



FASTIGHETSÄGARNA



HANDLEDNING

TILL FASTIGHETSÄGARNA SVERIGES HYRESKONTRAKT
FÖR I FÖRSTA HAND KONTOR OCH LOKALER
AV ENKLARE BESKAFFENHET FORMULÄR NR 12A.2

INNEHÅLL

Allmänt.....	5
Förberedelse inför förhandling.....	5
Skriftligt avtal	5
Avtalsfrihet – tvingande regler	5
Standardkontrakt och handledning.....	5
Kontraktets uppbyggnad och hur villkor markeras.....	5
1. Hyresvärd.....	6
2. Hyresgäst.....	6
3. Lokalens adress med mera.....	7
4. Lokalens användning.....	7
5. Lokalens storlek och omfattning	7
6. Hyrestid och uppsägningstid/ förlängningstid.....	7
7. Hyra.....	8
Marknadshyra.....	8
Annan beräkningsgrund – tidsgräns	8
8. Höjning av hyra	8
9. Fastighetsskatt	8
10. El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	9
11. Mervärdesskatt (moms)	9
12. Hyrans betalning.....	10
13. Ränta, betalningspåminnelse.....	10
14. Miljöpåverkan.....	10
15. Brandskydd	10
16. Myndighetskrav med mera.....	10
17. Underhåll.....	11

18. Skötsel, drift och ändringsarbeten.....	11
19. Försäkringar.....	11
20. Yttre åverkan	11
21. Låsanordningar.....	12
22. Nedsättning av hyra.....	12
23. Återställande vid avflyttning.....	12
24. Force Majeure	13
25. Säkerhet.....	13
Allmänt	13
Borgen.....	13
Bankgaranti.....	13
Deposition.....	13
Tidpunkt för överlämnade av säkerhet	13
26. Personuppgiftslagen.....	13
27. Särskilda bestämmelser	14
28. Underskrift	14
Övrigt.....	14
Överenskommelse om avflyttning	14
Avfallshantering	14

Bilagor

Hyreskontrakt för i första hand kontor och lokaler av enklare beskaffenhet.....	17
Besiktning- och åtgärds- protokoll för lokal.....	19
Indexklausul för lokal, formulär 6F	20
Driftskostnadsklausul för lokal.....	22
Personuppgiftsklausul för lokal.....	23
Borgensförbindelse	24
Klausul om äganderätts- övergång för lokal.....	25
Överenskommelse om avflyttning.....	26



INLEDNING

ALLMÄNT

I ett hyresförhållande är hyreskontraktet och hyreslagens (12 kap. jordabalken) regler av grundläggande betydelse. När det gäller de allmänna förutsättningarna för avtals ingående, ogiltighet med mera respektive de särskilda reglerna för hyresförhållanden hänvisas till avtalslagen och hyreslagen.

FÖRBEREDELSE INFÖR FÖRHANDLING

För att hyresvärd och hyresgäst ska kunna förhandla fram ett heltäckande kontrakt är det viktigt att parterna är väl förberedda. Hyresvärden bör ha aktuella ritningar med angivna ytor och kostnadssammanställningar för drift, fastighetsskatt med mera i den utsträckning som krävs för att bedöma eventuella hyrestillägg. Hyresgästen bör ha ett utdrag ur bolagsregistret som visar vem som är firmatecknare samt en kort beskrivning av sin affärsverksamhet och eventuella särskilda krav på lokalen. Parterna bör klargöra vilket skick lokalen ska vara i på tillträdesdagen och vem som ska ombesörja och bekosta åtgärdandet av eventuella brister och/eller överenskomna ändringar.

SKRIFTLIGT AVTAL

Det är inte nödvändigt att ett hyresavtal upprättas skriftligen. Det kan också vara muntligt. Avtalet ska dock vara skriftligt om någon av parterna begär det. Ett skriftligt hyreskontrakt är utan tvekan att föredra. Det är då lättare att konstatera vad parterna har kommit överens om.

AVTALSFRIHET – TVINGANDE REGLER

Allmänt råder avtalsfrihet mellan parter, det vill säga de bestämmer själva vilka villkor som ska gälla. Hyreslagens bestämmelser är däremot i regel tvingande till hyresgästens förmån. Det innebär att en bestämmelse inte kan avtalas bort till nackdel för hyresgästen. Hyreslagen innehåller också regler som inte är tvingande. Sådana regler gäller enbart om parterna inte har kommit överens om något annat i den aktuella frågan. Det framgår av lagtexten när avtalsfrihet gäller genom att det står ”om ej

annat avtalats” eller liknande uttryck. Finns inte något sådant uttryck i en bestämmelse i hyreslagen är regeln tvingande till hyresgästens förmån och kan inte avtalas bort.

STANDARDKONTRAKT OCH HANDELDNING

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal med numret 12B.2 är det ledande standardkontraktet på marknaden. Detta kontrakt med nummer 12A.2 har upprättats med utgångspunkt ur 12B.2. Som framgår av namnet är det endast avsett för kontor eller lokaler av enklare beskaffenhet. Saknar parterna en eller flera klausuler i 12A.2 kan det vara lämpligt att överväga om 12B.2 bör användas istället.

Denna handledning är till för att ge parterna ledning om hur kontraktet bör fyllas i och vilken innebörd Fastighetsägarna Sverige anser att kontraktets olika delar har. När det gäller tolkningen av ett hyreskontrakt är det i första hand vad den enskilda hyresvärden och hyresgästen gemensamt åsyftat som är avgörande. Tolkningen av det individuella hyreskontraktet kan därmed komma att avvika från vad handledningen anger.

Den fortsatta framställningen anknyter till villkoren under respektive rubrik i hyreskontraktet 12A.2.

KONTRAKTETS UPPBYGGNAD OCH HUR VILLKOR MARKERAS

I kontraktet finns olika sätt att markera att ett villkor ska gälla. I en del fall måste vissa uppgifter fyllas i. Detta gäller exempelvis uppgifter om hyresvärd respektive hyresgäst, hyrestidens respektive uppsägningstidens längd samt särskilda villkor.

I andra fall kan genom kryss i lämplig ruta markeras vilket av olika förtryckta alternativa villkor som ska gälla. Ett exempel på detta är vem av parterna som ska svara för låsanordningar till lokalen. I vissa andra fall ska dessutom anges vilka villkor som gäller genom att en särskild bilaga fogas till kontraktet. Som exempel kan nämnas villkor om indexuppräknings. Slutligen finns även förtryckta villkor som gäller utan någon särskild markering. Villkor om myndighetskrav med mera är exempel på detta. Det går bra att stryka villkor eller lägga till villkor för hand. Glöm inte att skriva initialer vid ändringar som gjorts för hand.



LOKALHYRES-KONTRAKT 12A.2

1. HYRESVÄRD

2. HYRESGÄST

Parterna i ett hyresförhållande är hyresvärden, den som upplåter lokalen, respektive hyresgästen, det vill säga den som får lokalen upplåten till sig. I regel är fastighetsägaren och hyresvärden densamme. I kontraktet anges således normalt fastighetsägaren som hyresvärd. Denne kan vara antingen en fysisk eller juridisk person. Exempel på juridiska personer är aktiebolag, handelsbolag (kommanditbolag), föreningar och dödsbon. Om det är flera personer på hyresvärdssidan, måste alla anges med namn och person/org.nr. Av utrymmesskäl kan i sådant fall samtliga hyresvärdar anges i en särskild bilaga.

Normalt bör den som angetts som hyresvärd också underteckna kontraktet. För en juridisk person ska kontraktet undertecknas med firmanamn och av behörig firmatecknare. Kontraktet kan för hyresvärdens del även undertecknas av förvaltare eller annat ombud som har fullmakt. Det bör vid undertecknandet framgå i vilken egenskap man undertecknar kontraktet, som firmatecknare, när det gäller juridisk person, eller som ombud. Standardkontraktet är genom kryssrutor förberett för detta.

