

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal

Formulär 12B.3



Handledning 12B.3

Februari 2026

Omslagsfoto: Marcus Lindström/iStock

Illustrationer: Samuel Rhedin

Innehåll

Inledning	5	Underhålls- och utbytesansvar	19
Allmänt	6	Systematiskt brandskyddsarbete	19
Villkoren i formuläret	9	Krav på skriftlig redogörelse	19
1–2. Hyresvärd – hyresgäst	9	30. Myndighetskrav med mera	20
3. Lokalens adress med mera	9	31. ombyggnads- och ändringsarbeten	20
4. Lokalens användning	9	Byggvarudeklarationer	21
5. Hyrestid	10	32. Säkerhet	21
6. Uppsägningstid – förlängningstid	11	Allmänt	21
7. Lokalens skick	11	Borgen	21
8. Lokalens storlek och omfattning	11	Bankgaranti	21
9. Inredning	12	Tidpunkt för överlämnade av säkerhet	21
10. Hyra	12	33. Försäkringar	22
Marknadshyra	12	Möjlighet till att frånga den	
Annan beräkningsgrund – tidsgräns	12	förtryckta reglerna	22
11. Indexklausul	12	34. Yttre åverkan	22
12. Fastighetsskatt	13	35. Låsanordningar	22
13–14. El, va, värme, varmvatten, kyla		36. Återställande vid avflyttning	23
och ventilation	13	37. Force Majeure	23
15. Avfallshantering	13	38. Personuppgifter	23
16. Snöröjning och sandning	14	39. Särskilda bestämmelser	23
17. Oförutsedda kostnader	14	40. Underskrift	24
18. Mervärdesskatt (moms)	15	Överenskommelse om avflyttning	24
19. Hyrans betalning	16		
20. Ränta, betalningspåminnelse	16	Bilagor	
21. Nedsättning av hyra	16	Formulär 12B.3. Hyreskontrakt för lokal	26
22. Underhåll	17	Formulär 87. Besiktnings- och åtgärdsprotokoll	
23. Ledningar för telefoni		för lokal	30
och datakommunikation	17	Formulär 6F. Indexklausul för lokal	31
24. Skyltar, markiser med mera	17	Formulär 6E. Indexklausul för lokal	33
25. Miljöpåverkan	17	Formulär 78. Fastighetsskatteklausul för lokal	35
Överenskommelse om att minska fastighetens		Formulär 82. Driftskostnadsklausul för lokal	37
och lokalens miljöpåverkan	18	Formulär 88. Klausul om avfallshantering för lokal	38
26. Revisionsbesiktningar	18	Formulär 68. Brandskyddsklausul	
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	18	för lokalhyresavtal	39
28. PBL-avgifter	18	Formulär 81. Miljöklausul för lokal	40
29. Brandskydd	18	Formulär 99. Grön bilaga för lokalhyreskontrakt	41
Vad är skälig omfattning enligt LSO?	19	Formulär 90. Personuppgiftsklausul för lokal	43
Parternas ansvar vid tillträdet	19	Formulär 83. Klausul om äganderättsövergång	
		för lokal	45
		Formulär 96. Överenskommelse om avflyttning	46

KAFFE



”Fastighetsägarna Sveriges
hyreskontrakt för lokal har
haft en mycket stark ställning
som standardkontrakt på
lokalhyresmarknaden.”

Inledning

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal, formulär nr 12B.3, har upprättats år 2018 i samråd med Sveriges Allmännyttan, Svensk Handel och Visita. Den tidigare versionen av Fastighetsägarna Sveriges lokalhyreskontrakt, formulär nr 12B.2, upprättades 2008 av samma parter och har haft en mycket stark ställning som standardkontrakt på lokalhyresmarknaden.

Till lokalhyreskontraktet kan parterna foga indexklausul, fastighetsskatteklausul, driftskostnadsklausul, personuppgiftsklausul med mera. Det framgår av respektive klausul om den är framtagen av Fastighetsägarna Sverige i samråd med Sveriges Allmännyttan, Svensk Handel och Visita eller inte.

Revideringar

I februari 2026 har avsnitt 18 Mervärdesskatt (moms) i avtalsformuläret och handledningen reviderats med anledning av den nya mervärdesskattelagen. Revideringen syftar inte till någon förändring i materiellt hänseende.

Handledningen har i december 2023 reviderats i följande avseende. Avsnitt 11 – *Index* har ändrats enligt överenskommelse mellan Fastighetsägarna, Svensk Handel,

Sveriges Allmännyttan och Visita. I övrigt har avsnittens ordning ändrats för att överensstämma med kontraktets. Inga andra texter i handledningen har varit föremål för översyn vid detta tillfälle.

Under avsnitt 13, *driftskostnader* tydliggörs att den första raden av kryssalternativ syftar till att lokalen är utrustad med vissa nyttigheter. Ändringen avser inte att åstadkomma en förändring av hyresvärdens åtagande att tillhandahålla en lokal med vissa nyttigheter utan syftar endast till att tydliggöra vad kryssrutorna innebär för att minska risken till sammanblandning med efterföljande rutor som reglerar betalningsansvar/abonnemang. Under betalning i samma avsnitt har en viss omstrukturering skett och de olika alternativen har formulerats om något.

Under avsnitt 15, *avfallshantering* har tidigare möjlighet att strecka över en del av texten ersatts med kryssrutor som reglerar huruvida hyresvärden eller hyresgästen ska ordna avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

Under avsnitt 40, *underskrift* finns en kryssruta för det fall att avtalet undertecknats med elektronisk underskrift.



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

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal är det ledande standardkontraktet på marknaden. Som framgått i det föregående är kontraktet framtaget i samråd med de stora organisationerna på hyresvärd- respektive hyresgästssidan. Kontraktet ger hyresvärd och hyresgäst en möjlighet att träffa ett väl balanserat och heltäckande avtal. Det finns därför klara fördelar för en hyresvärd och en hyresgäst att använda detta standardkontrakt.

Denna handledning är till för att ge parterna ledning om hur kontraktet bör fyllas i och vilken innebörd organisationerna 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.

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 avfallshanteringen. 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 tillgänglighet till vissa utrymmen är exempel på detta. Det går bra att stryka villkor eller lägga till villkor för hand. Glöm inte att skriva initialer vid ändringar som gjorts för hand.

