

Datum XXX	Kontraksnummer
Objektsnummer	Diarienummer

**Hyresvärd**

	Org-/Personnr
--	---------------

**Hyresgäst(er)**

	Org-/Personnr
	Org-/Personnr

**Hyresobjektets adress**

Gata	Trappor/hus	Lägenhetsnr
Kommun	Fästighetsbeteckning	
Aviseringsadress		

**Ändamålet med förhyrningen**

Hyresobjektet ska användas till

[Får anpassas; exempelvis "skolverksamhet"]

Enligt beskrivning i bilaga.

Bilaga nr

**Hyresobjektets skick**

Hyresobjektet hyrs ut i

befintligt skick.

avtalat skick enligt bilaga.

mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.

Bilaga nr **2**

Bilaga nr

**Hyresobjektets omfattning**

Enligt följande

Butiksyta				Kontorsyta				Summa ca
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta
								Kontorsyta
Lageryta		Övrig yta		Summa ca		Total yta i kvm ca		
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Lageryta	Övrig yta			

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

Framgår av bifogade ritning(ar).

Bilaga nr **1-2**

**Till hyresobjektet hör**

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlasning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Se bilaga 1 och 2</b>



## Hyrestid/Uppsägning/Förlängning

Från och med den [Ange datum] till och med den [Ange datum]  
 Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast månad(er) före hyrestidens utgång.  
 Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med  år  månad(er)

## Hyra

[Ange hyra] kr per år utgörande  total hyra  hyra exklusive nedan markerade tillägg.

## Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje  kalendermånads början  kalenderkvartals början  
 genom insättning på  plusgiro nr  bankgiro nr  
 Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

## Indexjustering av hyran

Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år) Bilaga nr 2

## Fastighetsskatt

Ingår i hyran  Ersätts av hyresgästen enligt bilaga Bilaga nr 2

## El, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärderna tillhandahåller/ombesörjer  
 el  VA  värme  varmvatten  kyla  ventilation

Betalning	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärderna enligt bilaga	Bilaga nr
El	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

## Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.  
 Hyresvärderna  Hyresgästen SE BILAGA 2

## Förvaring av avfall

I den mån hyresvärderna är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärderna utan att erhålla ersättning härför.

## Bortforsling av avfall

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet.  
 Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.

Hyresvärderna ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärderna härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör \_\_\_\_\_ procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till \_\_\_\_\_ kronor per år.

Hyresvärderna ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Hyresvärderna ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga. Bilaga nr \_\_\_\_\_

## Trappstädning

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga Bilaga nr 2

## Snöröjning och sandning

Ingår i hyran  Ombesörjs och bekostas av hyresgästen  Regleras i bilaga Bilaga nr 2



### Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlagga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlagga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- Införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör **100** procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra tas med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

### Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

SE BILAGA 2

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

### Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

SE BILAGA 2

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid var tid gällande moms.

### Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

SE BILAGA 2

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i meivärdeskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader ska hyresgästen även erlagga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

### Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordbalken.

Bilaga nr

2

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

### Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden här om och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

### Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

### Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

### PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

### Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr

4

### Myndighetskrav

Hyresvärden  Hyresgästen ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.



**Inredning (ej fast egendom)**

Hyresobjektet hyrs ut <input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
--	-----------

**Underhåll**

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därtill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr <b>3</b>
Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

**Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen**

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	Bilaga nr <b>3</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	

**Ändringsarbeten**

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastigheten funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämrats.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

**Ledningar för telefoni och datakommunikation**

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragnings- eller lednings- och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	Bilaga nr <b>3</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska samsamma fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	

**Skyltar, markiser m.m.**

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning härför ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Bilaga nr **2**

**Försäkringar**

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

**Skador p.g.a. yttre åverkan**

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen	Bilaga <b>2</b>
svarar och står kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I samliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder m.m.	

**Läsanordningar**

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen
är skyldig att utrusta hyresobjektet med de läs- och stölskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.

### Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avlat skick eller utför annat avlat arbete på hyresobjektet.

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.

Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som främgar av bilaga.

Bilaga nr **2**

### Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återslätt hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.

**Bilaga nr 2**

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresvärden ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom omfattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

### Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.

### Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den \_\_\_\_\_ ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom

borgen ställd av \_\_\_\_\_  bankgaranti in till ett belopp om \_\_\_\_\_  annan säkerhet i form av \_\_\_\_\_

deposition med ett belopp om \_\_\_\_\_ insatt på bankkonto nr \_\_\_\_\_

Delta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.

Bilaga nr \_\_\_\_\_

### Behandling av personuppgifter

Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).

Bilaga nr \_\_\_\_\_

### Särskilda bestämmelser

**Bilagor**

1. Ritning / tomte skiss
2. Särskilda bestämmelser
3. Gräns dragningslista
4. Brandskydd SBA

Bilaga nr \_\_\_\_\_

### Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.

Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.

Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.

Delta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.



## Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

## Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den _____ och hyresgästen förbinder sig att avflytta från hyresobjektet senast den dagen.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

## Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress	Telefonnr	
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	