



FASTIGHETSÄGARNA



HANDLEDNING

TILL FASTIGHETSÄGARNA SVERIGES HYRESKONTRAKT
FÖR POPUP-LOKAL FORMULÄR NR 12D

INNEHÅLL

Allmänt.....	5
Avtalsfrihet – tvingande regler	5
Standardkontraktet för popup-avtal	5
Kontraktets uppbyggnad och hur villkor markeras	5
Kompensation vid väsentligt avtalsbrott	5
Villkoren i formuläret.....	5
1. Hyresvärd och hyresgäst.....	6
2. Lokalens adress med mera	6
3. Lokalens användning och skick	6
4. Lokalens storlek och omfattning	7
5. Inredning	7
6. Datakommunikation	7
7. Hyrestid.....	7
8. Avtalets upphörande/Uppsägningstid/ Förlängningstid.....	7
9. Hyra.....	8
10. Hyrestillägg	8
11. Avfallshantering.....	8
12. Mervärdesskatt (moms)	8
13. Hyrans betalning	9
14. Ränta, betalningspåminnelse.....	9
15. Miljöpåverkan.....	9

16. Brandskydd.....	9
17. Myndighetskrav med mera.....	10
18. Underhåll.....	10
19. Skötsel, drift och ändringsarbeten.....	10
20. Försäkringar	10
21. Ansvar för skador	10
22. Låsanordningar	10
23. Nedsättning av hyra.....	10
24. Återställande vid avflyttning.....	11
25. Force Majeure	11
26. Säkerhet.....	11
Allmänt.....	11
Kort om de olika typerna av säkerhet	11
Tidpunkt för överlämnade av säkerhet	12
27. Ordningsregler och öppettider.....	12
28. Sortiment.....	12
29. Personuppgiftslagen.....	12
30. Särskilda bestämmelser	12
31. Underskrift.....	12

Kontrakt

Hyreskontrakt för popup-lokal.....	15
------------------------------------	----



INLEDNING

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för popup-lokal, formulär 12D, är upprättat 2015. Kontraktet har upprättats i samråd med många av Fastighetsägarnas medlemmar. Fastighetsägarna Sverige tillhandahåller sedan tidigare flera olika lokalhyreskontrakt, bland annat 12B.2 för lokal, 12A.2 för lokaler av enklare beskaffenhet samt formulär 85 för restauranglokaler.

Hyreskontraktet för popup-lokal är särskilt anpassat för korta upplåtelser i avtalsförhållanden där det är viktigt för båda parter att upplåtelsen sker enkelt och smidigt. Kontraktets villkor skiljer sig därför på ett antal punkter från exempelvis hyreskontraktet för lokal 12B.2.

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.

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.

STANDARDKONTRAKTET FÖR POPUP-AVTAL

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för popup-lokal ger hyresvärd och hyresgäst en möjlighet att träffa ett avtal anpassat för korta upplåtelser av en lokal. Att kontraktet förutsätts gälla enbart för korta upplåtelser kommer bland annat till uttryck genom att sådana tillägg

till hyra som kräver en upplåtelseid på minst tre år, inte finns medtagna i kontraktet.

Denna handledning är till för att ge parterna ledning om hur kontraktet bör fyllas i och vilken innebörd Fastighetsägarna 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.

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. Det gäller exempelvis om hyresvärden tillhandahåller en lösning för datakommunikation eller inte. I vissa andra fall ska dessutom anges vilka villkor som gäller genom att en särskild bilaga fogas till kontraktet. Som exempel kan nämnas villkoren som ska gälla för lämnad säkerhet (om sådan ska lämnas).

Slutligen finns även förtryckta villkor som gäller utan någon särskild markering. Det går bra att stryka villkor eller lägga till villkor för hand. Glöm inte att skriva initialer vid ändringar som gjorts för hand.

KOMPENSATION VID VÄSENTLIGT AVTALSBROTT

Skulle hyresgästen i väsentlig mån låta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt ett lokalhyreskontrakt har hyresvärden – när kontraktet sägs upp på grund av förverkan – och även om det inte direkt framgår av kontraktet – rätt till kompensation för den skada som hyresvärden åsamkas på grund av avtalsbrottet.

VILLKOREN I FORMULÄRET

Den fortsatta framställningen anknyter till villkoren under respektive rubrik i standardhyreskontraktet för popup-lokal, formulär 12D.



HYRESKONTRAKT FÖR POPUP-LOKAL 12D

1. HYRESVÄRD OCH HYRESGÄST

Parterna i ett hyresförhållande är hyresvärden, den som upplåter lokalen, respektive hyresgästen, den som får lokalen upplåten till sig. I regel är fastighetsägaren och hyresvärden densamma. 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-/organisationsnummer. Av utrymmesskäl kan i sådant fall samtliga hyresvärdar anges i en särskild bilaga.

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.

Normalt bör den som anges 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.

2. LOKALENS ADRESS MED MERA

Den förhyrda lokalen identifieras genom att vissa uppgifter markeras eller skrivs in under rubrikerna "Lokalens adress m.m." 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.

