

Informationsblad till lokalhyresavtal

Hyreslagen innehåller en hel del tvingande bestämmelser och formregler för bl.a. uppsägning och uppsägningstider. Om du är osäker på reglerna gällande lokalhyra kan det därför vara bra att kontakta en expert i samband med att du ska ingå ett lokalhyresavtal.

Om hyresgästen så begär ska hyresavtalet vara skriftligt. Men det ligger i bådas intresse att ha ett skriftligt avtal som tydligt visar vad som gäller i olika frågor.

Hyresgästen hyr viss yta, det är därför viktigt att noga ange vilken yta som avtalet gäller. Genom att ange i avtalet vilka verksamheter som får bedrivas i lokalen kan hyresvärden hindra att lokalen används på sätt som stör andra hyresgäster och att verksamheten stämmer överens med t.ex. detaljplanen.

Vid lokalhyra kan hyresvärd och hyresgäst avtala om lokalens skick och vem som ska stå för visst underhåll m.m. Om hyresvärden ger sitt samtycke till förbättringsarbeten m.m. kan det leda till att hyresgästen får kompensation för detta om hyresvärden säger upp utan att ha s.k. besittningsbrytande grund.

När en hyresvärd hyr ut en lokal till en hyresgäst får hyresgästen ett indirekt besittningsskydd efter nio månader. Det indirekta besittningsskyddet innebär kortfattat att hyresgästen kan ha rätt till skadestånd vid uppsägning av hyresavtalet, om hyresvärden inte har besittningsbrytande grund. Om hyresgästen inte ska få indirekt besittningsskydd kan du skriva hyresavtalet för en tid kortare än nio månader och att hyresförhållandet vid utgången av perioden avslutas.

Om hyresförhållandet ska vara längre än nio månader kan du i en separat handling avtala om avstående från det indirekta besittningsskyddet, om parterna kommer överens om det. Avståndet kan behöva godkännas av hyresnämnden för att det ska vara giltigt. Eller göras enligt särskild formulering. Att avstå från det indirekta besittningsskyddet är till nackdel för hyresgästen.

Hyresbeloppet ska vara bestämt i avtalet till den del den inte omfattar ersättning lokalens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Index för uppräknig av hyran årligen får bara avtalas om ifall hyrestiden är minst tre år.

Det är också bara när hyrestiden är minst tre år som det går att avtala att hyresgästen ska betala en andel av fastighetsavgift eller fastighetsskatt. När det gäller mervärdesskatt är det bara om hyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet som hyresvärden kan bli frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt.

Om du ska hyra ut din lokal i andra hand behöver du godkännande från din hyresvärd. Om du däremot bara ska hyra ut del av din lokal i andra hand behöver du inte godkännande. Detta gäller så länge som företaget du ska hyra ut till bedriver samma typ av verksamhet och att det inte innebär men för hyresvärden.

Om du ska säga upp ett hyresavtal kan du använda dig av våra mallar för uppsägning, men vi rekommenderar att du kontaktar Företagarnas juridiska rådgivning innan du säger upp hyresavtalet.

Du kan läsa mer om hyra av lokal i vår minibok *Att hyra lokal*.

Lokalhyresavtal

Mellan hyresvärden _____ med orgnr _____ och med adress _____ och hyresgästen _____ med orgnr _____ har följande avtal träffats.

1. Bakgrund

Hyresvärden avser att hyra ut lokal i fastigheten _____

2. Lokalens läge, omfattning och användning

Lokalen har adress _____. Lokalen omfattar del fastighet som framgår av bilaga 1.

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till _____

3. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick utan för verksamheten avsedd inredning.

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

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

Hyresgästen får efter hyresvärdens skriftliga samtycke sätta upp skylt. Hyresgästen ansvarar för tillstånd för skylten från myndighet. Vidare står hyresgästen för kostnader i samband med nedmontering och montering av skylten vid fasadrenovering. Hyresgästen ansvarar för kostnader för återställande av fasaden i samband med att skylten tas ner.

Hyresgästen får inte, utan hyresvärdens skriftliga medgivande, utföra några ombyggnads- eller ändringsarbete. Hyresgästen har heller inte rätt till nedsättning av hyran under tid som hyresvärden ombesörjer underhåll eller reparationsarbeten av lokalen eller fastigheten. Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen utan ersättning borttaga hyresgästens inredning och återställa lokalen i godtagbart skick.

4. Hyrestid och uppsägning

Lokalen uthyres fr.o.m. den t.o.m. den med nio månaders ömsesidig uppsägningstid. Om uppsägning inte sker förlängs kontraktet med ett år för varje gång.

Uppsägning av avtalet ska vara skriftlig. Ytterligare formregler för uppsägning framgår av 12 kap jordabalken.

5. Hyra

Årshyran uppgår till kr per år. Hyran ska erläggas utan anfordran i förskott månadsvis med kr per månad.

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

6. Index

För det fall att den avtalade hyrestiden är minst tre år enligt p 5 ovan avtalas det om indexering. Den årshyra som anges i p 5 är bashyra och tillägg till bashyran ska utgå med förändringar i konsumentprisindex KPI. Bashyran är anpassad till KPI för oktober .

Indextalet för oktobermånad till vilken bashyran är anpassad utgör bastal och hyran ska räknas upp utifrån detta bastal. Hyran ska dock aldrig bli lägre än enligt p 5. Hyresändring sker fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

7. Ledningar för telefoni m.m.

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

8. Elektricitet, värme, vatten VA-avgifter, snöröjning och sophämtning m.m.

Hyresgästen ska teckna och vidmakthålla abonnemang för elektricitet och svarar för att uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.

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

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

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

ansvarar för trappstädning.

9. Myndighetsföreskrifter

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

10. Skatter och avgifter

För det fall att den avtalade hyrestiden är minst tre år enligt p 5 ovan avtalas det om att hyresgästen ska, i tillägg till hyran, betala på lokalens andel av vid var tid gällande fastighetskatt eller fastighetsavgift i den utsträckning som hyresvärden är skyldig att betala sådan skatt.

Hyresvärden är skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska, i tillägg till hyran, betala vid var tid gällande mervärdesskatt på angivet hyresbelopp och förekommande tillägg och ersättningar enligt avtalet.

För det fall att den avtalade hyrestiden är minst tre år enligt p 5 ovan och det under hyrestiden uppkommer oförutsedda kostnadsökningar för fastigheten som drabbar hyresvärden ska hyresgästen med omedelbar verkan i tillägg till hyran betala ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande del av den totala årliga kostnadsökningen. Som kostnadsökning enligt denna punkt avses skatt, avgift eller annan pålaga beslutad av riksdag, regering, myndighet eller kommun och även krav på ombyggnadsåtgärd eller liknande som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut från offentligt organ och som till någon del omfattar del av fastigheten.

11. Säkerhet

Förutsättning för detta avtals giltighet är att hyresgästens ställer säkerhet i form av

12. Överlåtelse

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

13. Force majeure

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

14. Ändringar av avtalet

Ändringar av avtalet ska vara skriftliga för att vara giltiga.

15. Lagval och tvist

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

Detta avtal har upprättats i två exemplar och parterna har tagit var sitt exemplar.

den

den

för

för