HANDLEDNING

FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal (kort version)

Formulär 12A.3



Handledning 12A.3
Februari 2026
Omslagsfoto: Folio/Maskot
Illustrationer: Samuel Rhedin

2602201957

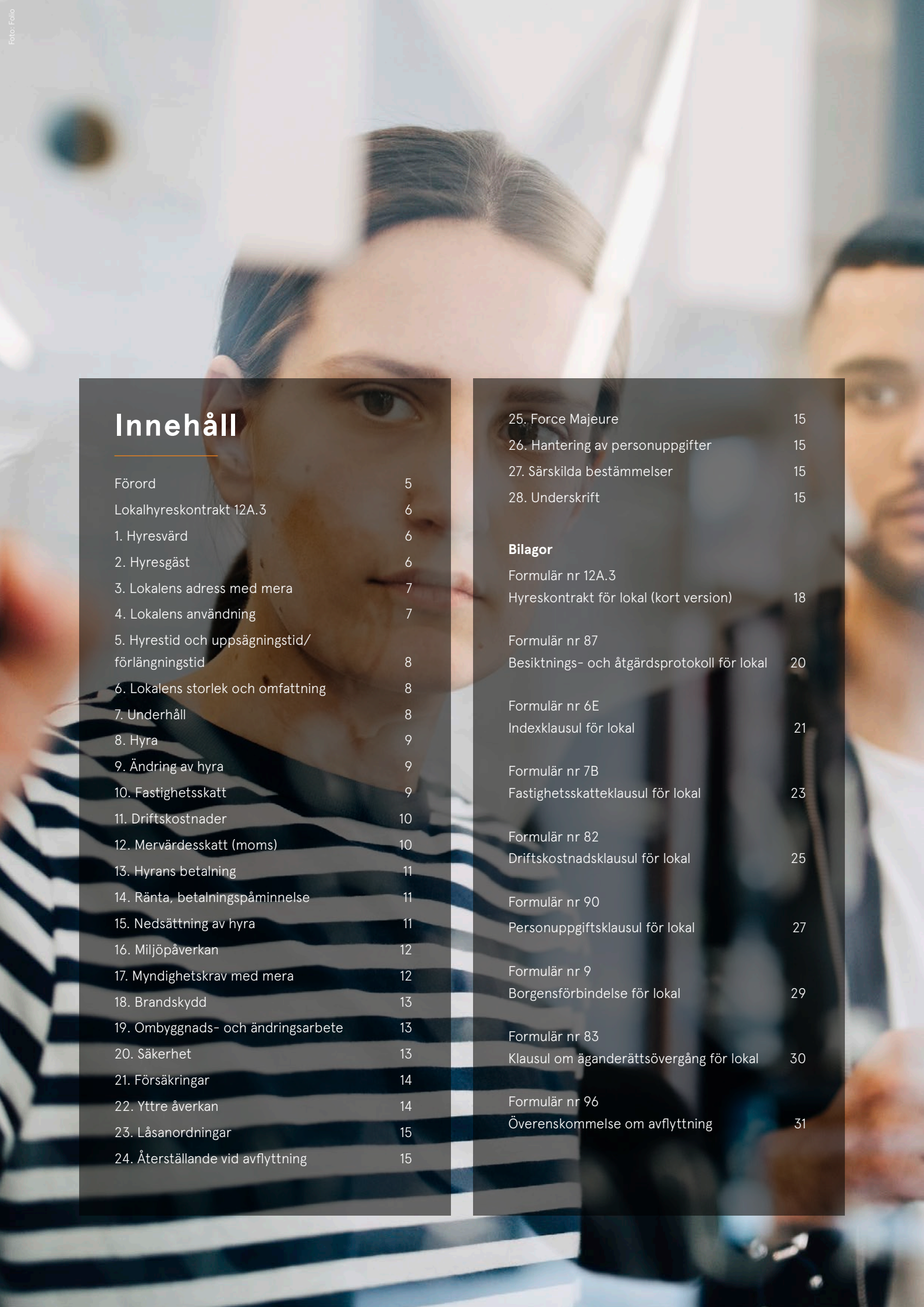


Foto: Folio

Innehåll

Förord 5
Lokalhyreskontrakt 12A.3 6
1. Hyresvärd 6
2. Hyresgäst 6
3. Lokalens adress med mera 7
4. Lokalens användning 7
5. Hyrestid och uppsägningstid/ förlängningstid 8
6. Lokalens storlek och omfattning 8
7. Underhåll 8
8. Hyra 9
9. Ändring av hyra 9
10. Fastighetsskatt 9
11. Driftskostnader 10
12. Mervärdesskatt (moms) 10
13. Hyrans betalning 11
14. Ränta, betalningspåminnelse 11
15. Nedsättning av hyra 11
16. Miljöpåverkan 12
17. Myndighetskrav med mera 12
18. Brandskydd 13
19. Ombyggnads- och ändringsarbete 13
20. Säkerhet 13
21. Försäkringar 14
22. Yttre åverkan 14
23. Låsanordningar 15
24. Återställande vid avflyttning 15
25. Force Majeure 15
26. Hantering av personuppgifter 15
27. Särskilda bestämmelser 15
28. Underskrift 15

Bilagor

Formulär nr 12A.3
Hyreskontrakt för lokal (kort version) 18

Formulär nr 87
Besiktnings- och åtgärdsprotokoll för lokal 20

Formulär nr 6E
Indexklausul för lokal 21

Formulär nr 7B
Fastighetsskatteklausul för lokal 23

Formulär nr 82
Driftskostnadsklausul för lokal 25

Formulär nr 90
Personuppgiftsklausul för lokal 27

Formulär nr 9
Borgensförbindelse för lokal 29

Formulär nr 83
Klausul om äganderättsövergång för lokal 30

Formulär nr 96
Överenskommelse om avflyttning 31



Foto: Folio

Förord

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal (kort version), formulär 12A.3 upprättades 2019 som en ny version av det äldre kontraktet 12A.2. 12A är en kortare variant av Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B hyreskontrakt för lokal, som är det mest frekvent använda standardkontraktet på lokalhyresmarknaden.

Med anledning av att en ny version, 12B.3. lanserades år 2018 har därför även 12A uppdaterats på motsvarande vis. Hyreskontraktet är tänkt att användas vid enklare och mer okomplicerade uthyrningar, till exempel av mindre lokaler eller vid kortare hyrestid och innehåller färre avsnitt samt färre och i vissa fall kortare klausuler än 12B.3. Till kontraktet finns flera bilagor som kan användas vid behov.

Allmänt
I ett hyresförhållande är hyreskontraktet och hyreslagens (12 kap. jordabalken) regler av grundläggande betydelse. När det gäller de allmänna förutsättningarna för avtals ingående, ogiltighet med mera respektive de särskilda reglerna för hyresförhållanden hänvisas till avtalslagen och hyreslagen.

Förberedelse inför förhandling
För att hyresvärd och hyresgäst ska kunna förhandla fram ett heltäckande kontrakt är det viktigt att parterna är väl förberedda. Hyresvärden bör ha aktuella ritningar med angivna ytor och kostnadssammanställningar för drift, fastighetsskatt med mera i den utsträckning som krävs för att bedöma eventuella hyrestillägg. Hyresgästen bör ha ett utdrag ur bolagsregistret som visar vem som är firmatecknare samt en kort beskrivning av sin affärsverksamhet och eventuella särskilda krav på lokalen. Parterna bör klargöra vilket skick lokalen ska vara i på tillträdesdagen och vem som ska ombesörja och bekosta åtgärdandet av eventuella brister och/eller överenskomna ändringar.

Skriftligt avtal
Det är inte nödvändigt att ett hyresavtal upprättas skriftligen. Det kan också vara muntligt. Avtalet ska dock vara skriftligt om någon av parterna begär det. Ett skriftligt hyreskontrakt är utan tvekan att föredra. Det är då lättare att konstatera vad parterna har kommit överens om.

Avtalsfrihet – tvingande regler
Allmänt råder avtalsfrihet mellan parter, det vill säga de bestämmer själva vilka villkor som ska gälla. Hyreslagens bestämmelser är däremot i regel tvingande till hyresgästens förmån. Det innebär att en bestämmelse inte kan avtalas bort till nackdel för hyresgästen. Hyreslagen innehåller också regler som inte är tvingande. Sådana regler gäller enbart om parterna inte har kommit överens om något annat i den aktuella frågan. Det framgår av lagtexten när avtalsfrihet gäller genom att det står ”om ej annat avtalats” eller liknande uttryck. Finns inte något sådant uttryck i en bestämmelse i hyreslagen är regeln tvingande till hyresgästens förmån och kan inte avtalas bort.

Standardkontrakt och handledning
Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal med numret 12B.3 är det ledande standardkontraktet på marknaden. Detta kontrakt med nummer 12A.3 har upprättats med utgångspunkt ur 12B.3. Avtalet är avsett för mindre komplicerade förhyrningar, till exempel av kontor eller mindre lokaler. Saknar parterna en eller flera klausuler i 12A.3 kan det vara lämpligt att överväga om 12B.3 bör användas istället.

Denna handledning är till för att ge parterna ledning om hur kontraktet bör fyllas i och vilken innebörd Fastighetsägarna Sverige anser att kontraktets olika delar har. När det gäller tolkningen av ett hyreskontrakt är det i första hand vad den enskilda hyresvärden och hyresgästen gemensamt åsyftat som är avgörande. Tolkningen av det individuella hyreskontraktet kan därmed komma att avvika från vad handledningen anger.

Den fortsatta framställningen anknyter till villkoren under respektive rubrik i hyreskontraktet 12A.3.

Kontraktets uppbyggnad och hur villkor markeras
I kontraktet finns olika sätt att markera att ett villkor ska gälla. I en del fall måste vissa uppgifter fyllas i. Detta gäller exempelvis uppgifter om hyresvärd respektive hyresgäst, hyrestidens respektive uppsägningstidens längd samt särskilda villkor.

I andra fall kan genom kryss i lämplig ruta markeras vilket av olika förtryckta alternativa villkor som ska gälla. Ett exempel på detta är vem av parterna som ska svara för låsanordningar till lokalen. I vissa andra fall ska dessutom anges vilka villkor som gäller genom att en särskild bilaga fogas till kontraktet. Som exempel kan nämnas villkor om indexuppräkning. Slutligen finns även förtryckta villkor som gäller utan någon särskild markering. Villkor om myndighetskrav med mera är exempel på detta.

Kompensation vid väsentligt avtalsbrott
Skulle hyresgästen i väsentlig mån låta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt ett lokalhyreskontrakt har hyresvärden – när kontraktet sägs upp på grund av förverkande och även om det inte direkt framgår av kontraktet – rätt till kompensation för den eventuella kostnad som hyresvärden åsamkas på grund av avtalsbrottet.