Specialavtal

I vissa situationer kan det finnas anledning att utforma ett hyreskontrakt som avviker från standardhyreskontraktet. Det kan exempelvis gälla lokaler som inte är färdigställda när hyreskontraktet upprättas. Även när hyresvärden planerar att uppföra en byggnad och inför dessa planer ingår ett kontrakt med de blivande hyresgästerna, är standardhyreskontraktet en utmärkt stomme. Ett specialavtal kan då utformas genom att standardhyreskontraktet kombineras med exempelvis ett föravtal eller specialskrivna bilagor.

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.



Den fortsatta framställningen anknyter till villkoren under respektive rubrik i standardhyreskontraktet.

Villkoren i formuläret

1–2. Hyresvärd – 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-/ organisationsnummer. 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/orgnr. 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 under sin signatur ange att undertecknandet sker enligt fullmakt. Plats för underskrift finns på sista sidan. Dessutom bör personerna som undertecknar hyreskontraktet på varje sida 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 konditori, bokhandel eller revisionsbyrå. Obestämda uttryck som affärsverksamhet och liknande bör



undvikas. Sådana obestämda uttryck kan visserligen vara bra för den enskilde hyresgästen, men för hyresvärderna och övriga hyresgäster i huset är det olämpligt. Hyresgästen får nämligen inte utan hyresvärdens medgivande använda lokalen till annat än det avtalade ändamålet. Skulle hyresgästen göra detta riskerar hyresgästen att hyresrätten förverkas.

Om hyresvärderna 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 hyresvärderna 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.

En närmare precisering av användningsändamålet bör ske i en särskild bilaga som parterna upprättar själva. I en sådan bilaga kan parterna i förekommande fall ange under

vilket namn hyresgästen ska bedriva sin verksamhet. Om till exempel hyresgästen AB Grundstenen 123 driver en blomsterhandel under namnet *Blommar och blad*, ska AB Grundstenen 123 anges som hyresgäst. Namnet *Blommar och blad* kan anges i den särskilda bilagan under en beskrivning av användningsändamålet. Om någon av parterna har särskilda krav på öppettider, utökade krav på säkerhet, ventilation, ljudnivåer med mera kan detta också regleras i en särskild bilaga avseende användningsändamål.

5. Hyrestid

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.

Parterna brukar i regel komma överens om ett kontrakt på bestämd tid för lokaler. För att rörliga tillägg till exempel en indexklausul eller fastighetsskatteklausul ska få tillämpas, måste hyrestiden vara bestämd till minst tre år.

Formuläret förutsätter att kontraktet ingås för bestämd tid med en bestämd tillträdesdag och en bestämd slutdag. 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. Parterna kan under "Särskilda bestämmelser" eller i en särskild bilaga specialreglera hyres-

tiden, genom att till exempel ange att hyresgästen ensam har rätt att säga upp kontraktet för avflyttning till ett tidigare datum än det annars avtalade.

Parter som vill ingå ett tillsvidareavtal kan stryka "till och med den" och själva skriva "tills vidare" i kontraktet. Parter som vill ingå ett tillsvidareavtal bör bland annat observera att bestämmelserna i formuläret om "Uppsägningstid/Förlängningstid" inte är anpassade för tillsvidareavtal. Det blir aldrig fråga om någon förlängningstid i ett tillsvidareavtal. Observera också som nyss angavs att vissa slag av rörliga tillägg inte är tillåtna vid tillsvidareavtal.

6. Uppsägningstid – förlängningstid

Uppsägningstiden 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.

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

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.

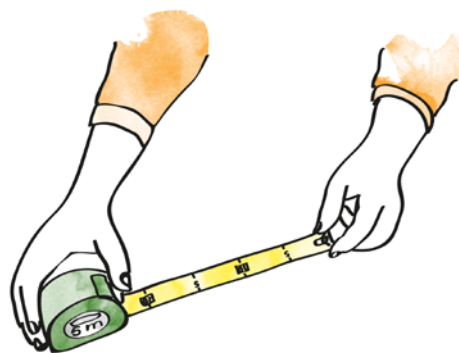
7. Lokalens skick

Kontraktet förutsätter att uthyrning sker i befintligt skick såvida inte annat anges. 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.

Det kan dock erinras om att annan lagstiftning än hyreslagen kan innehålla tvingande regler som innebär att hyresvärden är skyldig att avhjälpa eventuella brister. Det är angeläget att parterna från början gör klart för sig vad som fordras för att lokalen ska kunna tas i bruk och vem som inför inflyttningen ska svara för olika åtgärder. En vanlig utgångspunkt är att hyresvärden svarar för basinvesteringar, hänförliga till exempelvis ventilation och avfallsutrymmen, som krävs för det avtalade ändamålet med lokalen.

Parterna bör gemensamt besiktiga lokalen och tillsammans upprätta ett besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Fastighetsägarna Sverige har tagit fram ett besiktnings- och åtgärdsprotokoll som kan användas. I protokollet kan parterna ange vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar. Särskilt när det finns tveksamhet om till exempel ventilation eller elservis räcker till för hyresgästens verksamhet rekommenderas att parterna i avtalet specificerar det befintliga skicket även i detta avseende. Av tydlighetsskäl kan det även vara bra att ange om till exempel hyresgästen genom sitt elabonnemang kommer att bekosta driften av en kylanläggning i lokalen. Krav från myndigheter på ändringar efter tillträdesdagen regleras under rubriken *Myndighetskrav med mera* nedan.



8. 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 de 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. Fördelning av arean på olika slag av ytor kan ha betydelse som underlag i kommande förhandlingar om hyrans storlek och/eller lokalens skick och användning.

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 avvikelser inte någon rätt till kompensation för vare sig hyresvärden eller hyresgästen.

9. Inredning

Den inredning som avses är sådan särskild inredning som krävs för hyresgästens verksamhet. I normalfallet hyrs lokaler ut utan sådan särskild inredning. Ingår till exempel bord, stolar och porslin i uthyrningen bör parterna bifoga en detaljerad inventarieförteckning till kontraktet.

Parterna bör även reglera i vilket skick inredningen hyrs ut. Ansvar för underhåll av inredningen regleras i det följande under avsnittet *Underhåll*.

10. 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 eller en klausul om fastighetsskatt. 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 och/eller fastighetsskatt 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 enas om en fast årlig höjning genom att i en särskild bilaga ange att hyran ska öka enligt en trappa till ett visst, bestämt belopp vissa år, eller att hyran ska öka med en viss, 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 eller fastighetskatt.