3. LOKALENS ANVÄNDNING OCH SKICK

I hyreskontraktet bör preciseras vad lokalen ska användas till. Parterna kan välja att antingen fylla i alternativet "Butik för tillfällig försäljning av" och samtidigt precisera vad som ska säljas, eller i bilaga ange ett annat

ändamål. I en sådan bilaga bör obestämda uttryck som "affärsverksamhet" och liknande 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 använda lokalen till annat än det avtalade ändamålet. Hyresnämnden kan i vissa fall ge tillstånd till ändrad användning efter att hyresgästen suttit i lokalen i minst två år, men det kommer sannolikt inte att bli aktuellt för upplåtelser enligt detta kontrakt eftersom formulär 12 D är avsett för korta upplåtelser.

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 fullt 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.

Det kan dock erinras om att annan lagstiftning än hyreslagen kan innehålla tvingande regler som innebär att hyresvärden är skyldig att avhjälpa brister. Det är angeläget att parterna från början gör klart för sig vad som fordras för att lokalen ska kunna tas i bruk och vem som inför inflyttningen ska svara för olika åtgärder. En vanlig utgångspunkt är att hyresvärden svarar för basinvesteringar, hänförliga till exempelvis ventilation och avfallsutrymmen, som krävs för det avtalade ändamålet med lokalen.

4. LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

I kontraktet anges vilken storlek och omfattning lokalen har. Det kan till exempel ske genom att arean anges, det vill säga antalet kvadratmeter (m²), och genom att de plan lokalen är belägen på anges. En ritning bör fogas som bilaga till kontraktet på vilken lokalens omfattning har markerats. Enligt kontraktet medför en areaavvikelse inte någon rätt till kompensation för vare sig hyresvärden eller hyresgästen.

Parterna kan också markera om det i förhyrningen ingår plats för skylt, parkerings- eller garageplats. Ibland har hyresvärden ett särskilt skyltprogram och då kan parterna i sina särskilda bestämmelser ange att hyresgästen ska följa detta. Uppsättning av anordningar såsom markiser och antenner kräver hyresvärdens tillstånd.

5. INREDNING

Den inredning som avses är sådan inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller i lokalen. Ofta hyrs lokaler ut utan sådan inredning. Ingår till exempel bord, stolar och porslin i uthyrningen bör parterna bifoga en inventarieförteckning till kontraktet.

Parterna bör även reglera i vilket skick inredningen hyrs ut. Ansvar för underhåll av inredningen regleras i det följande under avsnittet "Underhåll".

6. DATAKOMMUNIKATION

I kontraktet kan anges om hyresvärden tillhandahåller en lösning för datakommunikation eller inte. Detta avspeglar sig sedan i hyran. Vid kortvariga upplåtelser förutsätts däremot att parterna som huvudregel inte ombesörjer särskilda dragningar för datakommunikation.

7. HYRESTID

Kontraktet förutsätter att parterna kommer överens om en kort hyrestid och att det ingås för bestämd tid med en bestämd tillträdesdag och en bestämd slutdag. Notera att slutet på hyrestiden anges "till och med" viss dag, exempelvis den 30 september och inte "till" viss dag, exempelvis den 1 oktober.

Ett hyreskontrakt kan löpa på bestämd eller obestämd tid, det vill säga tills vidare. Parterna brukar i regel komma överens om ett kontrakt på bestämd tid för popup-lokaler. Därför saknar kontraktet en förtryckt möjlighet att avtala om att avtalet skall löpa tills vidare.

8. AVTALETS UPPHÖRANDE/UPPSÄGNINGSTID/ FÖRLÄNGNINGSTID

När hyresförhållandet är maximalt nio månader, kan parterna – genom att kryssa i alternativ 1 i kontraktet – avtala om att avtalet upphör automatiskt, det vill säga utan att det behöver sägas upp. Alternativet kan alltså inte användas om hyresförhållandet, det vill säga inte bara hyrestiden, varat i mer än nio månader. Om avtalet har löpt under viss tid och sedan förlängts till en tid som sammanlagt överstiger nio månader kan inte detta alternativ användas.

Om alternativ 2 i kontraktet används och hyresavtalet således måste sägas upp för att upphöra, är uppsägningstidens längd beroende av hyrestidens längd. I 4 § hyreslagen finns vissa minimigränser för uppsägningstiden. Om man har kommit överens om en bestämd hyrestid som är längre än nio månader, är uppsägningstiden minst nio månader. Det innebär att hyresvärden måste iakttä 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.

För kortare hyrestider gäller följande: Uppsägningstiden är en dag om den avtalade hyrestiden är längst två veckor, och uppsägningstiden är en vecka om den avtalade hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader, och uppsägningstiden är tre månader om den avtalade hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader. Tillsvidareavtal kan sägas upp för att upphöra vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen.

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 kontraktet inte har sagts upp till hyrestidens utgång.

