga rättigheter. Demokrativillkoret konkretiseras i föreliggande riktlinjer genom att lokaler inte ska upplåtas till en aktör om den eller någon av dess företrädare, inom ramen för verksamheten

1. utövar våld, tvång eller hot eller på annat otillbörligt sätt kränker den enskildes grundläggande fri- och rättigheter,
2. diskriminerar eller på annat sätt bryter mot principen om alla människors lika värde,
3. rättfärdigar, främjar eller uppmanar till sådana ageranden som anges i 1 eller 2, eller
4. motarbetar det demokratiska styrelseskicket.

Riktlinjer

Avsnittet beskriver hur demokrativillkoret säkerställs och vilken information som ska kontrolleras i samband med lokalupplåtelse.

1. Kontrollera att organisationen uppfyller demokrativillkoret
2. Om aktören uppfyller kravet ska nämnden/bolaget granska förfrågan i övrigt.

1. Kontrollera att organisationen uppfyller demokrativillkoret¹

När hyresgästen är en förening/organisationen är det dennes agerande som ska bedömas vid prövning av demokrativillkoret. Om en förening/organisation/aktör agerat på ett sätt som inte är förenligt med demokrativillkoret, exempelvis genom skrivningar i stadgar, verksamhetsberättelse, verksamhetsplan, på en webbplats eller i andra dokument från organisationen, får lokal ej upplåtas.

Huvudregeln är att den som vill nyttja en lokal ska visa att samtliga villkor som fastställts i riktlinjer eller rutiner är uppfyllda, en individuell bedömning ska alltid ske. Detta gäller även demokrativillkoret. Exempelvis kan sökanden intyga i ansökan att

¹ Texten i stycke är hämtad från Demokrativillkor för bidrag till civilsamhället – Vägledning för handläggare (SOU 2019:35) s. 11-32

verksamheten är förenlig med demokrativillkoret. En förening/organisation/aktör som intygar detta och det av övriga uppgifter inte framgår annat, får antas uppfylla demokrativillkoret.

Om staden under handläggningstiden får information om att en förening/organisation/aktör brister angående demokrativillkoret, bör de ges tillfälle att bemöta uppgifterna. Det kan också vara aktuellt att begära in komplettering från föreningen/organisationen/aktören. Om en förening/organisation/aktör inte vill eller kan bemöta uppgifter som utesluter dem från att få nyttja stadens lokaler, ska staden bedöma att de inte har visat att de uppfyller demokrativillkoret.

Om ett brott misstänks

Ett agerande som strider mot demokrativillkoret kan i vissa fall vara brottsligt. Staden ska aldrig bedöma eller uttala sig om huruvida en företrädare gjort sig skyldig till brott. Polisanmälan ska alltid övervägas vid misstanke om brott.

Om en företrädare för en förening/organisation har dömts för brott, exempelvis hets mot folkgrupp, finns det inget hinder för att domen beaktas vid bedömningen av om demokrativillkoret är uppfyllt.

Ageranden inom ramen för verksamheten

För att en förening/organisation ska kunna hållas ansvarig för en företrädares agerande krävs det att agerandet kan kopplas till föreningen/organisationen och dess verksamhet. Ett agerande som inte har något samband med företrädares roll eller funktion inom föreningen/organisationen ska i regel inte utesluta dem från att nyttja en lokal.

Det kan uppkomma gränsdragningsfrågor om ett agerande kan kopplas till föreningen/organisationen eller inte, exempelvis om en företrädare närvarar i ett extremistiskt sammanhang eller uttrycker sig olämpligt på sociala medier. Om detta inträffar ska en bedömning göras i varje enskilt fall.

Ansvar för företrädare

En förening/organisation ansvarar även för sina företrädares agerande. Som företrädare räknas de som ingår i föreningens/organisationens förvaltande organ och personer som utsetts för att teckna föreningen/organisationens firma eller för att ha andra funktioner, exempelvis styrelseledamot, kassör eller verksamhetsansvarig. Företrädare kan även vara utsedda av föreningen/organisationen att utföra ett visst uppdrag, exempelvis

som ledare vid en idrotts- eller bildningsverksamhet eller en religiös ledare i en församling.