Lokalhyreskontrakt 12A.3

1. Hyresvärd
2. Hyresgäst

Parterna i ett hyresförhållande är hyresvärden, den som upplåter lokalen, respektive hyresgästen, det vill säga den som får lokalen upplåten till sig. I regel är fastighetsägaren och hyresvärden densamme. I kontraktet anges således normalt fastighetsägaren som hyresvärd. Denne kan vara antingen en fysisk eller juridisk person. Exempel på juridiska personer är aktiebolag, handelsbolag (kommanditbolag), föreningar och dödsbon. Om det är flera personer på hyresvärdssidan, måste alla anges med namn och person/org.nr. Av utrymmesskäl kan i sådant fall samtliga hyresvärdar anges i en särskild bilaga.

Normalt bör den som angetts som hyresvärd också underteckna kontraktet. För en juridisk person ska kontraktet undertecknas med firmanamn och av behörig firmatecknare. Kontraktet kan för hyresvärdens del även undertecknas av förvaltare eller annat ombud som har fullmakt. Det bör vid undertecknandet framgå i vilken egenskap man undertecknar kontraktet, som firmatecknare, när det gäller juridisk person, eller som ombud. Standardkontraktet är genom kryssrutor förberett för detta.

Om fastigheten förvaltas av annan än hyresvärden förekommer det att förvaltaren anger sig själv som hyresvärd. Det är en konstruktion som egentligen förutsätter att fastighetsägaren har upplåtit lokalen till förvaltaren och att denne i sin tur hyr ut lokalen i andra hand till hyresgästen. En sådan ordning torde parterna normalt inte ha åsyftat och bör därför inte heller användas. Används en sådan konstruktion kan det medföra konsekvenser om lokalen är momsregistrerad.

Hyresgästen kan vara en fysisk eller en juridisk person. Är det flera hyresgäster som hyr lokalen tillsammans, måste

alla anges med namn och person-/organisationsnummer. Av utrymmesskäl kan i sådant fall samtliga hyresgäster anges i en särskild bilaga. Samma person som anges som hyresgäst ska också underteckna kontraktet. Det händer ibland att en fysisk person anges som hyresgäst medan undertecknandet görs av hyresgästens bolag eller tvärtom. Tvist kan då uppstå om vem som är hyresgäst.

Uppgiften om aviseringsadress torde i sig sakna rättslig betydelse. Aviseringsadressen är endast till för att underlätta för hyresvärden att veta vart hyresavier ska sändas. Hyresgästen kan under hyrestiden anmäla en ändrad aviseringsadress.

Är hyresgästen en juridisk person, ska undertecknandet ske med firmanamn och av behörig firmatecknare. Kontrollera att kontraktet undertecknas av rätt personer. Är det ett ombud som ska underteckna kontraktet för hyresgästens räkning, bör denne uppvisa fullmakt och bredvid sin signatur ange att undertecknandet sker enligt fullmakt.

Plats för underskrift finns på sista sidan. Dessutom bör personerna som undertecknar hyreskontraktet på första sidan sätta sina initialer på avsedd plats längst ner i högra hörnet.

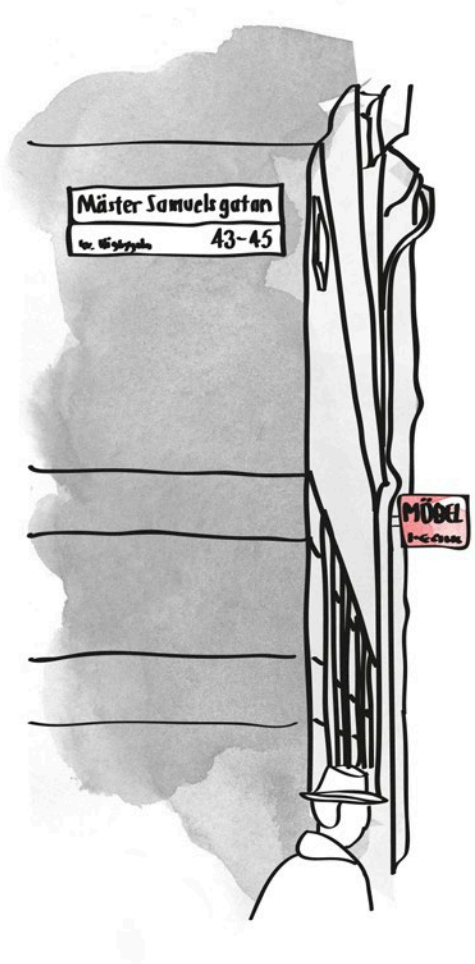
3. Lokalens adress med mera

Den förhyrda lokalen identifieras genom att vissa uppgifter markeras eller skrivs in under rubrikerna *Lokalens adress med mera* samt *Lokalens storlek och omfattning.* Vid uppgiften *Trappor/Hus* kan parterna ange antalet trappor till lokalen och/eller i vilket hus lokalen är belägen, vilket är av betydelse om det finns flera hus (kanske med samma adress) på fastigheten.

4. Lokalens användning

I hyreskontraktet bör preciseras vad lokalen ska användas till, till exempel arkitektbyrå. Obestämda uttryck som affärsverksamhet och liknande bör undvikas. Sådana obestämda uttryck kan visserligen vara bra för den enskilde hyresgästen, men för hyresvärden och övriga hyresgäster i huset är det olämpligt. Hyresgästen får nämligen inte utan hyresvärdens medgivande eller tillstånd av hyresnämnden använda lokalen till annat än det avtalade ändamålet. Skulle hyresgästen göra detta riskerar hyresgästen att hyresrätten förverkas.

Om hyresvärden inte går med på ett önskemål från hyresgästen om att få ändra verksamheten kan hyresgästen enligt 23 § hyreslagen under vissa förutsättningar få hyresnämndens tillstånd att ändra sin verksamhet. Regeln är tvingande till hyresgästens förmån. Vid tvist avgör hyresnämnden saken. För att hyresnämnden ska ge tillstånd till ändrad användning krävs att hyresgästen innehaft lokalen längre tid än två år. Hyresgästen måste också kunna visa att



det finns beaktansvärda skäl för ändringen, vilket i realiteten innebär att hyresgästen måste visa att ekonomin i verksamheten skulle förbättras. En ytterligare förutsättning för tillstånd är att hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig ändringen. En befogad anledning att motsätta sig ändrad användning kan vara om ändringen skulle medföra en direkt konkurrens med hyresvärdens eller andra hyresgästers verksamhet i fastigheten.

Kontraktet förutsätter att uthyrning sker i befintligt skick. Därmed frångås den grundläggande bestämmelsen i hyreslagen, att hyresvärden på tillträdesdagen ska tillhandahålla lokalen i ett för ändamålet brukbart skick. När lokalen hyrs ut i befintligt skick kan det innebära att den inte är fullt brukbar för den verksamhet som ska bedrivas i lokalen. Om hyresgästen efter tillträdet i sådant fall gör påpekanden om brister som hyresgästen vill ha åtgärdade, kan hyresvärden avvisa kravet under förutsättning att hyresgästen antingen från början kände till bristen eller borde ha upptäckt den med vanlig uppmärksamhet i samband med att lokalen hyrdes.

Krav från myndigheter på ändringar efter tillträdesdagen regleras under rubriken *Myndighetskrav med mera* nedan.

5. Hyrestid och uppsägningstid/förlängningstid

Ett hyreskontrakt kan löpa på bestämd tid med eller utan automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Kontraktet kan också löpa på obestämd tid, det vill säga tills vidare. I formuläret finns möjlighet att välja mellan dessa två alternativ. Parterna brukar i regel komma överens om ett kontrakt på bestämd tid för lokaler, men i vissa fall vill man istället träffa avtal tills vidare. Viktigt att observera är att för att till exempel en indexklausul ska få tillämpas, måste hyrestiden vara bestämd och omfatta minst tre år.

Parterna kan under *Särskilda bestämmelser* eller i en bilaga särskilt reglera hyrestiden, genom att till exempel ange att hyresgästen ensam har rätt att säga upp kontraktet för avflyttning till ett tidigare datum än det annars avtalade.

Avseende alternativet med tillsvidareavtal, notera att det aldrig blir fråga om någon förlängningstid i ett tillsvidareavtal. Observera också som nyss angavs att vissa slag av rörliga tillägg inte är tillåtna vid tillsvidareavtal.

Vad gäller alternativet med bestämd hyrestid, notera att slutet på hyrestiden anges *till och med* viss dag, till exempel den 30 september och inte *till* viss dag, till exempel den 1 oktober.

Uppsägningstiden för hyresavtal med bestämd hyrestid är beroende av hyrestidens längd. I 4 § hyreslagen finns det vissa minimigränser för uppsägningstiden. I normalfallet, det vill säga när man har kommit överens om en bestämd hyrestid som är längre än nio månader, är uppsägningstiden alltid minst nio månader. Det innebär att hyresvärden måste iaktta minst nio månaders uppsägningstid, oavsett om parterna har angett kortare uppsägningstid i kontraktet. Annars är hyresvärdens uppsägning ogiltig. Konsekvensen av en ogiltig uppsägning är att kontraktet löper vidare som om någon uppsägning inte hade gjorts. Hyresgästen kan däremot göra en giltig uppsägning med kortare uppsägningstid än de i hyreslagen angivna, om parterna har avtalat om detta. Har längre uppsägningstid avtalats gäller den för båda parter. Observera att kontrakt som ingås på bestämd tid och som måste sägas upp för att upphöra att gälla förlängs på obestämd tid, det vill säga övergår till att vara ett tillsvidareavtal, om någon förlängningstid inte har angetts i kontraktet och detta inte har sagts upp till hyrestidens utgång.

I kontraktet kan parterna kryssa i att förlängningstiden ska vara enbart ett visst antal år, enbart ett visst antal månader eller både ett visst antal år och ett visst antal månader. Ska förlängningstiden vara tre år, ska parterna givetvis inte kryssa i och ange att förlängningstiden även är 36 månader. I sådant fall får parterna ange antingen tre år eller 36 månader.

Tillsvidareavtal kan sägas upp för att upphöra vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen.

6. Lokalens storlek och omfattning

I kontraktet kan på olika sätt anges vilken omfattning lokalen har. Det kan till exempel ske genom att arean anges, det vill säga antalet kvadratmeter (m2), och genom att det plan lokalen är belägen på anges. Det kan också med fördel göras genom att en ritning fogas som bilaga till kontraktet i vilken lokalens omfattning har markerats.