11. Indexklausul

Genom ett rörligt indextillägg kan hyran under hyrestiden justeras efter förändringarna i ett index. Läs mer om indexklausuler i närmast föregående avsnitt *Annan beräkningsgrund – tidsgräns*. Ska hyran indexregleras gör man en kryssmarkering i kontraktet och fogar en indexklausul som bilaga.

Fastighetsägarna tillhandahåller två indexklausuler, formulär 6E och 6F. Formulär 6E används om delar av, eller hela hyran ska justeras med förändringarna i konsumentprisindex (KPI). Formulär 6F används om även hela eller delar av fasta hyrestillägg ska justeras efter KPI. Klausulerna är samförhandlade med Svensk Handel, Visita och Sveriges Allmännyttan.



I indexklausulerna anges hur stor del av den hyra som anges i hyreskontraktet som ska utgöra bashyra. Bashyran är det belopp som ska justeras med förändringarna i KPI mellan oktober månad som hyran är anpassad till (bastalet) och senare oktober månad. Indexregleringen syftar till att värdesäkra hyran. Vad som ska värdesäkras är emellertid en förhandlingsfråga.

Hur stor del av hyran som ska utgöra bashyra är även det en förhandlingsfråga mellan hyresgäst och hyresvärd. Andelens storlek kan bero på hyreskontraktets övriga hyresvillkor såsom 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.

På fastighetsagarna.se tillhandahåller Fastighetsägarna ett beräkningsverktyg för att räkna ut hyran efter indexjustering.

12. 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 värderingsenhet 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*.

13–14. El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation

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 särskild – fast eller rörlig – ersättning för el, va, värme och varmvatten. Om varmvatten inte tillhandahålls hela året måste parterna ange detta under exempelvis *”Särskilda bestämmelser”* på sidan 4. Kostnaden för kyla och ventilation faller inte in under undantaget som medger att ersättningen får variera. I ett hyreskontraktet 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 rörlig 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. Om hyresgästen ska ha eget abonnemang men mätare saknas, får parterna ange vem som ska utföra och bekosta installationen av erforderliga mätare.

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.

15. Avfallshantering

Kraven på källsortering och återvinning har fått allt större aktualitet. Det är därför viktigt att hyresgästerna – i den mån hyresvärden ansvarar för lagring och borttransport av



avfall – utan någon ersättning eller hyresreduktion följer hyresvärdens anvisningar om källsortering och återvinning.

Ska hyresgästen svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen, får hyresgästen inte ställa till exempel hushållsavfall, grovsopor, tidningspapper och uttjänta datorer i allmänna utrymmen eller i förekommande soputrymme.

Om hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgäster i fastigheten, och hyresgästen ska betala för sin andel av detta, bör parterna noggrant diskutera hur stor andel i procent av den totala kostnaden för borttransporten som ska anses hänföra sig till hyresgästens verksamhet.

I kontraktet finns också en möjlighet för parterna att komma överens om att kostnaden för borttransporten för avfall ingår i hyran.

Parterna har även möjlighet att i en särskild bilaga komma överens om att hyresgästen ska svara för hanteringen av vissa specificerade avfallsfraktioner. Fastighetsägarna Sveriges klausul om avfallshantering kan då användas. I denna klausul anges att hyresgästen svarar för och bekostar uppsamling, sortering, lagring och borttransport

av de avfallsfraktioner som har markerats i klausulen. Rutan "Särskild reglering enligt bilaga" kan ikryssas, om parterna vill använda den särskilda avfallsklausulen. Den rutan kan också användas för att ange om parterna har kommit överens om en annan ordning än de alternativ som ges i kontraktet och den särskilda klausulen om avfallshantering.

16. Snöröjning och sandning

Vanligen ingår snöröjning och sandning i hyran. Då behövs normalt inte någon särskild klausul. Har parterna enats om att hyresgästen ska ombesörja och bekosta dessa nyttigheter, omfattar hyresgästens ansvar enbart sådan snöröjning och sandning som hyresgästen behöver utföra för att den förhyrda lokalen ska vara tillgänglig. En för hyresgästen längre gående skyldighet måste därför särskilt anges för att gälla. Begreppet "snöröjning och sandning" är således relativt snävt. Exempelvis omfattas inte taksrottning av begreppet, utan om detta måste parterna träffa en särskild överenskommelse.

Skulle hyresgästen inte utföra snöröjning och sandning i enlighet med sitt åtagande och någon utomstående till följd av detta skadar sig, kan denne med framgång komma att kräva hyresgästen på ersättning. Riktas kravet mot hyresvärden kan denne i sin tur kräva hyresgästen på ersättning.

17. Oförutsedda kostnader

Oförutsedda kostnader som uppkommer efter avtalets tecknande beaktas i kontraktet enligt den särskilda klausulen om detta i kontraktet. Observera emellertid att reglerna i 19 § hyreslagen, om att hyran ska vara till beloppet bestämd i kontraktet, hindrar uttag av tillägg för oförutsedda kostnader om hyrestiden är obestämd eller kortare än tre år.

Klausulen förutsätter för sin giltighet att kostnadsökningen var "oförutsedd" när avtalet tecknades. Vid någon tidpunkt innan regler om kostnadsökning har trätt i kraft upphör kostnadsökningen att vara oförutsedd. Som framgår av klausulen är denna tidpunkt dagen för riksdagens/ myndighetens beslut rörande kostnadsökningen. I den mån beslutet kan överklagas, förutsätts att beslutet har vunnit laga kraft. Det kan medföra att en hyresgäst kan tvingas att betala kompensation retroaktivt.

I kontraktet har ersättning för ändrad tomträttsavgäld inte tagits med. Tomträttsavgäld är inte en oförutsedd kostnad. Denna omregleras med vissa bestämda tids mellanrum som hyresvärden vid kontraktets tecknande har kännedom om. Däremot vet hyresvärden inte vilken kostnadsökning som hyresvärden kan drabbas av för nästa

avgäldsperiod. Hyresvärden kan i viss omfattning påverka avgäldens storlek antingen genom en överenskommelse med kommunen eller genom att få en av kommunen begärd avgäld prövad i domstol.