Ansvar för enskilda medlemmar

En förening ska i normalfallet inte ställas till svars för en enskild medlems agerande. Om agerandet har skett i ett sammanhang där medlemmen har fått i uppdrag att representera föreningen får medlemmen däremot anses företräda organisationen. Om flera medlemmar vid upprepade tillfällen agerar i strid med demokrativillkoret utan att föreningen vidtar åtgärder, kan det ifrågasättas vilka värderingar föreningen i sig står för och om verksamheten strider mot demokrativillkoret.

Ansvar för inbjudna föreläsare

En förening/organisation har ansvar för de personer som den ger utrymme för inom ramen för sin verksamhet, exempelvis en inbjuden talare eller föreläsare vid en sammankomst som föreningen/organisationen anordnar. Om föreningen/organisationen kan antas känna till att en föreläsare agerat på ett sätt som är i strid med demokrativillkoret, exempelvis genom att uttrycka hat mot vissa grupper, och de ändå inbjuder föreläsaren, så måste föreningen/organisationen anses agera på motsvarande sätt som föreläsaren och uppfyller därmed inte villkoret för att upplåta lokalen. Vilket ansvar som kan läggas på föreningen/organisationen måste bedömas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall. Hänsyn ska exempelvis tas till om en föreläsare har bjudits in för att delta i en paneldebatt eller i ett sammanhang där enskilda åsikter inte fått stå oemotsagda. Detta får dock inte användas som ett sätt att kringgå demokrativillkoret.

Ansvar för samarbetsorganisationer

Vissa föreningar/organisationer utgörs av ett flertal medlems- eller lokalföreningar. Ibland handlar det om föreningar/organisationer som har ett nära samarbete med varandra i en riksorganisation. Det kan också vara fråga om ett lösare samarbete mellan enskilda föreningar/organisationer under en s.k. paraplyorganisation. En förening/organisation är alltid ansvarig för sina medlems- eller lokalföreningar och för de föreningar/organisationer som den stödjer ekonomiskt, vidareförmedlar bidrag till eller har ett långvarigt samarbete med. I de fall där en förening agerar på sådant sätt som bryter mot riktlinjerna behöver ett aktivt agerande mot aktuell förening ske från de föreningar/organisationer som ansvarar för densamma när de fått kännedom om saken. Ett agerande av en företrädare för en lokalorganisation ska alltså bedömas som om det vore ett agerande av den centrala föreningen/organisationen.

Ageranden inom ramen för verksamheten

För att en förening/organisation ska kunna hållas ansvarig för en företrädares agerande krävs det att agerandet kan kopplas till föreningen/organisationen och dess verksamhet. Ett agerande som inte har något samband med företrädarens roll eller funktion inom föreningen/organisationen ska i regel inte utesluta dem från att nyttja en lokal.

Det kan uppkomma gränsdragningsfrågor om ett agerande kan kopplas till föreningen/organisationen eller inte, exempelvis om en företrädare närvarar i ett extremistiskt sammanhang eller uttrycker sig olämpligt på sociala medier. Om detta inträffar ska en bedömning göras i varje enskilt fall.

Exempel på agerande som strider mot samhällets grundläggande värderingar

1. Utövar våld, tvång eller hot eller på annat otillbörligt sätt kränker den enskildes grundläggande fri- och rättigheter

Enskildas rätt till kroppslig integritet och personlig frihet, dvs. skydd mot fysiska och psykiska angrepp, är grundläggande i ett demokratiskt samhälle. En förening/organisation/aktör eller en företrädare som utövar våld, tvång eller hot ska inte få nyttja stadens lokaler.