Om fastigheten förvaltas av annan än hyresvärden förekommer det att förvaltaren anger sig själv som hyresvärd. Det är en konstruktion som egentligen förutsätter att fastighetsägaren har upplåtit lokalen till förvaltaren och att denne i sin tur hyr ut lokalen i andra hand till hyresgästen. En sådan ordning torde parterna normalt inte ha åsyftat och bör därför inte heller användas. Används en sådan konstruktion kan det medföra konsekvenser om lokalen är momsregistrerad.

Hyresgästen kan vara en fysisk eller en juridisk person. Är det flera hyresgäster som hyr lokalen tillsammans, måste alla anges med namn och person-/organisationsnummer. Av utrymmesskäl kan i sådant fall samtliga hyresgäster anges i en särskild bilaga. Samma person som anges som hyresgäst ska också underteckna kontraktet. Det händer ibland att en fysisk person anges som hyresgäst medan undertecknandet görs av hyresgästens bolag eller tvärtom. Tvist kan då uppstå om vem som är hyresgäst.

Uppgiften om aviseringsadress torde i sig sakna rättslig betydelse. Aviseringsadressen är endast till för att underlätta för hyresvärden att veta vart hyresaviser ska sändas. Hyresgästen kan under hyrestiden anmäla en ändrad aviseringsadress.

Är hyresgästen en juridisk person, ska undertecknandet ske med firmanamn och av behörig firmatecknare. Kontrollera att kontraktet undertecknas av rätt personer. Är det ett ombud som ska underteckna kontraktet för hyresgästens räkning, bör denne uppvisa fullmakt och

bredvid sin signatur ange att undertecknandet sker enligt fullmakt.

Plats för underskrift finns på sista sidan. Dessutom bör personerna som undertecknar hyreskontraktet på första sidan sätta sina initialer på avsedd plats längst ner i högra hörnet.

3. LOKALENS ADRESS MED MERA

Den förhyrda lokalen identifieras genom att vissa uppgifter markeras eller skrivs in under rubrikerna "Lokalens adress med mera" samt "Lokalens storlek och omfattning". Vid uppgiften "Trappor/Hus" kan parterna ange antalet trappor till lokalen och/eller i vilket hus lokalen är belägen, vilket är av betydelse om det finns flera hus (kanske med samma adress) på fastigheten.

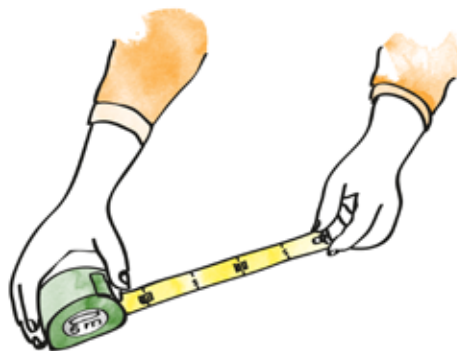
4. LOKALENS ANVÄNDNING

I hyreskontraktet bör preciseras vad lokalen ska användas till, till exempel arkitektbyrå. Obestämda uttryck som affärsverksamhet och liknande bör undvikas. Sådana obestämda uttryck kan visserligen vara bra för den enskilde hyresgästen, men för hyresvärden och övriga hyresgäster i huset är det olämpligt. Hyresgästen får nämligen inte utan hyresvärdens medgivande eller tillstånd av hyresnämnden använda lokalen till annat än det avtalade ändamålet. Skulle hyresgästen göra detta riskerar hyresgästen att hyresrätten förverkas.

Om hyresvärden inte går med på ett önskemål från hyresgästen om att få ändra verksamheten kan hyresgästen enligt 23 § hyreslagen under vissa förutsättningar få hyresnämndens tillstånd att ändra sin verksamhet. Regeln är tvingande till hyresgästens förmån. Vid tvist avgör hyresnämnden saken. För att hyresnämnden ska ge tillstånd till ändrad användning krävs att hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år. Hyresgästen måste också kunna visa att det finns beaktansvärda skäl för ändringen, vilket i realiteten innebär att hyresgästen måste visa att ekonomin i verksamheten skulle förbättras. En ytterligare förutsättning för tillstånd är att hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig ändringen. En befogad anledning att motsätta sig ändrad användning kan vara om ändringen skulle medföra en direkt konkurrens med hyresvärdens eller andra hyresgästers verksamhet i fastigheten.

Kontraktet förutsätter att uthyrning sker i befintligt skick. Därmed frångås den grundläggande bestämmelsen i hyreslagen, att hyresvärden på tillträdesdagen ska tillhandahålla lokalen i ett för ändamålet brukbart skick. När lokalen hyrs ut i befintligt skick kan det innebära att den inte är fullt brukbar för den verksamhet som ska bedrivas i lokalen. Om hyresgästen efter tillträdet i sådant fall gör påpekanden om brister som hyresgästen vill ha åtgärdade, kan hyresvärden avvisa kravet under förutsättning att hyresgästen antingen från början kände till bristen eller borde ha upptäckt den med vanlig uppmärksamhet i samband med att lokalen hyrdes.

Krav från myndigheter på ändringar efter tillträdesdagen regleras under rubriken "Myndighetskrav med mera" nedan.



5. LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

I kontraktet kan på olika sätt anges vilken omfattning lokalen har. Det kan till exempel ske genom att arean anges, det vill säga antalet kvadratmeter (m²), och genom att det plan lokalen är belägen på anges. Det kan också med fördel göras genom att en ritning fogas som bilaga till kontraktet i vilken lokalens omfattning har markerats.

Parterna bör eftersträva att bli överens om storleken på de uthyrda lokalerna. Om hyresvärden saknar tillförlitlig uppgift om arean bör – oavsett regeln att senare noterade avvikelser inte ska föranleda förändringar av hyran eller andra villkor – gemensam uppmätning ske. Om parterna inte träffat någon särskild överenskommelse om betydelsen av storleken på arean medför avvikelserna inte någon rätt till kompensation för vare sig hyresvärden eller hyresgästen.

6. HYRESTID OCH UPSÄGNINGSTID/ FÖRLÄNGNINGSTID

Ett hyreskontrakt kan löpa på bestämd tid med eller utan automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Kontraktet kan också löpa på obestämd tid, det vill säga tills vidare. I formuläret finns möjlighet att välja mellan dessa två alternativ. Parterna brukar i regel komma överens om ett kontrakt på bestämd tid för lokaler, men i vissa fall vill man istället träffa avtal tills vidare. Viktigt att observera är att för att till exempel en indexklausul ska få tillämpas, måste hyrestiden vara bestämd och omfatta minst tre år.

Parterna kan under "Särskilda bestämmelser" eller i en bilaga särskilt reglera hyrestiden, genom att till exempel ange att hyresgästen ensam har rätt att säga upp kontraktet för avflyttning till ett tidigare datum än det annars avtalade.

Avseende alternativet med tillsvidareavtal, notera att det aldrig blir fråga om någon förlängningstid i ett tillsvidareavtal. Observera också som nyss angavs att vissa slag av rörliga tillägg inte är tillåtna vid tillsvidareavtal.

Vad gäller alternativet med bestämd hyrestid, notera att slutet på hyrestiden anges "till och med" viss dag, till exempel den 30 september och inte "till" viss dag, till exempel den 1 oktober.

Uppsägningstiden för hyresavtal med bestämd hyrestid är beroende av hyrestidens längd. I 4 § hyreslagen finns det vissa minimigränser för uppsägningstiden.

I normalfallet, det vill säga när man har kommit överens om en bestämd hyrestid som är längre än nio månader, är uppsägningstiden alltid minst nio månader. Det innebär att hyresvärden måste iaktta minst nio månaders uppsägningstid, oavsett om parterna har angett kortare uppsägningstid i kontraktet. Annars är hyresvärdens uppsägning ogiltig. Konsekvensen av en ogiltig uppsägning är att kontraktet löper vidare som om någon uppsägning inte hade gjorts. Hyresgästen kan däremot göra en giltig uppsägning med kortare uppsägningstid än de i hyreslagen angivna, om parterna har avtalat om detta. Har längre uppsägningstid avtalats gäller den för båda parter. Observera att kontrakt som ingås på bestämd tid och som måste sägas upp för att upphöra att gälla förlängs på obestämd tid, det vill säga övergår till att vara ett tillsvidareavtal, om någon förlängningstid inte har angetts i kontraktet och detta inte har sagts upp till hyrestidens utgång.