Hyresgästens andel ska anges i avtalet

När hyresgästens andel anges kan parterna själva välja vilken princip de vill använda för att bestämma procentsatsen. Ett alternativ är att hyresgästens andel bestäms med utgångspunkt i utgående hyror. Ett annat alternativ är att andelen bestäms utifrån arean. Den i klausulen angivna andelen ska vara fast under hyrestiden.

Om andelen bestäms utifrån endast lokalarean eller lokalhyrorna det vill säga bostadsarea eller bostadshyrorna ingår inte i beräkningsunderlaget, bör parterna vara medvetna om att ifall fastigheten även omfattar bostäder, bör andelstalet regleras så att lokalhyresgästen inte svarar för den del av fastigheten som omfattar bostadsbeståndet. I fall med en eller ett fåtal lokaler i ett stort bostadshyreshus kan nämligen en sådan reglering bli oskälig mot lokalhyresgästen om den oförutsedda kostnaden avser även bostadsdelen helt eller delvis.

Om hyresgästens andel inte angivits i avtalet

Har hyresgästens andel inte angivits gäller att andelen beräknas i förhållande till utgående hyror för lokaler och bostadslägenheter när kostnadsökningen inträffar. Är lokaler eller bostäder i huset outhyrda, utgår parterna från en bedömd marknadshyra för lokaler och en bedömd bruksvärdeshyra för bostäder. Hyresvärden svarar alltså för den andel av kostnadsökningen som motsvarar eventuellt utgående bostadshyror och för outhyrda ytor i fastigheten. Att bostadshyror tas med i andelsberäkningen när hyresgästens andel inte angivits är en förändring i förhållande till 2008 års avtal. Med hyra avses den totala ersättning hyresgästen ska betala till hyresvärden exklusive eventuell moms.

Betalning av tillägg

I den mån ersättning för oförutsedda kostnader ska betalas av hyresgästen, utgör ersättningen ett tillägg till hyran.

18. 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.

19. Hyrans betalning

Enligt hyreslagen har parterna full frihet att avtala om hyrans betalning. Om ingen överenskommelse finns ska hyran betalas månadsvis i förskott.

Det kan i detta sammanhang noteras att vissa branscher på grund av säsongvariationer 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.

20. 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. Ersättning för påminnelse 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.

21. 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.

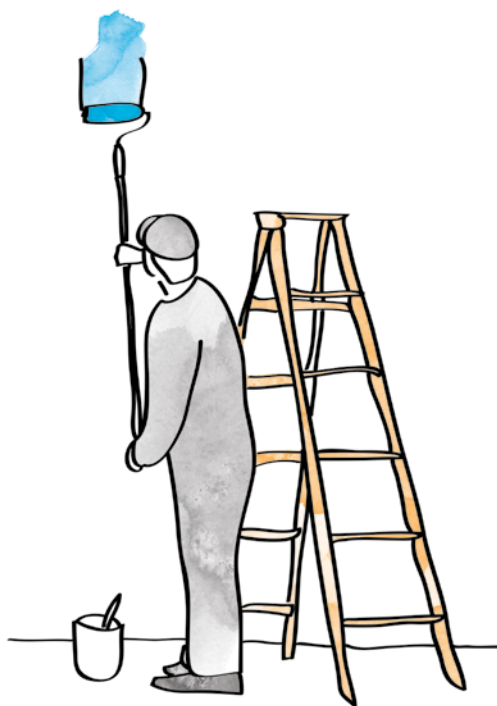
Enligt uttryckligt förbehåll i kontraktet har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i hyreskontraktet jämte bilagor. Under förutsättning att arbetet i tillräcklig grad preciserats i vad avser tid och omfattning får hyresgästen tåla de arbeten som hyresvärden utför.

När det gäller sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten finns det tre kryssalternativ. Antingen har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll, eller så har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran. Det tredje alternativet är att sedvanligt underhåll regleras i en särskild bilaga som parterna upprättar själva.

I 26 § hyreslagen regleras hyresvärdens rätt att mot hyresgästens vilja få tillträde till lokalen. 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. Det kan till exempel gälla ett fasadunderhåll som medför att hyresvärden sätter upp byggnadsställningar, skynken och så vidare vilket gör att lokalen inte blir lika attraktiv som vanligt. Känner hyresgästen till underhållsarbetet kan hyresgästen exempelvis avstå från en större försäljningsdrive under den tid som arbetet pågår.

Hyresvärden bör även vidta åtgärder för att underlätta för hyresgästen att driva verksamheten under renoveringen. 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.



22. Underhåll

I princip har hyresvärden en skyldighet enligt hyreslagen att underhålla lokalen. När lokalen hyrs ut med inredning som är särskilt avsedd för verksamheten ansvarar hyresvärden även för underhåll av sådan inredning och vid behov för utbyte av utsliten inredning. Denna ansvarsfördelning överensstämmer med det första alternativet i kontraktet.

I det andra alternativet i kontraktet kan parterna avtala bort hyresvärdens underhållsskyldighet. Enligt detta alternativ ska hyresgästen utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Ska hyresgästen därutöver ha underhållsansvaret även för byggnadstillbehör såsom dörrar, fönster och sanitetsporlin, får parterna uttryckligen ange detta i en särskild bilaga.

Enligt det tredje alternativet i kontraktet kan parterna helt fritt ange fördelningen av underhållsansvaret. Parterna får då själva upprätta en särskild bilaga där underhålls-

ansvaret regleras, eller använda en gränsdragningslista, exempelvis *formulär nr. 102*.

Underhåll av väggar och tak omfattar normalt målning och i förekommande fall tapetsering. När det gäller ytskiktet på golv är frågan inte alldeles självklar. Underhåll av golv tillhandahålllet 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. Med inredning menas för verksamheten avsedd inredning såsom detta definierats under rubriken "*Inredning med mera*" i det föregående i kontraktet.

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.

Om den samförhandlade gränsdragningslistan, *formulär nr. 102*, används så bör parterna tänka på att bara fördela underhålls- och utbytesansvar avseende sådana objekt eller delar som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet. Annars kan tvist om parternas skyldigheter uppkomma.

