

Hyreskontrakt för coworking

Fastighetsägarnas formulär 12E



Handledning
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12E, Hyreskontrakt för
fasta arbetsplatser/kontorsrum i coworking-lokal

Februari 2023
Omslagsfoto: Maskot
Illustration: Samuel Rhedin

”Nya affärsmodeller
som till exempel coworking
innebär nya frågeställningar
vad gäller lagar och
andra regelverk.”

Inledning

Kontraktsformuläret 12E är tänkt att användas vid uthyrning av kontor eller fasta arbetsplatser i en coworkinglokal eller på ett kontorshotell. Coworking är en verksamhet som blivit vanligare de senaste åren och kan i korthet beskrivas som uthyrningsverksamhet som syftar till att erbjuda tillgång till arbetsplatser med högre servicegrad än vanligt. Blandningen av hyresgäster kan leda till ett utbyte mellan hyresgästerna och kan också ses som en del i erbjudandet. Utöver tjänster kopplade till kontorsverksamheten som till exempel gemensam reception kan olika evenemang anordnas av coworkingoperatören (hyresvärden) eller av hyresgäster.

Nya affärsmodeller som till exempel coworking innebär nya frågeställningar vad gäller lagar och andra regelverk. Fastighetsägarnas hyreskontrakt för fasta arbetsplatser/ kontorsrum i coworking-lokal är främst tänkt att användas för upplåtelser som civilrättsligt är att betrakta som hyresavtal. Det innebär bland annat att formuläret inte är anpassat för olika typer av medlemskap eller liknande som inte innebär rätt att nyttja en bestämd arbetsplats eller yta i lokalen.

Det förekommer att coworkingoperatören, det vill säga den som tillhandahåller arbetsplatser i coworkinglokalen inte är fastighetsägaren. Detta avtalsformulär är inte tänkt att användas för upplåtelsen mellan fastighetsägare och en sådan coworkingoperatör. I dessa fall kan istället hyreskontrakt för lokal (12B.3) användas.





Att teckna ett coworkingavtal

Innan coworkingavtalet ingås bör hyresvärden ta ställning till huruvida upplåtelsen är att betrakta som ett hyresavtal eller inte. För hyresavtal gäller jordabalkens 12:e kapitel ("hyreslagen"). Hyreslagen är en skyddslagstiftning och tvingande till hyresgästens fördel. Det innebär att avtalsvillkor som strider mot lagen blir ogiltiga. För hyresavtal finns särskilda regler om såväl uppsägningstid, villkorsändring och upphörande av hyresavtalet.

Om upplåtelsen inte är att betrakta som ett hyresavtal är avtalsformen en annan, till exempel ett tjänsteavtal. För denna typ av avtal gäller normalt sett ett större mått av avtalsfrihet, det vill säga att det är upp till parterna att bestämma villkoren. Formulär 12E är främst tänkt att användas för upplåtelser som är att betrakta som hyra. Det innebär att formuläret är utformat med hänsyn till att det finns andra bestämmelser som gäller enligt hyreslagen även om dessa inte är upptagna i hyresavtalet.

En annan viktig fråga som upplåtaren behöver ta ställning till är hur upplåtelsen bedöms vad gäller momsskyldighet. Denna fråga beskrivs närmare nedan under avsnittet för mervärdesskatt. Det är viktigt att notera att en uthyrning kan betraktas på olika sätt beroende på om bedömningen

"Hyreslagen är en skyddslagstiftning och tvingande till hyresgästens fördel."

är civilrättslig eller skatterättslig. En uthyrning som betraktas som lokalhyra enligt hyreslagen som reglerar till exempel uppsägningstid och besittningsskydd behöver inte nödvändigtvis betraktas som en momsfri upplåtelse av fastighet enligt reglerna om mervärdesskatt.

Alla tjänster och utrymmen som anges i avtalet blir en del av avtalet vilket bland annat innebär att reglerna för villkorsändring av hyresavtal gäller. Ibland förekommer det att separata avtal till exempel för parkeringsplatser eller dylikt. I det fall separata tillhandahållanden erbjuds som inte är en del av hyresavtalet behöver detta regleras separat.