Exempel på ageranden är när en förening/organisation/aktör eller dess företrädare

- använder våld, tvång eller hot för att påverka hur medlemmar röstar vid ett föreningsmöte,
- begränsar enskildas fri- och rättigheter i det offentliga livet genom hot eller ofredande,
- trakasserar medlemmar eller deltagare i en verksamhet genom att exempelvis skicka hotfulla sms,
- använder våld, tvång eller hot för att tysta personer som har en annan åsikt, dvs. begränsar deras möjligheter att använda sin yttrandefrihet.

Kränkningar som inte innefattar våld, tvång eller hot

Exempel på ageranden är när en förening/organisation/aktör eller dess företrädare

- utnyttjar att en person befinner sig i en utsatt situation, exempelvis lever i flyktingskap eller under ekonomiskt svåra förhållanden,
- utsätter medlemmar för sexuella trakasserier,
- begränsar medlemmars fri- och rättigheter genom att upprätthålla ett hedersrelaterat förtryck,

- uppmanar enskilda att inte anmäla misstanke om brott till polis.

Kränkningar av barn

Exempel på ageranden är när en förening/organisation/aktör eller dess företrädare

- hindrar barn från att få den skolgång, hälsovård eller sjukvård som varje barn har rätt till enligt barnkonventionen,
- utövar våld, hot eller tvång eller på annat otillbörligt sätt kränker barn,
- hindrar barn från att få den lek, vila och fritid som varje barn har rätt till enligt barnkonventionen.

2. Diskriminerar eller på annat sätt bryter mot principen om alla människors lika värde

Principerna om icke-diskriminering och alla människors lika värde tillhör de grundläggande fri- och rättigheterna. Om en förening/organisation/aktör eller dess företrädare diskriminerar enskilda individer eller grupper ska stadens lokaler ej få nyttjas. Demokrativillkoret omfattar även ageranden som faller utanför diskrimineringslagens tillämpningsområde, exempelvis om en förening/organisation inte tillåter medlemmar med viss sexuell läggning. En förening får inte exkludera medlemmar utifrån etnisk tillhörighet, trosuppfattning eller kön. Det innebär att en förening med en viss etnisk inriktning kan vara berättigad till att nyttja stadens lokaler under förutsättning att den inte exkluderar eller diskriminerar medlemmar med annan etnicitet.

Exempel på ageranden är när en förening/organisation/aktör eller dess företrädare

- inte anställer eller utser vissa personer att företräda föreningen/organisationen eller leda en verksamhet på grund av exempelvis kön, etnisk tillhörighet, trosuppfattning eller sexuell läggning,
- organiserar ett offentligt arrangemang så som en konsert, festival eller en utbildning, men exkluderar eller segregerar vissa grupper utifrån någon av diskrimineringsgrunderna,
- gör uttalanden som utgör hets mot folkgrupp, exempelvis vid ett möte, på sociala medier eller i en studiecirkel,
- anlitar en föreläsare som uttalar sig nedsättande om exempelvis en viss folkgrupp, en viss trosuppfattning eller personer av ett visst kön eller ålder.

Undantag

Inom det civila samhället förekommer ofta organisering som enbart riktar sig till vissa grupper av individer, exempelvis kvinnor,

ungdomar eller personer med en viss funktionsnedsättning. Sådan särorganisering är ibland nödvändig för att uppfylla syftet med föreningens/organisationens verksamhet. En förening/organisation kan bedriva en verksamhet som enbart riktar sig till en viss grupp av individer om det är legitimt med hänsyn till dess syfte. Det gäller exempelvis en förening/organisation som arbetar för att stärka rättigheterna för en viss utsatt grupp. I samhället finns ett behov av att kunna skapa trygga rum för att arbeta med frågor som rör utsatta grupper, exempelvis HBTQ och närståendevåld. Att begränsa tillträdet till föreningen/organisationen för personer som inte tillhör dess målgrupp kan inte anses vara diskriminerande. Särorganisering är alltså endast tillåten om det är legitimt, exempelvis med hänsyn till föreningens/organisationens syfte. Det innebär att en kvinnojour kan välja att enbart anställa kvinnor för arbete med våldsutsatta kvinnor.