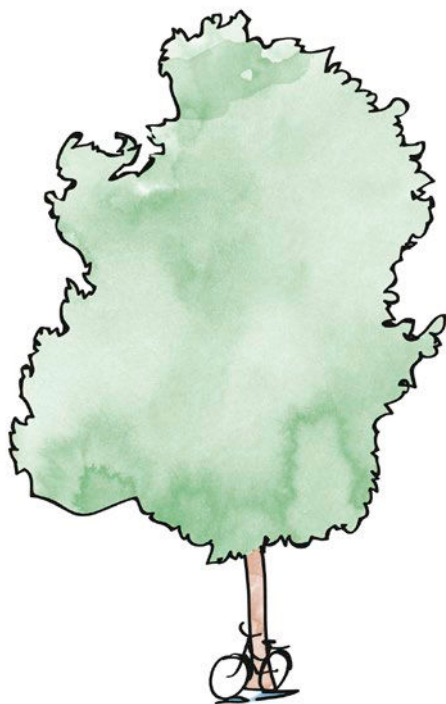
Slutligen kan noteras att fördelningen av ansvar enligt gränsdragningslistan måste stämmas av mot andra förpliktelser enligt avtalet med bilagor. Exempelvis innehåller brand-skyddsklausulen, *formulär nr. 68*, en fördelning av ansvaret för underhåll.

23. Ledningar för telefoni och datakommunikation

Det är angeläget att parterna enas om vem som ska bekosta nödvändig ledningsdragning för telefoni och datakommunikation. Det får anses vara den som beställer/genomför dragningen – oavsett vem som bekostar åtgärden – som får svara för eventuella skador på andra ledningar vid dragning i gemensam kanalisation.

24. Skyltar, markiser med mera

Efter samråd med hyresvärden har hyresgästen under vissa förutsättningar rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt. Ibland har hyresvärden ett särskilt skyltprogram och då kan parterna i kontraktet ange att hyresgästen ska följa detta. Uppsättning av övriga anordningar såsom markiser och antenner kräver hyresvärdens tillstånd.



25. 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 föroreningskada 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.

Med hänsyn särskilt till reglerna i miljöbalken om att fastighetsägaren kan komma att ansvara för efterbehandling av förorenade markområden och byggnader med mera är det viktigt att hyresvärden gör klart för sig i vad mån hyresgästens verksamhet kan orsaka miljöskador. Om hyresgästen kommer att bedriva miljöfarlig verksamhet på fastigheten rekommenderas att Fastighetsägarna Sveriges miljöklausul används. Den klausulen innebär bland annat att hyresgästen är skyldig att teckna en miljöförsäkring.

Överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan

Fastighetsägarna Sveriges gröna bilaga är i första hand utvecklad för kontorslokaler, men kan även användas för andra liknande lokaltyper. Den gröna bilagan innehåller ett antal minimikrav, samt därutöver ett antal valbara åtaganden. En särskild handledning har tagits fram för den gröna bilagan. Den finns att tillgå i [Fastighetsägarna Dokument](#).

26. Revisionsbesiktningar

Det är av stor vikt för hyresvärden att det inte finns fel och brister i installationer såsom el- och sprinkleranordningar. Om hyresgästen efter en revisionsbesiktning inte åtgärdar fel och brister, i en installation som tillhör hyresgästen, inom den tid som myndigheten har föreskrivit har hyresvärden därför rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit. Hyresgästen bör få ta del av hyresvärdens underlag för beräkningen av hyresvärdens kostnad för detta.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar i sin lokal för tillgängligheten till utrymmen som behövs för skötsel och drift av fastigheten.

28. PBL-avgifter

Vid ny- till- eller ombyggnad av lokalen, som ombesörjs och bekostas av hyresgästen, är utgångspunkten att hyresgästen svarar för alla PBL-avgifter. Har hyresgästen inte inhämtat erforderliga tillstånd och hyresvärden på grund av detta tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

Brandskyddsklausulen, formulär nr. 68 har reviderats 2018. Första stycket i klausulen syftar till att återge det ansvar som parterna har i enlighet med lagen om skydd mot olyckor (LSO). Ansvaret enligt lagen om skydd mot olyckor gäller

gentemot det allmänna. Utöver detta ansvar har hyresvärden ett ansvar enligt hyreslagens bestämmelser om lokalens skick att svara för att fastigheten är i sådant skick att den rent generellt är möjlig att hyra ut enligt gällande brandskyddsregler.

Vad är skälighetsomfattning enligt LSO?

Enligt 2 kap. 2 § LSO är ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skyldiga att i skälighetsomfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Skyldigheten enligt 2 kap. 2 § LSO sträcker sig bara till vad som i varje enskilt fall är skäligt med hänsyn till kostnaderna. Det innebär att kostnaderna inte får vara mer betungande än vad som är rimligt med hänsyn till skyddets syfte. En kostsam åtgärd som betydligt förbättrar brandskyddet kan alltså vara skälig, samtidigt som en mindre kostsam åtgärd som bara marginellt höjer nivån på brandskyddet inte bedöms vara skälig. Begränsade ekonomiska resurser ska inte vägas in i bedömningen och påverka de krav som samhället ställer på ägare/nyttjanderättshavare till byggnader och anläggningar. Ytterst blir det en fråga för domstol att pröva skäligheten för en viss åtgärd.

Parternas ansvar vid tillträdet

Ändamålet är det som anges i kontraktet under *"lokalens användning"*. Skillnaden mellan det avtalade ändamålet och den specifika verksamheten som just den individuella lokalhyresgästen bedriver är följande:

Hyresvärdens ansvar i det första alternativet är att se till att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven för det avtalade ändamålet enligt LSO, Boverkets byggregler och annan tillämplig lagstiftning, såsom arbetsmiljölagsstiftningen. Hyresgästen svarar för eventuellt kompletterande brandskydd som går utöver vad som krävs för det avtalade ändamålet och som inte är förutsägbart för hyresvärden. Ett exempel kan vara att parterna har avtalat att lokalen ska användas för butik. I detta fall har hyresvärden ansvar för att anpassa lokalen så att den kan användas för butik. Om hyresgästen avser sälja brandfarliga vätskor, som kräver ett särskilt skåp för att uppfylla gällande regler, ansvarar denne för anskaffandet och installationen av ett sådant skåp. Notera att ett allmänt definierat användningsändamål även i andra avseenden är problematiskt, se avsnittet om lokalens användning.

Parterna kan välja att, genom att tillämpa alternativ två, själva reglera vilken part som ska anordna och bekosta visst brandskydd. Det sker genom att parterna bifogar en egen bilaga till kontraktet.