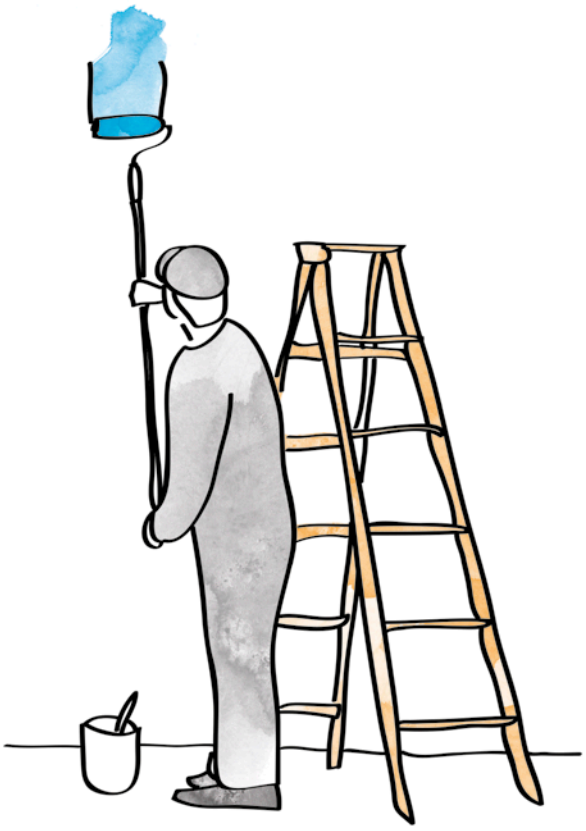
Parterna bör eftersträva att bli överens om storleken på de uthyrda lokalerna. Om hyresvärden saknar tillförlitlig uppgift om arean bör – oavsett regeln att senare noterade avvikelser inte ska föranleda förändringar av hyran eller andra villkor – gemensam uppmätning ske. Om parterna inte träffat någon särskild överenskommelse om betydelsen av storleken på arean medför avvikelsen inte någon rätt till kompensation för vare sig hyresvärden eller hyresgästen.

7. Underhåll

I princip har hyresvärden en skyldighet enligt hyreslagen att underhålla lokalen. Denna ansvarsfördelning överensstämmer med det första alternativet i kontraktet.

Även om hyresvärden har underhållsansvaret kan parterna i kontraktet skriva att hyresgästen dock svarar för vissa i kontraktet eller i särskild bilaga angivna åtgärder.

I det andra alternativet i kontraktet kan parterna avtala bort hyresvärdens underhållsskyldighet. Enligt detta alternativ ska hyresgästen utföra och bekosta erforderligt underhåll



av ytskikt på golv, väggar och tak. Ska hyresgästen därutöver ha underhållsansvaret även för byggnadstillbehör såsom dörrar, fönster och sanitetsporslin, får parterna uttryckligen ange detta i kontraktet eller i särskild bilaga.

Underhåll av väggar och tak omfattar normalt målning och i förekommande fall tapetsering. När det gäller ytskiktet på golv är frågan inte helt självklar. Underhåll av golv tillhandahållet av hyresvärden innebär beträffande trägolv, stengolv eller liknande att golvet lagas, slipas och i förekommande fall permanentbehandlas. Underhåll av heltäckningsmattor, linoleummattor eller liknande omfattar förutom lagning även utbyte såvitt parterna inte enas om annat. Erforderlig rengöring även av heltäckningsmattor utgör en del av vårdnadsplikten och ankommer därmed på hyresgästen.

I den mån hyresgästen har att utföra och bekosta underhållet kan parterna överväga att specificera med vilka intervall underhållet ska utföras. I samtliga fall där hyresgästen har en underhållsskyldighet har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad, om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning.

8. Hyra

Marknadshyra

För en lokal gäller marknadshyra. Parterna kan fritt avtala om hyrans storlek. I hyreslagens mening utgörs hyran både av det belopp som angetts och av de tillägg parterna kan ha enats om att hyresgästen ska betala därutöver. *Hyran* är all den ersättning som hyresgästen betalar till hyresvärden med anledning av hyresförhållandet. Om hyresgästen ska betala ett engångsbelopp till hyresvärden, med tillägg för värme, fastighetsskatt, index med mera så är alltså även dessa tillägg att betrakta som hyra.

Marknadshyra definieras i 57 a § hyreslagen som den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Om hyresnämnden efter en uppsägning för villkorsändring ska yttra sig om marknadshyran, ska hyran i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Marknadshyran är alltså i princip frikopplad från hyresvärdens kostnader.

En hyresvärd kan ändå ha ett intresse av att försöka kompensera sig för olika slags kostnader. Möjligheterna till en sådan kompensation är dels en förhandlingsfråga vid avtalets ingående, dels beroende av hyreslagens inskränkande regler.

Annan beräkningsgrund – tidsgräns

Huvudregeln enligt 19 § hyreslagen är att hyran för lokaler ska vara till beloppet bestämd. Hyresvärden kan emellertid alltid – oavsett hyrestidens längd – ta ut ersättning för värme, varmvatten, elektrisk ström och va (vatten och avlopp). Även omsättningshyra kan debiteras oavsett hyrestidens längd.

Löper kontraktet på bestämd tid som är minst tre år, kan hyran också bestämmas enligt *annan beräkningsgrund*. Med annan beräkningsgrund avses i detta sammanhang att hyran kan variera genom till exempel en indexklausul. Löper hyreskontraktet tills vidare eller är hyrestiden kortare än tre år, kan hyresgästen således vägra att betala sistnämnda rörliga tillägg. Antag att ett hyreskontrakt löper på tre år med två års förlängning vid utebliven uppsägning. Den första hyrestiden är då tre år och under denna period är det möjligt att ta ut ersättning för till exempel index med ett belopp som kan variera. I och med att den tvååriga förlängningstiden inträtt kan hyresgästen vägra att betala senare ändringar med hänvisning till 19 § hyreslagen.

Om hyresgästen utöver det egentliga hyresbeloppet ska betala någon form av tillägg, till exempel för förändringar i index eller fastighetsskatt, ska markering göras genom kryss i ruta för aktuellt tillägg.

Löper hyreskontraktet tills vidare eller är hyrestiden kortare än tre år, finns det alternativ till rörliga tillägg för index och fastighetsskatt. Parterna kan till exempel enas om en fast årlig höjning genom att välja detta alternativ som anger att hyran ska höjas med en bestämd procentsats varje år. Även hyresrabatter kan användas för att uppnå samma resultat, det vill säga att hyran gradvis ökar trots att kontraktet saknar rörliga tillägg för index. Detta kan regleras under *Särskilda bestämmelser* eller i en särskild bilaga.

9. Ändring av hyra

För ändring av hyran finns två alternativ i formuläret. Antingen väljs ett rörligt hyrestillägg i form av en indexklausul eller så tillämpar parterna en fast höjning av hyran med viss procentsats varje år. För att en indexklausul ska kunna användas krävs, som nämnts ovan, att hyrestiden är bestämd och uppgår till minst tre år. För mer information om indexklausuler, se närmast föregående avsnitt *Annan beräkningsgrund – tidsgräns*.

Ska hyran indexregleras gör man en kryssmarkering i kontraktet och fogar till exempel någon av Fastighetsägarnas indexklausuler som bilaga. Ska en fast höjning av hyran tillämpas gör man en kryssmarkering i kontraktet och anger med vilken procentsats hyran ska höjas varje år.

10. Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår på lokaler. Skatten utgör för närvarande en procent av taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värde-

ringsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler.

Med taxeringsvärde avses vid allmän, förenklad eller särskild fastighetstaxering fastställt taxeringsvärde.

Om ersättning för fastighetsskatt ska betalas som tillägg till hyran gör man en kryssmarkering i kontraktet och fogar en klausul avseende fastighetsskatt som bilaga. Fastighetsägarna Sveriges formulär kan användas. Läs mer om fastighetsskatteklausuler i det föregående under *Annan beräkningsgrund – tidsgräns* samt i det följande under *Oförutsedda kostnader*.

11. Driftskostnader

Hyran ska enligt 19 § hyreslagen i princip vara bestämd till visst belopp i hyreskontraktet. Från denna huvudregel finns emellertid några undantag. Parterna kan, oavsett hyrestidens längd, komma överens om att hyresgästen ska betala dels särskild – fast eller rörlig – ersättning för el, va och varmvatten. Ersättningen får variera.

Kostnaden för kyla och ventilation faller inte in under undantaget som medger att ersättningen får variera. I ett hyreskontrakt som löper tills vidare eller med en hyrestid som är kortare än tre år, måste alltså ersättningen för kyla och ventilation vara till beloppet bestämd. Löper hyreskontraktet med en hyrestid som är minst tre år, kan hyresgästen betala särskild ersättning för sin förbrukning avseende kyla och ventilation, om beräkningsgrunden för detta preciseras.

Ur ett miljöperspektiv är det bättre om den som har möjlighet att faktiskt påverka förbrukningen också får betala för denna. Det bör därför eftersträvas att hyresgästen genom att teckna egna abonnemang ombesörjer och bekostar el, va, värme, varmvatten och kyla i lokalen. Egna abonnemang kan hyresgästen normalt inte ha avseende ventilation varför detta alternativ inte har tagits med i kontraktet.

Sker en central mätning av ovan nämnda nyttigheter, kan hyresvärden tillhandahålla nyttigheterna och fakturera hyresgästen, antingen med ett fast belopp eller för hyresgästens del av kostnaderna. I sådant fall kan Fastighetsägarna Sveriges driftskostnadsklausul användas. Ett val får då göras mellan antingen ett fast hyrestillägg som parterna själva räknar fram eller ett självkostnadsanknutet hyrestillägg enligt vilket en årlig avstämning görs mot hyresvärdens faktiska kostnader.

12. Mervärdesskatt (moms)

Förutsättningen för att fastighetsägare ska få ta ut moms på hyran är att fastighetsägaren har valt att bli beskattad för sin uthyrning helt eller delvis. För att hyresgästen ska vara skyldig att betala moms på hyran måste hyreskontraktet innehålla en bestämmelse om detta. Dessutom krävs en skriftlig hyresavi som uppfyller kraven i mervärdesskattelagen för att



hyresvärden ska ha rätt att debitera respektive hyresgästen rätt att lyfta moms.

Vidare regleras vad som ska gälla om hyresvärden blir skyldig att justera momsen i enlighet med mervärdesskattelagen till följd av hyresgästens självständiga agerande. Härmed avses åtgärder som hyresgästen vidtar utan stöd av hyreslagens regler, det vill säga utan hyresvärdens samtycke eller utan att hyresnämnden har gett tillstånd till åtgärderna. En justering av momsen kan innebära att hyresvärden måste återbetala avdragen moms till Skatteverket.

Det kan också förekomma att den hyresgäst som tecknat hyresavtalet är en fysisk person men att verksamheten i lokalen bedrivs av ett bolag som ägs av denne. Vid en sådan andrahandsuthyrning krävs för att lokalen ska kunna omfattas av frivillig beskattning att hyresgästen som upplåter lokalen till bolaget som bedriver verksamheten, också fakturerar moms på hyran. Gör hyresgästen inte detta, kan fastighetsägaren/hyresvärden bli skyldig att justera momsen, det vill säga återbetala tidigare avdragen moms.

