

# Hyresavtal – andrahandsuthyrning av lokal

(när en förstahandshyresgäst hyr ut hela eller del av sin kommersiella lokal till en andrahandshyresgäst; regleras av 12 kap. Jordabalken)

---

## 1. Parter

Hyresvärd (förstahandshyresgäst): [Hyresvärdens namn, org./personnr]

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

Hyresgäst (andrahand): [Hyresgästens namn, org./personnr]

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

Fastighetsägare (förstahandshyresvärd): [Fastighetsägarens namn, org.nr]

Samtycke till andrahandsuthyrning lämnat den [Datum] (Bilaga A).

---

## 2. Lokalen

Fastighetsbeteckning: [Ex. Kvarteret Björken 2]

Adress: [Gatuadress, postnr ort]

Upplåten yta: [kvm] – markerad på ritning (Bilaga 1)

Gemensamma utrymmen: [Entré, WC, lastzon m.m.]

---

## 3. Hyrestid

Tillsvidare från [Startdatum].

Bestämd tid: [Startdatum] – [Slutdatum] (upphör om inget annat avtalas).

---

## 4. Uppsägning

Hyresvärdens uppsägningstid: **minst 9 månader** till kvartalsskifte. Hyresgästen: [3 månader / --].

För avtal kortare än 9 månader gäller den avtalade tiden utan besittningsskydd (12:57 § 2 st JB).

---

## 5. Hyra & betalning

Bashyra: [Belopp SEK] per [månad/kvartal], exkl. [0/25] % moms.

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

KPI-reglering (batal [År]).

Dröjsmålsränta enligt räntelagen + 8 %-enheter.

I hyran ingår: [Värme / Vatten / Fastighetsskatt / Städ gem. ytor / ...]  
Separata tillägg: [El, kyla, sopor m.m.] (Bilaga 2).

---

#### **6. Deposition / säkerhet**

Hyresgästen ställer [Deposition/bankgaranti – Belopp SEK] som återbetalas inom [Antal] dagar efter godkänd avflytt.

---

#### **7. Fastighetsägarens samtycke**

Andrahandsuthyrningen kräver skriftligt tillstånd. Uthyrning utan samtycke kan leda till förverkande av förstahandskontraktet.

---

#### **8. Besittningsskydd**

Hyresgästen får **indirekt** besittningsskydd efter 9 månader (skadeståndsrätt). Parterna kan avtala om avstående (Bilaga 3) som måste godkännas av Hyresnämnden.

---

#### **9. Underhåll & ändringar**

Hyresvärden svarar gentemot fastighetsägaren för lokalens skick. Hyresgästen får endast göra fasta installationer efter skriftligt godkännande av båda överliggande parter och bekostar återställande vid avflytt.

---

#### **10. Försäkring & ansvar**

Hyresgästen ska ha företagsförsäkring inkl. ansvar & egendom: [Bolag, pol.nr].  
Hyresvärden kvarstår helt ansvarig mot fastighetsägaren för hyra, skador och ordning.

---

#### **11. Överlåtelse & vidareuthyrning**

Hyresgästen får inte överlåta avtalet eller hyra ut lokalen i tredje hand utan skriftligt samtycke från både hyresvärd och fastighetsägare.

---

#### **12. Hävning**

Avtalet kan hävas vid väsentligt avtalsbrott (t.ex. obetald hyra, otillåten verksamhet, säkerhetsrisk).

---

### 13. Tvist

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

---

### 14. Övriga villkor

[Skyltplats, öppettider, servitut för lastkaj, miljökrav m.m.]

---

### 15. Underskrifter

Ort & datum	Hyresvärd (förstahand)	Hyresgäst (andrahand)
[Ort, Datum ]	_____  [N amn]	_____  [N amn]

---

### Bilagor

A. Fastighetsägarens samtycke 1. Ritning/areaskiss 2. Driftkostnadsbilaga 3. Avstående från besittningsskydd (ev.) 4. Besiktningssprotokoll (inflytt)