Organisationerna som står bakom 12 B.3 med bilagor rekommenderar att parterna, oavsett om parterna tillämpar den egna bilagan eller den förtryckta regleringen, vidtar en brandskyddsbesiktning och årliga avstämningar.

Underhålls- och utbytesansvar

Innebörden av hyresgästens underhålls- och utbytesansvar är följande:

Hyresgästen svarar för sådant brandskydd som är synligt och åtkomligt för denne. Om hyresgästen kompletterat brandskyddet utöver vad som krävs för avsedd användning faller även detta inom hyresgästens underhållsansvar och därtill sådant brandskydd som krävs på grund av ändrade myndighetskrav under hyrestiden.

Angående underhållsansvaret för branddörrar kan klargöras att det finns olika typer av branddörrar. Hyresgästen svarar för funktionstest av branddörrar, såvida dessa inte styrs av fastighetens centrala system.

Systematiskt brandskyddsarbete

Under avsnittet i klausulen som handlar om systematiskt brandskyddsarbete beskrivs parternas skyldigheter att upprätthålla brandskyddet. Det är en god idé att vidta årliga avstämningar för att följa upp det löpande brandskyddsarbetet. Varje part har ansvar för att säkerställa att åtgärder som vidtas inom ramen för underhålls- och utbytesansvaret sker i enlighet med relevanta brandskyddsbestämmelser. Exempelvis måste part säkerställa att eventuella ledningsdragningar genom brandceller brandtätas så att brandcellens funktion säkerställs. I klausulen regleras också att branddörrar ska hållas stängda. Så är inte fallet med branddörrar med dörrhållarmagneter. Dessa dörrar kan, i motsats till andra branddörrar, hållas öppna. Funktionen måste kontrolleras löpande.

Krav på skriftlig redogörelse

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska det upprättas en skriftlig redogörelse för brandskyddet för byggnader eller anläggningar där konsekvenserna av en brand kan bli särskilt stora. I Statens räddningsverks föreskrifter om skriftlig redogörelse för brandskyddet (SRVFS 2003:10), anges vilka byggnader och anläggningar som omfattas av kravet på skriftlig redogörelse. Sådana lokaler är bland annat förskolor och skolor, samlingslokaler som används av fler än 150 personer (till exempel varuhus och nöjeslokaler), restauranger eller liknande med alkoholtillstånd och platser för fler än 50 gäster, vissa industriverksamheter samt vissa vårdinrättningar. Det är viktigt att parterna vid tveksamhet kontakter räddningstjänsten för att utröna om lokalen omfattas av den skriftliga redogörelseskyldigheten.

30. 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 om det åligger hyresvärden eller 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 – oavsett markering – hyresvärden som får utföra och bekosta arbetet.

Om hyresgästen enligt kontraktet 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.

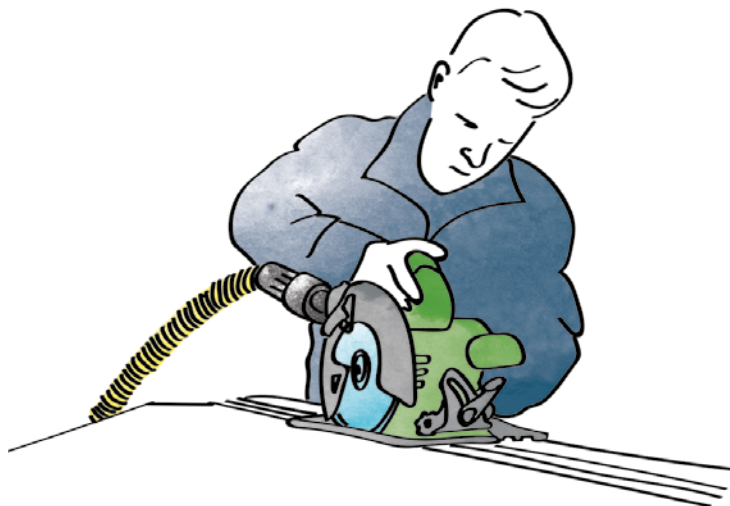
Det spelar ingen roll för klausulens tillämpning om myndighetskravet grundas på ett förvaltningsbeslut som fattats med stöd av en författning som redan gällde vid tidpunkten för tillträdet eller om beslutet grundas på en författning som tillkommit efter tillträdet. Läs mer om kostnadsökningar till följd av myndighetskrav i det föregående under *"Oförutsedda kostnader"*.

31. Ombyggnads- och ändringsarbeten

Klausulen omförhandlades 2018 och skiljer sig från tidigare versioner.

Kravet på skriftligt tillstånd 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.

Som huvudregel gäller att hyresgästen ansvarar för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör. Om hyresvärden godkän-



ombyggnation utförs, är det hyresgästens ansvar att stå för arbetenas utförande samt att svara för samtliga kostnader därför inklusive kostnader förknippade med ändringar i fastighetens ritningar. Hyresgästen svarar även för underhåll och utbyte av det som tillförts genom arbetena.

I arbeten som generellt kan betecknas som särskilt ingripande kan det vara att föredra att hyresvärden utför önskade arbeten istället för hyresgästen varvid finansieringen av arbetena lämpligen regleras i tilläggsavtal, till exempel som ett hyrestillägg. Om det är hyresvärden som påkallar arbetena, ska hyresvärden bära kostnaden för att ta fram nya ritningar. Om hyresgästen själv utför arbeten i lokalen, ska hyresgästen bereda hyresvärden insyn i de handlingar som är styrande för arbetet, liksom tillträde till lokalen under projektiden när hyresvärden begär det.

Syftet med insyn i projektet är dels att försäkra hyresvärden om att arbetet utförs på ett etiskt och fackmässigt sätt, dels att förenkla för hyresgästen att stämma av löpande frågor om fastighetens förutsättningar med hyresvärden. Ett sådant förfarande betyder inte att hyresvärden tar på sig något ansvar i fråga om arbetena i lokalen.

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). I klausulens tredje stycke klargörs detta ansvar. Hyresvärden kan på skadeståndsrättslig grund ställa

krav på den hyresgäst som orsakar skada genom ombyggnads- eller ändringsarbeten. Genom klausulens utformning är hyresgästen även på avtalsrättslig grund skyldig att ersätta hyresvärden för eventuella anspråk om nedsättning av hyra som framställs av andra hyresgäster. Om hyresvärden avser att ställa krav på hyresgästen på grund av annan hyresgästs nedsättningsanspråk ska hyresvärden i skäligen utsträckning förvissa sig om att grund för nedsättning av hyra föreligger och att anspråket är skäligt i förhållande till de omständigheter som åberopas. Hyresvärden kan alltså inte förlikningsvis godta oskäligen och illa utredda anspråk och sedan göra dessa gällande mot hyresgästen.

