

Lokalhyresavtal

MALL FÖR LOKALHYRESAVTAL



Hyresvärd:

adress:

med organisationsnummer
och postnummer:

Hyresgäst:

adress:

med organisationsnummer
och postnummer:

Mellan HYRESVÄRD och HYRESGÄST, har följande avtal ingåtts.

1. HYRESOBJEKT

Objektsnummer är en lokal i fastigheten .

Lokalen har adressen och är belägen på plan i huset.

Lokalen omfattar en yta på och följande tillhörande utrymmen: .

Lokalen omfattar den del av fastigheten som framgår av **Bilaga 1**.

Hyresvärden avser att hyra ut lokal i fastigheten .

2. HYRESTID OCH UPPSÄGNING

Lokalen hyrs ut fr.o.m. den [Fyll i text] t.o.m. den [Fyll i text] med [F text] månaders ömsesidig uppsägningstid. Om uppsägning inte sker förlängs kontraktet med [Fyll i text] månader för varje gång.

Uppsägning av avtalet ska vara skriftlig. Parterna ska iaktta övriga formkrav som följer av 12 kap jordabalken.

3. LOKALENS ANVÄNDNING

Lokalen ska användas för följande ändamål:

4. LOKALENS SKICK

Välj det alternativ som passar er bäst.

4.1 Lokalen hyres ut i

befintligt skick och utan för verksamheten avsedd inredning.

för verksamheten särskilt anpassat skick enligt **Bilaga 2**.

för verksamheten särskilt anpassat skick och avsedd inredning enligt **Bilaga 2**.

4.2 Lokalens lås- och stöldskyddsanordningar

Hyresgästen ansvarar för att lokalen utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- och företagsverksamhet och godkänns av hyresgästens företagsförsäkring.



Ansvar för anordnandet av lokalens lås- och stöldskyddsanordningar ska följa av särskilda villkor enligt **Bilaga 3**.

4.3 Ansvar för underhåll

Hyresgästen ansvarar och bekostar allt underhåll av lokalen och vad därtill hör..

Ansvar för underhåll ska följa av särskilda villkor enligt **Bilaga 4**.

4.4 Skyltning, ombyggnadsarbeten m.m.

Hyresgästen får efter hyresvärdens skriftliga samtycke sätta upp skylt på egen bekostnad. Hyresgästen ansvarar för tillstånd för skylten från myndighet och skyltens förenlighet med eventuellt förekommande skyltprogram som tagits fram för området eller hyresvärden. Hyresgästen ska stå för kostnader i samband med ned- och uppmontering av skylten vid fasadrenovering, ombyggnadsarbeten etc. Hyresgästen ska ansvara för kostnader för återställande av fasaden i samband med att skylten tas ner vid avflyttning.

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, utföra några ombyggnads- eller ändringsarbeten om lokalen hyrts ut i befintligt skick. I andra fall kan parterna avtala om annat, se **Bilaga**.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran under tid som hyresvärden ombesörjer underhåll eller reparationsarbeten av lokalen eller fastigheten.

Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen återställa lokalen i godtagbart skick. Om lokalen hyrts ut i annat än oinrett befintligt skick, kan parterna avtala om annat. Se **Bilaga**.

5. HYRA

Årshyran uppgår till _____ per år. Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalenderkvartals början genom insättning på Hyresvärdens konto: _____.

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dröjsmålsränta och ersättning för betalningspåminnelse, inkasso och dylikt enligt lag.

6. HYRANS ÅRSVISA HÖJNING

Om hyrestiden enligt p. 2 är minst tre år, ska hyran enligt p. 5 indexeras årligen:

Den årshyra som anges i p. 5 är bashyra och tillägg till bashyran ska utgå med hänsyn till förändringar i konsumentprisindex, KPI. Bashyran är anpassad till KPI för oktober 1980. Indextalet för oktobermånad till vilken bashyran är anpassad utgör bastal och hyran ska räknas upp utifrån detta bastal. Hyran ska dock aldrig bli lägre än enligt p. 5. Hyresändring sker fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

Om hyrestiden enligt p. 2 är längre än 1 år men kortare än tre år, ska hyran enligt p. 5 höjas enligt följande: _____.