I kontraktet kan parterna kryssa i att förlängningstiden ska vara enbart ett visst antal veckor eller månader.

9. HYRA

Parterna kan fritt avtala om hyrans storlek när hyresförhållandet inleds. 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 hyresavtalet sägs upp för villkorsändring när hyresförhållandet varat längre än nio månader och hyresvärden för en förlängning av hyresavtalet begär en hyra som överstiger marknadshyran, kan hyresvärden bli skadeståndsskyldig i det fall hyresförhållande upphör. Marknadshyra definieras i 57 a § hyreslagen som den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Marknadshyran är i princip frikopplad från hyresvärdens kostnader, men de nyttigheter som hyresvärden tillhandahåller i sig kan ha påverkan på lokalens marknadshyra. Formulär 12 D är dock tänkt för tillfälliga upplåtelser och därför kommer sällan hyreslagens regler om skadestånd för det fall hyresvärden begär en hyra överstigande marknadshyran att bli tillämpliga.

10. HYRESTILLÄGG

Huvudregeln enligt 19 § hyreslagen är att hyran för lokaler ska vara till beloppet bestämd. Hyresvärden kan emellertid ändå – oavsett hyrestidens längd – ta ut rörliga hyrestillägg för el, va (kallvatten och avlopp), värme, varmvatten och kyla. Även omsättningshyra kan debiteras. För att hyresvärden däremot ska kunna ta ut andra rörliga hyrestillägg såsom indextillägg, tillägg för fastighetsskatt och oförutsedda kostnader måste dock hyrestiden vara minst tre år och dessa blir därför inte aktuella vid sådana korttidsupplåtelser som formulär 12D är avsett för.

När hyrestiden är kortare än tre år, finns det alternativ till rörliga tillägg för exempelvis index och fastighetsskatt. Parterna kan exempelvis enas om en fast höjning genom att i en särskild bilaga ange att hyran ska öka enligt en trappa till ett visst, bestämt belopp varje kvartal, eller att hyran ska öka med en viss, bestämd procentsats varje kvartal.

I kontraktet ingår nyttigheter såsom värme och varmvatten med mera som huvudregel i hyran. Parterna kan välja att göra avsteg från den förtryckta regleringen genom att i en bilaga träffa en särskild överenskommelse.



11. AVFALLSHANTERING

Kraven på källsortering och återvinning har fått allt större aktualitet. Det är därför viktigt att hyresgästerna – i den mån hyresvärden ansvarar för lagring och borttransport av avfall – följer hyresvärdens anvisningar om källsortering och återvinning.

I kontraktet kan parterna välja om hyresvärden eller hyresgästen ska ordna med avfallsskärl och erforderligt avfallsutrymme. Därefter får parterna ta ställning till om de vill att hyresgästen eller hyresvärden ombesörjer och bekostar borttransport av avfallet.

Ska hyresgästen svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen, får hyresgästen inte ställa till exempel grovsopor, tidningspapper och uttjänta datorer i allmänna utrymmen eller i förekommande soputrymme. Särskilt ska noteras att hyresgästen alltid måste följa hyresvärdens anvisningar angående avfall jämförligt med hushållsavfall, eftersom sådant avfall omfattas av kommunernas renhållningsansvar och därför behöver hanteras enligt gällande kommunala regler.

12. 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 och att lokalen upplåts för stadigvarande användning i momspliktig verksamhet. För att hyresgästen ska vara skyldig att betala moms på hyran måste kontraktet 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. I detta fall krävs för att lokalen ska kunna vara momsregistrerad,

att hyresgästen upplåter lokalen till bolaget som bedriver verksamheten och också tar ut moms på hyran för andrahandsuthyrningen. Gör hyresgästen inte detta, kan 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 någon av följande situationer inträffar inom tio år:

► Upplåtelsen avser inte längre en hyresgäst som är skattskyldig för moms, till exempel om hyresgästen upphör med sin skattepliktiga verksamhet.

► Fastighetsägaren tar lokalen i anspråk för verksamhet där skattskyldighet inte föreligger.

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

Kravet på att lokalen ska upplåtas för "stadigvarande användning" i mervärdesskattelagens mening är uppfyllt om fastighetsägarens avsikt är att kontinuerligt under en längre tid hyra ut lokalen till företag som ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen, trots att varje uthyrning görs med en kort avtalad hyrestid. Det är således inte hyrestidens längd – utan fastighetsägarens avsikt – som är avgörande vid bedömningen av begreppet "stadigvarande användning" enligt ett avgörande från Högsta förvaltningsdomstolen i november 2015. Att en enskild upplåtelse är kortvarig har i sig således inte funnits vara i strid med en sådan avsikt.

13. HYRANS BETALNING

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

I kontraktet kan parterna ange att hyresgästen ska betala hyran för hela hyrestiden före hyrestiden påbörjas. Detta innebär att hyresavtalet är villkorat av att betalning sker vid angiven tidpunkt och om betalning inte skett då, kan hyresvärden välja att frånträda avtalet.