Byggvarudeklarationer

Det är kostsamt för hyresvärden att bli av med bygg- och rivningsavfall, speciellt om materialet är osorterat. Ett sätt för hyresvärden att minska avfallskostnaderna är att lämna det utrivna materialet till återvinning och inte till soptipp.

Återvinning förutsätter att materialet är fritt från miljö- och hälsofarliga ämnen och dessutom sorterat. Sortering och omhändertagande av det utrivna materialet underlättas avsevärt om hyresvärden har ordentlig dokumentation av vilka material som finns inbyggda i huset. Viktigast är att veta om det finns, och i så fall i vilken omfattning, miljö- och hälsofarligt material i huset.

Hyresgästen ska därför lämna byggvarudeklarationer för de produkter och material som tillförs lokalen. En byggvarudeklaration (produktblad med miljöinformation) ger information om byggprodukternas påverkan på yttre och inre miljö. Yttre miljöpåverkan är till exempel resurs- och energiåtgång, medan inre miljöpåverkan handlar om emissioner och annat som påverkar inomhusmiljön.

32. 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 äganderätts-

övergång 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 regelbundet en kostnad för hyresgästen. Hyresvärden bör därför noga överväga om det är nödvändigt med en bankgaranti.

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 annat 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 fyra 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.

33. 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.

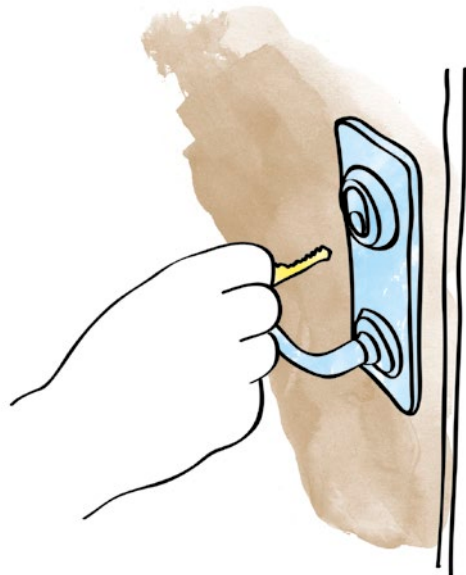
Möjlighet till att frångå den förtryckta regleringen

Det finns fall då parterna kan ha anledning att frångå den förtryckta regleringen. Så är fallet när hyresgästen är en statlig myndighet. Då måste kraven på en försäkring utgå, eftersom staten inte kan försäkra sin verksamhet. Ett annat exempel på när parterna kan vilja ha en annan reglering är om fastighetsägaren ska ha ansvaret för entrédörrar och liknande. I dessa fall, och andra fall då parterna vill ha en annan fördelning av ansvaret för lokalen eller andra krav på

parternas försäkringsskydd, kan parterna välja att frångå den förtryckta regleringen i en bilaga.

34. 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 enligt denna klausul kan behöva teckna en särskild glasförsäkring. Sedvanlig fastighetsförsäkring eller företagsförsäkring regleras under närmast föregående rubrik "Försäkringar" i kontraktet.



35. 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.

36. 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.

Med hänsyn till skärpta regler för hantering av byggavfall med mera bör hyresgästen överväga hur de ändringar som hyresgästen gör – även när det sker med hyresvärdens medgivande – bör genomföras. Som framgår ovan är huvudregeln att hyresgästen är skyldig att avlägsna det material (även miljöfarligt sådant) som hyresgästen har tillfört byggnaden. Gör inte hyresgästen detta, blir hyresgästen ersättningsskyldig gentemot hyresvärden för de kostnader som hyresgästens underlåtenhet medför för hyresvärden.

37. 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.

38. Personuppgifter

Den 25 maj 2018 ersattes personuppgiftslagen av Data-skyddsförordningen (även kallad *GDPR* efter förordningens engelska namn, General Data Protection Regulation). Data-skyddsförordningen 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

39. Särskilda bestämmelser

Under särskilda bestämmelser kan parterna skriva in ytterligare klausuler eller hänvisningar till ytterligare bilagor. Ibland används även detta utrymme till en förteckning över samtliga bilagor som hör till kontraktet.



40. Underskrift

Se under rubriken *hyresvärd – hyresgäst* i denna handledning.

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 iakttä 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.

Överlåtelse

Överlåter hyresgästen hyreskontraktet på gällande villkor till annan, kan frånträdande och tillträdande hyresgäst fylla i datum för överlåtelsen av hyreskontraktet och sina namn under denna rubrik.

Huvudregeln enligt hyreslagen är att en hyresgäst aldrig får överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke. Ett undantag från huvudregeln finns i 36 § hyreslagen. I samband med en verksamhetsöverlåtelse kan hyresnämnden i vissa fall ge hyresgästen tillstånd till att överlåta sin hyresrätt till den som ska överta verksamheten. Har hyresgästen innehaft lokalen mindre än tre år krävs synnerliga skäl för att hyresnämnden ska ge tillstånd till överlåtelsen.

När hyreskontraktet överläts i samband med en verksamhetsöverlåtelse i enlighet med reglerna i 36 § hyreslagen kan hyresnämnden inte besluta om några ändrade villkor. Ska hyresvillkoren ändras måste parterna vara överens om detta. Hyresnämnden kan dock förena ett tillstånd till överlåtelse av hyresrätten med ett villkor om att tillträdande hyresgäst ställer fullgod säkerhet för förpliktelserna enligt hyreskontraktet.

Hyresvärdens separata samtycke till en överlåtelse av hyreskontraktet innebär inte att hyreskontraktet överläts. Den frånträdande hyresgästen måste muntligen eller skriftligen förklara att hyreskontraktet överläts till den tillträdande hyresgästen.

Hyresvärdens samtycke kan därför inhämtas i god tid före en överlåtelse av hyreskontraktet. Inhämtas hyresvärdens samtycke efter överlåtelsen av hyreskontraktet, är det mycket viktigt att hyresgästen har villkorat överlåtelsen av hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Överlåtelse av hyreskontraktet utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd utgör grund för förverkande.