I kontraktet kan parterna kryssa i att förlängningstiden ska vara enbart ett visst antal år, enbart ett visst antal månader eller både ett visst antal år och ett visst antal månader. Ska förlängningstiden vara tre år, ska parterna givetvis inte kryssa i och ange att förlängningstiden även är 36 månader. I sådant fall får parterna ange antingen tre år eller 36 månader.

Tillsvidareavtal kan sägas upp för att upphöra vid det månadskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen.

7. HYRA

Marknadshyra

För en lokal gäller marknadshyra. Parterna kan fritt avtala om hyrans storlek. I hyreslagens mening utgörs hyran både av det belopp som angetts och av de tillägg parterna kan ha enats om att hyresgästen ska betala därutöver. "Hyran" är all den ersättning som hyresgästen betalar till hyresvärden med anledning av hyresförhållandet. Om hyresgästen ska betala ett engångsbelopp till hyresvärden, med tillägg för värme, fastighetsskatt, index med mera så är alltså även dessa tillägg att betrakta som hyra.

Marknadshyra definieras i 57 a § hyreslagen som den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Om hyresnämnden efter en uppsägning för villkorsändring ska yttra sig om marknadshyran, ska hyran i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Marknadshyran är alltså i princip frikopplad från hyresvärdens kostnader.

En hyresvärd kan ändå ha ett intresse av att försöka kompensera sig för olika slags kostnader. Möjligheterna till en sådan kompensation är dels en förhandlingsfråga vid avtalets ingående, dels beroende av hyreslagens inskränkande regler.

Annan beräkningsgrund – tidsgräns

Huvudregeln enligt 19 § hyreslagen är att hyran för lokaler ska vara till beloppet bestämd. Hyresvärden kan emellertid alltid – oavsett hyrestidens längd – ta ut ersättning för värme, varmvatten, elektrisk ström och va (vat-

ten och avlopp). Även omsättningshyra kan debiteras oavsett hyrestidens längd.

Löper kontraktet på bestämd tid som är minst tre år, kan hyran också bestämmas enligt "annan beräkningsgrund". Med annan beräkningsgrund avses i detta sammanhang att hyran kan variera genom till exempel en indexklausul. Löper hyreskontraktet tills vidare eller är hyrestiden kortare än tre år, kan hyresgästen således vägra att betala sistnämnda rörliga tillägg. Antag att ett hyreskontrakt löper på tre år med två års förlängning vid utebliven uppsägning. Den första hyrestiden är då tre år och under denna period är det möjligt att ta ut ersättning för till exempel index med ett belopp som kan variera. I och med att den tvååriga förlängningstiden inträtt kan hyresgästen vägra att betala senare ändringar med hänvisning till 19 § hyreslagen.

Om hyresgästen utöver det egentliga hyresbeloppet ska betala någon form av tillägg, till exempel för förändringar i index, ska markering göras genom kryss i ruta för aktuellt tillägg.

Löper hyreskontraktet tills vidare eller är hyrestiden kortare än tre år, finns det alternativ till rörliga tillägg för index. Parterna kan till exempel enas om en fast årlig höjning genom att välja detta alternativ som anger att hyran ska höjas med en bestämd procentsats varje år. Även hyresrabatter kan användas för att uppnå samma resultat, det vill säga att hyran gradvis ökar trots att kontraktet saknar rörliga tillägg för index. Detta kan regleras under "Särskilda bestämmelser" eller i en särskild bilaga.

8. HÖJNING AV HYRA

För höjning av hyran finns två alternativ i formuläret. Aningen väljs ett rörligt hyrestillägg i form av en indexklausul eller så tillämpar parterna en fast höjning av hyran med viss procentsats varje år. För att en indexklausul ska kunna användas krävs, som nämnts ovan, att hyrestiden är bestämd och uppgår till minst tre år. För mer information om indexklausuler, se närmast föregående avsnitt "Annan beräkningsgrund – tidsgräns".

Ska hyran indexregleras gör man en kryssmarkering i kontraktet och fogar till exempel någon av Fastighetsägarnas indexklausuler som bilaga. Ska en fast höjning av hyran tillämpas gör man en kryssmarkering i kontraktet och anger med vilken procentsats hyran ska höjas varje år.

9. FASTIGHETSSKATT

Sedan den 1 januari 1996 utgår fastighetsskatt på lokaler. Skatten utgör för närvarande en procent av taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler. Med taxeringsvärde avses vid allmän eller särskild fastighetstaxering fastställda basvärden efter gjord omräkning.

Om ersättning för fastighetsskatt ska betalas som tillägg anger man i kontraktet med vilket belopp ersättning ska utgå. Detta tillägg är fast för varje år. Skulle fastighetsskatten ändras så att denna utgår med annat belopp än vid hyresavtalets tecknande, får parterna (skriftligen) komma överens om annat belopp ska erläggas för fastighetsskatt, eller så får hyresvärden säga upp hyresavtalet

för villkorsändring och som villkorsändring begära att annat belopp ska erläggas för fastighetsskatt.

10. EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Hyran ska enligt 19 § hyreslagen i princip vara bestämd till visst belopp i hyreskontraktet. Från denna huvudregel finns emellertid några undantag. Parterna kan, oavsett hyrestidens längd, komma överens om att hyresgästen ska betala dels särskild – fast eller rörlig – ersättning för el, va och varmvatten. Ersättningen får variera.

Kostnaden för kyla och ventilation faller inte in under undantaget som medger att ersättningen får variera. I ett hyreskontrakt som löper tills vidare eller med en hyrestid som är kortare än tre år, måste alltså ersättningen för kyla och ventilation vara till beloppet bestämd. Löper hyreskontraktet med en hyrestid som är minst tre år, kan hyresgästen betala särskild ersättning för sin förbrukning avseende kyla och ventilation, om beräkningsgrunden för detta preciseras.

Ur ett miljöperspektiv är det bättre om den som har möjlighet att faktiskt påverka förbrukningen också får betala för denna. Det bör därför eftersträvas att hyresgästen genom att teckna egna abonnemang ombesörjer och bekostar el, va, värme, varmvatten och kyla i lokalen. Egna abonnemang kan hyresgästen normalt inte ha avseende ventilation varför detta alternativ inte har tagits med i kontraktet.

Sker en central mätning av ovan nämnda nyttigheter, kan hyresvärden tillhandahålla nyttigheterna och fakturera hyresgästen, antingen med ett fast belopp eller för hyresgästens del av kostnaderna. I sådant fall kan Fastighetsägarna Sveriges driftskostnadsklausul användas. Ett val får då göras mellan antingen ett fast hyrestillägg som parterna själva räknar fram eller ett självkostnadsanknutet hyrestillägg enligt vilket en årlig avstämning görs mot hyresvärdens faktiska kostnader.

11. MERVÄRDESSKATT (MOMS)

Förutsättningen för att fastighetsägare ska få ta ut moms på hyran är att fastighetsägaren har valt att bli skattskyldig för uthyrning helt eller delvis. För att hyresgästen ska vara skyldig att betala moms på hyran måste hyreskontraktet innehålla en bestämmelse om detta. Vidare regleras vad som ska gälla om hyresvärden blir skyldig att jämka till följd av hyresgästens självständiga agerande. Härmed avses åtgärder som hyresgästen vidtar utan stöd av hyreslagens regler, det vill säga utan hyresvärdens samtycke eller utan att hyresnämnden har gett tillstånd till åtgärderna. Skyldighet att jämka innebär att hyresvärden måste återbetala avdragen moms till Skatteverket.