3. Rättfärdigar, främjar eller uppmanar

Det kan förekomma att en förening/organisation/aktör eller dess företrädare understödjer eller försvarar kränkningar av enskildas grundläggande fri- och rättigheter. Sådana ageranden måste uppfattas stå i strid med samhällets grundläggande värderingar. En förening/organisation/aktör som rättfärdigar, främjar eller uppmanar till våld, hot eller tvång, eller andra otillbörliga kränkningar av enskildas grundläggande fri- och rättigheter ska därför inte tillåtas nyttja stadens lokaler. Detsamma gäller en förening/organisation/aktör som rättfärdigar, främjar eller uppmanar till diskriminering eller andra överträdelser av principen om alla människors lika värde.

Exempel på ageranden är när en förening/organisation/aktör eller dess företrädare

- försvarar våld eller hot mot personer på grund av någon av diskrimineringsgrunderna,
- försvarar eller uppmanar till hedersrelaterat våld,
- rättfärdigar, uppmanar eller främjar terrorhandlingar eller våldsbejakande extremism genom finansiering, rekrytering eller spridande av propaganda,
- rättfärdigar grova kränkningar av mänskliga rättigheter som sker i andra länder
- har samröre med, finansierar eller på annat sätt stödjer grupper eller individer som inskränker enskildas grundläggande fri- och rättigheter.

4. Motarbetar det demokratiska styrelseskicket

Staden måste försäkra sig om att lokaler inte nyttjas i en verksamhet som motarbetar det demokratiska styrelseskicket. En förening/organisation som begår lagbrott eller brukar, rättfärdigar, främjar eller uppmuntrar till våld för att uppnå ett politiskt mål kan sägas motarbeta det demokratiska styrelseskicket och ska inte få tillgång till stadens lokaler.

Ingen begränsning av yttrandefriheten

Ett villkor om att inte låta stadens lokaler nyttjas av föreningar/organisationer/aktörer som motarbetar det demokratiska styrelseskicket ska inte ses som en begränsning av yttrandefriheten. En förening/organisation/aktör kan fritt yttra sig i olika frågor, men staden ska inte stödja möjligheter till opinionsbildning som syftar till att underminera demokratins grundläggande principer.

Bedömningen av om en förening/organisation/aktör ska anses motarbeta det demokratiska styrelseskicket är i första hand en fråga om vilka metoder som används för att driva opinion. Att främja våld eller begå lagbrott i syfte att uppnå ett politiskt mål är att motarbeta det demokratiska styrelseskicket. Motarbetar det demokratiska styrelseskicket gör också den som uppmanar sina medlemmar eller allmänheten att inte följa svensk lag.

Exempel på ageranden är när en förening/organisation/aktör eller dess företrädare

- utövar terrorism eller att ekonomiskt eller på annat sätt stödja terroristorganisationer,
- begår eller uppmanar till brott mot rikets säkerhet eller mot allmän ordning, som våldsamma aktioner eller sabotage,
- uppmanar, främjar eller genomför aktioner som strider mot lagen
- angriper myndigheter eller andra samhällsinstitutioner genom dataintrång eller dataattacker,
- medvetet vilseleder eller sprider felaktig information i syfte att underminera demokratin,
- uppmanar sina medlemmar eller allmänheten att inte följa svensk lag.

Lokal får upplåtas om det finns särskilda skäl

Om en förening/organisation/aktör har brutit mot demokrativillkoret kan den ändå få nyttja stadens lokaler om det finns särskilda skäl för det. Vad som utgör särskilda skäl ska bedömas av upplåtaren i det enskilda fallet. Det ska särskilt beaktas om föreningen/organisationen/aktören tagit aktivt avstånd från agerandet. En förening/organisation/aktör som inte tar avstånd från

ett agerande som strider mot demokrativillkoret, kan i regel inte tillåtas nyttja stadens lokaler.