Situationen kan bland annat uppkomma om hyresgästen inte är medveten om att det har någon betydelse att

rörelsen drivs i bolaget och inte av hyresgästen själv. Risken för ett sådant missförstånd kan enkelt undanröjas genom att det i kontraktet anges om hyresgästen själv ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen eller inte.

Skyldighet att justera momsen för hyresvärden gäller enligt mervärdesskattelagen om följande situation inträffar inom tio från år:

– Upplåtelsen avser inte längre en hyresgäst som bedriver momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresgästen upphör med sin momspliktiga verksamhet.

– Fastighetsägaren tar lokalen i anspråk för verksamhet som inte är momspliktig.

Skyldigheten att justera momsen gäller dock endast investeringsmoms, dvs. moms på kostnader för ny-, till- eller ombyggnad, och om momsen på kostnaden för åtgärden uppgår till minst 100 000 kronor under året för hela fastigheten. Moms som dragits av på driftskostnader behöver alltså inte återbetalas. Justering ska inte göras om förändringen av den avdragsgilla delen i förhållande till den avdragsgilla delen som gällde när investeringsmomsen uppstod är mindre än fem procentenheter.

Om hela eller del av lokalen upplåts i andra hand kan återbetalningsskyldighet inträda i enlighet med reglerna om justering av moms. Förstahandshyresgästen driver då inte momspliktig verksamhet i lokalen. Under förutsättning att andrahandshyresgästen driver momspliktig verksamhet och förstahandshyresgästen fakturerar hyran med moms, kan lokalen fortfarande omfattas av frivillig beskattning.

Moms beräknas på all ersättning som hyresgästen betalar till hyresvärden med undantag för eventuell ränta och ersättning för skriftliga betalningspåminnelser. Moms beräknas sålunda även på indextillägg och ersättning för fastighetsskatt.

13. Hyrans betalning

Enligt hyreslagen har parterna full frihet att avtala om hyrans betalning. Om ingen överenskommelse finns ska hyran betalas månadsvis i förskott. Hyresgästen har alltid rätt att betala genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

Det kan i detta sammanhang noteras att vissa branscher på grund av säsongsvariationer under delar av året kan ha svårigheter att betala hyra längre tid i förväg. Att betala hyran kvartalsvis i förskott kan således medföra påfrestningar för likviditeten för en del hyresgäster. Bland annat denna omständighet kan beaktas då överenskommelse träffas om hyrans betalning.

I kontraktet anges att hyran ska betalas utan anfordran. Det innebär att hyran ska betalas även om hyresgästen inte har fått någon hyresavi. Bestämmelsen att hyran ska betalas utan anfordran avtalas bort om parterna i kontraktet istället skriver att hyran ska betalas *enligt avi* eller liknande. Observera att om moms utgår på hyran, måste hyresvärden avisera hyran för att uppfylla mervärdesskattelagens fakturakrav. Om så inte sker, föreligger vare sig rätt för hyresvärden att debitera moms eller hyresgästen att lyfta den ingående momsen.

Dröjer hyresgästen mer än två vardagar efter förfallodagen med att betala hyran, är detta en grund för att säga upp avtalet till omedelbart upphörande (förverkande). Har hyresgästen förverkat hyresrätten på grund av för sen hyresbetalning, kan hyresrätten återvinnas om hyresskulden betalas inom två veckor från det att hyresgästen fått en särskilt utformad underrättelse från hyresvärden, som upplyser om möjligheten att återvinna hyresrätten.

Hyresgästen kan betala hyra jämte tillägg månadsvis i förskott, även om parterna har avtalat om till exempel kvartalsvis betalning, utan att hyresrätten förverkas. Denna regel omfattar dock inte moms eftersom momsen inte torde utgöra hyra.

14. Ränta, betalningspåminnelse

För att hyresvärden ska ha rätt till ersättning för skriftlig betalningspåminnelse måste hyreskontraktet innehålla ett villkor om detta. Ett sådant villkor har därför tagits in i kontraktet. Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader med mera. Om hyresgästen är näringsidkare har hyresvärden istället rätt till förseningsersättning enligt samma lag. Om förseningsersättning tas ut ska ersättning för betalningspåminnelse i allmänhet inte tas ut. Ersättning för påminnelse eller försening utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

Möjligheten till räntekompensation vid sen betalning är i och för sig oberoende av avtal, men har ändå tagits med. Högre ränteersättning än vad som följer av räntelagen kan tillämpas om parterna har kommit överens om detta.

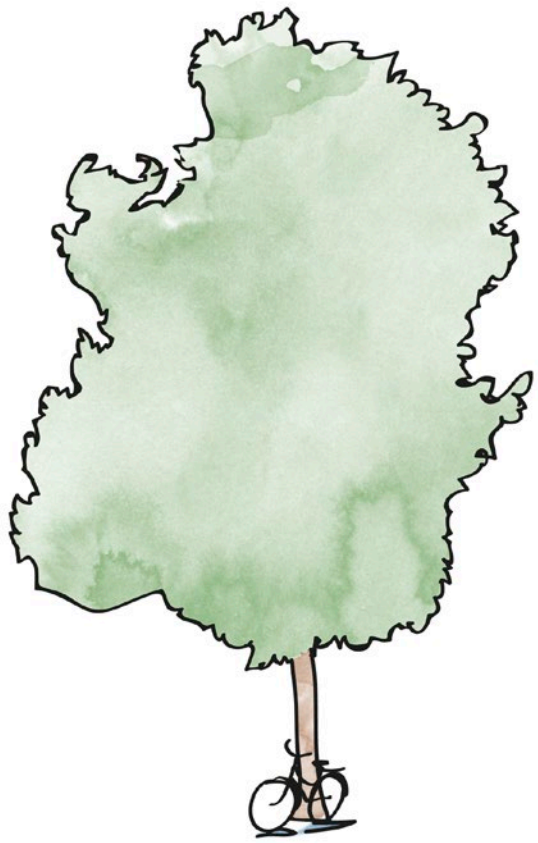
15. Nedsättning av hyra

När hyresvärden utför underhållsarbeten i lokalen eller på fastigheten i övrigt kan i regel hyresgästen inte nyttja lokalen fullt ut på det sätt som kontraktet förutsätter. Att hyresvärden utför underhållsarbeten under hyrestiden kan således innebära en brist som medför rätt för hyresgästen till reducering av hyran så länge bristen föreligger.

Hyreslagens 16 § tredje stycket ger emellertid parterna en möjlighet att avtala bort rätten för hyresgästen att få hyresreducering till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i kontraktet.

Enligt uttryckligt förbehåll i kontraktet har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i hyreskontraktet jämte bilagor. Under förutsättning att arbetet i tillräcklig grad preciserats i vad avser tid och omfattning får hyresgästen tåla de arbeten som hyresvärden utför. Detsamma gäller vid sedvanligt underhåll. Det är viktigt att hyresvärden i god tid informerar sina lokalhyresgäster om när hyresvärden avser att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Skulle underhållsarbetet ta längre tid i anspråk än som normalt krävs för den typen av arbete, torde det innebära att hyresgästen, oavsett vad som har avtalats, har rätt till hyresnedsättning.

Hyresgästens rätt till skadestånd enligt hyreslagen kan dock inte avtalas bort. Det kan även nämnas att 32 kap. miljöbalken kan komma att åberopas av hyresgästen om denne



påverkas av störningar i form av till exempel buller, damm, skakningar och så vidare som medför ekonomisk skada. Här gäller i princip strikt ansvar.

16. Miljöpåverkan

Kontraktet innehåller en miljöpåverkansbestämmelse som slår fast hyresgästens miljömässiga ansvar för sin verksamhet. Ansvaret överensstämmer med det ansvar som föreskrivs i miljöbalken och annan miljölagstiftning.

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, såväl nuvarande som tidigare, som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Avhjälpandet omfattar utredning, efterbehandling och andra åtgärder. Avhjälpandeansvaret enligt miljöbalken gäller även efter det att verksamheten har upphört och preskriberas inte enligt preskriptionslagen. Mellan hyresvärd och hyresgäst gäller hyreslagens preskriptionsregler när hyresförhållandet har upphört. I klausulen om miljöpåverkan har emellertid hyreslagens tvååriga preskriptionsregel avtalats bort, vilket innebär att den allmänna fordringspreskriptionen på 10 år gäller mellan parterna.

Reglerna om verksamhetsutövarens ansvar har funnits åtminstone sedan 1989 och förändrades inte genom miljöbalkens ikraftträdande den 1 januari 1999. Förändringar till följd av miljöbalken är däremot att fastighetsägaren kan bli ansvarig för miljöföroreningar. Detta förutsätter dock att förvärvet av fastigheten skett efter miljöbalkens ikraftträdande och att fastighetsägaren kände till föroreningarna vid förvärvet eller då borde ha upptäckt dem (jfr 4 kap. 19 § jordabalken) samt att det inte finns någon verksamhetsutövare som kan utföra eller bekosta avhjälpandet.

17. Myndighetskrav med mera

Från och med tillträdesdagen kan olika myndigheter och andra, till följd av gällande eller framtida lagstiftning, komma med krav på åtgärder i lokalen. Detta är ett förhållande som kan beaktas i hyreskontraktet genom att man särskilt anger att det åligger hyresgästen att på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Innebörden av ”lokalens nyttjande för avsedd användning” är följande. Om det till exempel gäller uthyrning till en livsmedelsaffär och miljö- och hälsoskyddsnämnden skulle kräva åtgärder som är beroende av att lokalen nyttjas just som livsmedelsaffär, ska hyresgästen utföra och bekosta arbetet under förutsättning att parterna i klausulen har angett att hyresgästen ska svara för åtgärderna. Skulle däremot miljö- och hälsoskyddsnämnden, arbetsmiljöverket eller annan myndighet kräva ändringar som inte är föranledda av att lokalen nyttjas för just det här speciella ändamålet utan för att lokalen över huvud taget ska få hyras ut till affärsverksamhet, blir det hyresvärden som får utföra och bekosta arbetet.

Om hyresgästen är skyldig att vidta en åtgärd på grund av ett visst myndighetskrav, ska hyresgästen samråda med hyresvärden innan åtgärden vidtas. En viss omdisponering av lokalen kan till exempel påverka ventilationen i fastigheten på ett ofördelaktigt sätt. Det är därför viktigt att hyresvärden får kännedom om vilka åtgärder som ska vidtas. Därmed kan ofördelaktiga effekter undvikas.

Det spelar ingen roll för klausulens tillämpning om myndighetskravet grundas på ett förvaltningsbeslut som fattats med stöd av en författning som redan gällde vid tidpunkten för tillträdet eller om beslutet grundas på en författning som tillkommit efter tillträdet.

