

Hyresavtal lokal - Obestämd tid

1 § Definition

Bestämd tid: med bestämd tid åsyftas att avtalet gäller till och med ett förutbestämt datum.

Force majeure: med force majeure åsyftas oförutsedda händelser som är så allvarliga att de medför befrielse för en avtalspart från att fullgöra sina avtalsenliga förpliktelser.

Obestämd tid: med obestämd tid åsyftas att avtalet gäller till dess att det sägs upp av någon av parterna.

Oförutsedda kostnader: med oförutsedda kostnader åsyftas sådana kostnader som vid avtalets ingående inte beslutats av de beslutande instanserna (myndigheter).

2 § Parterna

Hyresvärd

Fullständigt namn	Personnummer	Telefon
Folkbokföringsadress	Postnummer	Ort

Hyresgäst

Fullständigt namn	Personnummer	Telefon
Folkbokföringsadress	Postnummer	Ort

3 § Lokalen

Kommun	Fastighetsbeteckning	Trappor/hus
Gata	Postnummer och Ort	Lokalnummer
Aviseringsadress		

Upphovsrätten till denna avtalsmall tillkommer Blendow Publishing AB. Fler avtalsmallar hittar du på www.alltomjuridik.se.

Allt om Juridik (www.alltomjuridik.se) och Blendow Publishing AB (556954-9628) ansvarar på intet sätt för eventuella fel och/eller brister i Allt om Juridiks avtalsmallar och eventuella skador som kan uppstå direkt eller indirekt till följd av användandet av mallarna. Användandet av avtalsmallarna sker helt på egen risk och avtalets villkor bör ses över av en jurist innan mallarna brukas.



4 § Användningsområde

Lokalen får inte användas för annat syfte om inte hyresgästen har fått hyresvärdens skriftliga tillstånd för detta.

Lokalen med tillhörande utrymmen uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till:

--

5 § Lokalens storlek och omfattning

Butiksarea (ja/nej): Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>	Plan	Kvadratmeter	Lagerarea (ja/nej): Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>	Plan	Kvadratmeter
Kontorsarea (ja/nej): Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>	Plan	Kvadratmeter	Övrig area (ja/nej): Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>	Plan	Kvadratmeter

Angivna areor har mätts upp gemensamt inför avtalets tecknande:

(ja/nej) Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
--

Om i avtalet angiven area avviker från uppmätt area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning, och heller inte rätt för hyresvärderna till högre hyra. Till avtalet hör även kopior av följande ritningar:

--

6 § Inredning

Lokalen uthyrs utan särskild för verksamheten avsedd inredning:	(ja/nej): Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>
Lokalen uthyrs med särskilt för verksamheten avsedd inredning enligt nedan:	(ja/nej): Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>

Upphovsrätten till denna avtalsmall tillkommer Blendow Publishing AB. Fler avtalsmallar hittar du på www.alltomjuridik.se.

Allt om Juridik (www.alltomjuridik.se) och Blendow Publishing AB (556954-9628) ansvarar på intet sätt för eventuella fel och/eller brister i Allt om Juridiks avtalsmallar och eventuella skador som kan uppstå direkt eller indirekt till följd av användandet av mallarna. Användandet av avtalsmallarna sker helt på egen risk och avtalets villkor bör ses över av en jurist innan mallarna brukas.



Vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats skriftligen mellan hyresvärden och hyresgästen, bortföra hyresgästen tillhörig egendom och återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalerna. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttningen innehåller material som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för bortforslandet.

7 § Avtalstid

7.1 § Avtalet löper på obestämd tid från och med:	(datum)	till dess att det sägs upp av någon av parterna.
---	---------	--

7.2 § För att upphöra att gälla ska hyresavtalet sägas upp skriftligen. Avtalet upphör då att gälla vid det månadskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen.

7.3 § Skriftlig uppsägning ska delges den som söks för uppsägning. Delgivning får inte ske enligt 34–38 och 48 §§ delgivningslagen (2010:1932). Träffas inte den som söks i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans eller hennes vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen ska dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen medlem i det hushåll som han eller hon tillhör eller, om han eller hon driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas inte någon som angivits nu, ska uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

8 § Hyran

Den totala månadshyran för objektet är:	(SEK)
Hyran ska betalas varje kalendermånad senast den:	(Datum)

Betalning ska ske enligt följande:

--



Utöver hyran tillkommer kostnader för följande, vilket är hyresgästens eget ansvar:

Ändring av ovan angiven hyra sker enligt bifogad indexklausul, vilken båda parterna har tagit del av och godkänt:

(ja/nej)
Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>

Skulle efter avtalets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga varom en myndighet beslutat,
- b) eller generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden åläggs att utföra till följd av beslut av en myndighet, ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning erlagga ersättning till hyresvärden för på lokalen belöpande andel av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Ersättningen erläggs enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

Lokalens andel av fastigheten är:

(procent)

9 § Ränta och betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen erlagga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt lag.

