

Hyresavtal – del av lokal

(när en hyresvärd upplåter en avgränsad yta i sin lokal – t.ex. ett kontors- eller behandlingsrum, lagerdel eller “coworking-yta” – enligt 12 kap. Jordabalken)

1 Parter

Hyresvärd: [Hyresvärdens namn / org.nr / personnr]

Adress: [Gatuadress, postnr ort] Telefon/E-post: [Kontakt]

Hyresgäst: [Hyresgästens namn / org.nr / personnr]

Adress: [Gatuadress, postnr ort] Telefon/E-post: [Kontakt]

Om hyresvärden själv är hyresgäst i lokalerna (d.v.s. detta är en **andrahandsuthyrning**), bifoga fastighetsägarens skriftliga samtycke enligt 12 kap. 39 § JB (Bilaga A).

2 Lokalområde

Fastighetsbeteckning: [Ex. Kvarteret Boken 12]

Hela hyresvärdens lokal är på [kvm]; den **upplåtna delen** (markerad på ritning, Bilaga 1) är:

- Rum/ytbeteckning: [Rum 201 / Lagerdel B / Desk 4]
 - Area: [kvm]
Gemensamma utrymmen som får användas: [Kök / WC / Konferens / Lastzon]
-

3 Hyrestid

Tillsviare från [Startdatum].

Bestämd tid [Startdatum] – [Slutdatum] (förlängs i motsvarande period om inte uppsagt enligt punkten 4).

4 Uppsägning

- Hyresvärdens uppsägningstid: **minst 9 månader före** hyrestidens utgång eller till ett kvartalsskifte vid tillsvidareavtal (tvingande regel).
 - Hyresgästens uppsägningstid: [3 månader / 9 månader] (kortare tid än 9 mån fungerar – lagens skydd gäller hyresgästen).
Uppsägning ska vara skriftlig och skickas rekommenderat eller kvitteras personligen.
-

5 Hyra & betalning

Bashyra: **[Belopp SEK]** per **[månad/kvartal]** exkl. moms.

Moms: 25 % (frivillig skattskyldighet, hyresvärden uppger direktbeslut-nr) Ej momsplikt.

Betalas i förskott senast **[Dag]** till **[Bankgiro/Swish/konto]**.

Hyresjustering

KPI-index (oktober-tal), justeras årligen från 1 jan. Bastal **[År-tal]**. För 2025 är KPI-höjningen 1,57 %.

Fast höjning **[%]** varje år Ingen uppräkning.

I hyran ingår: El Värme Vatten Internet Larm Städning gem. ytor

Möbler (se Bilaga 2) Övrigt: **[Specifikation]**

6 Service- och driftkostnader

Om tjänster/driftkostnader debiteras separat sker det **proportionellt efter area** (**[kvm]** / **total kvm = [%]**) eller enligt särskild bilaga (Bilaga 3 – serviceklausul).

7 Tillträde & säkerhet

Tillträde kl. **[Tid]** den **[Datum]**.

Nycklar/taggar: **[Antal]** st (deponeras med **[Belopp SEK]**).

Hyresgästen får endast nyttja lokaldelen under tider: **[07:00–22:00 / 24-tim]**.

8 Användning & ordningsregler

Lokaldelen får användas för **[Ändamål – t.ex. kontor / terapi / lager klass 2]** och får inte ändras utan skriftligt tillstånd. Hyresgästen måste följa *husets ordningsregler* (Bilaga 4) samt brandskyddsinstruktioner.

9 Inredning & ändringar

Lättflyttad inredning är tillåten. Fast installationer kräver hyresvärdens och, vid andrahandsuthyrning, fastighetsägarens godkännande. Återställande sker senast vid avflytt om inte annat avtalas.

10 Skador & försäkring

Hyresgästen ansvarar för skador på den upplåtta ytan och egendom som tillhör hyresvärden.

Hyresgästen ska ha **företags-/verksamhetsförsäkring** som omfattar hyrd yta; försäkringsbevis nr: **[]**.

11 Besittningsskydd

Hyresgästen har **indirekt besittningsskydd** enligt 12 kap. 57 § JB – rätt till skadestånd om avtalet sägs upp utan giltig grund. Parterna kan avtala om avstående (Bilaga 5) som måste godkännas av hyresnämnden.

12 Överlåtelse & vidare-uthyrning

Hyresgästen får inte överlåta avtalet eller upplåta lokalen (helt eller delvis) vidare utan skriftligt medgivande från hyresvärden (och fastighetsägaren vid andrahandsuthyrning).

13 Uppsägning i förtid (hävning)

Möjlig vid väsentligt avtalsbrott, t.ex. utebliven hyra, otillåten verksamhet, miljö-/brandrisk eller störningar.

14 Tvistelösning

Tvist prövas av hyresnämnden för medling; i sista hand av **[Ort]** tingsrätt.

15 Övriga villkor

[Plats för speciella överenskommelser – t.ex. skyltplats, delad reception, fiberdragning]

16 Underskrifter

Ort &
datu
m

Hyresvärd

Hyresgäst

[Ort,
Datu
m]

_____ <br/ _____ <br/
>[Namn] >[Namn]

Bilagor

1. Ritning med markerad lokaldel
2. Inventarielista/möbler
3. Service- & driftkostnadsbilaga
4. Ordnings- & brandskyddsregler
5. Avstående från besittningsskydd (om tillämpligt)
6. Fastighetsägarens samtycke (vid andrahandsuthyrning)