

Hyresavtal – kontorsplats / coworking-arbetsplats

(gäller när en hyresvärd/coworking-operatör upplåter en *fast skrivbordsplats eller "hot-desk"* i en gemensam kontorsmiljö; omfattas av 12 kap. Jordabalken som lokalhyra, men branschpraxis är korta avtal utan besittningsskydd)

1. Parter

Hyresvärd (operatör): [Hyresvärdens namn / org.nr]

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

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

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

2. Kontorsplatsen

Anläggning: [Coworking-centrets namn] Adress: [Gatuadress, postnr ort]

Platstyp: Fast skrivbord Hot-desk Privat bås

Platsnr/yta: [Nr / kvm] (markerad på planritning, Bilaga 1)

Gemensamma utrymmen: [Kök, mötesrum, lounge, telefonbås]

3. Hyrestid

Tillsvidare från [Startdatum].

Bestämd tid [Startdatum] – [Slutdatum] (avtalet upphör utan uppsägning).

4. Uppsägning

Hyresvärd: **9 månaders** skriftlig uppsägning (tvingande minimiregel för lokaler).

Hyresgäst: [1 / 3] månader skriftlig uppsägning.

Om hyrestiden är kortare än 9 månader gäller avtalet som *tillfällig upplåtelse utan besittningsskydd* (12 kap. 57 § 2 st JB).

5. Hyra och betalning

Fast hyra: [Belopp SEK] / månad exkl. 25 % moms.

Paketpris: [Belopp SEK] / månad inkl. X tim Bokningsbara mötesrum.

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

KPI-uppräknning årligen (okt-tal; +1,57 % för 2025).

I hyran ingår: El Värme Wi-Fi Städ gem. ytor Kaffe/te Skrivare
(X utskrifter) Larm/24 h access

6. Deposition & access

Deposition: [**Belopp SEK / ”Ingen”**]. Återbetalas inom [**Antal**] dagar efter godkänd avflytt.

Nyckel-tagget/kod: [**Antal**] st. Förlorad tagg debiteras [**SEK**].

7. Användning & ordningsregler

Platsen får endast användas för [**t.ex. kontors-/konsultverksamhet**].

Hyresgästen ska följa operatörens hus- och säkerhetsregler (Bilaga 2).

Förvaring av brand-/hälsofarliga ämnen är förbjuden.

8. IT- & datasäkerhet

Hyresvärderna tillhandahåller öppet Wi-Fi-nät; hyresgästen ansvarar för egen brandvägg/VPN och GDPR-efterlevnad för lagrade data.

9. Försäkring & ansvar

Hyresvärderna försäkrar fastigheten och inventarier.

Hyresgästen tecknar företagsförsäkring som täcker egen utrustning och ansvar: [**Bolag, pol.nr**].

10. Besittningsskydd

Hyresgäst som hyr > **9 månader** får *indirekt besittningsskydd* (skadeståndsrätt vid oskäligen uppsägning). Parterna kan avtala om **avstående** via bilaga godkänd av hyresnämnden (Bilaga 3).

11. Överlåtelse & underuthyrning

Inte tillåtet utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

12. Hävning

Möjlig vid väsentligt avtalsbrott: obetald hyra, störande beteende, säkerhetsöverträdelser.

13. Tvist

Tvist prövas först av Hyresnämnden (medling) och därefter [**Ort**] tingsrätt.

14. Övrigt

[Exempel: tillgång till gym, parkering, extra mötesrumstimmar]

15. Underskrifter

Ort &
datu
m

Hyresvärd

Hyresgäst

[Ort,
Datu
m]

>[Namn]

<br/

>[Namn]

<br/

Bilagor

1. Planritning (markerad kontorsplats)
2. Hus-, ordnings- & säkerhetsregler
3. Avstående från besittningsskydd (om tillämpligt)
4. KPI-klausul & hyresberäkning