10 § Mervärdesskatt

10.1 § Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms:	(ja/nej)
	Ja <input type="checkbox"/> Nej <input type="checkbox"/>



10.2 § Om fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen, utöver hyran, erlagga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen ska erläggas samtidigt med hyran och beräknas på angivet hyresbelopp jämte enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyra, i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.

10.3 § Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande - exempelvis men inte uteslutande upplåtelse av lokalen i andra hand (även upplåtelse till eget bolag) eller överlåtelse – blir återbetalningskyldig för moms ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftkostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

11 § Telefoni

Erforderliga dragningar av ledningar för telefoni från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer ombesörjs av:

Hyresvärden: <input type="checkbox"/>	Hyresgästen: <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---------------------------------------

12 § Datakommunikation

Erforderliga dragningar av ledningar för datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer ombesörjs av:

Hyresvärden: <input type="checkbox"/>	Hyresgästen: <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---------------------------------------

13 § Värme och varmvatten

Erforderlig uppvärmning av lokalen ombesörjs av:

Hyresvärden: <input type="checkbox"/>	Hyresgästen: <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---------------------------------------

Varmvatten tillhandahålls:

Hela året: <input type="checkbox"/>	Inte alls: <input type="checkbox"/>	Annat
-------------------------------------	-------------------------------------	-------

14 § Underhåll

Lokalen uthyrs i befintligt skick. Underhållsskyldigheten ska fördelas mellan hyresvärden och hyresgästen enligt följande:

--

Upphovsrätten till denna avtalsmall tillkommer Blendow Publishing AB. Fler avtalsmallar hittar du på www.alltomjuridik.se.

Allt om Juridik (www.alltomjuridik.se) och Blendow Publishing AB (556954-9628) ansvarar på intet sätt för eventuella fel och/eller brister i Allt om Juridiks avtalsmallar och eventuella skador som kan uppstå direkt eller indirekt till följd av användandet av mallarna. Användandet av avtalsmallarna sker helt på egen risk och avtalets villkor bör ses över av en jurist innan mallarna brukas.



15 § Skötsel och drift

15.1 § Om inte annat överenskommit åligger det hyresvärden att ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

15.2 § Hyresgästen har inte rätt att utan hyresvärdens skriftliga godkännande utföra inrednings-, installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga installationer såsom VA-, el, ventilations-system och dylikt som tillhör hyresvärden.

15.3 § Det åvilar hyresgästen att väl vårda lägenheten med vad därtill hör. Hyresgästen ska respektera grannar och omgivningen och använda lägenheten på ett sådant sätt som inte utsätter dessa för störningar i onödan. Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

16 § Myndighetskrav

Det åligger:	hyresvärden <input type="checkbox"/>	hyresgästen <input type="checkbox"/>
--------------	--------------------------------------	--------------------------------------

att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av försäkringsbolag eller byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet efter tillträdesdagen kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

17 § Låsanordning och skyltning

17.1 § Det åligger:	hyresvärden <input type="checkbox"/>	hyresgästen <input type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

att utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring.

17.2 § Hyresgästen har rätt att efter samråd med hyresvärden uppsätta för verksamheten sedvanlig skylt, förutsatt att hyresvärden inte har en befogad anledning att vägra och att hyresgästen inhämtat behövliga tillstånd från berörda myndigheter. Vid avflyttning åligger det hyresgästen att återställa husfasaden i godtagbart skick.

18 § Force majeure

Hyresvärden har ingen skyldighet att fullgöra sin del av avtalet om dennes åtgärder inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse såsom strejk och blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över förutsatt att situationen heller inte hade kunnat förutses datumet för avtalets ingående.



19 § Överlåtelser

Hyresgästen har inte rätt att hyra ut objektet i andra hand eller att överlåta objektet, utan hyresvärdens skriftliga samtycke. Agerande i strid med detta kan leda till att avtalet hävs samt ersättningsskyldighet gentemot hyresvärden.

20 § Övrigt

20.1 § I den mån en fråga inte är reglerad i avtalet skall Jordabalk (1970:994) ha utfyllande verkan.

20.2 § Detta avtal ersätter alla eventuella tidigare överenskommelser - såväl muntliga som skriftliga - på området mellan parterna.

21 § Lagval och laga forum

Vid en eventuell tvist mellan parterna om tolkningen av detta avtal eller om någonting som är oreglerat i avtalet ska frågan prövas av tingsrätten i den ort där en av parterna har sitt hemvist. Har ingen av dem hemvist här i landet, tas målet upp av Stockholms tingsrätt. Målet ska avgöras enligt svensk lag.

Undertecknande

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar av vilka parterna har tagit varsitt.

Hyresvärd

Hyresgäst

Ort och datum	Ort och datum
Underskrift	Underskrift
Namnförtydligande	Namnförtydligande