Det ska också särskilt beaktas om föreningen/organisationen/aktören har vidtagit adekvata åtgärder för att säkerställa att agerandet inte upprepas. Det kan handla om att utesluta en företrädare från organisationen. För riksorganisationer kan det vara nödvändigt att utesluta en medlems- eller lokalförening för att säkerställa att ett agerande inte upprepas.

Bedömning av särskilda skäl

Vid bedömningen av om det finns särskilda skäl bör det beaktas vilka möjligheter föreningen/organisationen har haft att förebygga agerandet. En förening som vid ett enstaka tillfälle inbjudit en föreläsare som uttalat sig på ett sätt som strider mot demokrativillkoret, bör ändå kunna få nyttja stadens lokaler under förutsättning att de tydligt tar aktivt avstånd från den uppfattning som föreläsaren framfört. Detta ska exempelvis ske i föreningens officiella egna kanaler som når dess målgrupp. Om agerandet upprepas ska de däremot inte kunna undgå ansvar genom att i efterhand ta avstånd från uttalandena. Föreningen/organisationen har i ett sådant fall haft möjlighet att förhindra agerandet.

Andra omständigheter då det kan finnas särskilda skäl att tillåta lokalupplåtelse

Vid bedömningen av om det kan anses föreligga särskilda skäl ska den nämnd eller bolag som upplåter lokalen beakta hur allvarligt agerandet bedöms vara. Vid allvarliga ageranden, exempelvis främjande av terrorism eller utövande av våld med hatmotiv, ska särskilda skäl inte anses föreligga. Om ett flertal företrädare eller medlemsorganisationer agerat på ett otillåtet sätt eller om styrelsen eller en övervägande majoritet av medlemmarna har ställt sig bakom agerandet ska det inte heller finnas särskilda skäl att tillåta lokalupplåtelse.

Hur länge ska föreningen/organisationen stå till svars?

En prövning av om en förening/organisation/aktör uppfyller demokrativillkoret ska göras vid varje beslutstillfälle utifrån vad som då kan anses ligga föreningen/organisationen/aktören till last. Hur lång tid en överträdelse av demokrativillkoret bör ligga till last är en bedömningsfråga. Föreningens/organisationens/aktörens ställningstaganden kring agerandet liksom vilka åtgärder som vidtagits för att säkerställa att det inte upprepas, ska också beaktas.

En enstaka överträdelse av demokrativillkoret bör inte självklart utesluta föreningen/organisationen/aktören för all framtid, allvarliga överträdelser måste dock få långsiktiga konsekvenser. Exempelvis kan finansiering av terrorism eller utövande av våld med hatmotiv innebära att en förening/organisation inte bedöms uppfylla demokrativillkoret trots att överträdelsen har skett lång tid tillbaka.

2. Granska förfrågan i övrigt

Förfrågans innehåll och information om hyresgästen/nyttjanderättshavaren

Säkerställ att förfrågan omfattar relevant information. Fokus ska ligga på aktören och den som ska nyttja lokalen (nyttjaren). Vid återkommande bokningar räcker att nämnden vid ett tillfälle säkerställer att aktören uppfyller demokrativillkoret.

- Hyresgästens namn
- Hyresgästens organisationsnummer eller personnummer
- Nyttjanderättshavarens namn:
- Nyttjanderättshavarens organisationsnummer eller personnummer:
- Sociala medier och eventuell nyhetsrapportering

Syfte med upplåtelsen

I förfrågan bör det framgå så detaljerat som möjligt vad lokalen ska användas till under upplåtelseiden.

Program och föreläsare

När lokaler upplåts för tillställning ska program och föreläsare meddelas till upplåtaren i samband med förfrågan. Ageranden som har ett konstnärligt ändamål och som sker inom kultursektorn, exempelvis inom litteratur, film, teater, dans, musik eller annan scenkonst, bör dock bedömas med försiktighet.