Foto: Lys/Unsplash

Beskrivning av och information om respektive avsnitt i **hyreskontrakt för coworking**

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. Vid uthyrning av arbetsplatser eller kontorsrum i en coworking-lokal förekommer det att hyresvärden inte är fastighetsägaren utan en operatör, det vill säga en aktör som hyr hela lokalen och i den bedriver uthyrning av coworking-platser. I sådant fall anges coworkingoperatören som hyresvärd i detta avtal.

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.

Hyresgästen kan vara en fysisk eller en juridisk person. Är det flera hyresgäster som hyr lokalen tillsammans, måste alla anges med namn och person- eller 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.

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. Det kan vara lämpligt att den som undertecknar avtalet också legitimerar sig och att en kopia av id-kort eller dylikt biläggs kontraktet i de fall undertecknandet inte sker med hjälp av BankID.

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. Hyrestid och uppsägning/ 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.

Parterna brukar i regel komma överens om ett kontrakt på bestämd tid för lokaler. För att rörliga tillägg till exempel en indexklausul eller fastighetsskatteklausul ska få tillämpas måste hyrestiden vara bestämd till minst tre år.

I ett coworking-avtal är det emellertid vanligt att avtalet ingås för kortare tid eller tills vidare. Uppsägningstiden anges i kontraktet men beror på avtalstiden längd. I 4 § hyreslagen finns det vissa minimigränser för uppsägningstiden. Om ett hyresavtal för lokal löper tills vidare eller för längre tid än nio månader är uppsägningstiden minst nio månader. Om kortare uppsägningstid avtalas gäller den inte vid hyresvärdens uppsägning men däremot om hyresgästen säger upp avtalet. Uppsägningstiden kan anges i år, månader eller dagar.

Om avtalet inte ska löpa tills vidare bör villkoret om förlängning kryssas och fyllas i. Om avtalet löper tills vidare är det inte nödvändigt.

Hyrestiden kan påverka hur uthyrningen betraktas momsmässigt, se mer under avsnittet om moms.

5. Lokalens omfattning

Eftersom lokalen, det vill säga det utrymme som hyrs ut för exklusivt nyttjande många gånger inte är tydligt avgränsat i en coworking-lokal är det viktigt att beskriva vad som ingår i lokalen. Avtalet är anpassat antingen för fasta arbetsplatser i ett gemensamt kontor eller för egna låsbara rum, alternativt en kombination av dessa. Det kan vara lämpligt att särskilt peka ut vilka arbetsplatser/rum som hyresgästen exklusivt har rätt att nyttja på till exempel en ritning som biläggs avtalet.

Gemensamma utrymmen

Utöver de förhyrda arbetsplatserna ingår i allmänhet tillgång till gemensamma utrymmen. Dessa beskrivs i avsnittet. Om det finns särskilda villkor för användningen av utrymmena bör dessa anges i en särskild bilaga. Det kan handla om att särskilda regler gäller för bokning av konferensrum eller att dessa endast får nyttjas ett visst antal timmar per månad. Det kan också handla om att användningen debiteras särskilt.

6. Användning och tillgång

I ett hyreskontrakt är det viktigt att precisera vad lokalen ska användas till. Hyresgästen får nämligen inte utan hyresvärdens medgivande använda lokalen till annat än det avtalade ändamålet. Skulle hyresgästen göra detta riskerar hyresgästen att hyresrätten förverkas. I kontraktet anges



att lokalen hyrs ut i befintligt skick och får användas som kontor. I avsnittet kan närmare preciseras villkor för användningen, till exempel öppettider och antal personer som får använda lokalen och gemensamma utrymmen. Det går även att hänvisa till en bilaga med särskilda villkor för användningen.

7. Utrustning

I en coworking-lokal kan det ingå en del utrustning som hyresvärdens tillhandahåller. Detta skiljer sig från traditionell uthyrning av kontor då hyresgästen normalt sett har egen utrustning. I avsnittet kan sådan utrustning anges.