Notera att det har förutsatts att detta alternativ bara blir aktuellt att använda om parterna har avtalat om en bestämd hyrestid, utan rätt till förlängning.

I stället för att villkora hyresavtalet enligt ovan angivet alternativ, kan parterna välja att bara ange när hyran ska betalas och i så fall välja mellan några olika betalningsintervall.

Hyran ska betalas utan anfordran, det vill säga även om hyresgästen inte har fått någon hyresavi. 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 försen hyresbetalning, kan hyresrätten återvinnas om hyreskulden 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.

14. RÄNTA, BETALNINGSPÅMINNELSE

Enligt kontraktet ska hyresgästen vid försenad hyresbetalning betala ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen 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 endast tillämpas om parterna har kommit överens om detta.



15. 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 föroreningskada eller allvarlig miljöskada. Avhjälpan omfattar utredning, efterbehandling och andra åtgärder. Avhjälpan ansvar 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.

16. BRANDSKYDD

Enligt lag om skydd mot olyckor kan parterna fördela ansvaret för brandskyddsåtgärder. Genom kontraktet åläggs hyresgästen ansvaret för det brandskydd som hyresgästens verksamhet i lokalen kräver. Om parterna vill att en annan ordning ska gälla, kan de träffa en särskild överenskommelse om detta.

17. MYNDIGHETSKRAV MED MERA

Olika myndigheter och andra kan, till följd av gällande eller framtida lagstiftning, komma med krav på åtgärder i lokalen. Detta är ett förhållande som har beaktats i kontraktet genom att det anges att hyresgästen ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag från och med tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen är skyldig att samråda med hyresvärden innan en åtgärd vidtas på grund av ett visst myndighetskrav.

18. UNDERHÅLL

I princip har hyresvärden en skyldighet enligt hyreslagen att underhålla lokalen. När lokalen hyrs ut med inredning ansvarar hyresvärden även för underhåll av sådan inredning och vid behov för utbyte av utsliten inredning. Hyreslagen medger dock att parterna avtalar om en annan fördelning av underhållsansvaret.

Enligt formulär 12D avtalar parterna om att hyresgästen ansvarar för underhåll av ytskikt på golv, väggar, tak och låsanordningar samt av inredning som hyresvärden tillhandahåller. Ska hyresgästen därutöver ha underhållsansvaret för annat som exempelvis dörrar, fönster och sanitetsporcelain, får parterna uttryckligen ange detta i särskild bilaga.

19. SKÖTSEL, DRIFT OCH ÄNDRINGSARBETEN

Enligt kontraktet ska hyresvärden ansvara för skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

Det anges även i kontraktet att hyresgästen inte får utföra ombyggnads-, inrednings-, installations- eller ändringsarbeten utan hyresvärdens skriftliga godkännande och anledningen är att dessa typer av arbeten generellt sett kan vara ingripande och på olika sätt påverka fastigheten. Kontraktsvillkoret kan däremot inte åberopas till stöd för att hyresgästen har rätt att utan hyresvärdens medgivande utföra andra typer av arbeten än de som här är angivna.

20. FÖRSÄKRINGAR

I kontraktet anges att hyresvärden ska teckna och vidmakthålla en sedvanlig fastighetsförsäkring och att hyresgästen ska teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring för hyresgästens egendom och verksamhet i lokalen. För att inte tappa möjligheten till försäkringsersättning vid skada behöver en skada anmälas till försäkringsbolaget inom den tidsperiod som framgår av försäkringsvillkoren.

21. ANSVAR FÖR SKADOR

Hyresgästen är skyldig att väl vårda lokalen med allt vad därtill hör och är skyldig att ersätta all skada som uppstår genom hyresgästens vållande eller genom vårdslöshet (24 § hyreslagen). Dock kan hyresgästens ansvar utsträckas genom avtal.

I kontraktet åläggs hyresgästen ett utökat ansvar för all skada som uppstår i lokalen och på fönster, skyltfönster etcetera som hör till lokalen samt som finns i direkt

anslutning till lokalen. Kontraktet lägger ansvaret på hyresgästen oavsett om skadan har orsakats genom vållande och oavsett vem som har orsakat den. Detta innebär bland annat att det inte har någon betydelse om skadan har uppstått på grund av olyckshändelse eller vårdslöshet.

Om däremot hyresgästen kan bevisa att den skada som har inträffat inte beror på någon vårdslöshet så är hyresgästen bara ersättningsskyldig för skada som orsakats av hyresgästen eller verksamheten i lokalen, eller av ett brottsligt angrepp mot lokalen, hyresgästen eller verksamheten i lokalen eller som orsakats av egendom om hyresgästen har ansvaret för. Således är hyresgästen inte ersättningsskyldig för skada som uppkommer exempelvis genom ett brottsligt angrepp i ett köpcentrum som riktats mot hela köpcentrumet. Ett annat exempel är översvämningsskador på grund av väderlek.

