

**- avseende basstation och antenn**

Datum	Kontraksnummer
Objektsnummer	Diarienummer

**Fastighet**

Adress
--------

**Fastighetsägaren**

Fastighetsägaren	Org-/Personnr
Adress	

**Operatören**

Operatören	Orgnr
Adress	

**Bakgrund**

Fastighetsägaren äger och förvaltar fastigheten ("Fastigheten"):

Adress:

Operatören bedriver verksamhet som bl.a. innefattar ett mobiltelefonnät i vilket ingår s.k. basstationer ("Basstation"). En Basstation består huvudsakligen av en eller flera sändare och mottagare som är kopplade till en eller flera antenner på tak eller fasad jämte tekniska installationer i utrymme inom fastighet. Vidare krävs strömförsörjning och plats för kabeldragning till allmänt nät samt eventuella ledningar för fjärrstyrning/kontroll av installationen.

**Upplåtelse**

Fastighetsägaren medger Operatören rätt att inom Fastigheten

- installera ( ) antal antenn(er) för mobiltelefoni ("Antennen") samt utföra övriga för Basstationen erforderliga tekniska installationer och dylikt, såsom bl.a. radiolänkar,
- nyttja utrymme för tekniska installationer ("Utrymmet"),
- dra kablar för övervakning och drift av Basstationen, innefattande kabelväg dels mellan Antennen/radiolänk och Utrymmet, dels mellan elcentral och Utrymmet samt för teleanslutning och erforderlig jordning till Basstation.

Operatörens utrustning och installationer enligt 1-3 ovan omnämns gemensamt i detta avtal som "Anläggningen".

Antennens utformning, placering och riktning, Utrymmets läge, kabelvägar samt övriga tekniska installationer och dylikt har markerats på bifogad ritning, bilaga 1. Antennens utformning, placering och riktning får inte avvika eller utan Fastighetsägarens skriftliga samtycke ändras i vidare mån och på annat sätt än som anges på ritningen.

Upplåtelsen innebär inte att Fastighetsägaren i något avseende påtar sig ett ansvar för Anläggningens lämplighet eller dylikt och befriar inte Operatören från dennes ansvar för Anläggningen enligt detta avtal, lag, förordning eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lag eller förordning.

**Platsens beskaffenhet**

Plats för Antennen jämte Utrymmet m.m. inom Fastigheten uthyres i befintligt skick.

**Tillhandahållande av el**

<input type="checkbox"/> El ingår i hyran.	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Operatören har eget abonnemang samt svarar för och bekostar eventuellt erforderliga installationer för abonnemanget.	
<input type="checkbox"/> Enligt särskild klausul.	

Hyresvärden skall snarast underrätta Operatören om planerat elavbrott.

**Avtalstid**

<input type="checkbox"/> Detta avtal löper från och med ( "Tillträdesdagen" ) och till och med
<input type="checkbox"/> Detta avtal löper från och med ( "Tillträdesdagen" ) och till och med det månadsskifte som inträffar närmast efter år från det att Operatören lämnat Fastighetsägaren en skriftlig underrättelse om att Anläggningen tagits i drift. Underrättelsen skall anses lämnad när den har avsänts i rekommenderat brev till Fastighetsägarens adress. Har sådan underrättelse ej lämnats senast skall dock Anläggningen anses ha tagits i drift detta datum.

## Uppsägning/Förlängning

Uppsägning av avtalet skall ske senast nio (9) månader före avtalstidens utgång. I annat fall förlängs avtalet med tre (3) år vid varje tillfälle och med samma uppsägningstid som nyss sagts.

Operatören skall dock äga rätt att inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen säga upp detta avtal att genast upphöra för det fall Operatören inte fått för Anläggningens uppförande och användande behövliga myndighetstillstånd eller om det, på grund av omständigheter som Operatören rimligen inte kunnat förutse, visat sig att Anläggningen inte kan uppföras på ett för Operatören tillfredsställande sätt.

## Hyra

Operatören skall till Fastighetsägaren utge hyra med  kronor per år. Hyran skall erläggas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalenderårs början  kalenderkvartals början  kalendermånads början genom insättning på  plusgiro nr  bankgiro nr

## Indexering

Hyran skall indexeras enligt följande:

Hyran enligt punkt 7 ovan ("Bashyran") är anpassad till indextalet för oktober månad år ("Bastalet") enligt Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex (totalindex) med år 1980 som basår. Skulle indextalet för någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i punkt 7 ovan angivna hyresbeloppet. Hyresändring skall alltid ske från och med den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Skulle Statistiska Centralbyråns konsumentprisindex upphöra att gälla, skall justering ske på samma sätt enligt annat motsvarande index som syftar till att uppnå samma resultat.

Hyran skall inte indexeras.

## Mervärdesskatt (moms)

Om Fastighetsägaren är eller, efter beslut av skattemyndigheten, blir skattskyldig till mervärdesskatt för uthyrning av Utrymmet m.m., skall Operatören erlagga vid varje tillfälle gällande mervärdesskatt på hyresbelopp enligt punkterna 7 och 8 ovan samt på i förekommande fall enligt hyresavtalet i övrigt utgående tillägg och andra ersättningar. Mervärdesskatten skall erläggas samtidigt med hyran.