7.7 ELEKTRICITET, VÄRME, VATTEN VA-AVGIFTER, SNÖRÖJNING OCH SOPHÄMTNING M.M.

Välj det alternativ som passar er bäst.

7.1 Elektricitet

Hyresgästen tecknar och vidmakthåller abonnemang för elektricitet och svarar för att uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.

Hyresvärden tecknar och vidmakthåller abonnemang för elektricitet och svarar för att uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls. Hyresvärden äger rätt att debitera hyresgästen för denna kostnad som tillägg till hyran.

7.2 Vatten och avlopp

Hyresgästen svarar för anslutnings- och förbrukningsavgifter för vatten och avlopp och ska, om detta är möjligt, teckna eget abonnemang med leverantör.

Hyresvärden svarar för anslutnings- och förbrukningsavgifter för vatten och avlopp och ska, om detta är möjligt, teckna eget abonnemang med leverantör. Hyresvärden äger rätt att debitera hyresgästen för denna kostnad som tillägg till hyran.

7.3 Värme, varmvatten och kyla

Hyresgästen svarar för uppvärmning och varmvatten och i förekommande fall kyla och ventilation, om inget annat avtalas om skriftligen.

Hyresvärden svarar för uppvärmning och varmvatten och i förekommande fall kyla och ventilation, om inget annat avtalas om skriftligen. Hyresvärden äger rätt att debitera hyresgästen för denna kostnad som tillägg till hyran.

7.4 Snöröjning, sandning, emballage- och sophämtning

Hyresgästen ombesörjer och bekostar snöröjning, sandning och emballage- och sophämtning. Upplag av emballage eller annat får inte förekomma i anslutning till lokalen utan hyresvärdens skriftliga medgivande.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar snöröjning, sandning och emballage- och sophämtning. Hyresvärden äger rätt att debitera hyresgästen för denna kostnad som tillägg till hyran.

7.5 Trappstädning

Hyresgästen ansvarar för trappstädning.

Hyresvärden ansvarar för trappstädning. Hyresvärden äger rätt att debitera hyresgästen för denna kostnad som tillägg till hyran.

8. LEDNINGAR FÖR TELEFONI M.M.

Hyresgästen bekostar dragning av ledningar för telefoni m.m. från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.



9. MYNDIGHETSFÖRESKRIFTER

Hyresgästen ansvarar för och bekostar alla tillstånd från myndigheter som krävs för lokalens användning för avsett ändamål. Vidare ska hyresgästen utrusta lokalen med sådan utrustning, t.ex. för brandbekämpning, som myndighet kan komma att påfordra för den verksamhet som bedrivs i lokalen.

10. SKATTER OCH AVGIFTER

För det fall att den avtalade hyrestiden är minst tre år enligt p. 2 ovan avtalas om att hyresgästen ska, i tillägg till hyran, betala på lokalens andel av vid var tid gällande fastighetsskatt eller fastighetsavgift i den utsträckning som hyresvärden är skyldig att betala sådan skatt.

Hyresvärden är skatteskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska, i tillägg till hyran, betala vid var tid gällande mervärdesskatt på angivet hyresbelopp och förekommande tillägg och ersättningar enligt avtalet. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande blir jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på drifts-kostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

För det fall att den avtalade hyrestiden är minst tre år enligt p. 2 ovan och det under hyrestiden uppkommer oförutsedda kostnadsökningar för fastigheten som drabbar hyresvärden ska hyresgästen med omedelbar verkan i tillägg till hyran betala ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande del av den totala årliga kostnadsökningen. Som kostnadsökning enligt denna punkt avses skatt, avgift eller

annan påлага beslutad av riksdag, regering, myndighet eller kommun och även krav på ombyggnadsåtgärd eller liknande som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut från offentligt organ och som till någon del omfattar del av fastigheten.