Kontrollera följande uppgifter

- Tidigare upplåtelser som beviljats eller avslagits
- Vilken verksamhet avsåg tidigare eventuell förfrågan/upplåtelse
- Skatter och avgifter, moms, arbetsgivaravgifter eller F-skatt samt skulder hos kronofogden för hyresgästen respektive nyttjanderättshavaren

Klargörande möte

Upplåtande nämnd/bolag kan kalla till *klargörande möte* efter att ha tagit del av den förfrågan som lämnats in. Mötet används för att diskutera hur föreningen/organisation/nyttjanderättshavaren avser

att uppfylla syftet med upplåtelsen. Vid mötet kan också diskuteras hur föreningen/organisationen/nyttjanderättshavaren uppfyller demokrativillkoret. Att inte komma till klargörande möte innebär att staden inte ska gå vidare med förfrågan.

Nämnderna/bolagen ska ta in en skrivning i sina riktlinjer eller rutiner där detta framgår.

Kontroll och uppföljning av upplåtelser

Oavsett vilken förening/organisation/aktör som ansöker om att få nyttja lokalen så ska ansökan prövas mot demokrativillkoret och eventuella andra villkor som fastställts i riktlinjer eller rutiner.

Eftersom det är lättare att agera innan ett avtal träffas ska en noggrann kontroll av hyresgästen/nyttjanderättshavaren göras innan avtal tecknas.

Samråd

I handläggningen av lokalupplåtelsen finns möjlighet för nämnder och bolag att samråda inom staden.

Dokumentation

Förfrågan hanteras enligt nämndens eller bolagets riktlinjer eller rutiner. Om förfrågan leder till avtal ska förfrågan och eventuellt program inklusive föreläsarlista läggas som bilagor till avtalet.

Svårbedömda ärenden

Varje nämnd/bolag hanterar och bedömer upplåtelser av egna lokaler. Om förvaltningschefen bedömer att lokalupplåtelsen bör ses ur ett stadsövergripande perspektiv eller av annan anledning önskar, finns möjlighet att samråda med stadsledningskontoret inför beslut.

Stöd i avtalsskrivningen

Kontrollera vilken upplåtelseform de egna upplåtelseerna utgör.

Nämnden ska se över sina upplåtelser och ta ställning till om upplåtelsen utgör ett hyresavtal eller en allmän nyttjanderätt. Det är

avtalets materiella innehåll och inte terminologin som parterna använt som är avgörande för avtalets rättsliga karaktär.

Utgör upplåtelsen ett hyresavtal är det 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som sätter ramen för upplåtelsen. Hyreslagens regler är tvingande vilket innebär att det inte går att avtala i strid med dessa om det inte är uttryckligen angivet att parterna får avtala om annat. Utgör upplåtelsen en allmän nyttjanderätt har parterna större frihet att utforma avtalet efter egna önskemål. De allmänna nyttjanderätterna regleras framförallt i 7 kap. Jordabalken (JB). Allmänna nyttjanderätter benämns de upplåtelser som inte är hyra, arrende eller tomträtt. Exempel på allmänna nyttjanderätter är gratisavtal och partiella nyttjanderätter.

När är upplåtelsen ett hyresavtal?

Hyresavtal definieras som avtal om nyttjanderätt till hus eller del av hus mot ersättning. Kravet på ersättning innebär att ersättning ska utgå i pengar, arbete eller dylikt. Utgår ingen ersättning är upplåtelsen inte ett hyresavtal. Ett annat krav för att det ska röra sig om hyra är att det måste vara fråga om en så kallad hel nyttjanderätt. Om avtalet inte avser ensam dispositionsrätt till lokalen utgör det inte hyra. Lokalen ska vara genom avtalet bestämd och lokaliserad.

När är upplåtelsen en allmän nyttjanderätt?