18. Brandskydd

Här regleras parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor. Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad anordna, installera och underhålla det brandskydd som krävs under hyrestiden för hyresgästens verksamhet i lokalen. Hyresvärden har alltså inget ansvar för brandskyddet i lokalen varken i samband med att hyresgästen tillträder lokalen eller under hyrestiden. Däremot har hyresvärden ansvaret för brandskyddsåtgärder för fastigheten.

19. Ombyggnads- och ändringsarbete

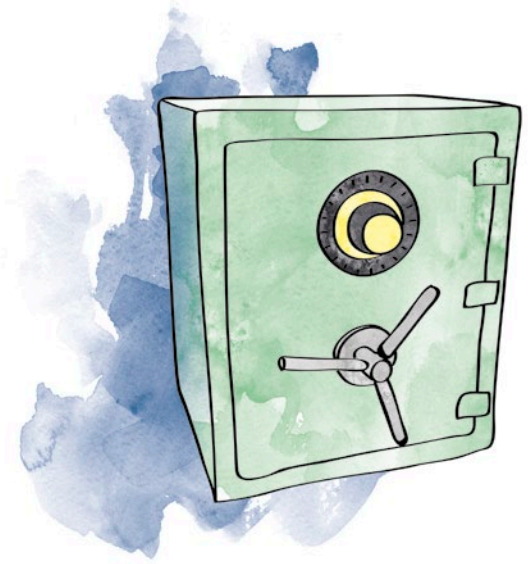
Hyresgästen är enligt 12 kap. 24 § jordabalken skyldig att vårda lägenheten (lokalen) väl. I detta ligger att hyresgästen inte har rätt att utan medgivande av hyresvärden ändra lokalen eller göra andra ingrepp oavsett om sådana arbeten utförs fackmässigt eller ej. I detta ligger även att en hyresgäst som utför arbeten med tillstånd ansvarar för skada som åsamkas hyresvärden vid arbetenas utförande (skada på fastighet eller krav från andra hyresgäster som störs av arbetena). Klausulen innehåller ett krav på skriftligt tillstånd något som främjar tydlighet. Ett tillstånd bör innehålla tidplan och tider för arbetets utförande, en beskrivning av omfattningen av arbetet samt en påminnelse om vilka ritningar (installationsritning, relationshandling med mera) som hyresgästen ska uppdatera på grund av arbetena.

20. Säkerhet

Allmänt

En hyresvärd kan begära att hyresgästen ställer säkerhet för sina förpliktelser enligt hyreskontraktet. Sådan säkerhet omfattar såväl hyra som ersättning för skador på lokalen och liknande.

Det finns ingen anledning för hyresvärden att kräva säkerhet om hyresvärden inte har skäl att misstänka att hyresgästen inte kan klara sina åtaganden. Detta gäller även



om hyresgästen är ett aktiebolag med en eller ett fåtal ägare.

Är hyresgästen ett fåmansbolag kan det finnas skäl för hyresvärden att bevaka vem som är bolagets ägare och att bolagets aktier inte utan hyresvärdens medgivande övergår till annan innehavare. Det kan uppnås både genom att använda Fastighetsägarna Sveriges klausul om äganderättsövergång och genom att ägaren får gå i borgen för bolagets förpliktelser.

De vanligaste formerna av säkerhet utgörs av borgen eller bankgaranti. Även deposition av ett belopp – ofta motsvarande ett visst antal månadshyror – förekommer.

Borgen

För lokaler finns ett av Fastighetsägarna Sverige utarbetat formulär för borgensförbindelse.

När borgen tecknas för en hyresgäst bör borgensmannen få en kopia av hyreskontraktet. Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör hyresvärden underrätta borgensmannen så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden har blivit alltför stor.

Det är viktigt att borgensmannens adress och person- eller organisationsnummer antecknas på borgenshandlingen. Annars kan det bli svårt att nå borgensmannen för att framställa eventuella krav.

Det kan vara viktigt att en borgen inte omfattar enbart hyra och andra förpliktelser som direkt framgår av kontraktet utan också omfattar hyresgästens övriga förpliktelser som framgår av hyreslagen. Det kan exempelvis gälla skyldighet att ersätta skador.

Bankgaranti

En bankgaranti innebär ett åtagande från en bank att svara för hyresgästens förpliktelser. I regel är garantin inskränkt till att gälla hyran och begränsad till ett visst maximibelopp. Detta kan ligga långt under den hyresförlust som hyresvärden kan komma att drabbas av om hyresgästen underlåter att betala hyran under en längre tid. Ofta avser garantin en årshyra.

Eftersom en bankgaranti ofta är begränsad till hyran medför detta att hyresvärden inte kan kräva banken på ersättning för till exempel skador på lokalen som hyresgästen har vållat.

I jämförelse med borgen medför en bankgaranti regelmässigt en kostnad för hyresgästen. Hyresvärden bör därför noga överväga om det är nödvändigt med en bankgaranti.

Deposition

En hyresgäst kan även deponera ett belopp motsvarande ett visst antal månadshyror till hyresvärden som säkerhet för sina förpliktelser enligt hyreskontraktet. I kontraktet anges vilket belopp hyresgästens deposition ska uppgå till. Parterna kan då även teckna ett separat avtal avseende deposition.

Tidpunkt för överlämnade av säkerhet

Kontraktet innehåller inte någon särskild borgensförbindelse eller liknande. I stället kan markeras att säkerhet i form av borgen, bankgaranti eller deposition ska lämnas senast en viss dag.

Som regel torde banken eller annan borgensman vilja se hyreskontraktet för att kunna bedöma vad man kommer att ansvara för. Om undertecknande av hyreskontrakt och avtal om säkerhet inte sker samtidigt torde hyreskontraktet i regel komma att undertecknas först. Med hänsyn till detta är det viktigt att hyresvärden klargör hur säkerheten ska se ut för att hyresvärden ska acceptera den. Det kan göras genom att säkerheten formuleras senast vid hyreskontraktets undertecknande. Därefter måste hyresgästen senast vid överenskommen tidpunkt presentera säkerheten, med den av hyresvärden begärda lydelsen, i undertecknat skick.

Lämnas inte säkerhet senast vid föreskriven tidpunkt är hyreskontraktet förfallet. Med föreskriven tidpunkt menas det datum som parterna har angett på sidan två i kontraktet. Det datumet ska alltid ligga före tillträdet. En förutsättning för att hyreskontraktet förfaller om säkerhet inte lämnas är att hyresvärden framför krav på detta före det att tillträdet har ägt rum. Har hyresvärden låtit hyresgästen tillträda lokalen saknar hyresvärden enligt kontraktet möjlighet att förklara kontraktet förfallet. Efter tillträdet torde hyresvärden även sakna möjlighet att med framgång säga upp kontraktet för förverkande enligt 42 § åttonde punkten hyreslagen.

21. Försäkringar

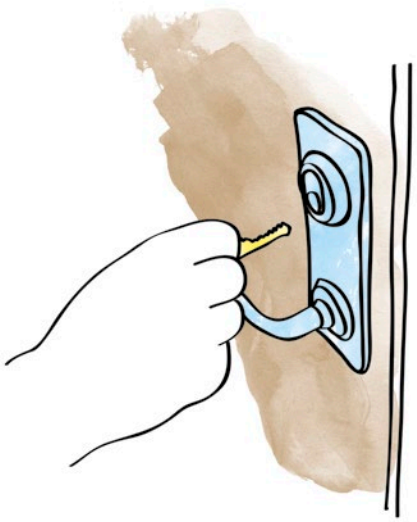
Hyresvärden ska teckna en sedvanlig fastighetsförsäkring och hyresgästen ska teckna en företagsförsäkring för sin verksamhet. Avsikten är att fastigheten ska vara försäkrad genom fastighetsägarens försorg och att hyresgästens försäkrar sig mot skador som denne svarar för, genom företagsförsäkringen. Parterna bör föra en diskussion om hur försäkringsskyddet ska se ut i det individuella hyresavtalet. Förutom ett egendomsskydd och en ansvarsförsäkring, ska företagsförsäkringen innehålla ett avbrottsskydd, som skyddar hyresgästen vid händelse av exempelvis förlorade intäkter under tiden då en skada åtgärdas.

Vid nyinvesteringar, inför tillträdet men särskilt under hyrestiden, kan det vara lätt att glömma bort att utöka försäkringsskyddet. Det är viktigt att med jämna mellanrum se över sitt försäkringsskydd för att säkerställa att man har ett erforderligt skydd.

Utöver ovan så kan hyresgästen beroende på vilken verksamhet denne bedriver vara tvungen att komplettera sitt försäkringsskydd. Exempelvis kan en hyresgäst som bedriver en miljöfarlig verksamhet behöva teckna en särskild miljöförsäkring.

22. Yttre åverkan

Under denna rubrik kan parterna reglera vem som ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder. Karmen är den fasta delen av fönstret respektive dörren som monteras i en vägg eller annan byggnadsdel. Fönsterbågen är den del av fönstret som glaset är monterat i då fönstret är öppningsbart. Oftast svarar hyresgästen för sådana skador



då dessa i de flesta fallen kan kopplas till verksamheten. Den som ansvarar för yttre åverkan enlig denna klausul kan behöva teckna en särskild glasförsäkring. Sedvanlig fastighetsförsäkring eller företagsförsäkring regleras under närmast föregående rubrik *Försäkringar* i kontraktet.

23. Låsanordningar

Under denna rubrik kan parterna reglera vem som ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring. Den som utrustar lokalen med sådan anordning får även anses ha underhållsansvaret för anordningen om inget annat har avtalats.

24. Återställande vid avflyttning

Senast när hyresförhållandet upphör ska – som framgår av kontraktet – hyresgästen bland annat återställa lokalerna i godtagbart skick. Därmed menas inte ursprungligt skick. I stället avses objektivt sett godtagbart skick. Det innebär att av hyresgästen utförda ändringar ska återställas och skador, utöver normalt slitage, repareras. Skulle hyresgästen inte fullgöra sina skyldigheter avseende detta, har hyresvärden – även om det inte direkt framgår av kontraktet – rätt till kompensation för kostnaden att återställa lokalen i godtagbart skick.

Det bör noteras att vad parterna har överenskommit under rubriken *Underhåll* kan påverka tolkningen. Vidare inverkar reglerna om fastighetstillbehör i 2 kap. jordabalken. Huvudregeln är att alla föremål som hyresgästen har tillfört fastigheten utgör lös egendom och inte fastighetstillbehör, om inte föremålet och fastigheten har kommit i samme ägares hand. Därmed äger hyresgästen alla de föremål som har tillförts fastigheten och har både en rätt och en skyldighet att avlägsna dessa från lokalen vid avflyttningen och återställa lokalen i godtagbart skick.