8. Tjänster

Utöver tillgången till lokalen och gemensamma utrymmen kan det i avtalet ingå tjänster, exempelvis städning, tillgång till kopiator och reception. Villkoren för dessa tjänster bör



Foto: Maskot

anges i en särskild bilaga. Utbudet av tjänster kan påverka hur uthyrningen betraktas momsmässigt, se mer under avsnittet om moms.

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.

10. Ändring av hyra

Det kan ibland finnas anledning att avtala om årliga justeringar av hyresnivån. Det är särskilt vanligt för längre hyresavtal eftersom hyresvärden inte kan kräva att förhandla om hyran under löpande hyrestid. Vid uthyrning av lokaler är det vanligt med indextillägg vilket innebär att hyran, eller en andel av denna, räknas upp med ett index, vanligtvis Konsumentprisindex (KPI). Denna typ av indextillägg ses dock som ett rörligt hyrestillägg vilket enligt 19 § hyreslagen kräver att avtalet löper med bestämd tid om minst tre år. Vid kortare avtalstid eller tillsvidareavtal kan rörliga hyrestillägg inte utgå. Därför förekommer det att man avtalar om en fast höjning, vanligtvis uttryckt i procent.

11. 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. Om hyrestillägg ska utgå kan detta regleras i en bilaga. Hänvisning sker i så fall i avsnittet.

12. Mervärdesskatt (moms)

Momspliktig tjänst vid coworking i lokal

Mervärdesskattelagen (1994:200) utgår från att all omsättning av varor och tjänster är momspliktig, men vissa undantag finns. Upplåtelse/uthyrning av fastighet är som huvudregel en tjänst som är undantagen från moms. När flera hyresgäster delar på en kontorslokal med arbetsplatser och kontorsrum, och det även ingår fler andra tjänster såsom reception, mötesrum, kopieringsmöjligheter, med mera kan tjänsten som fastighetsägaren eller en mellanliggande operatör tillhandahåller få en annan karaktär än tjänsten lokalhyra, det kan bedömas som att tjänsten huvudsakligen är någon annan tjänst som inte är undantagen från moms.

Högsta förvaltningsdomstolen HFD har tagit ställning till coworking och momsplikt i målet HFD 2021 Ref 6 I och II. Domstolen tog ställning till olika slags prenumerationer och medlemskap för tillträde till gemensamma kontorsutor.



Foto: Cowomen/Unsplash

Domstolen anser att följande talar för att det är en annan [skattepliktig] tjänst än upplåtelse av fastighet:

- Att kunden inte har någon exklusiv förfoganderätt till lokalytan, och
- att det ingår en rad olika tilläggstjänster i tillhandahållandet.

Om hyresgästen har tillgång till bestämda skrivbord och det också ingår en rad olika tilläggstjänster blir det en skattepliktig tjänst. När det gäller tillgång till låsbart kontorsrum utgör detta däremot uthyrning av fastighet. Villkoren för att det ska vara fråga om uthyrning av fastighet är bland annat att hyresgästen ges rätt att ta en plats eller yta i besittning och utesluta andra från motsvarande rätt. Så är fallet när hyresgästen ges tillgång till ett eget kontorsrum.

Skatteverket har den 17 juni 2022 utfärdat ett ställningstagande med sin syn på domen.

När rutan för tillhandahållande av momspliktig tjänst kryssas i bedömer man att det tillhandahålls en momspliktig

tjänst och inte en momsfri lokaluthyrning. De tjänster som kan ingå i tillträdet till lokalerna och som gör att tillhandahållandet till hyresgästen huvudsakligen inte anses vara en momsfri uthyrningstjänst utan en annan [momspliktig] tjänst kan till exempel vara lounge/reception, rätt att disponera viss arbetsstation, konferens/möteslokaler, kopieringstjänster, med mera. Ju fler tjänster som ingår i upplåtelsen desto större sannolikhet att tjänsten huvudsakligen anses utgöra någon annan tjänst än upplåtelse av fastighet i momshänseende.