Det kan också förekomma att den hyresgäst som tecknat hyresavtalet är en fysisk person men att verksamheten i lokalen bedrivs av ett bolag som ägs av denne. Vid en sådan andrahandsuthyrning krävs för att lokalen ska kunna omfattas av den frivilliga skattskyldigheten att hyresgästen som upplåter lokalen till bolaget som bedriver verksamheten, också fakturerar moms på hyran. Gör hyresgästen inte detta, kan fastighetsägaren/hyresvärden bli skyldig att jämka, det vill säga återbetala tidigare avdragen moms. Situationen kan bland annat uppkomma



om hyresgästen inte är medveten om att det har någon betydelse att rörelsen drivs i bolaget och inte av hyresgästen själv. Risken för ett sådant missförstånd kan enkelt undanröjas genom att det i kontraktet anges om hyresgästen själv ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen eller inte.

Jämkningskyldighet för hyresvärden gäller om följande situation inträffar inom tio år:

- Upplåtelsen avser inte längre en hyresgäst som är skattskyldig för moms. Hyresgästen upphör med sin skattepliktiga verksamhet.
- Fastighetsägaren tar lokalen i anspråk för verksamhet där skattskyldighet inte föreligger.

Om hela eller del av lokalen upplåts i andra hand kan återbetalningsskyldighet inträda i enlighet med jämningsreglerna. Förstahandshyresgästen driver då inte momspliktig verksamhet i lokalen. Även sådan lokal kan fortsatt vara omfattad av den frivilliga skattskyldigheten under förutsättning att andrahandshyresgästen driver momspliktig verksamhet och förstahandshyresgästen fakturerar hyran med moms.

Motsvarande gäller även för andrahandshyresgäst som i sin tur upplåter lokalen. I dessa situationer bör dock i hyresvärdens intresse en särskild momsklausul utformas och hyresgästerna upplysas om sin skyldighet att fakturera hyran med moms.

Moms beräknas på all ersättning som hyresgästen betalar till hyresvärden med undantag för eventuell ränta och ersättning för skriftliga betalningspåminnelser. Moms beräknas sålunda även på indextillägg och ersättning för fastighetsskatt.

12. HYRANS BETALNING

Enligt hyreslagen har parterna full frihet att avtala om hyrans betalning. Om ingen överenskommelse finns ska hyran betalas månadsvis i förskott.

Det kan i detta sammanhang noteras att vissa branscher på grund av säsongvariationer under delar av året kan ha svårigheter att betala hyra längre tid i förväg. Att betala hyran kvartalsvis i förskott kan således medföra påfrestningar för likviditeten för en del hyresgäster. Bland annat denna omständighet kan beaktas då överenskommelse träffas om hyrans betalning.

I kontraktet anges att hyran ska betalas utan anfordran. Det innebär att hyran ska betalas även om hyresgästen inte har fått någon hyresavi. Bestämmelsen att hyran ska betalas utan anfordran avtalas bort om parterna i kontraktet istället skriver att hyran ska betalas "enligt avi" eller liknande. Observera att om moms utgår på hyran, måste hyresvärden avisera hyran för att uppfylla mervärdesskattelagens fakturakrav. Om så inte sker, föreligger vare sig rätt för hyresvärden att debitera moms eller hyresgästen att lyfta den ingående momsen.

Dröjer hyresgästen mer än två vardagar efter förfallodagen med att betala hyran, är detta en grund för att säga upp avtalet till omedelbart upphörande (förverkande). Har hyresgästen förverkat hyresrätten på grund av för sen hyresbetalning, kan hyresrätten återvinnas om hyresskulden betalas inom två veckor från det att hyresgästen fått en särskilt utformad underrättelse från hyresvärden, som upplyser om möjligheten att återvinna hyresrätten.

Hyresgästen kan betala hyra jämte tillägg månadsvis i förskott, även om parterna har avtalat om till exempel kvartalsvis betalning, utan att hyresrätten förverkas. Denna regel omfattar dock inte moms eftersom momsen inte torde utgöra hyra.

13. RÄNTA, BETALNINGSPÅMINNELSE

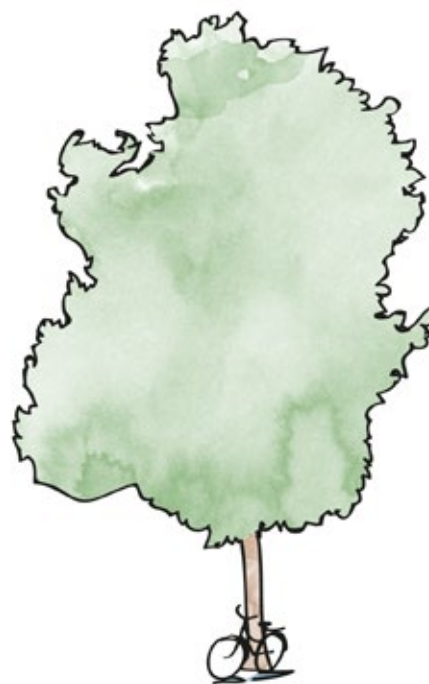
För att hyresvärden ska ha rätt till ersättning för skriftlig betalningspåminnelse måste hyreskontraktet innehålla ett villkor om detta. Ett sådant villkor har därför tagits in i kontraktet. Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader med mera. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Möjligheten till räntekompensation vid sen betalning är i och för sig oberoende av avtal, men har ändå tagits med. Högre ränteersättning än vad som följer av räntelagen kan tillämpas om parterna har kommit överens om detta.

14. MILJÖPÅVERKAN

Kontraktet innehåller en miljöpåverkansbestämmelse som slår fast hyresgästens miljömässiga ansvar för sin verksamhet. Ansvaret överensstämmer med det ansvar som föreskrivs i miljöbalken och annan miljölagstiftning.

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, såväl nuvarande som tidigare, som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Avhjälpandet omfattar utredning, efterbehand-



ling och andra åtgärder. Avhjälpandeansvaret enligt miljöbalken gäller även efter det att verksamheten har upphört och preskriberas inte enligt preskriptionslagen. Mellan hyresvärd och hyresgäst gäller hyreslagens preskriptionsregler när hyresförhållandet har upphört. I klausulen om miljöpåverkan har emellertid hyreslagens tvååriga preskriptionsregel avtalats bort, vilket innebär att den allmänna fordringspreskriptionen på 10 år gäller mellan parterna.

Reglerna om verksamhetsutövarens ansvar har funnits åtminstone sedan 1989 och förändrades inte genom miljöbalkens ikraftträdande den 1 januari 1999. Förändringar till följd av miljöbalken är däremot att fastighetsägaren kan bli ansvarig för miljöföroreningar. Detta förutsätter dock att förvärvet av fastigheten skett efter miljöbalkens ikraftträdande och att fastighetsägaren kände till föroreningarna vid förvärvet eller då borde ha upptäckt dem (jfr 4 kap. 19 § jordabalken) samt att det inte finns någon verksamhetsutövare som kan utföra eller bekosta avhjälpandet.

15. BRANDSKYDD

Här regleras parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad anordna, installera och underhålla det brandskydd som krävs under hyrestiden för hyresgästens verksamhet i lokalen. Hyresvärden har alltså inget ansvar för brandskyddet i lokalen varken i samband med att hyresgästen tillträder lokalen eller under hyrestiden. Däremot har hyresvärden ansvaret för brandskyddsåtgärder för fastigheten.

16. MYNDIGHETSKRAV MED MERA

Från och med tillträdesdagen kan olika myndigheter och andra, till följd av gällande eller framtida lagstiftning, komma med krav på åtgärder i lokalen. Detta är ett förhållande som kan beaktas i hyreskontraktet genom att

man särskilt anger att det åligger hyresgästen att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Innebörden av ”lokalens nyttjande för avsedd användning” är följande. Om det till exempel gäller uthyrning till en livsmedelsaffär och miljö- och hälsoskyddsmyndigheten skulle kräva åtgärder som är beroende av att lokalen nyttjas just som livsmedelsaffär, ska hyresgästen utföra och bekosta arbetet under förutsättning att parterna i klausulen har angett att hyresgästen ska svara för åtgärderna. Skulle däremot miljö- och hälsoskyddsmyndigheten, arbetsmiljöverket eller annan myndighet kräva ändringar som inte är föranledda av att lokalen nyttjas för just det här speciella ändamålet utan för att lokalen över huvud taget ska få hyras ut till affärsverksamhet, blir det hyresvärden som får utföra och bekosta arbetet.