Gratisavtal

De totala nyttjanderätterna, hyra, arrende och tomträtt, förutsätter att det utgår någon form av ersättning (8 kap. 1 §, 12 kap. 1 § och 13 kap. 1 § JB). Som ersättning räknas inte bara pengar utan också skyldighet för nyttjanderättshavaren att till fastighetsägaren fullfölja prestationer av annat slag, exempelvis att leverera varor eller att utföra arbete.

Utgår ingen ersättning för upplåtelsen utgör den en allmän nyttjanderätt.

Partiella nyttjanderätter

De totala nyttjanderätterna utmärks av att nyttjanderättshavaren har besittning till det upplåtna området eller utrymmet, dvs. att nyttjanderättshavaren ensam förfogar över det upplåtna området eller utrymmet och att upplåtaren genom avtalet har avstått från sin besittning av detta under avtalstiden. Med partiell nyttjanderätt avses att nyttjanderättshavaren inte får besittning till det upplåtna området eller utrymmet utan att denne bara i visst hänseende får

använda eller bruka detta. Upplåtaren behåller i detta fall sin besittning och använder området i övriga hänseenden.

Vid ny upplåtelse av lokal använd rätt avtalstyp (hyra alternativt allmän nyttjanderätt)

Det är inte möjligt att ensidigt gå in och ändra i nu gällande avtal utan eventuella justeringar ska ske vid nya upplåtelser.

Vid allmän nyttjanderätt kan följande terminologi användas istället för hyresvärd, hyresgäst, hyra, hyrestid:

Upplåtare, nyttjanderättshavare, ersättning, upplåtelsetid.

Komplettera nya avtal med skrivningar

Förslag på skrivning som kan användas i både hyresavtal och allmänna nyttjanderättsavtal:

Inled avtalet med en ingress som motsvarar de krav för upplåtelse av lokaler som fullmäktige angett i budget för år 2019. Följande skrivning kan exempelvis användas.

”Kommunfullmäktige i Stockholm har i 2019 års budget beslutat att stadens lokaler inte ska upplåtas till någon aktör som inte står bakom den demokratiska rättsstatens principer, de mänskliga rättigheterna och jämställdhet mellan kvinnor och män, uppmuntrar eller möjliggör våldsbejakande extremism.”

Hyresgästen/nyttjanderättshavaren är härmed införstådd med att dessa krav måste respekteras för att få nyttja stadens lokal. För både hyresavtal och nyttjanderättsavtal är det viktigt att det tydligt anges för vilket/vilka ändamål lokalen får användas, exempelvis dans eller gymnastik. Skriv exempelvis inte enbart föreningsverksamhet.

Förslag till skrivningar avseende lokalhyresavtal

För det fall avtal undertecknats men hyresgästen inte har tillträtt lokalen.

För det fall att det före tillträdet till lokalen framkommer att hyresgästen avser att använda lokalen i strid med de krav som anges i ingressen i detta avtal har hyresvärden rätt att med omedelbar verkan häva avtalet.

Alternativt:

För det fall att det före tillträdet till lokalen framkommer att hyresgästen avser att använda lokalen för att däri främja eller på annat sätt stödja våldsbejakande extremism har hyresvärden rätt att med omedelbar verkan häva avtalet.

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalen inte används för aktiviteter som innebär att de demokratiska grundprinciperna, de mänskliga rättigheterna eller jämställdhet mellan kvinnor och män inte respekteras. Lokalen får inte heller användas för främja eller på annat sätt stödja våldsbejakande extremism. För det fall att lokalen används i strid med dessa krav har hyresvärden rätt att säga upp avtalet att upphöra i förtid.

Alternativt:

Det är av synnerlig vikt för hyresvärden att lokalen inte används för att främja eller på annat sätt stödja våldsbejakande extremism. Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet att upphöra i förtid för det fall att lokalen på något sätt används i detta syfte.