Frivillig skattskyldighet

När rutan för frivillig skattskyldighet kryssas i har man bedömt att det föreligger uthyrning av fastighet i momshänseende. I detta fall ska också en hänvisning ske till en bilaga. För ändamålet kan formulär 94 moms-klausul för lokalhyreskontrakt användas. Enligt huvudregeln i mervärdeskattelagen (1994:200) är uthyrning av fastighet undantaget från moms. Det finns emellertid en möjlighet

att frivilligt bli skattskyldig till mervärdesskatt vid uthyrning av lokaler. Villkoret är att lokalen används stadigvarande i en verksamhet som medför skattskyldighet till moms, det vill säga att hyresgästen måste bedriva en verksamhet som är momspliktig, helt eller delvis. Det är till exempel inte möjligt att beskatta lokalhyra med moms om den som hyr är en privat vårdcentral som inte är skattskyldig till moms. Enligt Skatteverket krävs också att hyran avser en bestämd yta och att avtalet gäller en viss tid. Det kan vara svårt att bedöma om frivillig skattskyldighet är möjligt, det finns mycket praxis och uttalanden från Skatteverket. En momsexpert kan behöva rådfrågas eftersom en felaktig bedömning kan leda till krav på återbetalning av felaktigt avdragen moms. Skatteverket har information om frivillig skattskyldighet för uthyrning av fastighet på hemsidan med rättslig vägledning.

Den som kan bli frivilligt skattskyldig är: fastighetsägare, bostadsrättshavare, förstahands- eller andrahandshyresgäst.

Vid frivillig skattskyldighet för uthyrning ska 25 procent moms tas ut i hyresavin/fakturan. För att bli frivilligt skattskyldig ska fakturan med moms ha utfärdats senast sex månader från den första dagen i den hyresperiod som fakturan avser. Dessutom krävs registrering till moms hos Skatteverket. Om du inte redan är momsregistrerad ska du göra en anmälan om momsregistrering.

13. Hyrans betalning

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

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. Avin/fakturan ska innehålla vissa uppgifter som följer av 11 kap. mervärdesskattelagen.

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.

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. 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 reducering 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, coworking-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.

16. Säkerhet

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 som inte är så ekonomiskt betungande, till exempel av en arbetsplats är behovet av säkerhet normalt sett relativt litet. 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.

17. Försäkringar

I kontraktet anges 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.

18. Ansvar för skador

Hyresgästen är skyldig att väl vårda lokalen med allt vad därtill hör och är skyldig att ersätta all skada som uppkommer 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 sådant som hör 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 hyresgästen kan bevisa att den skada som har inträffat inte beror på någon vårdslöshet så är hyresgästen bara ersättningsskyldig för skada som 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.

Således är hyresgästen inte ersättningsskyldig för skada som uppkommer exempelvis genom ett inbrott i coworking-lokalen som riktats mot hela lokalen.

Av avsnittet framgår vidare att hyresgästen är skyldig att ersätta skada i övriga delar av coworking-lokalen men då endast om skadan vållats av hyresgästen eller någon som hyresgästen svarar för. Det framgår även att hyresvärden inte ansvarar för skador som orsakas av andra hyresgäster, däremot kan dessa hyresgäster bli skyldiga att ersätta den drabbade hyresgästen enligt skadeståndslagens regler.

19. Force majeure

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

20. Ordningsföreskrifter och övriga avtalsvillkor

Ordningsföreskrifter kan vara av särskild vikt i en lokal där flera hyresgäster befinner sig samtidigt. I avsnittet tydliggörs att särskilda krav ställs på hyresgästens användning av lokalen och gemensamma utrymmen vad gäller bland annat uppträdande, ljud och ordning. Utöver de ordningsföre-

skrifter som anges i avsnittet kan hyresvärden bilägga egna ordningsföreskrifter till avtalet.

21. Avflyttning

I kontraktet anges att hyresgästen ska bortföra sin egendom och återlämna lokalen inklusive inventarier och utrustning i godtagbart skick. Med det menas inte ursprungligt skick, utan normalt slitage får tålas. Vad som är normalt slitage får avgöras från fall till fall. I det fall lokalen inte återlämnas i godtagbart skick har hyresvärden rätt att utföra åtgärderna på hyresgästens bekostnad och även bortföra egendom som hyresgästen har lämnat kvar.