Stycket om ansvar för skador skiljer sig ifrån Fastighetsägarnas övriga kontraktsmallar för lokal, som utgår från en reglering av underhållsansvaret och ansvar för skador vid yttre åverkan. I kontraktet för popup-lokal är ansvaret för skador i lokalen mer långtgående för hyresgästen. Ett skäl till detta är kontraktets tänkta användningsområde. I kontraktet har risken för skador i lokalen i huvudsak lagts på hyresgästen med hänsyn till att hyresgästen har kontrollen över lokalen under den korta tid som hyresförhållandet varar. Kontraktet ska främja nya, tillfälliga avtalsförhållanden och till skillnad från vid långvariga hyresförhållanden ska hyresvärden inte i förväg behöva göra en bedömning av hyresgästens verksamhet eller kräva att någon betydande säkerhet ställs. Se vidare i avsnittet "Säkerhet".



22. LÅSANORDNINGAR

Under denna rubrik kan parterna reglera vem som ska utrusta lokalen med lås- och stöldskyddsanordningar. Oavsett vem som har utrustat lokalen med lås- och stöldskyddsanordningarna, ansvarar hyresgästen alltid för att säkerställa att de uppfyller krav enligt hyresgästens företagsförsäkring och ska vid behov komplettera anordningarna eller teckna en tilläggförsäkring.

23. NEDSÄTTNING AV HYRA

När hyresvärden utför underhållsarbeten i lokalen eller på fastigheten i övrigt kan hyresgästen ibland 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 reduktion av hyran så länge bristen föreligger.

Av kontraktet följer att hyresgästen inte har 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. Under förutsättning att arbetet i tillräcklig grad preciserats i vad avser tid och omfattning får hyresgästen tåla de arbeten som hyresvärden utför.

Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Med sedvanligt underhåll avses exempelvis målningsarbeten, fasadunderhåll och andra arbeten som hyresvärden behöver utföra för fastighetens goda bestånd.

Det är viktigt att hyresvärden i god tid informerar hyresgästerna om när hyresvärden avser att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det kan till exempel gälla ett fasadunderhåll som medför att hyresvärden sätter upp byggnadsställningar, skynken och så vidare vilket gör att lokalen inte blir lika attraktiv som vanligt. Känner hyresgästen till underhållsarbetet kan hyresgästen exempelvis avstå från en större försäljningskampanj under den tid som arbetet pågår. Hyresvärden bör även vidta åtgärder för att underlätta för hyresgästen att driva verksamheten under renoveringen. 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.

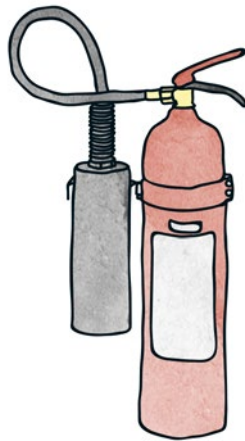
Hyresgästens rätt till skadestånd enligt hyreslagen kan dock inte avtalas bort i förväg. Det kan även nämnas att 32 kap. miljöbalken kan komma att återopas av hyresgästen om denne påverkas av störningar i form av till exempel buller, damm, skakningar och så vidare som medför ekonomisk skada. Här gäller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

24. ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

I kontraktet anges att hyresgästen ska bortföra sin egendom och återställa lokalen i godtagbart skick. Med det menas inte ursprungligt skick, utan hyresgästen ska endast återställa det slitage som kan anses gå utöver vad som är normalt. Vad som är normalt slitage får avgöras från fall till fall, men är något skadat är det inte fråga om normalt slitage.

Eftersom kontraktet är avsett för korta upplåtelser kommer skillnaden mellan ursprungligt och godtagbart skick sannolikt vara liten, i synnerhet eftersom hyresgästen enligt kontraktet har ett underhållsansvar under hyrestiden.

Hyresgästen ska ha återställt lokalen senast när hyresförhållandet upphör. Om någon av parterna begär en avflyttningsbesiktning ska en sådan genomföras. I det fall hyresgästen inte fullgör sin återställningsskyldighet har hyresvärden rätt att utföra åtgärderna på hyresgästens bekostnad och även bortföra egendom som hyresgästen har lämnat kvar.



25. FORCE MAJEURE

Under denna rubrik anges att hyresvärden inte är skyldig att fullgöra sin del av kontraktet vid krig, upplöpp, arbetsinställelse med mera som hyresvärden varken råder över eller har kunnat förutse.

26. SÄKERHET

Allmänt

En hyresvärd kan begära att hyresgästen ställer säkerhet för sina förpliktelser som följer av kontraktet och hyreslagen. Sådan säkerhet omfattar såväl hyra som ersättning för skador på lokalen och liknande och kan således begäras av hyresvärden om det finns risk för att hyresgästen inte kommer att kunna fullgöra förpliktelserna.

Vid en upplåtelse under en kort begränsad tid som inte kräver särskilda hyresgäst Anpassningar, är behovet av säkerhet normalt sett relativt litet, särskilt om hyresgästen betalar hyran för hela hyrestiden redan innan lokalen tillträds. Hyresvärden behöver dock beakta risken att drabbas av skada på grund av att hyresgästen inte fullgör sina åtaganden. Detta kan påverka beslutet om ifall säkerhet behövs eller ej.