## Fastighetsskatt

Fastighetsskatt ingår i hyran.

## Ränta och betalningspåminnelse

Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Ansvar och garanti rörande elektromagnetiska fält m.m.

Operatören ansvarar för att Antennen monteras på ett sådant sätt att tredje man normalt inte har tillträde till område kring Antennen där det elektromagnetiska fältet överstiger det vid varje tillfälle gällande lägsta gränsvärdet för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält som anges i gällande föreskrifter eller allmänna råd för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av svensk myndighet eller, där sådana råd eller föreskrifter saknas, i rekommendation utfärdade av organ inom Europeiska unionen, (nedan gemensamt betecknade som "Foreskrifter"). Område kring Antennen där det elektromagnetiska fältet kan överstiga gränsvärde som här avses, omnämns i detta avtal som "Driftsområdet". Driftsområdet framgår av markering på ritningen enligt bilaga 1. Driftsområdet får aldrig omfatta någon del av bostadslägenhet, lokal eller annat utrymme som nyttjas av hyresgäst/bostadsrättshavare eller annan person.

Operatören skall tillhandahålla Fastighetsägaren instruktion av vilken det framgår hur Fastighetsägaren eller annan person skall agera om han eller hon behöver vistas eller passera inom Driftsområdet.

Operatören garanterar att dennes verksamhet vid varje tidpunkt bedrivs på sådant sätt och med sådan teknisk utrustning att det elektromagnetiska fältet från Antennen utanför Driftsområdet alltid understiger det vid varje tillfälle gällande lägsta gränsvärdet för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält som anges i gällande Foreskrifter. Operatören skall senast vid avtalstidens början tillstålla Fastighetsägaren ett särskilt intyg om att Basstationen uppfyller kraven enligt gällande Svensk Standard och att gränsvärdena för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält därmed inte överskrids.

Mätning av elektromagnetiska fält från Antennen skall ske

- 1) i det fall då mätning förutsätts eller rekommenderas enligt vid varje tid gällande Svensk Standard och
- 2) i det fall då Fastighetsägaren anser mätning motiverad med hänsyn till synnerlig oro från hyresgäster/bostadsrättshavare eller anställda.

Skulle gränsvärde som anges ovan för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält överskridas utanför Driftsområdet, är Operatören skyldig att genast ta Antennen ur drift. Operatören är i fall som här avses skyldig att genast skriftligen underrätta Fastighetsägaren om förhållandet. Operatören äger inte rätt att ta Antennen i drift innan felet/bristen åtgärdats och det därefter genom mätning blir klarlagt att det elektromagnetiska fältet från Antennen understiger de aktuella gränsvärdena.

Mätning enligt vad som sagts i det föregående skall beställas och bekostas av Operatören men utföras av opartisk besiktningsman. Operatören är dock inte skyldig att beställa och bekosta mätning vid mer än ett tillfälle i fall som avses i fjärde stycket 2. Kopia av mätningsprotokoll skall utan dröjsmål tillställas Fastighetsägaren.

Vad som sagts ovan i denna punkt är av synnerlig betydelse för Fastighetsägaren, bl.a. med hänvisning till omsorgen om hälsan hos hyresgäster/bostadsrättshavare och andra som vistas inom eller kring Fastigheten. Skulle Operatören brista i rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt denna punkt äger Fastighetsägaren rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

## Andra störningar

Operatören är ansvarig för att verksamheten vid varje tidpunkt bedrivs på sådant sätt och med sådan antenn- och annan teknisk utrustning att Anläggningen inte medför störningar eller andra olägenheter för hyresgäster/bostadsrättshavare inom Fastigheten eller för data-, tele-, radio- och TV-utrustningar eller andra sändarfunktioner och mottagare. Operatören skall utan dröjsmål svara för och bekosta erforderliga åtgärder för undanröjande av eventuell störning eller annan olägenhet.

## Myndighetskrav m.m.

Det åligger Operatören att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder, som av byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning kan komma att krävas för Fastighetens nyttjande på sätt som avses i detta avtal. Operatören skall även, om så erfordras enligt nu gällande eller framtida lagstiftning, svara för och bekosta upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning avseende Anläggningen, även om detta ansvar skulle åvila Fastighetsägaren i egenskap av fastighetsägare eller tomträttshavare. Operatören skall också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt att utge skadeersättning eller annat avseende Anläggningen som må följa av nu gällande eller kommande miljölagstiftning.

På samma sätt som anges i första stycket skall Operatören svara för de åtgärder som kan komma att krävas av försäkringsbolag för Fastighetens nyttjande som avses i detta avtal.

Operatören skall samråda med Fastighetsägaren innan sådan åtgärd vidtas som anges i denna punkt.

## Ersättning för skada m.m.

Operatören skall utge ersättning för alla skador som kan uppstå på Fastigheten eller som kan åsamkas tredje man till följd av nedrasande snö eller is eller nedrasande delar från Anläggningen. Samma ansvar gäller för eventuella skador som kan uppstå i samband med installations-, service- eller underhållsarbeten.