Om hyresgästen är skyldig att vidta en åtgärd på grund av ett visst myndighetskrav, ska hyresgästen samråda med hyresvärden innan åtgärden vidtas. En viss omdisponering av lokalen kan till exempel påverka ventilationen i fastigheten på ett ofördelaktigt sätt. Det är därför viktigt att hyresvärden får kännedom om vilka åtgärder som ska vidtas. Därmed kan ofördelaktiga effekter undvikas.

Det spelar ingen roll för klausulens tillämpning om myndighetskravet grundas på ett förvaltningsbeslut som fattats med stöd av en författning som redan gällde vid tidpunkten för tillträdet eller om beslutet grundas på en författning som tillkommit efter tillträdet.

17. UNDERHÅLL

I princip har hyresvärden en skyldighet enligt hyreslagen att underhålla lokalen. Denna ansvarsfördelning överensstämmer med det första alternativet i kontraktet.

Även om hyresvärden har underhållsansvaret kan parterna i kontraktet skriva att hyresgästen dock svarar för vissa i kontraktet eller i särskild bilaga angivna åtgärder.

I det andra alternativet i kontraktet kan parterna avtala bort hyresvärdens underhållsskyldighet. Enligt detta alternativ ska hyresgästen utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak. Ska hyresgästen därutöver ha underhållsansvaret även för byggnadstillbehör såsom dörrar, fönster och sanitetsporslin, får parterna uttryckligen ange detta i kontraktet eller i särskild bilaga.

Underhåll av väggar och tak omfattar normalt målning och i förekommande fall tapetsering. När det gäller ytskiktet på golv är frågan inte helt självklar. Underhåll av golv tillhandahållet av hyresvärden innebär beträffande trägolv, stengolv eller liknande att golvet lagas, slipas och i förekommande fall permanentbehandlas. Underhåll av heltäckningsmattor, linoleummattor eller liknande omfattar förutom lagning även utbyte såvitt parterna inte enas om annat. Erforderlig rengöring även av heltäckningsmattor utgör en del av vårdnadsplikten och ankommer därmed på hyresgästen.

I den mån hyresgästen har att utföra och bekosta underhållet kan parterna överväga att specificera med vilka intervall underhållet ska utföras. I samtliga fall där hyresgästen har en underhållsskyldighet har hyresvärden rätt

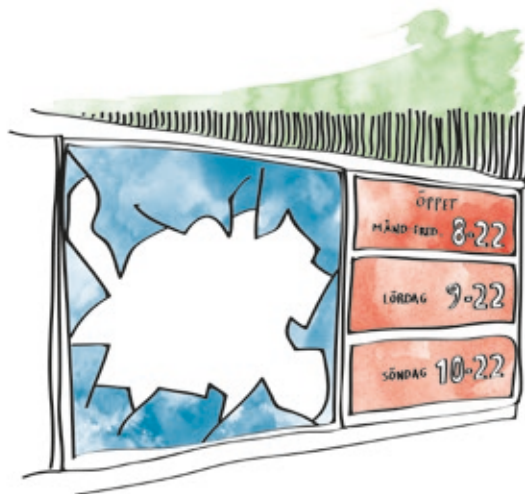
att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad, om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning. Såväl fastighetens värde som hyresvärdens renommé kan minska om t.ex. en butikslokal har dåliga ytskikt. En dåligt underhållen lokal kan även påverka intilliggande hyresgästers omsättning negativt.

18. SKÖTSEL, DRIFT OCH ÄNDRINGSARBETEN

Här kan framhållas att det andra stycket i detta kontraktsvillkor inte kan tas till intäkt för att hyresgästen har rätt att utan hyresvärdens medgivande utföra andra inrednings-, installations- eller ändringsarbeten än de som här är angivna. Bestämmelsen ska i stället ses som ett uttryck för att de uppräknade arbetena är sådana som generellt sett kan betecknas som särskilt ingripande och därmed viktiga för fastighetens goda bestånd.

19. FÖRSÄKRINGAR

Hyresvärden ska teckna och vidmakthålla en sedvanlig fastighetsförsäkring och hyresgästen ska teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring för sin verksamhet. En särskild glasförsäkring kan också behöva tecknas, se nedan under yttre åverkan.



20. YTTRE ÅVERKAN

Under denna rubrik kan parterna reglera vem som ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder. Karmen är den fasta delen av fönstret respektive dörren som monteras i en vägg eller annan byggnadsdel. Fönsterbågen är den del av fönstret som glaset är monterat i då fönstret är öppningsbart. Oftast svarar hyresgästen för sådana skador då dessa i de flesta fallen kan kopplas till verksamheten. Den som ansvarar för yttre åverkan enligt denna klausul kan behöva teckna en särskild glasförsäkring. Sedvanlig fastighetsförsäkring eller företagsförsäkring regleras under närmast föregående rubrik ”Försäkringar” i kontraktet.



21. LÅSANORDNINGAR

Under denna rubrik kan parterna reglera vem som ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring. Den som utrustar lokalen med sådan anordning får även anses ha underhållsansvaret för anordningen om inget annat har avtalats.

22. NEDSÄTTNING AV HYRA

När hyresvärden utför underhållsarbeten i lokalen eller på fastigheten i övrigt kan i regel hyresgästen inte nyttja lokalen fullt ut på det sätt som kontraktet förutsätter. Att hyresvärden utför underhållsarbeten under hyrestiden kan således innebära en brist som medför rätt för hyresgästen till reducering av hyran så länge bristen föreligger. Hyreslagens 16 § tredje stycket ger emellertid parterna en möjlighet att avtala bort rätten för hyresgästen att få hyresreducering till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i kontraktet.

Enligt uttryckligt förbehåll i kontraktet har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i hyreskontraktet jämte bilagor. Under förutsättning att arbetet i tillräcklig grad preciserats i vad avser tid och omfattning får hyresgästen tåla de arbeten som hyresvärden utför. Detsamma gäller vid sedvanligt underhåll. Det är viktigt att hyresvärden i god tid informerar sina lokalhyresgäster om när hyresvärden avser att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Skulle underhållsarbetet ta längre tid i anspråk än som normalt krävs för den typen av arbete, torde det innebära att hyresgästen, oavsett vad som har avtalats, har rätt till hyresnedsättning.

Hyresgästens rätt till skadestånd enligt hyreslagen kan dock inte avtalas bort. Det kan även nämnas att 32 kap. miljöbalken kan komma att åberopas av hyresgästen om denne påverkas av störningar i form av till exempel buller, damm, skakningar och så vidare som medför ekonomisk skada. Här gäller i princip strikt ansvar.

23. ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

Senast när hyresförhållandet upphör ska – som framgår av kontraktet – hyresgästen bland annat återställa lokalerna i godtagbart skick. Därmed menas inte ursprungligt skick. I stället avses objektivt sett godtagbart skick. Det innebär att av hyresgästen utförda ändringar ska återställas och skador, utöver normalt slitage, repareras. Skulle hyresgästen inte fullgöra sina skyldigheter avseende detta, har hyresvärden – även om det inte direkt framgår av kontraktet – rätt till kompensation för kostnaden att återställa lokalen i godtagbart skick.

Det bör noteras att vad parterna har överenskommit under rubriken ”Underhåll” kan påverka tolkningen. Vidare inverkar reglerna om fastighetstillbehör i 2 kap. jordabalken. Huvudregeln är att alla föremål som hyresgästen har tillfört fastigheten utgör lös egendom och inte fastighetstillbehör, om inte föremålet och fastigheten har kommit i samme ägares hand. Därmed äger hyresgästen alla de föremål som har tillförts fastigheten och har både en rätt och en skyldighet att avlägsna dessa från lokalen vid avflyttningen och återställa lokalen i godtagbart skick.