Utöver att häva/förverka hyresavtalet på grund av ett särskilt villkor i hyresavtalet finns bland annat möjligheten att säga upp/förverka hyresavtalet om lokalen används i strid med ändamålet i avtalet. Vid förverkandeuppsägning krävs dock att hyresvärden först rättelseanmanat hyresgästen.

Förslag till skrivningar avseende allmänna nyttjanderättsavtal

För det fall avtal undertecknats men nyttjanderättshavare inte har tillträtt lokalen.

För det fall att det före tillträdet framkommer att nyttjanderättshavaren avser att använda lokalen/lokalutrymmet i strid med de krav (värden) som anges i ingressen i detta avtal har upplåtaren rätt att med omedelbar verkan häva avtalet.

Alternativt:

För det fall att det före tillträdet framkommer att nyttjanderättshavaren avser att använda lokalen/lokalutrymmet för att däri främja eller på

annat sätt stödja våldsbejakande extremism har upplåtare rätt att med omedelbar verkan häva avtalet.

Upplåtare har rätt att avboka nyttjanderättstillfälle om verksamheten behöver lokalutrymme för eget ändamål. En sådan avbokning ska ske senast en dag före upplåtelsetillfället. Nyttjanderättshavaren har ingen rätt till ersättning vid sådan avbokning.

Nyttjanderättshavaren har inte rätt att överlåta nyttjanderätten eller låta annan vid något tillfälle nyttja lokalen/lokalutrymme istället för nyttjanderättshavaren.

Det är av synnerlig vikt för upplåtare att lokalen/lokalutrymme inte används för aktiviteter som innebär att de demokratiska grundprinciperna, de mänskliga rättigheterna eller jämställdhet mellan kvinnor och män inte respekteras. Lokalen får inte heller användas för att främja eller på annat sätt stödja våldsbejakande extremism. För det fall att lokalen/lokalutrymme används i strid med dessa krav har upplåtare rätt att säga upp avtalet att upphöra i förtid.

Alternativt:

Det är av synnerlig vikt för upplåtare att lokalen/lokalutrymme inte används för att främja eller på annat sätt stödja våldsbejakande extremism. Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet att upphöra i förtid för det fall att lokalen på något sätt används i detta syfte.

Upplåtare/nyttjanderättshavaren har rätt att utan orsak säga upp nyttjanderättsavtalet till upphörande med x veckors uppsägningstid.

Nyttjanderättshavaren har ingen rätt till ersättning vid avtalets upphörande.

Avslutningsvis:

Oavsett upplåtelseform och oavsett om staden använder sig av hävning/förverkandeuppsägning eller uppsägning till hyrestidens/upplåtelsetidens slut tar det tid att få ut hyresgästen/nyttjanderättshavaren om denne vägrar att avflytta.

Hävningen/förverkandeuppsägningen/uppsägningen måste i så fall överlämnas till myndighet för prövning.

Det kan vara sakligt motiverat att avbryta ett evenemang av ordnings- eller säkerhetsskäl. JO och JK har dock påtalat att ordningshänsyn inte får åberopas som svepskäl för att exempelvis hindra vissa organisationers verksamhet. Istället ska i första hand de ordnings- och säkerhetsproblem som kan uppkomma avhjälpas. För det fall att det uppstår ordningsstörningar i lokalen är det polismyndigheten som ska tillkallas.

Det rekommenderas att nämnderna använder sig av kort hyres-/upplåtelsetid, kort förlängningstid och kort uppsägningstid i avtalen. Använder hyresgästen/nyttjanderättshavaren lokalen i strid med avtalet är det en fördel om dessa tider hållits korta.

Lokalförvaltande organisationer och demokrativillkor

De lokalförvaltande organisationer som får stöd av kulturförvaltningen ska arbeta på samma sätt som staden avseende demokrativillkor. Kulturförvaltningen ska säkerställa detta genom sina riktlinjer för stöd till lokalförvaltande organisationer.