Operatören skall vidare gentemot Fastighetsägaren svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av elektromagnetiska fält från Anläggningen eller som på annat sätt sammanhänger med Anläggningen eller eljest med Operatörens verksamhet inom Fastigheten. Operatören skall alltid till Fastighetsägaren utge ersättning för dennes rättegångskostnader i ärende/mål som här avses. Fastighetsägaren skall utan dröjsmål underrätta Operatören om ersättningsanspråk som framställts av tredje man.

Om Operatören begär det, skall Fastighetsägaren samråda med Operatören inför eventuella förlikningsförhandlingar med tredje man och inför eventuell rättegång. Fastighetsägaren får inte utan Operatörens samtycke vare sig ingå förlikning med tredje man eller till någon del medge tredje mans talan eller vitsorda belopp i sådan rättegång som här avses.

För Operatörens möjligheter att delta i rättegång rörande krav som här avses gäller bestämmelserna i rättegångsbalken.

Operatörens ansvar enligt denna punkt innefattar skada eller olägenhet som orsakats av Operatörens entreprenörer.

## Underhåll m.m. av Fastighetsägarens egendom

Operatören svarar för och bekostar all service och allt underhåll jämte eventuellt erforderligt utbyte av skadade eller förslitna byggnads- och inredningsdetaljer m.m. som omfattas eller på annat sätt berörs av Operatörens Anläggning m.m.

## Tillträde till fastigheten

Operatören eller Operatörens entreprenörer skall äga rätt till ständigt tillträde till berörda delar av Fastigheten för utförande av erforderliga reparations-, service- och underhållsarbeten på Anläggningen. Sådana arbeten skall, för att undvika störningar för hyresgäster m.fl., om möjligt utföras under vardagar mellan kl 08.00 - 18.00. Om arbetena måste utföras under helgdag (här innefattande lördag), kvälls- eller nattetid skall Operatören på egen bekostnad vidta alla erforderliga åtgärder för att minimera störningar.

Fastighetsägaren skall på begäran överlämna de nycklar, koder m.m. som erfordras för tillträde till Fastigheten. Operatören skall kvittera sådana nycklar, koder m.m. Operatören förbinder sig att förvara nycklar, koder m.m. på betryggande sätt och inte till obehöriga utlämna nycklar, koder m.m. samt även i övrigt handha dessa på sådant sätt att de inte kommer i orätta händer. Operatören ansvarar för att också Operatörens entreprenörer iakttar vad som sägs i denna punkt. I händelse av förkomna nycklar, koder m.m. skall Operatören ersätta Fastighetsägaren för eventuell skada jämte kostnad för utbyte av lås eller dylikt.

## Kontakter med berörda hyresgäster/bostadsrättsavare

Fastighetsägaren svarar för kontakter med och information till sina hyresgäster/bostadsrättsavare som är berörda av Anläggningen. Operatören skall på begäran biträda Fastighetsägaren i samband med dessa kontakter.

## Fastighetsägarens tillträde vid tillsyn eller underhållsarbeten

Operatören är skyldig att tillfälligt stänga av Anläggningen om så erfordras vid tillsyn eller underhåll av Fastigheten. Fastighetsägaren skall därvid informera Operatören om detta minst en (1) månad i förväg, om det inte är fråga om sådan tillsyn eller underhåll av Fastigheten som inte kan uppskjutas utan risk för skada. Operatören har härvid inte rätt till nedsättning av hyran för tid varunder Anläggningen varit avstängd.

Vid driftavbrott enligt första stycket som varar längre än 48 timmar skall Operatören om möjligt erbjuda provisorisk placering av Anläggningen. Bestämmelserna i punkterna 3 och 12 gäller även vid provisorisk placering.

## Force majeure

Fastighetsägaren fritager sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om Fastighetsägarens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som Fastighetsägaren inte råder över och inte heller kunnat förutse.

## Återställningsskyldighet

Anläggningen är Operatörens egendom. När avtalet upphör att gälla skall Operatören, efter samråd med Fastighetsägaren, på egen bekostnad nedmontera och bortföra Anläggningen samt i berörda delar återställa Fastigheten i godtagbart skick.

## Inskrivning m.m.

Detta avtal får inte utan särskilt medgivande inskrivas, pantsättas eller överlåtas till annan.

## Förbehåll om överlåtelse

Vid överlåtelse av Fastigheten som sker före Tillträdesdagen skall Fastighetsägaren göra förbehåll om detta avtal.

**Särskilda bestämmelser**

--

**Underskrift**

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Fastighetsägaren	Operatören
Namnförtydligande	Namnförtydligande

**Överlåtelse**

Ovanstående hyresavtal överläts fr.o.m. _____ på _____	
Ort och datum	Ort och datum
Frånträdande operatör	Tillträdande operatör
Namnförtydligande	Namnförtydligande

**Ovanstående överlåtelse godkännes**

Ort och datum
Fastighetsägaren
Namnförtydligande