22. Användning av hyresgästens företagsnamn i marknadsföring

Ibland förekommer det att hyresvärden i sin marknadsföring vill ange att vissa företag hyr i coworking-lokalen. Om parterna är överens om det kan rutan kryssas i.

23. Hantering av personuppgifter

Genom ett hyresförhållande behandlar fastighetsägaren i allmänhet personuppgifter. Vid lokalhyresavtal handlar det vanligtvis om namn och kontaktuppgifter för kontaktpersoner hos hyresgästen. I coworkingsammanhang kan det dessutom handla om uppgifter om alla anställda om det behövs till exempel för inpassering. Uppgifter om hur hyresvärden behandlar personuppgifter kan läggas som en bilaga till avtalet.

24. 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.

25. 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. För det fall att kontraktet ska undertecknas med e-signering kan rutan för detta kryssas i. Detta för att tydliggöra att någon fysisk underskrift inte kommer finnas på kontraktet.

Bilaga

Formulär 12E Hyreskontrakt för för fasta
arbetsplatser/kontorsrum i coworking-lokal

HYRESKONTRAKT

FÖR FASTA ARBETSPLATSER/
KONTORSRUM I COWORKING-LOKAL

1 (3)

Nr _____

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Definitioner

Med **coworking-lokal** avses lokal för coworking-verksamhet vilken innefattar upplåtelse av arbetsplatser till olika hyresgäster. Med **lokal** avses i detta kontrakt den area som hyrs ut för hyresgästens exklusiva nyttjande. Lokalen kan utgöras av ett eller flera rum eller en bestämd arbetsplats i coworking-lokalen eller gemensamt kontorslandskap.

1. Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
------	----------------

2. Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
Aviseringsadress	

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning
Gata	Trappor/hus

4. Hyrestid, uppsägningstid och förlängningstid

Från och med den till och med den tills vidare ☐

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst månader dagar före den avtalade hyrestidens utgång.

☐ I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med år månader dagar

5. Lokalens omfattning

Lokalen hyrs ut med ensamrätt och utgörs av följande delar i coworking-lokal/gemensamt kontor

☐ st fasta arbetsplatser arbetsplatsernas nr

☐ st låsbara rum om totalt m² innehållandes st arbetsplatser rummens nr

☐ Omfattningen av lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga

Gemensamma utrymmen

Utöver lokalen har hyresgästen, på de villkor som framgår av bilaga, rätt att nyttja följande gemensamma utrymmen Bilaga

☐ lounge ☐ konferens-/mötesrum ☐ samtalsrum ☐ lunch-/fika rum

☐ cykelparkering ☐ parkeringsplats för bilar ☐ gym ☐ omklädningsrum

☐ ☐ ☐

6. Användning och tillgång

Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas som kontor.

☐ Lokalen och gemensamma utrymmen får användas av st person(er). ☐ namngivna personer enligt bilaga:

☐ Lokalen och gemensamma utrymmen får användas följande dagar och tider

☐ Särskilda villkor för användning och tillgång till lokalen och gemensamma utrymmen framgår av bilaga. Bilaga

☐ Hyresgästen har möjlighet att i coworking-lokalen anordna evenemang och andra aktiviteter enligt villkor i bilaga. Bilaga

7. Utrustning

Lokalen är utrustad med

☐ skrivbord ☐ stol ☐ låsbar låda ☐ datorskärm

☐ tangentbord och mus ☐ ☐ ☐

☐ Ytterligare utrustning och specifikationer framgår av inventariellista. Bilaga

8. Tjänster

Tillgång till följande tjänster/nyttigheter ingår i upplåtelsen på de villkor som framgår av bilaga Bilaga

☐ gemensam reception ☐ städning ☐ kopiator/skrivare ☐ datakommunikationslösning

☐ posthantering ☐ förvaringsskåp ☐ kaffe/te ☐

☐ ☐ ☐

9. Hyra

Kronor per månad ☐ per år ☐ per år exklusive nedan markerade tillägg.

