

Hyresavtal – lokal för företagsändamål

(standardavtal när ett svenskt företag hyr en hel kommersiell lokal – kontor, butik, lager – som förstahandshyresgäst; regleras av 12 kap. Jordabalken)

1. Parter

Hyresvärd: [Hyresvärdens namn / organisations-nr]

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

Hyresgäst (företag): [Företagets namn / organisations-nr]

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

2. Lokalen

Fastighetsbeteckning: [Ex. Kvarteret Linden 7]

Adress: [Gatuadress, postnr ort]

Total area: [kvm] (se planritning, Bilaga 1)

Tillhörande ytor: [Förråd, parkeringsplatser, lastzon]

Skick vid tillträde dokumenteras i besiktningsprotokoll (Bilaga 2).

3. Användning

Lokalen får användas för [Verksamhetsbeskrivning – t.ex. kontor/handel/lager].

Ändring av verksamhet kräver hyresvärdens skriftliga godkännande (12:23 JB).

4. Hyrestid

Tillsvidare från [Startdatum].

Bestämd tid: [Startdatum] – [Slutdatum]. Förlängs med samma tid om inte uppsagt enligt punkt 5.

5. Uppsägning

Hyresvärdens uppsägningstid: **minst 9 månader** till ett kvartalsskifte (tvingande regel).

Hyresgästen kan acceptera kortare tid – vanligtvis **3 månader**.

Uppsägning ska vara skriftlig och delges mot kvitto eller rekommenderat brev.

6. Hyra & betalning

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

Moms: 25 % (frivillig skattskyldighet är registrerad, beslut nr []) Momsfri.

Hyra betalas i förskott senast [Dag] till [BG/PG/Swish].

Dröjsmålsränta enligt räntelagen + 8 procentenheter.

Hyresjustering (indexklausul)

- KPI-reglering (basta! [Oktober-år]). KPI-ökning oktober 2024: **1,57 %**.
- Fast ökning [] % per år Ingen uppräknin

I hyran ingår: Värme Vatten Fastighetsskatt Internet Städ gemensamma ytor Övrigt: [Specifikation]

Separat debiteras enligt faktisk förbrukning/andel: [El, kyla, sopor ...] (se Bilaga 3).

7. Deposition & säkerhet

Hyresgästen ställer [Deposition/bankgaranti – Belopp SEK] senast vid tillträde. Återbetalas inom [Antal] bankdagar efter avflytt om alla förpliktelser uppfyllts.

8. Underhåll & ändringar

Hyresvärderna svarar för **ytskikt, VVS, el, fönster och fasad** (skäligt skick, 12:15 JB). Hyresgästen ansvarar för **inre underhåll** och får göra lättflyttade ändringar; fasta installationer kräver skriftligt tillstånd och ska återställas om inte annat avtalas.

9. Försäkring & ansvar

Hyresgästen ska ha **företags-/verksamhetsförsäkring** inkl. hyresrättstillägg och ansvarsskydd; försäkringsbevis nr: []. Hyresvärderna innehar fastighetsförsäkring.

10. Besittningsskydd

Hyresgästen får **indirekt besittningsskydd** efter 9 månader – rätt till skadestånd om uppsägningen saknar giltig grund (12:57 JB). Parterna kan avtala om avstående genom bilaga godkänd av hyresnämnden (Bilaga 4).

11. Överlåtelse & vidareuthyrning

Överlåtelse eller andrahandsuthyrning kräver hyresvärdens skriftliga samtycke; vid vidareuthyrning måste även fastighetsägarens tillstånd finnas om hyresvärderna själv är hyresgäst (12:39 JB).

12. Miljö & myndighetskrav

Hyresgästen ansvarar för att verksamheten följer gällande tillstånd, miljö-, arbetsmiljö- och brandskyddsregler. Eventuella anmälningar/kostnader p.g.a. verksamheten bärs av hyresgästen.

13. Hävning

Avtalet kan hävas omedelbart vid väsentligt avtalsbrott, t.ex. utebliven hyra, otillåten verksamhet, brand-/miljörisk eller grova störningar.

14. Tvister

Tvist prövas först i Hyresnämnden (medling); därefter av [Ort] tingsrätt.

15. Övriga villkor

[Exempel: skyltplats, fiberdragning, delad reception, tillgång kvällstid]

16. Underskrifter

| Ort & datum | Hyresvärd | Hyresgäst |
|--------------|------------------|------------------|
| [Ort, Datum] | _____ >[Namn] | _____ >[Namn] |

Bilagor

1. Planritning med markerad lokal
2. Besiktningssprotokoll (tillträde)
3. Service- & driftkostnadsbilaga
4. Avstående från besittningsskydd (om tillämpligt)
5. Fastighetsägarens samtycke (vid ev. andrahandsuthyrning)