Från huvudregeln finns tre undantag som bör nämnas. Om hyresgästen har ombesörjt och bekostat ersättning av exempelvis en inredningsdetalj, som har tillhandahållits av hyresvärden, och som hyresgästen har skadat, har äganderätten övergått till hyresvärden trots att uttryckligt överlåtelseavtal saknas. Det andra undantaget består i att äganderätten övergår till hyresvärden om hyresgästen har åtagit sig att bekosta viss anordning med det för båda parterna uppenbara syftet, att denna ska bibehållas i fastigheten även efter hyresgästens avflyttning. Det tredje undantaget är att byggnadens beståndsdelar som golv, tak, väggar, trappor, dörrar, fönster, uppklistrade tapeter och liknande hör till byggnaden oavsett om hyresgästen eller hyresvärden har tillfört dem. När äganderätten till ett föremål, av något av dessa tre skäl, har övergått till hyresvärden får hyresgästen inte ta med sig dem vid avflyttningen.

Att kontraktet knyter an till hyresförhållandets upphörande innebär ett klagörande av att det är åtgärder som vidtagits under hela den tid som hyresgästen har hyrt lokalen som ska återställas, inte endast sådant som har förändrats under den sista hyrestiden. Kvarlämnad egendom som tillhör en hyresgäst som har avflyttat blir hyresvärdens egendom (enligt 27 § andra stycket hyreslagen), om inte hyresgästen hämtar egendomen senast tre månader från det att hyresgästen har fått en uppmaning från hyresvärden att göra detta. Det är lämpligt att uppmaningen görs skriftligt och delges hyresgästen. Även om hyresvärden inte ger hyresgästen någon uppmaning, tillfaller egendomen ändå hyresvärden när sex månader har förflutit från det att hyresgästen flyttat.

24. FORCE MAJEURE

Under denna rubrik regleras hyresvärdens skyldigheter att fullgöra sin del av kontraktet vid krig, upplopp, arbetsinställelse med mera som hyresvärden varken råder över eller har kunnat förutse.

25. SÄKERHET

Allmänt

En hyresvärd kan begära att hyresgästen ställer säkerhet för sina förpliktelser enligt hyreskontraktet. Sådan säkerhet omfattar såväl hyra som ersättning för skador på lokalen och liknande.

Det finns ingen anledning för hyresvärden att kräva säkerhet om hyresvärden inte har skäl att misstänka att hyresgästen inte kan klara sina åtaganden. Detta gäller även om hyresgästen är ett aktiebolag med en eller ett fåtal ägare.

Är hyresgästen ett fåmansbolag kan det finnas skäl för hyresvärden att bevaka vem som är bolagets ägare och att bolagets aktier inte utan hyresvärdens medgivande övergår till annan innehavare. Det kan uppnås både genom att använda Fastighetsägarna Sveriges klausul om äganderättsövergång och genom att ägaren får gå i borgen för bolagets förpliktelser.

De vanligaste formerna av säkerhet utgörs av borgen eller bankgaranti. Även deposition av ett belopp – ofta motsvarande ett visst antal månadshyror – förekommer.

Borgen

För lokaler finns ett av Fastighetsägarna Sverige utarbetat formulär för borgensförbindelse.

När borgen tecknas för en hyresgäst bör borgensmannen få en kopia av hyreskontraktet. Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör hyresvärden underrätta borgensmannen så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden har blivit alltför stor.

Det är viktigt att borgensmannens adress och person- eller organisationsnummer antecknas på borgenshandlingen. Annars kan det bli svårt att nå borgensmannen för att framställa eventuella krav.

Det kan vara viktigt att en borgen inte omfattar enbart hyra och andra förpliktelser som direkt framgår av kontraktet utan också omfattar hyresgästens övriga förpliktelser som framgår av hyreslagen. Det kan exempelvis gälla skyldighet att ersätta skador.

Bankgaranti

En bankgaranti innebär ett åtagande från en bank att svara för hyresgästens förpliktelser. I regel är garantin inskränkt till att gälla hyran och begränsad till ett visst maximibelopp. Detta kan ligga långt under den hyresförlust som hyresvärden kan komma att drabbas av om hyresgästen underlåter att betala hyran under en längre tid. Ofta avser garantin en årshyra.

Eftersom en bankgaranti ofta är begränsad till hyran medför detta att hyresvärden inte kan kräva banken på ersättning för till exempel skador på lokalen som hyresgästen har vållat.

I jämförelse med borgen medför en bankgaranti regelmässigt en kostnad för hyresgästen. Hyresvärden bör därför noga överväga om det är nödvändigt med en bankgaranti.

Deposition

En hyresgäst kan även deponera ett belopp motsvarande ett visst antal månadshyror till hyresvärden som säkerhet för sina förpliktelser enligt hyreskontraktet. I kontraktet anges vilket belopp hyresgästens deposition ska uppgå till. Parterna kan då även teckna ett separat avtal avseende deposition.



Tidpunkt för överlämnade av säkerhet

Kontraktet innehåller inte någon särskild borgensförbindelse eller liknande. I stället kan markeras att säkerhet i form av borgen, bankgaranti eller deposition ska lämnas senast en viss dag.

Som regel torde banken eller annan borgensman vilja se hyreskontraktet för att kunna bedöma vad man kommer att ansvara för. Om undertecknande av hyreskontrakt och avtal om säkerhet inte sker samtidigt torde hyreskontraktet i regel komma att undertecknas först. Med hänsyn till detta är det viktigt att hyresvärden klargör hur säkerheten ska se ut för att hyresvärden ska acceptera den. Det kan göras genom att säkerheten formuleras senast vid hyreskontraktets undertecknande. Därefter måste hyresgästen senast vid överenskommen tidpunkt presentera säkerheten, med den av hyresvärden begärda lydelsen, i undertecknat skick.

Lämnas inte säkerhet senast vid föreskriven tidpunkt är hyreskontraktet förfallet. Med föreskriven tidpunkt menas det datum som parterna har angett på sidan två i kontraktet. Det datumet ska alltid ligga före tillträdet. En förutsättning för att hyreskontraktet förfaller om säkerhet inte lämnas är att hyresvärden framför krav på detta före det att tillträdet har ägt rum. Har hyresvärden låtit hyresgästen tillträda lokalen saknar hyresvärden enligt kontraktet möjlighet att förklara kontraktet förfallet. Efter tillträdet torde hyresvärden även sakna möjlighet att med framgång säga upp kontraktet för förverkande enligt 42 § åttonde punkten hyreslagen.

26. PERSONUPPGIFTLAGEN

Bestämmelser om hur personuppgifter får behandlas finns i personuppgiftslagen, PuL. Med personuppgifter

menas all information som direkt eller indirekt kan hänföras till en fysisk person som är i livet. Direkt hänförliga personuppgifter är till exempel namn och personnummer. En indirekt hänförlig uppgift är exempelvis vilken lokal hyresgästen hyr. Med behandling av personuppgifter avses varje åtgärd eller serie av åtgärder som vidtas i fråga om personuppgifter, oavsett om det sker på automatisk väg eller inte. Det kan vara fråga om att till exempel ta in, registrera, komplettera eller ändra uppgifter. Det råder i princip förbud mot att registrera känsliga uppgifter om inte den registrerade lämnar sitt samtycke. Registrering får dock ske för att ta tillvara ett rättsligt anspråk. I hyresförhållanden kan exempelvis uppgifter om brottslighet registreras om dessa kan vara grund för en uppsägning.

En hyresvärd har alltid rätt att i hyresavtalet registrera följande uppgifter om hyresgäster: namn, personnummer, adress, telefonnummer, e-postadress, förekomst av säkerhet, autogiro och boendeadress. Hyresvärden har även rätt att registrera andra uppgifter som är relevanta för hyresförhållandet. Exempel på sådana uppgifter är betalningsförsummelser och störningar från verksamheten. Uppgifterna ska hållas åtskilda från övriga uppgifter på det sätt att åtkomsten till uppgifterna ska begränsas till de anställda som behöver ha tillgång till uppgifterna för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter. Värderande, kränkande eller i övrigt diskriminerande omdömen och formuleringar får inte förekomma. Uppgifter om störningar som inte leder till uppsägning måste raderas inom viss tid om inte uppgifterna leder till en uppsägning.