Kort om de olika typerna av säkerhet

De vanligaste formerna av säkerhet utgörs av deposition, borgen och bankgaranti.

Deposition

Deposition innebär att hyresgästen deponerar ett överenskommet belopp – ofta motsvarande ett visst antal månadshyror – på ett särskilt konto som hyresvärden disponerar, med avsikten att hyresvärden ska kunna ta beloppet i anspråk om hyresgästen inte fullgör sina skyldigheter gentemot hyresvärden.

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 borgenshand-

lingen. Annars kan det bli svårt att nå borgensmannen för att framställa eventuella krav.

En borgen bör omfatta både hyra och andra förpliktelser som direkt framgår av kontraktet samt hyresgästens övriga förpliktelser som framgår av hyreslagen, exempelvis skyldighet att ersätta skador.

Bankgaranti

En bankgaranti innebär ett åtagande från en bank att svara för hyresgästens förpliktelser. I regel är garantin 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. Vidare kan en bankgaranti vara utformad på många olika sätt och innehålla andra typer av begränsningar.

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

nödvändigt med en bankgaranti

och om en bankgaranti ska lämnas, behöver dess utformning kontrolleras noggrant.



Tidpunkt för överlämnade av säkerhet

Om hyresgästen ska ställa säkerhet behöver datumet när den ska överlämnas anges i formulär 12 D och villkoren för säkerhet biläggas.

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, om hyresvärden före tillträdet skriftligen meddelar hyresgästen det. Med föreskriven tidpunkt menas det datum som parterna har angett att säkerheten senast skall lämnas. Detta datum ska alltid ligga före tillträdet. Har hyresvärden låtit hyresgästen tillträda lokalen saknar hyresvärden enligt kontraktet möjlighet att därefter förklara att kontraktet är förfallet.

27. ORDNINGSGLEGLER OCH ÖPPETTIDER

Kontraktet är utformat för att bland annat kunna användas vid upplåtelse av popup-lokal i bland annat köpcentrum och längs köpstråk. Upplåtelser i köpcentrum och längs köpstråk innebär ofta att hyresgästen underställer sig villkor som gäller för alla hyresgäster i köpcentrumet eller längs det aktuella köpstråket. Det kan avse exempelvis öppettider, skyltning och ordningsregler. Under denna rubrik i kontraktet kan hyresvärden dels specificera de öppettider som gäller för upplåtelsen, dels

lägga till en bilaga med de ordningsregler som hyresgästen måste följa.

28. SORTIMENT

I kontraktet kan preciseras om hyresgästen ska ha ett särskilt varusortiment till försäljning i lokalen. Genom att precisera varusortimentet kan till exempel en hyresvärd lättare skapa en lämplig blandning av olika varor i ett köpcentrum eller längs ett köpstråk. Det kan exempelvis vara juldekorationer, visst hantverk, särskilda kläder eller annat sortiment som kan innefattas i det ändamål för vilket lokalen upplåts.

29. 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 som 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.

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 behandling av personuppgifter som hyresvärden har informerat om. Notera dock att hyresgästen kan återkalla sitt samtycke.

30. 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. Det kan till exempel vara aktuellt att under särskilda bestämmelser reglera frågor som inte omfattas av ordningsreglerna, såsom exempelvis fördelningen av kostnader för allmänna och gemensamma utrymmen.