HYRESKONTRAKT

FÖR FASTA ARBETSPLATSER/ KONTORSRUM I COWORKING-LOKAL

2 (3)

Nr

10. Ändring av hyra

Höjning av ovan angiven hyra sker

per den 1 januari varje år fr.o.m. med procent, beräknat på föregående års hyra.

i enlighet med bifogad indexklausul.

Bilaga

11. Hyrestillägg

Utöver ovan angiven hyra utgår tillägg enligt bilaga.

Bilaga

12. Mervärdesskatt (moms)

Momspliktig tjänst

Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen beräknas på angivet hyresbelopp inklusive enligt kontraktet tillkommande tillägg och andra ersättningar, i enlighet med gällande regler för mervärdesskatt. Momsen betalas samtidigt som hyran.

Frivillig skattskyldighet

Särskilda villkor för mervärdesskatt gäller, se bilaga.

Bilaga

13. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

kalendermånads början kalendervartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

14. Ränta, betalnings-påminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse eller förseningsersättning enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

15. 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, coworking-lokalen eller fastigheten i övrigt.

16. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

borgen

bankgaranti om

kr

deposition om

kr

Bilaga

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

17. Försäkringar

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

18. Ansvar för skador

Hyresgästen är skyldig att ersätta hyresvärden för all skada som uppkommer i lokalen och på inredning som hör till lokalen. 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:

- hyresgästens agerande eller verksamheten i lokalen, eller
- brottligt angrepp mot lokalen, hyresgästen eller verksamheten i lokalen, eller
- egendom som hyresgästen har installerat i eller tillfört lokalen eller fastigheten i övrigt.

Hyresgästen är vidare skyldig att ersätta hyresvärden för skada på egendom utanför lokalen i den mån hyresgästen eller någon hyresgästen svarar för vållat skadan. Hyresvärden är inte skyldig att ersätta hyresgästen för skada som orsakas av annan hyresgäst.

19. 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.

20. Ordningsregler och övriga avtalsvillkor

Eftersom lokalen är belägen inom en coworking-lokal / ett gemensamt kontor ställs det särskilda krav på hyresgästens användning av lokalen och gemensamma utrymmen vad gäller bland annat uppträdande, ljud och ordning.

Hyresgästen förbinder sig att:

- visa särskild hänsyn till andra som vistas i det gemensamma kontoret och i förekommande fall följa särskilda ordningsregler vad gäller till exempel ljudnivå, besökare och städning.
- inte låna ut eventuell nyckel/passerblick till annan eller på annat sätt medverka till att obehörig person får tillträde till låsta utrymmen inom lokalerna.
- följa hyresvärdens anvisningar i fråga om källsortering och hantering av avfall och returmaterial.
- inte utan hyresvärdens godkännande flytta eller förändra inredning eller utrustning inom lokalen eller gemensamma utrymmen som hyresgästen har tillgång till. Hyresgästen får inte utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen.
- följa särskilda säkerhetsföreskrifter för användningen av utrustning i lokalen samt att inte medföra brandfarligt, explosivt eller på annat sätt skadligt material till lokalen.
- inte ansluta eller på annat sätt använda teknisk utrustning som kan orsaka skada på- eller underlätta intrång i- teknisk utrustning som tillhör hyresvärden, annan hyresgäst eller besökare i lokalen.

Särskilda ordningsregler enligt bilaga

Bilaga

21. Avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom från lokalen och i övrigt ha återlämnat lokalen inklusive inventarier och utrustning i godtagbart skick.

Hyresgästen ska vid hyresförhållandets upphörande överlämna eventuella port- och dörrnycklar eller motsvarande till hyresvärden. 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.

22. Användning av hyresgästens företagsnamn i marknadsföring

Hyresvärden har rätt att använda hyresgästens namn och varumärke i marknadsföring.

Bilaga

Sign

Sign

HYRESKONTRAKT

FÖR FASTA ARBETSPLATSER/
KONTORSRUM I COWORKING-LOKAL

3 (3)

Nr

23. Hantering av personuppgifter

24. Särskilda bestämmelser

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga.	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	
	Bilaga	

Visningssex

25. 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

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.