Från huvudregeln finns tre undantag som bör nämnas. Om hyresgästen har ombesörjt och bekostat ersättning av exempelvis en inredningsdetalj, som har tillhandahållits av hyresvärden, och som hyresgästen har skadat, har äganderätten övergått till hyresvärden trots att uttryckligt överlåtelseavtal saknas. Det andra undantaget består i att äganderätten övergår till hyresvärden om hyresgästen har åtagit sig att bekosta viss anordning med det för båda parterna uppenbara syftet, att denna ska bibehållas i fastigheten även efter hyresgästens avflyttning. Det tredje undantaget är att byggnadens beståndsdelar som golv, tak, väggar, trappor, dörrar, fönster, uppklistrade tapeter och liknande hör till byggnaden oavsett om hyresgästen eller hyresvärden har tillfört dem. När äganderätten till ett föremål, av något av dessa tre skäl, har övergått till hyresvärden får hyresgästen inte ta med sig dem vid avflyttningen.

Att kontraktet knyter an till hyresförhållandets upphörande innebär ett klargörande av att det är åtgärder som vidtagits under hela den tid som hyresgästen har hyrt lokalen som ska återställas, inte endast sådant som har förändrats under den sista hyrestiden. Kvarlämnad egendom som tillhör en hyresgäst som har avflyttat blir hyresvärdens egendom (enligt 27 § andra stycket hyreslagen), om inte hyresgästen hämtar egendomen senast tre månader från det att hyresgästen har fått en uppmaning från hyresvärden att göra detta. Det är lämpligt att uppmaningen görs skriftligt och delges hyresgästen. Även om hyresvärden inte ger hyresgästen någon uppmaning, tillfaller egendomen ändå hyresvärden när sex månader har förflutit från det att hyresgästen flyttat.

25. Force Majeure

Under denna rubrik regleras hyresvärdens skyldigheter att fullgöra sin del av kontraktet vid krig, upplopp, arbetsinställelse med mera som hyresvärden varken råder över eller har kunnat förutse.

26. Hantering av personuppgifter

Den 25 maj 2018 ersattes personuppgiftslagen av Dataskyddsförordningen (även kallad *GDPR* efter förordningens engelska namn, General Data Protection Regulation). Dataskyddsförordningen blir gällande lag i Sverige. Personuppgifter (till exempel namn, personnummer, e-postadress, lägenhetsnummer, IP-adress och fotografier) får bara behandlas om det är nödvändigt för ett visst ändamål och om det finns en laglig grund för behandlingen. Den som behandlar personuppgifter måste informera om vilka personuppgifter som behandlas och i vilket syfte. Den enskilde har också rätt till information om sina rättigheter.

Fastighetsägarna har tagit fram en personuppgiftsklausul genom vilken hyresgästen får information om behandlingen av personuppgifter och om sina rättigheter formulär 90). Önskar hyresvärden istället använda sin egen information/integritetspolicy om behandling av personuppgifter kan den biläggas istället för formulär 90 (genom inkopiering i fritextbilaga).

För behandling av känsliga personuppgifter (till exempel information om hälsa) krävs att hyresgästen samtycker. Fastighetsägarna har tagit fram en särskild blankett för inhämtande av samtycke (formulär 42).

Mer information om behandling av personuppgifter finns på Datainspektionens webbplats www.datainspektionen.se

27. Särskilda bestämmelser

Under särskilda bestämmelser kan parterna skriva in ytterligare klausuler eller hänvisningar till ytterligare bilagor.


Foto: Scandinav/Emmy Jonsson

Ibland används även detta utrymme till en förteckning över samtliga bilagor som hör till kontraktet.

28. Underskrift
Se under punkterna 1 och 2 i denna handledning.

Övrigt

Överenskommelse om avflyttning
Vill någon av parterna att kontraktet ska upphöra, måste kontraktet sägas upp. Det går således inte – utom i speciella undantagsfall – att i förväg komma överens om att kontraktet ska upphöra utan uppsägning. När den situationen, efter kontraktstecknandet, har uppstått att parterna är överens om att hyresgästen ska flytta, kan parterna däremot, i stället för att iaktta uppsägningsförfarandet, träffa en överenskommelse om kontraktets upphörande. De kan då ”skriva av” kontraktet genom att till exempel upprätta och underteckna en särskild överenskommelse om avflyttning. Fastighetsägarna Sveriges formulär för ändamålet kan då användas.

Avfallshantering
Kraven på källsortering och återvinning har fått allt större aktualitet. Huvudregeln enligt detta kontrakt, efter som inte något särskilt anges, är att hyresgästen ansvarar för sin avfallshantering. Hyresgästen får då inte ställa till exempel hushållsavfall, grovsopor, tidningspapper och uttjänta datorer i allmänna utrymmen eller i förekommande soputrymme. Önskar parterna reglera avfallshantering på annat sätt, får parterna ange detta under *Särskilda bestämmelser* eller i en särskild bilaga. Parterna kan då även välja att använda sig av formulär 12B.3 istället, som innehåller en klausul om avfallshantering.

Bilagor

Formulär nr 12A.3
Hyreskontrakt för lokal (kort version) 18

Formulär nr 87
Besiktnings- och åtgärdsprotokoll för lokal 20

Formulär nr 6E
Indexklausul för lokal 21

Formulär nr 7B
Fastighetsskatteklausul för lokal 23

Formulär nr 82
Driftskostnadsklausul för lokal 25

Formulär nr 90
Personuppgiftsklausul för lokal 27

Formulär nr 9
Borgensförbindelse för lokal 29

Formulär nr 83
Klausul om äganderättsövergång för lokal 30

Formulär nr 96
Överenskommelse om avflyttning 31

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL (KORT VERSION)

Nr

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.**

1. Hyresvärd

Namn | Personnr/orgnr

2. Hyresgäst

Namn | Personnr/orgnr

Aviseringsadress (om annan än nedan)

3. Lokalens adress m.m

Adress | Fastighetsbeteckning | Trappor/hus | Lokalens nr

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till

5. Hyrestid och uppsägning/ förlängningstid

Fr.o.m. | T.o.m. | Fr.o.m. och tills vidare

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst ____ månader före den avtalade hyrestidens utgång.

I annat fall är kontrakt för varje gång förlängt med

☐ ____ år ☐ ____ månader

Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen tidigast till det månadsskifte som inträffar närmast efter ____ månader från uppsägningen.

6. Lokalens storlek och omfattning

Lokalen omfattar ca ____ m² och är belägen i plan ____

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.

☐ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga ____ ☐ Plats för skylt

7. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen. ☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av ytskikt på golv, väggar och tak.

Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.

8. Hyra

Kronor ____ per år exklusive nedan markerade tillägg ____

9. Ändring av hyra

Höjning av ovan angiven hyra sker

☐ per den 1 januari varje år med ____ procent, beräknat på föregående års hyra.

☐ i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga ____

10. Fastighetsskatt

☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran. Bilaga ____

11. Driftskostnader

	Hyresgästen har eget abonnemang.	Ingår i hyran	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga ____
El	☐	☐	☐
Va	☐	☐	☐
Värme	☐	☐	☐
Varmvatten	☐	☐	☐
Kyla	☐	☐	☐
Ventilation		☐	☐

12.Mervärdesskatt (moms)

Hyresgästens momsplikt

☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.

Hyresvärdens momsplikt

☐ Fastighetsägaren/hyresvärden tillämpar frivillig beskattning för moms för uthyrningen av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer frivillig beskattning för moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms.

Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.
Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir skyldig att justera avdragen moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12A.3 upprättat 2019. Reviderat 2022, 2023 och 2026. Eftertryck förbjuds.

Sign | Sign

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL (KORT VERSION)

Nr

13. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr | BankGiro nr

14. Ränta, betalnings-påminnelse

Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse eller förseningsersättning enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

15. Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta avtal. Hyresgästen har inte heller rätt till nedsättning av hyra för hinder och men i nyttjanderätt till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

16. Miljöpåverkan

Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

17. Myndighetskrav m.m.

Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas.

18. Brandskydd

Hyresgästen ska på eget ansvar och egen bekostnad anordna, installera och underhålla det brandskydd som krävs under hyrestiden för hyresgästens verksamhet i lokalen.

19. Ombyggnads- och ändringsarbete

Hyresgästen får inte utan skriftligt tillstånd från hyresvärden utföra ombyggnads- eller ändringsarbeten inom lokalen eller fastigheten i övrigt.

20. Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom

☐ borgen ☐ bankgaranti om kr ☐ deposition om kr

Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.

21. Försäkringar

Hyresvärden är skyldig att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen ligger. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring som innehåller egendomsskydd, avbrottsskydd och ansvar för den egna verksamheten.

22. Yttre åverkan

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.

23. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.

24. Återställande vid avflyttning

Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick.

25. Force majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

26.Hantering av personuppgifter

☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga

27. Särskilda bestämmelser

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

Bilaga

28. Underskrift

Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Kontraktet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av hyreskontraktet med tillhörande signaturcertifikat.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12A.3 upprättat 2019. Reviderat 2022, 2023 och 2026. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

BESIKTNINGS- OCH ÅTGÄRDSPROTOKOLL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr | Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn | Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn | Personnr/orgnr

Besiktningsåtgärd

I nedstående rutor under "Ytskikt" och "Övrigt" markeras någon av följande besiktningsåtgärder:
Ua = Utan anmärkning
1 = Noterad brist utan åtgärd
2 = Åtgärdas/bekostas av hyresvärden
3 = Åtgärdas/bekostas av hyresgästen
- = Ej besiktigat

	Ytskikt					Övrigt	
	Beskriv den del av lokalen som besiktigas	Golv	Vägg	Tak	Snickeri	Va, värme, övriga installationer	Anmärkning/Åtgärd
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							

Visningsex

Bilagor

☐ Siffrorna ovan under "Beskriv den del av lokalen som besiktigas" överensstämmer med siffrorna i bifogad ritning. Bilaga

☐ Parterna har kompletterat förteckningen över respektive anmärkning/åtgärd ovan med bifogad handling som utförligare beskriver vilka åtgärder som ska utföras och vid vilken tidpunkt dessa, om annan än tillträdesdagen, ska vara färdigställda. Bilaga

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Protokollet har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av protokollet med tillhörande signaturcertifikat.

Upplysning

Detta besiktnings- och åtgärdsprotokoll innebär inte att hyresvärden har friskrivit sig från fel eller brist som hyresvärden inte har upplyst hyresgästen om, eller som hyresgästen inte med vanlig uppmärksamhet har kunnat upptäcka vid besiktningen.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 87, upprättat 2008 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2022. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor _____ ska _____ %

eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex

(totalindex med 2020 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid.
- Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____ .