När ett hyresförhållande har upphört ska en gallring av personuppgifterna ske. Uppgifterna får dock sparas så länge det är nödvändigt för att bevaka kvarstående fordringar som rör hyresförhållandet.

Hyresgästen ska i samband med kontraktstecknandet informeras om den behandling av personuppgifter som kommer att ske hos hyresvärden. Fastighetsägarna Sverige har tagit fram en personuppgiftsklausul genom vilken hyresgästen dels får information om behandling av personuppgifter, dels ger sitt samtycke till den be-

handling av personuppgifter som hyresvärden har informerat om.

27. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Under särskilda bestämmelser kan parterna skriva in ytterligare klausuler eller hänvisningar till ytterligare bilagor. Ibland används även detta utrymme till en förteckning över samtliga bilagor som hör till kontraktet.

28. UNDERSKRIFT

Se under punkterna 1 och 2 i denna handledning.

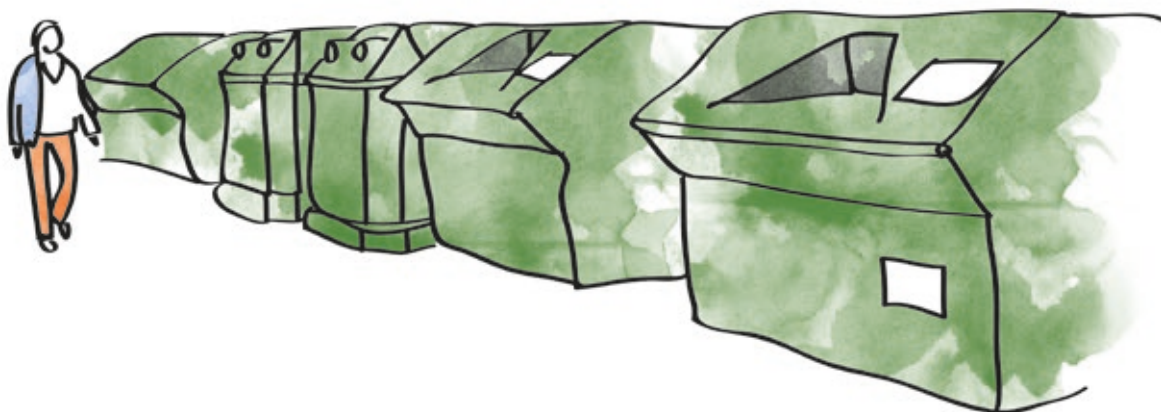
ÖVRIGT

Överenskommelse om avflyttning

Vill någon av parterna att kontraktet ska upphöra, måste kontraktet sägas upp. Det går således inte – utom i speciella undantagsfall – att i förväg komma överens om att kontraktet ska upphöra utan uppsägning. När den situationen, efter kontraktstecknandet, har uppstått att parterna är överens om att hyresgästen ska flytta, kan parterna däremot, i stället för att iakttä uppsägningsförfarandet, träffa en överenskommelse om kontraktets upphörande. De kan då ”skriva av” kontraktet genom att till exempel upprätta och underteckna en särskild överenskommelse om avflyttning. Fastighetsägarna Sveriges formulär för ändamålet kan då användas.

Avfallshantering

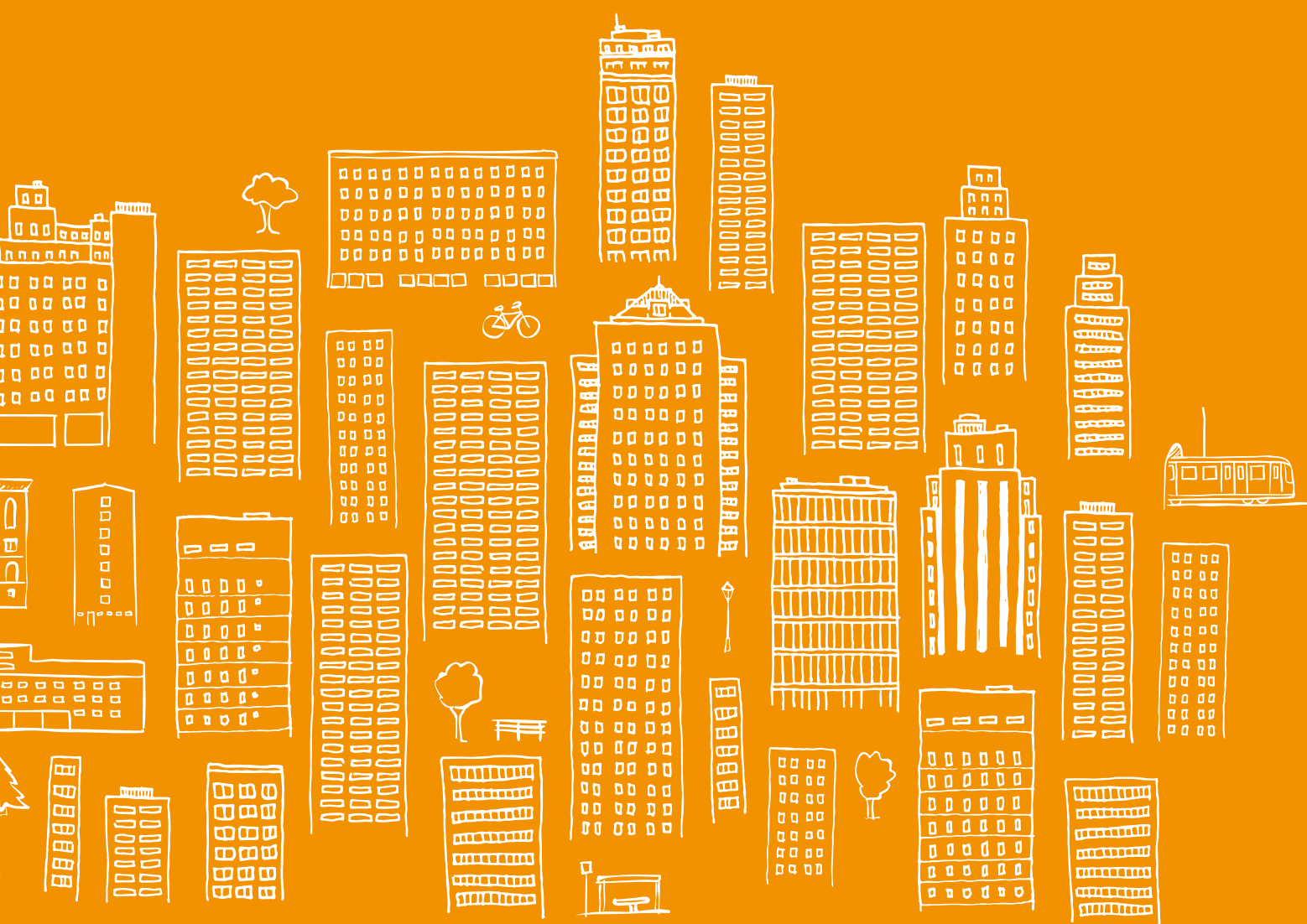
Kraven på källsortering och återvinning har fått allt större aktualitet. Huvudregeln enligt detta kontrakt, efter som inte något särskilt anges, är att hyresgästen ansvarar för sin avfallshantering. Hyresgästen får då inte ställa till exempel hushållsavfall, grovsopor, tidningspapper och uttjänta datorer i allmänna utrymmen eller i förekommande soputrymme. Önskar parterna reglera avfallshantering på annat sätt, får parterna ange detta under ”Särskilda bestämmelser” eller i en särskild bilaga. Parterna kan då även välja att använda sig av formulär 12B.2 istället, som innehåller en klausul om avfallshantering.