31. UNDERSKRIFT

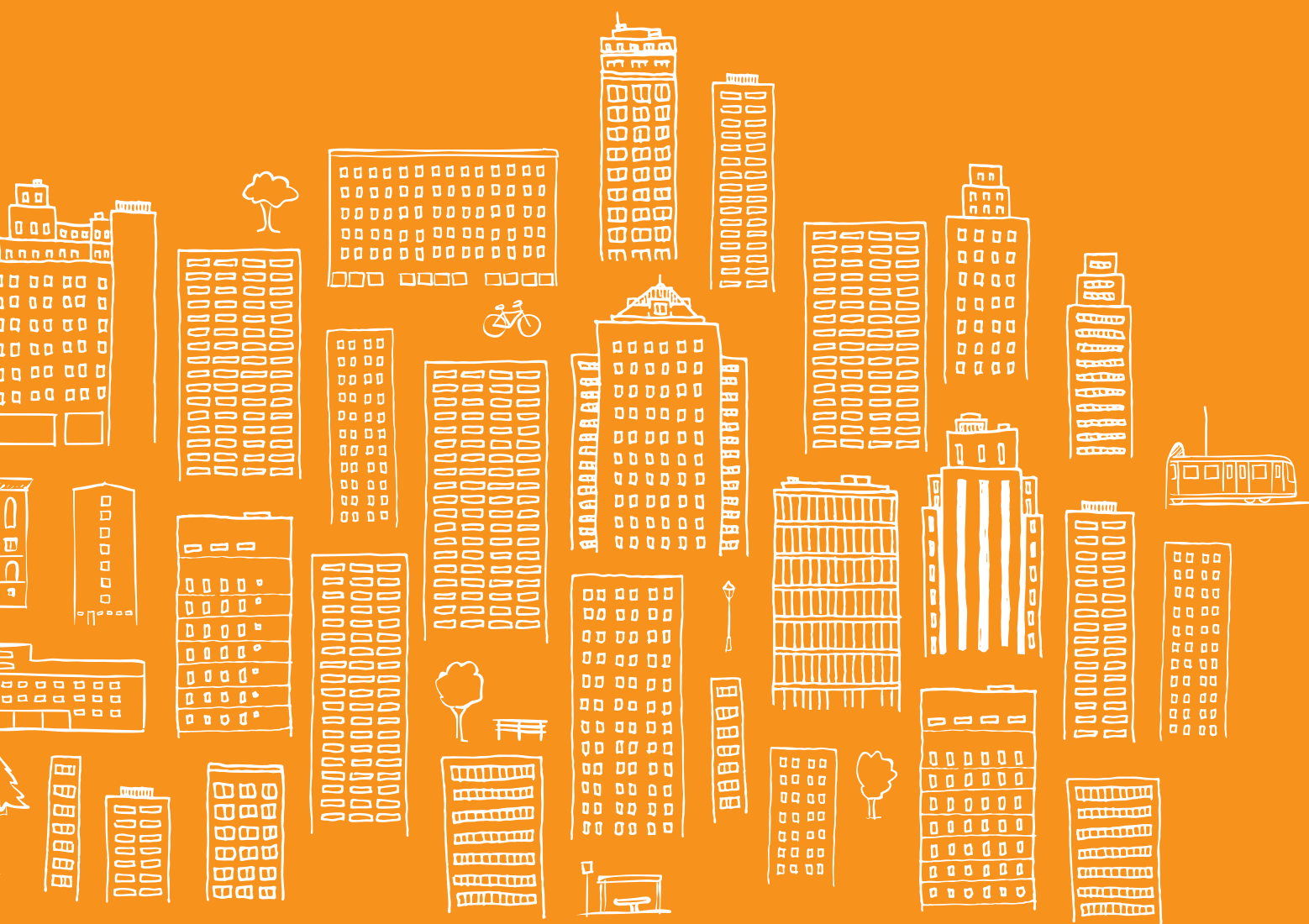
Samma person som anges som hyresgäst ska också underteckna kontraktet. Är hyresgästen en juridisk person, ska undertecknandet ske med firmanamn och av behörig firmatecknare. Kontrollera att kontraktet undertecknas av rätt personer. Är det ett ombud som ska underteckna kontraktet för hyresgästens räkning, bör denne uppvisa fullmakt och under sin signatur ange att undertecknandet sker enligt fullmakt.

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





KONTRAKT



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:	
	Hyresgästens adress (om annan än nedan):			
3. Lokalens adress m.m	Adress:	Fastighetsbeteckning:	Trappor/hus:	Lokalens nr:
4. Lokalens användning och skick	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till:			
	☐ Butik för tillfällig försäljning av _____ ☐ Annat ändamål enligt bilaga.			Bilaga:
5. Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	
	Areatyp	Plan	ca m ²	
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen 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	☐ Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för _____ bil(ar)	☐ _____
6. Inredning	Lokalen uthyrs ☐ utan inredning. ☐ med inredning enligt bilaga. Bilaga:			
7. Data-kommunikation	Hyresvärdens			
	☐ tillhandahåller följande lösning för datakommunikation: _____ Bilaga: ☐ tillhandahåller inte en lösning för datakommunikation.			
8. Hyrestid	Fr.o.m:		T.o.m.	
9. Avtalets upphörande/ Uppsägningstid/ Förlängningstid	alt. 1		alt. 2	
	☐ Avtalet upphör utan uppsägning vid hyrestidens utgång. (Alternativet förutsätter att hyresförhållandet upphör innan det varat mer än nio månader i följd.)		☐ Uppsägning av detta avtal ska ske skriftligen minst ☐ _____ veckor ☐ _____ månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är avtalet för varje gång förlängt med ☐ _____ veckor ☐ _____ månader.	
10. Hyra	☐ _____ kronor ☐ per dag ☐ per vecka ☐ per månad ☐ per kvartal ☐ för hela hyrestiden ☐ Omsättningshyra enligt bilaga. Bilaga:			
11. El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer och i hyran ingår ☐ el ☐ va ☐ värme ☐ varmvatten ☐ kyla ☐ ventilation ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. Bilaga:			
12. Avfalls-hantering	☐ Hyresvärdens ☐ Hyresgästen ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme. ☐ Hyresvärdens ombesörjer och bekostar borttransport av avfall som härrör från hyresgästens verksamhet i lokalen. Kostnaden för detta ingår i hyran. ☐ Hyresgästen ombesörjer och bekostar borttransport av avfall som härrör från hyresgästens verksamhet i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. Hyresgästen är dock skyldig att följa hyresvärdens särskilda anvisningar angående avfall jämförligt med hushållsavfall. Hyresgästen är skyldig att placera avfall på avsedd plats och utan kompensation medverka till källsortering i den omfattning som hyresvärdens kan komma att besluta om.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