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Om bastalet utgörs av indextal för månad med fastställt indextal med basår 1980 (oktober månad t.o.m. år 2025) ska indextalet omräknas till index med basår 2020 enligt instruktionerna om "omräkning av indextal vid byte av basår" på sidan 2 innan föregående stycke tillämpas.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärd	Hyresgäst
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2002, 2011, 2022, 2023 och 2025, då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

Sign | Sign

ANVISNINGAR TILL INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

Bashyra

Hur stor del av hyran som skall utgöra bashyra är en förhandlingsfråga. Andelens storlek kan bero på hyresavtalets övriga villkor såsom av hyra per kr/kvm, omsättningshyra, särskild debitering av värme, vatten, el, kyla eller andra förpliktelser som åvilar hyresgästen samt andra aspekter såsom lokalens underhållsbehov och parternas fördelning av ansvaret för underhåll.

Exempel andelsberäkning
Om det angivna hyresbeloppet är 200 000 kr och 50 % ska räknas upp är bashyran 100 000 kr.
Om det angivna hyresbeloppet är 400 000 kr och 75 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.
Om det i avtalet angivna hyresbeloppet är 300 000 kr och 100 % ska räknas upp är bashyran 300 000 kr.

Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat anges genom angivande av år (se bestämmelserna på sidan 1).

Jämförelse mellan indextalen sker så snart årets oktoberindex blir känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av tillägget

1. Beräkna skillnaden mellan aktuellt oktoberindex och bastalet.
2. Om skillnaden är positiv, divideras den framräknade skillnaden med bastalet.
3. Tilläggets storlek beräknas genom att denna kvot multipliceras med bashyran.

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2023

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2020, som är 336,97 (bastalet). Oktoberindex för år 2022 är 384,04.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 384,04 och 336,97. Skillnaden är positiv och uppgår 47,07.
2. Dividera 47,07 med 336,97 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 13 968,60 kr och utgör hyrestillägget för år 2023 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 340,40 (oktoberindex år 2021 var 346,44).

Skillnaden mellan antagna 340,40 och bastalet 336,97 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 3,43. Kvoten mellan 3,43 och bastalet 336,97, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 1017,89 kr för år 2023. Den sammanlagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2022.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2022 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 336,97 t ex 336,51.

Skillnaden mellan 336,51 och bastalet 336,97 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Omräkning av indextal vid byte av basår

Från och med 2026 byter KPI, som publiceras av Statistiska Centralbyrån (SCB), basår från 1980 till 2020. Det innebär att en ny indexserie ersätter den tidigare.

För indexklausuler med bastal som utgörs av oktoberindex för år innan 2026 behöver därför det fastställda indextalet med basår 1980 omräknas till motsvarande indextal med basår 2020. Det sker på följande sätt.

Bastalet divideras med medelvärdet av KPI för 2020 (335,92 med basår 1980). Kvoten multipliceras därefter med 100. Resultatet avrundat till två decimaler utgör det omräknade bastalet med basår 2020.

Exempel

Om bastalet utgörs av indextal för oktober 2024 (415,51 med basår 1980) görs följande beräkning:

415,51/335,92*100 = 123,69

Det bastal som ska användas i uträkningen av tillägget är därmed 123,69.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Visita. Reviderat 2002, 2011, 2022, 2023 och 2025, då även i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 0

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.

☐ Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara _____ procent

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början

_____ kronor per år

☐ Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets _____ kronor.

Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.

Skulle fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

Visningsex

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 7B upprättat 1995. Reviderat 1997, 2011 och 2022. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

ANVISNINGAR

1.
Klausulen är utformad i juni 1995, dvs före den tidpunkt (normalt den 1 januari 1996) från vilken fastighetsskatt gäller för lokaler. Klausulen har därför en lydelse som gör att den kan införas i avtal som tecknas innan skatt utgår liksom i avtal som tecknas när skatt faktiskt utgår.

2.
Ersättningen ska kompensera för ökade kostnader i förvaltningen oavsett vem som faktiskt är skattskyldig. Skattskyldig är fastighetsägare/hyresvärd. Om handelsbolag är fastighetsägare/ hyresvärd var enligt tidigare regler delägarna skattskyldiga. Tillägget skulle givetvis ändå betalas till hyresvärden. Efter den 1 januari 1997 är däremot handelsbolag som ägare skattskyldigt till fastighetsskatt.

3.
Enligt 19 § hyreslagen ska hyran – med några undantag – vara till beloppet bestämd i hyresavtalet. Om hyrestiden är bestämd och minst tre år gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en "annan beräkningsgrund", t ex indexreglering. Det innebär också att hyrestiden måste vara bestämd och minst tre år för att hyresvärden ska kunna ta ut kompensation för fastighetsskatt med ett belopp som kan variera allt efter som skatten ändras. Vidare måste beräkningsgrunden vara angiven i avtalet. Klausulen förutsätter därför att parterna anger hur stor andel av skatten hyresgästen ska betala ersättning för.

Enligt de regler som gäller vid denna klausuls utarbetande utgör skatten en viss procent av taxeringsvärdet för lokaler (både mark och byggnader). Uppgiften finns redovisad på taxeringsbeskedet. Hyresgästens andel av skatten för lokalen kan bestämmas som förhållandet mellan den area hyresgästen hyr och uthyrningsbar lokalarea i fastigheten eller som förhållandet mellan hyresgästens hyra och de totala lokalhyrorna i fastigheten.

Det blir en förhandlingsfråga vilket beräkningssätt parterna väljer. Även andra beräkningsgrunder kan användas. För enkelhetens skull bör dock hyresgästens andel vara oförändrad under hyrestiden och därmed oberoende av bl a hur skatten fortsättningsvis kan komma att beräknas och eventuella förändringar i uthyrningsläget.

Det är lämpligt att på därför avsett ställe ange hur lokalens andel har beräknats. Skulle uppgift om detta inte fyllas i ska det dock inte medföra att överenskommelsen blir ogiltig. På en fastighet kan finnas olika byggnader med olika värdeår och olika typer av taxeringsenhet (småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet och specialenhet). Den skatt – för vilken hyresgästen ska betala ersättning – ska endast avse den byggnad där lokalen är belägen. Med byggnad avses normalt varje byggnadskropp. Behövliga uppgifter kan hämtas från den underrättelse om beslut om allmän fastighetstaxering som skattemyndigheten skickat till fastighetsägaren. Den fastighetsägare som har problem med att beräkna hyresgästens andel bör ta kontakt med sin fastighetsägareförening för att få hjälp.

Fyll i hyresgästens andel!

4.
Klausulen innehåller två alternativ. I det första utgår ersättning för skatten som ett tillägg "vid sidan" om det i avtalet angivna hyresbeloppet. Försvinner skatten försvinner tillägget automatiskt. Det andra alternativet förutsätter att parterna enas om en viss hyra vari bl a ingår ersättning för den vid tillfället gällande skatten. Skulle skatten höjas oavsett skälet härtill (t ex höjd skattesats, ökat taxeringsvärde m m) ska hyresgästen dock betala ersättning för den ökade kostnaden. Skulle skatten försvinna återgår hyran till ursprungsbeloppet, dvs den överenskomna hyran (som inkluderar ersättning för den inledningsvis gällande skatten som upphört). Givetvis ska hyresgästen alltjämt betala andra förekommande tillägg såsom för indexförändringar, ändrade bränslekostnader osv.

5.
I den mån hyresgästen ska betala tillägg för fastighetsskatt bör tillägget redovisas separat på hyresavin.

6.
Markera med kryss vilket alternativ som väljs. I det valda alternativet anges hyresgästens andel samt aktuellt belopp. Ange vidare hur hyresgästens andel beräknats.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 7B upprättat 1995. Reviderat 1997, 2011 och 2022. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

DRIFTSKOSTNADSKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr 0

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Tillägg 1 och 2 kan användas både tillsammans och var för sig: t.ex. kan ett fast hyrestillägg betalas för elen medan ett självkostnadsanknutet hyrestillägg betalas för värmen.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr | Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn | Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn | Personnr/orgnr

1. Fast hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☐ el — kr per år
☐ va — kr per år
☐ värme — kr per år
☐ varmvatten — kr per år
☐ kyla — kr per år
☐ ventilation — kr per år

Summa årligt fast hyrestillägg: kronor

☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga

2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg

Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp:

☐ el — kr per år
☐ va — kr per år
☐ värme — kr per år
☐ varmvatten — kr per år
☐ kyla — kr per år
☐ ventilation — kr per år

Summa årligt preliminärt hyrestillägg: kronor

Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning.

Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen.

Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan.

Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2022. Eftertryck förbjuds.

Sign | Sign

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2022. Eftertryck förbjuds.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER VID UTHYRNING AV LOKAL

Bilaga nr 0

Hyresvärd	Personnr/orgnr
E-post	Telefon

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hyresvärden behandlar alltid personuppgifter på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande dataskyddsförordning och annan tillämplig dataskyddslagstiftning. I det här dokumentet finns viktig information om hur vi behandlar personuppgifter om hyresgäster som kan vara antingen enskilda näringsidkare eller fysiska personer och om kontaktpersoner till hyresgäster som är juridiska personer. Din integritet är viktig för oss och vi uppmuntrar därför dig att läsa igenom dokumentet noggrant.

Om hyresgästen är en juridisk person ansvarar representant för hyresgästen att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet.

Personuppgiftsansvarig m.m.

Hyresvärden är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som hyresvärden själv utför eller som annan utför för hyresvärdens räkning. Det innebär att hyresvärden ansvarar för de personuppgifter som hyresvärden samlar in och använder. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss, och i förekommande fall dataskyddsombudet, enligt nedan

Vilka personuppgifter behandlar vi?

En personuppgift är varje upplysning som avser en identifierad eller identifierbar fysisk person (en registrerad). Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter om dig i egenskap av kontaktperson och hyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan omfatta t.ex. namn, personnummer, titel, e-postadress, telefonnummer och adress samt information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar för att erlägga hyra för lokalen.

Hur samlar vi in personuppgifterna?

Vi samlar vanligtvis in information från dig som representant/kontaktperson för lokalhyresgästen alternativt direkt från dig som lokalhyresgäst (enskild näringsidkare eller privatperson). Vi kan även samla in uppgifter från tredje man såsom kreditupplysningsföretag.

För vilka ändamål och på vilken rättslig grund behandlar vi dina personuppgifter?

Personuppgifterna behandlas i syfte att:

- Teckna hyresavtal. Behandlingen av personuppgifter sker med stöd av den rättsliga grunden avtal.
- Administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller fysisk person sker behandlingen med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. För det fall hyresgästen är enskild näringsidkare eller privatperson sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden avtal medan behandlingen sker med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse när hyresgästen är en juridisk person.
- Fastställa, göra gällande eller försvara eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. Den rättsliga grunden för sådan behandling är avtal.
- Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till samt till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. Detta görs med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse.
- Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policyer. Den rättsliga grunden för sådan behandling är berättigat intresse.

Vilka delar vi personuppgifter med?

Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT- tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag).