11. SÄKERHET

En förutsättning för detta avtals giltighet är att Hyresvärden erhåller säkerhet för Hyresgästens förpliktelser enligt detta kontrakt på ett av följande sätt:

Individuell hyresgarantiförsäkring

tecknas för detta hyresavtal.

Hyresgarantiförsäkringen ska omfatta ersättning till hyresvärden för:

- utebliven betalning av hyran eller Hyresgästens övriga förpliktelser enligt detta avtal, enligt lag (t.ex. vid var tid gällande hyreslagstiftning, rekonstruktionslag m.fl.) samt betalnings- och inkassokostnader.

- kostnader för hyresgästens avhysning liksom kostnader som uppkommer i anledning av mål som handlagts vid Kronofogdemyndigheten enligt lag om betalningsföreläggande och handräckning, samt

- ränta enligt lag på samtliga ovan angivna obetalda belopp och andra kostnader som hyresvärden har åsamkas i hyresförhållandet.

Premien för en individuell hyresgarantiförsäkring utgör

Premien ska enligt försäkringsvillkoren betalas i förskott.



Hyresvärden ansvarar för premiens betalning. Hyresvärden äger rätt att debitera Hyresgästen för försäkringspremiestkostnaden som tillägg till hyran.

Hyresavtalet omfattas av Hyresvärdens ramavtal för hyresgarantiförsäkring. En sådan hyresgarantiförsäkring ska omfatta ersättning till hyresvärden för:

- utebliven betalning av hyran eller Hyresgästens övriga förpliktelser enligt detta avtal, enligt lag (t.ex. vid var tid gällande hyreslagstiftning, rekonstruktionslag m.fl.) samt betalnings- och inkassokostnader;

- kostnader för hyresgästens avhysning liksom kostnader som uppkommer i anledning av mål som handlagts vid Kronofogdemyndigheten enligt lag om betalningsföreläggande och handräckning, samt

- ränta enligt lag på samtliga ovan angivna obetalda belopp och andra kostnader som hyresvärden har åsamkas i hyresförhållandet.

Årspremien för en sådan försäkring utgör vid avtalsingåendet

Årspremien betalas enligt försäkringsvillkoren i förskott. Hyresvärden ansvarar för årspremiens betalning vid avtalets ikraftträdande och under hyresförhållandet. Om årspremien ändras under hyresavtalets gång – i både höjande och sänkande riktning – är Hyresvärden skyldig att informera Hyresgästen. Hyresvärden äger rätt att debitera Hyresgästen för var tid gällande försäkringspremiestkostnad som tillägg till hyran.

Hyresgästen ska lämna en bankgaranti som uppgår till månadshyror, dvs.

Hyresgästen ska deponera månadshyror, dvs. på följande konto som tillhör Hyresvärden:

12. ÖVERLÅTELSE

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyresrätten eller sätta annan i sitt ställe.

13. FORCE MAJEURE

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller till en onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

14. ÄNDRINGAR AV AVTALET

Ändringar av avtalet ska vara skriftliga för att vara giltiga.

15. LAGVAL OCH TVIST

Avtalet ska tolkas och tillämpas enligt svensk rätt. Tvister med anledning av avtalet ska avgöras av allmän domstol.

16. BILAGOR

1. Bilaga
2. Bilaga
3. Bilaga
4. Bilaga
5. Bilaga
6. Bilaga
7. Bilaga
8. Bilaga



Detta avtal har upprättats elektroniskt med digital signatur. Avtalet anses upprättat när båda parter undertecknat avtalet. I samband därmed erhåller varje part en egen kopia av hyresavtalet och dess bilagor.

Hyresvärd:

den

Hyresgäst:

den

Underskrift

Underskrift

Underskrift

Underskrift