13. Mervärdes-skatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli 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 hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom 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 hyresvärden 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.			
14. Hyrans betalning	☐ Hyran för hela den första avtalade hyrestiden ska betalas senast den _____. Om hyresgästen inte betalar hela beloppet senast vid angivet datum är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden inte före tillträdet skriftligen meddelar hyresgästen att avtalet fortfarande gäller. (Detta villkor förutsätter att parterna inte avtalat om förlängningstid.) ☐ Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalenderveckas ☐ kalendermånads ☐ kalenderkvartals ☐ avtalad hyrestids början. <table border="1" data-bbox="363 795 1495 875"> <tr> <td>Betalning sker genom insättning på</td><td>PlusGiro nr:</td><td>BankGiro nr:</td></tr> </table>	Betalning sker genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:
Betalning sker genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr:		
15. 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.			
16. 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 avtalets upphörande och preskriberas inte enligt 12 kap. 61 § jordabalken.			
17. Brandskydd	Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad anordna, installera och underhålla det brandskydd som krävs för hyresgästens verksamhet i lokalen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga. <table border="1" data-bbox="1326 1066 1495 1111"> <tr> <td>Bilaga:</td></tr> </table>	Bilaga:		
Bilaga:				
18. Myndighetskrav m.m.	Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som förvaltningsmyndighet, 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.			
19. Underhåll	Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar, tak och låsanordningar, samt av inredning som hyresvärden tillhandahåller. ☐ Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar även det som anges i bilaga. <table border="1" data-bbox="1326 1245 1495 1290"> <tr> <td>Bilaga:</td></tr> </table>	Bilaga:		
Bilaga:				
20. 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 ombyggnads-, inrednings-, installations- eller ändringsarbeten.			
21. Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för hyresgästens egendom och den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.			
22. Ansvar för skador	Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för all skada som uppkommer i lokalen och på fönster, skyltfönster, skyltar, entré- och andra dörrar eller portar som hör till lokalen eller som finns i direkt anslutning till lokalen (inklusive därtill hörande karmar, bågar och foder). Hyresgästens ansvar gäller oavsett vållande och oavsett vem eller vad som har orsakat skadan. Om hyresgästen visar att skadan inte har orsakats av vållande är hyresgästen dock enbart ersättningsskyldig för skadan om den har orsakats av: a) hyresgästens agerande eller verksamheten i lokalen, eller b) brottsligt angrepp mot lokalen, hyresgästen eller verksamheten i lokalen, eller c) egendom som hyresgästen har installerat i eller tillfört lokalen eller fastigheten i övrigt eller egendom som hyresgästen övertagit från tidigare hyresgäst eller på annat sätt äger.			
23. Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska utrusta lokalen med lås- och stöldskyddsanordningar.			
24. Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt. Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyra för hinder och men i nyttjanderätten 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.			

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

25. Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen ha bortfört all sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. Med detta menas bl.a. att hyresgästen ska ha bortfört inredning, utrustning och övrig egendom som tillhör hyresgästen och återlämnat lokalen väl rengjord, genomfört golvvård och fönsterputsning samt reparerat skador, utöver normalt slitage. Om hyresgästen har vidtagit ombyggnads-, inrednings-, installations-, eller ändringsarbeten ska även dessa åtgärder ha återställts. I samband med hyresförhållandets upphörande ska, om någon av parterna begär det, en gemensam avflyttningsbesiktning genomföras. Vid besiktningen ska protokoll upprättas. Hyresgästen ska vid hyresförhållandets upphörande överlämna samtliga port- och dörrnycklar eller motsvarande till hyresvärden, även om dessa har anskaffats av hyresgästen. Om lokalen vid återlämnandet inte är i godtagbart skick eller på annat sätt avviker från vad som avtalats, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad vidta de åtgärder som behövs för att återställa och rengöra lokalen m.m. Om egendom som tillhör hyresgästen lämnats kvar, utan hyresvärdens medgivande, har hyresvärden rätt att bortföra egendomen på hyresgästens bekostnad.		
26. 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 endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp eller på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
27. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt enligt bilaga. Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid angivet datum är avtalet förfallet, om hyresvärden före tillträdet skriftligen meddelar det.	Bilaga:	
28. Ordningsregler och öppettider	☐ Hyresgästen förbinder sig att följa hyresvärdens ordningsregler och anvisningar avseende öppettider enligt bilaga.		Bilaga:
29. Sortiment	☐ Parterna har träffat en överenskommelse avseende sortiment. ☐ Enligt bilaga.		Bilaga:
30. Personuppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
31. Särskilda bestämmelser			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
			Bilaga:
32. 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):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud): ☐ 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

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