Vi tillåter inte tredjepartsleverantörer som är personuppgiftsbiträden att behandla dina personuppgifter för sina egna ändamål. Vissa tredje parter kan vara etablerade utanför EU/EES och i de fallen vidtar vi åtgärder för att se till att adekvat säkerhet finns på plats så att dina rättigheter gällande dataskydd fortsätter att vara skyddade. Sådana åtgärder innefattar att Europeiska Kommissionen har bedömt att det land där mottagaren av uppgifterna finns har en adekvat skyddsnivå för personuppgifter eller att adekvata kontraktuella skyldigheter åvilar mottagaren. Med kontraktuella skyldigheter avses att vi och den tredje parten har ingått avtal om överföring av personuppgifter genom användning av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler (standard contractual clauses). Du kan ta del av EU-kommissionens standardiserade avtalsklausuler på EU-kommissionens webbplats.

Om det förekommer störningar i lokalen, betalningsförsummelser eller andra överträdelser av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut.

Hur länge sparar vi personuppgifter?

☐ Hyresvärden sparar personuppgifter till dess att uppgifterna inte längre behövs eller anses vara inaktuella. Hyresvärden sparar endast personuppgifter som är nödvändiga för att uppfylla det ändamål som de samlades in för.

Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson.

För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas i två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består.

När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att spara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Vi sparar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell missköttsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört. Uppgifter om dig som finns i vårt bokföringsmaterial kommer vi att spara i sju år inklusive innevarande räkenskapsår.

☐ Vi omfattas av tryckfrihetsförordningens bestämmelser om allmänna handlingar. Det innebär att vi bevarar allmänna handlingar i vårt arkiv. Allmänna handlingar är handlingar som skickas in till oss eller handlingar vi själva upprättar, t.ex. hyresavtal, brev och intyg. Vi gallrar allmänna handlingar och uppgifter i handlingar enligt separat dokumenthanteringsplan.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 90 upprättat 2008. Reviderat maj 2018 och 2026. Eftertryck förbjuds.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER VID UTHYRNING AV LOKAL

Bilaga nr 0

Registrerades rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen

Som registrerad har du flera rättigheter vilka listas nedan. Om du vill göra gällande någon av dina rättigheter kan du alltid kontakta oss via kontaktuppgifterna som återfinns längst upp i detta dokument. Du kan läsa mer om dina rättigheter på Integritetsskyddsmyndighetens (IMY) webbplats www.imy.se.

- **Rätt till information och tillgång:** Du har rätt att få information om ifall vi behandlar personuppgifter om dig. Du har rätt att utan kostnad få en kopia på dina personuppgifter, ett s.k. registerutdrag
- **Rätt till rättelse:** De personuppgifter som hyresvärden behandlar om dig ska vara korrekta och fullständiga. Vi är därför skyldiga att på din begäran rätta eller komplettera uppgifter om dig som du anser vara felaktiga, ofullständiga eller missvisande.
- **Rätt till radering:** Du har i vissa fall rätt att få dina personuppgifter raderade. Detta gäller t.ex. om personuppgifter inte längre är nödvändiga för oss att behandla för det syfte som de samlades in för. Det gäller också om du har invänt mot att personuppgifterna behandlas baserat på vårt berättigade intresse och det saknas berättigade skäl som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. Du har även rätt att få personuppgifterna raderade om de har behandlats på ett olagligt sätt. Om hyresvärden har en rättslig förpliktelse att behandla personuppgifterna kommer dessa inte att raderas även om någon av ovanstående situationer föreligger. Uppgifterna kommer inte heller att raderas om vi behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk.
- **Rätt till begränsning:** Du har i vissa fall rätt att begära att behandlingen av dina personuppgifter begränsas, t.ex. om du anser att uppgifter om dig är felaktiga och du har begärt rättelse av uppgifterna. Medan frågan utreds kan du också begära att behandlingen av uppgifterna begränsas. Du kan även begära begränsning i de fall behandlingen av personuppgifterna är olaglig men du motsätter dig att personuppgifterna raderas. Behandlingen av personuppgifterna kan också begränsas i de fall vi inte längre behöver personuppgifterna men du behöver dem för att kunna fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk. Du kan slutligen begära begränsning i de fall du har invänt mot en behandling som baseras på den rättsliga grunden berättigat intresse under den tid vi arbetar med att kontrollera om vårt intresse väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade. För det fall att behandlingen har begränsats enligt någon av situationerna ovan får vi endast, utöver själva lagringen, behandla uppgifterna för att fastställa, göra gällande eller försvara rättsliga anspråk, för att skydda någon annans rättigheter eller för att du har lämnat ditt samtycke.
- **Rätt till dataportabilitet:** Du har rätt att få dina personuppgifter överförda till en annan personuppgiftsansvarig under vissa omständigheter (s.k. dataportabilitet). Dataportabilitet är tillämpligt om du har samtyckt till att lämna dina personuppgifter eller om vi behandlar dina personuppgifter baserat på den rättsliga grunden att fullgöra avtal. Uppgifter förs endast över om det är tekniskt möjligt.
- **Rätt att invända:** Du har rätt att invända mot att hyresvärden behandlar personuppgifter om dig om vi gör det med stöd av den rättsliga grunden berättigat intresse. Om vi inte kan visa att det finns tvingande berättigade skäl att fortsätta att behandla personuppgifterna som väger tyngre än ditt intresse av att ha dina personuppgifter skyddade kommer vi att upphöra med behandlingen. Vi får dock alltid fortsätta att behandla uppgifterna för att fastställa, utöva eller försvara rättsliga anspråk.

Klagomål

Om du är missnöjd med hur hyresvärden behandlar dina personuppgifter har du rätt att klaga till IMY, som är tillsynsmyndighet för hyresvärdens personuppgiftsbehandling. Du hittar mer information på IMY:s webbplats www.imy.se.

Kontaktinformation

Om du vill utöva någon av dina ovan nämnda rättigheter eller har synpunkter på vår behandling av personuppgifter, var vänlig och kontakta oss. Kontaktuppgifter finns i inledningen av detta dokument.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 90 upprättat 2008. Reviderat maj 2018 och 2026. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

BORGENSFÖRBINDELSE
FÖR LOKAL

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr

Borgen

För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt ovan nämnda hyresavtal som enligt hyreslagen (12 kap jordabalken) går nedanstående borgensman/borgensmän i borgen en för båda och båda för en såsom för egen skuld.

Detta borgensåtagande omfattar även följande förpliktelser, nämligen

att ersätta hyresvärden för

- inkassokostnader
- av domstol utdömda rättegångskostnader
- kostnader för hyresgästens avhysning
- ränta enligt räntelagen på samtliga ovan angivna obetalda belopp och

att ersätta hyresvärden för kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid Kronofogdemyndigheten enligt lagstiftningen om betalningsföreläggande och handräckning.

Denna borgensförbindelse gäller även vid förlängning av hyresavtalet.

Underskrift av borgensman/ borgensmän

Ort/datum	Ort/datum
Borgensmannens namn	Borgensmannens namn
Namnteckning	Namnteckning
Namnförtydligande	Namnförtydligande
Personnr/orgnr	Personnr/orgnr
Adress	Adress
E-postadress	E-postadress

☐ Borgensförbindelsen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

Visningsex

Upplysningar

Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att ansvara för att en annan person, i detta fall en hyresgäst, fullgör sina förpliktelser. Den som går i borgen kallas borgensman.

Att borgen ingås såsom för egen skuld innebär att hyresvärden kan kräva betalning direkt av borgensmannen så snart hyresgästen försummar sin betalningsskyldighet.

Om två borgensmän svarar en för båda och båda för en för exempelvis en hyresfordran svarar de solidariskt, dvs envar av dem kan av hyresvärden krävas att betala hela skulden.

Den borgensman som tvingas betala hela beloppet kan återkräva sin andel av den andre borgensmannen.

När borgen tecknas för en hyresgäst bör envar av borgensmännen få en kopia av borgensförbindelsen tillsammans med kopia av hyresavtalet. Hyresvärden och hyresgästen bör foga sina ex av borgensförbindelsen som bilaga till hyresavtalet.

Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör hyresvärden underrätta varje borgensman så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden blivit alltför stor.

Om hyresgästen lämnar lokalen som borgensåtagandet avser preskriberas, enligt hyreslagen, hyresvärdens fordran på hyresgästen efter två år. Detta innebär att borgen inte kan göras gällande efter denna tid. Preskriptionstiden kan dock avbrytas genom att hyresvärden väcker talan, dvs. inlämnar stämningsansökan till domstol eller ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Sådan talan måste väckas inom två år från det att hyresgästen har lämnat lokalen. Så länge hyresförhållandet pågår, preskriberas borgensförbindelsen efter tio år. En ny tioårsperiod börjar dock löpa om hyresvärden skickar ett krav eller en påminnelse om borgensåtagandet till borgensmannen.

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 9 upprättat 1992. Reviderat 1993, 2011 och 2023. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

KLAUSUL OM ÄGANDERÄTTSÖVERGÅNG

FÖR LOKAL

ÖVERLÅTELSE AV AKTIER ELLER ANDELAR

Bilaga nr 0

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr | Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn | Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn | Personnr/orgnr

Ägare

Den juridiska person som är hyresgäst ägs i dag direkt av följande fysisk(a) eller juridisk(a) person(er):

Namn	Personnr/orgnr.

☐ Följande fysiska personer äger direkt eller indirekt ovanstående juridisk(a) person(er):

Namn	Personnr/orgnr.

☐ Ovanstående fysisk(a) person(er) ska personligen arbeta med hyresgästens verksamhet i lokalen. Detta är av synnerlig vikt för hyresvärden.

Äganderättsövergång

Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan hyresvärdens samtycke, kan hyresrätten komma att förverkas.

Har den/de som säljer andelar eller aktier direkt eller indirekt i hyresgästen, innehaft dessa mer än tre år, räknat från hyresförhållandets början, förbinder sig hyresvärden att samtycka till ägarförändringen, förutsatt att det inte finns befogad anledning att vägra samtycke.

Undantag

☐ Aktier eller andelar direkt eller indirekt i hyresgästen får utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke helt eller delvis överlåtas under följande förutsättningar:

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 83, upprättat 2008 i samråd med Sveriges Allmännytta. Eftertryck förbjuds.

FASTIGHETSÄGARNA

ÖVERENSKOMMELSE
OM AVFLYTTNING

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn

Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn

Personnr/orgnr

Överenskommelse

På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den
till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.

Underskrift

Ort/datum	Ort/datum
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn
Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande	Namnförtydligande

☐ Överenskommelsen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av överenskommelsen med tillhörande signaturcertifikat.

Visningsex

Fastighetsägarna Sveriges formulär 96 upprättat 2011 i samråd med Sveriges Allmännytta, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2022. Eftertryck förbjuds.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Sverige, Box 16132, 103 23 Stockholm
08-617 75 00 | info@fastighetsagarna.se | www.fastighetsagarna.se