

Hyresavtal – kontor i bostad ("hemmakontor")

(när ett företag/arbetsgivare hyr ett särskilt arbetsrum i en privat bostad, t.ex. hos en anställd eller hos ägaren till ett aktiebolag. Avtalet uppfyller Skatteverkets krav för hyresersättning i inkomstslaget **kapital**).

1 Parter

Hyresvärd (bostadsinnehavare): [Hyresvärdens namn, person-/org.nr]

Adress bostad: [Gatuadress, postnr ort]

Telefon/E-post: [Kontaktuppgifter]

Hyresgäst (företag/arbetsgivare): [Bolagsnamn, org.nr]

Säte/adress: [Gatuadress, postnr ort]

Kontaktperson: [Namn, befattning] Telefon/E-post: []

2 Uthyrat arbetsrum

Adress: [Gatuadress, postnr ort] (samma som ovan eller separat ingång)

Utrymme: [Arbetsrum, källarkontor, attefallsbyggnad]

Area: [kvm] Planritning bilaga [1]

Utrymmet disponeras **uteslutande** som kontor/arbetsplats av hyresgästen.

3 Hyrestid

Tillsvidare från [Startdatum].

Bestämd tid: [Startdatum] – [Slutdatum].

Uppsägningstid: **3 månader** för båda parter.

4 Hyra & betalning

Månadshyra (marknadsmässig): [Belopp SEK]

Beloppet motsvarar proportionell andel av bostadens kapitalkostnad + drift (el, värme, städ) i enlighet med Skatteverkets kapitalinkomstregler.

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

Hyresgästen redovisar hyran som lokalkostnad; hyresvärden beskattar inkomsten som **kapital**.

5 Tillträde & nyttjande

Hyresgästen disponerar rummet [Helgfri mån–fre kl. 07–18 / 24-timmars-access].

Hyresvärden får endast beträda rummet efter överenskommelse eller vid akut risk.

6 Underhåll & utrustning

Hyresvärden svarar för normalt underhåll (målning, golv).

Hyresgästen installerar arbetsmöbler/IT-utrustning; fasta installationer kräver hyresvärdens godkännande och återställs vid avflytt om inte annat avtalas.

7 IT- & informationssäkerhet

Hyresgästen ansvarar för säker förvaring av handlingar, GDPR-krav och eventuell brandvägg. Wi-Fi-åtkomst enligt separat nätverksavtal (Bilaga 2).

8 Försäkring & ansvar

Hyresvärdens hem-/villaförsäkring täcker byggnad/lösöre (ej företagets egendom).

Hyresgästen tecknar företagsförsäkring inkl. egendom & ansvar: **[Försäkringsbolag, nr]**.

9 Besittnings- och dispositionsrätt

Hyresgästen har **endast nyttjanderätt** till rummet under avtalstiden; ingen besittnings- eller förlängningsrätt enligt 12 kap. JB, då avtalet gäller del av bostad och inte är avsett för hyresgästens stadigvarande bruk som lokal.

10 Skatter & deklaration

- Hyresersättningen är skattepliktig för hyresvärden; schablonavdrag 40 000 kr + driftkostnader/årsavdrag kan göras.
 - Hyresgästen ska kunna visa **verkligt behov** av lokalen och att hyran är **marknadsmässig**, annars riskerar avdrag att nekas.
-

11 Uppsägning i för tid

Part får säga upp avtalet med omedelbar verkan vid väsentligt avtalsbrott (t.ex. obetald hyra, otillåten verksamhet, grov skadegörelse).

12 Tvist

Tvist löses i första hand genom förhandling; i andra hand vid **[Ort]** tingsrätt.

13 Övrigt

[Exempel: parkering, postadress, brandskyddsrutiner, tystnadsplikt]

14 Underskrifter

Ort &
datu
m

Hyresvärd

Hyresgäst

[Ort,
Datu
m]

>[Namn]

<br/

>[Namn]

<br/

Bilagor

1. Planritning/fotomärkning av arbetsrummet
2. IT- & nätverkspolicy (om uppkoppling delas)
3. Utrustnings- & inventarielista (valfritt)