BILAGOR



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
2. Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:
	Aviseringsadress (om annan än nedan):		
3. Lokalens adress m.m	Adress:	Trappor/hus:	Lokalens nr:
4. Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till:		
5. Lokalens storlek och omfattning	Lokalen omfattar ca _____ ca m ² och är belägen i plan _____ Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avviken inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. ☐ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). ☐ Bilaga: ☐ Plats för skylt		
6. Hyrestid och uppsägning/förlängningstid	Fr.o.m: _____ T.o.m. _____	Fr.o.m: _____	_____ och tills vidare
	Uppsägning av dett kontrakt ska ske skriftligen minst _____ månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontrakt för varje gång förlängt med _____ år ☐ _____ månader ☐	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter _____ månader från uppsägningen.	
7. Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg _____		
8. Höjning av hyra	Höjning av ovan angiven hyra sker _____ ☐ per den 1 januari varje år med _____ procent, beräknat på föregående års hyra. ☐ i enlighet med bifogad indexklausul. ☐ Bilaga:		
9. Fastighets-skatt	☐ Fastighetsskatt ersätts med _____ kr per år.		
10. El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresgästen har eget abonnemang.	Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: _____	Ingår i hyran
	El ☐	☐	☐
	Va ☐	☐	☐
	Värme ☐	☐	☐
	Varmvatten ☐	☐	☐
	Kyla ☐	☐	☐
	Ventilation ☐	☐	☐
11. Mervärdes-skatt (moms)	☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Fastighetsägaren/hyresvärdens är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärdens efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärdens till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.		
12. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje _____ ☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på _____	PlusGiro nr: _____	BankGiro nr: _____
13. Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
14. Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

15. Brandskydd	Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad anordna, installera och underhålla det brandskydd som krävs under hyrestiden för hyresgästens verksamhet i lokalen.	
16. Myndighetskrav m.m.	Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.	
17. Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen. ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytsikt på golv, väggar och tak.	
18. Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra reparationer, och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation.	
19. Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
20. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karnar, bågar och foder.	
21. Lås-anordningar	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
22. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta avtal. Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyra för hinder och men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.	
23. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.	
24. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens 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 hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
25. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ☐ bankgaranti om _____ kr ☐ deposition om _____ kr Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
26. Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
27. Särskilda bestämmelser		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
28. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.	
	Ort/datum:	Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	Namnteckning(firmatecknare/ombud):
	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också krävs att en bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12A.2 upprättat 2013. Eftertryck förbjuds.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:			
Hyresvärd	Namn:					Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:					Personnr/orgnr:
Besiktningståtgärd	I nedstående rutor under "Ytskikt" och "Övrigt" markeras någon av följande besiktningståtgärder: Ua = Utan anmärkning 1 = Noterad brist utan åtgärd 2 = Åtgärdas/bekostas av hyresvärden 3 = Åtgärdas/bekostas av hyresgästen - = Ej besiktigat					
	Ytskikt				Övrigt	
Beskriv den del av lokalen som besiktigas	Golv	Vägg	Tak	Snickeri	Va, värme, övriga installationer	Anmärkning/Åtgärd
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
Bilagor	☐ Siffrorna ovan under "Beskriv den del av lokalen som besiktigas" överensstämmer med siffrorna i bifogad ritning.					Bilaga:
	☐ Parterna har kompletterat förteckningen över respektive anmärkning/åtgärd ovan med bifogad handling som utförligare beskriver vilka åtgärder som ska utföras och vid vilken tidpunkt dessa, om annan än tillträdesdagen, ska vara färdigställda.					Bilaga:
Underskrift	Ort/datum:			Ort/datum:		
	Hyresvärdens namn:			Hyresgästens namn:		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:			Namnförtydligande:		

Uppllysning

Detta besiktning- och åtgärdsprotokoll innebär inte att hyresvärden har friskrivit sig från fel eller brist som hyresvärden inte har upplyst hyresgästen om, eller som hyresgästen inte med vanlig uppmärksamhet har kunnat upptäcka vid besiktningen.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 87, upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:			Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:			Personnr/orgnr:
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av ☐ _____ % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. _____ kronor. ☐ _____ % av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad år _____. Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknings av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

- 1) Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
- 2) Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
- 3) Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:			Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:			Personnr/orgnr:
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el kr per år _____ ☐ va kr per år _____ ☐ värme kr per år _____ ☐ varmvatten kr per år _____ ☐ kyla kr per år _____ ☐ ventilation kr per år _____ Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.			
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el kr per år _____ ☐ va kr per år _____ ☐ värme kr per år _____ ☐ varmvatten kr per år _____ ☐ kyla kr per år _____ ☐ ventilation kr per år _____ Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärdens måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärdens, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:
Information och samtycke	Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter och skriftligt samtycke De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från din verksamhet. Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning. Du har rätt att gratis en gång om året få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas. Jag samtycker till att hyresvärden behandlar personuppgifter om mig i enlighet med det ovanstående.		
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr:
Hyresgäst(er)	Namn:	Personnr/orgnr:
	Namn:	Personnr/orgnr:
Borgen	Mellan ovanstående parter har hyresavtal träffats i enlighet med bilagda kontrakt (bil). För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt nämnda avtal som enligt hyreslagen (12 kap jordabalken) går undertecknade i borgen en för båda och båda för en såsom för egen skuld. Undertecknade borgensmän har läst de upplysningar som finns på sidan 2. Detta borgensåtagande omfattar följande förpliktelser, nämligen att betala hyra att betala skadestånd vid - vanvård - minskat bruksvärde till följd av hyresgästens åtgärder - underlåtenhet att uppfylla i hyresavtalet angivna biförpliktelser - förverkande - vägran från hyresgästen att avflytta när sådan skyldighet föreligger och att ersätta hyresvärden för - inkassokostnader - av domstol utdömda rättegångskostnader - kostnader för hyresgästens avhysning och - ränta enligt räntelagen på samtliga ovan angivna obetalda belopp samt att ersätta hyresvärden för kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid kronofogdemyndighet enligt lagstiftningen om betalningsföreläggande och handräckning. Denna borgensförbindelse ☐ gäller fullt ut. Denna borgensförbindelse ☐ är begränsad till Denna borgensförbindelse upphör efter borgensmannens skriftliga uppsägning. Sådan uppsägning kan ske till månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, dock tidigast till en tidpunkt som infaller två år från det att åtagandet började att gälla. Borgensförbindelsen kan också upphöra på grund av preskription, se upplysningarna på sidan 2.	
Underskrift av borgensman/ borgensmän	Ort/datum:	Ort/datum:
	Namnteckning:	Namnteckning:
	Namnförtydligande:	Namnförtydligande:
	Personnr/orgnr:	Personnr/orgnr:
	Adress:	Adress:
	E-postadress:	E-postadress:

ÖVERLÅTELSE AV AKTIER ELLER ANDELAR

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:																							
Ägare	Den juridiska person som är hyresgäst ägs i dag direkt av följande fysisk(a) eller juridisk(a) person(er): <table border="0"> <tr> <td>Namn</td><td>Personnr/orgnr.</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> </table> ☐ Följande fysiska personer äger direkt eller indirekt ovanstående juridisk(a) person(er): <table border="0"> <tr> <td>Namn</td><td>Personnr/orgnr.</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>_____</td></tr> </table> ☐ Ovanstående fysisk(a) person(er) ska personligen arbeta med hyresgästens verksamhet i lokalen. Detta är av synnerlig vikt för hyresvärden.			Namn	Personnr/orgnr.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	Namn	Personnr/orgnr.	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Namn	Personnr/orgnr.																								
_____	_____																								
_____	_____																								
_____	_____																								
_____	_____																								
_____	_____																								
Namn	Personnr/orgnr.																								
_____	_____																								
_____	_____																								
_____	_____																								
_____	_____																								
Äganderätts- övergång	Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan hyresvärdens samtycke, kan hyresrätten komma att förverkas. Har den/de som säljer andelar eller aktier direkt eller indirekt i hyresgästen, innehaft dessa mer än tre år, räknat från hyresförhållandets början, förbinder sig hyresvärden att samtycka till ägarförändringen, förutsatt att det inte finns befogad anledning att vägra samtycke.																								
Undantag	☐ Aktier eller andelar direkt eller indirekt i hyresgästen får utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke helt eller delvis överlåtas under följande förutsättningar:																								
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:																							
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:																							
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt																							
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:																						

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:			Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:			Personnr/orgnr:
Överens- kommelse	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm

Telefon: 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01

E-post: info@fastighetsagarna.se