Om hyresvärden, frånträdande och tillträdande hyresgäst undertecknar att "*ovanstående hyreskontrakt överläts*" från och med ett visst datum har hyreskontraktet överlåtits. När undertecknande har skett kan den frånträdande hyresgästen få svårt att vid behov, till exempel vid utebliven betalning från den tillträdande hyresgästen, häva överlåtelsen.

Denna överlåtelseförklaring bör därför inte användas förrän vid den tidpunkt då dels frånträdande hyresgäst mottagit betalning och vill överlåta kontraktet, dels hyresvärden fått eventuell säkerhet från tillträdande hyresgäst. Som alternativ till att hyresvärden undertecknar denna överlåtelseförklaring kan hyresvärden ge hyresgästen ett separat samtycke enligt vilket hyresgästen under en viss period har hyresvärdens samtycke till att överlåta hyreskontraktet till en viss fysisk eller juridisk person.

Bilagor

Formulär 12B.3. Hyreskontrakt för lokal	26
Formulär 87. Besiktnings- och åtgärdsprotokoll för lokal	30
Formulär 6F. Indexklausul för lokal	31
Formulär 6E. Indexklausul för lokal	33
Formulär 78. Fastighetsskatteklausul för lokal	35
Formulär 82. Driftskostnadsklausul för lokal	37
Formulär 88. Klausul om avfallshantering för lokal	38
Formulär 68. Brandskyddsklausul för lokalhyresavtal	39
Formulär 81. Miljöklausul för lokal	40
Formulär 99. Grön bilaga för lokalhyreskontrakt	41
Formulär 90. Personuppgiftsklausul för lokal	43
Formulär 83. Klausul om äganderättsövergång för lokal	45
Formulär 96. Överenskommelse om avflyttning	46

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	

3. Lokalens adress m.m

Kommun	Fastighetsbeteckning
Gata	Trappor/hus
	Lokalens nr

4. Lokalens användning

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till

☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation. Bilaga

5. Hyrestid

Från och med den	Till och med den
------------------	------------------

6. Uppsägningstid/ Förlängningstid

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

I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ år ☐ månader

7. Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga

8. Lokalens storlek och omfattning

Areotyp	Plan	ca m ²	Areotyp	Plan	ca m ²	Total area
Areotyp	Plan	ca m ²	Areotyp	Plan	ca m ²	

Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser 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

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning ☐ Plats för skylt ☐ Plats för skyltskåp/automat ☐ Parkeringsplats(er) för bil(ar) ☐ Garageplats(er) för bil(ar)

9. Inredning

Lokalen uthyrs ☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga Bilaga

10. Hyra

Kronor per år exklusive nedan markerade tillägg

11. Index

☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga

12. Fastighetsskatt

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

13. Driftskostnader

I lokalen finns tillgång till ☐ El ☐ VA ☐ Värme ☐ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation

Betalning

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

14. Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av

☐ hyresvärden ☐ hyresgästen

15. Avfallshantering

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme.

I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:

☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.

☐ Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till kronor per år.

☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.

☐ Särskild reglering enligt bilaga

Bilaga

16. Snöröjning och sandning

☐ ingår i hyran ☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen ☐ annan reglering enligt bilaga

Bilaga

17. Oförutsedda kostnader

Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av

- införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet

ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.

Lokalens andel ska under hyrestiden anses vara procent.

Har andelen inte angetts utförs denna av hyresgästens hyra (exkl. eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående hyrorna (exkl. eventuell moms) för lokaler och bostadslägenheter. För lokaler och bostadslägenheter som inte är uthyrda görs därvid en uppskattning av marknadshyran respektive bruksvärdeshyran.

Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för dessa ska erläggas. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.

18. 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.

19. Hyrans betalning

Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje

☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på

PlusGiro nr

BankGiro nr

20. Ränta, betalningspåminnelse

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

21. Nedsättning av hyra

Avtalat skick m.m

Hyresgästen har 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 detta kontrakt med tillhörande bilagor.

Sedvanligt underhåll

☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler.

☐ Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten 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.

☐ Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.

Bilaga

22. Underhåll

☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden eventuellt särskilt tillhandahåller för verksamheten.

☐ Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.

Bilaga

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.

Allmänna och gemensamma utrymmen

Om inte annat överenskommits mellan parterna ansvarar hyresvärden för underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga

Bilaga

23. Ledningar för telefoni och data-kommunikation

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer.

☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.

Bilaga

24. Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick.

Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och åter uppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden.

Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar.

☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.

Bilaga

25. 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.

☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogat miljöklausul.

Bilaga

☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.

Bilaga

26. Revisionsbesiktningar

Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästens tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.

27. Tillgänglighet till vissa utrymmen

Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.

28. PBL-avgifter

Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar avseende lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.

29. Brandskydd

☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra avseende brandskydd regleras i bifogat brandskyddsklausul.

Bilaga

30. Myndighetskrav m.m.

☐ Hyresvärden ☐ 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.

31. Ombyggnads- och ändringsarbete

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

Om hyresgästen framgår av hyresvärdens skriftliga tillstånd ska hyresgästen ansvara för allt som denne anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna, även om egendomen är att betrakta som fastighets- eller byggnadstillbehör.

Hyresgästen ska bereda hyresvärden insyn i ombyggnadsprojektet, bjuda in hyresvärden till byggmöten och när hyresvärden begär det, ge hyresvärden tillträde till lokalen under ombyggnadstiden. Hyresgästen svarar för att hyresgästens arbeten i lokalen inte skadar byggnaden eller stör den verksamhet som andra hyresgäster i byggnaden bedriver och är skyldig att i skälig omfattning ersätta hyresvärden om krav på nedsättning av hyra riktas mot denne med anledning av hinder eller men i annans nyttjanderätt.

Om parterna kommer överens om och genomför en ombyggnation eller omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas. Kostnaden för upprättandet av dessa ska bäras av den part som påkallat förändringen.

☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.

Bilaga

Byggvarudeklaration

Om hyresgästen utför arbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.

32. Säkerhet

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

☐ borgen ställd av

☐ bankgaranti intill ett belopp om

☐ annan säkerhet i form av

Bilaga

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

33. 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, avbrottskydd och ansvar för den egna verksamheten.

☐ Annan överenskommelse om försäkring, se bilaga.

Bilaga

34. 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.

35. Låsanordningar

☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen

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

36. 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.

☐ Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.

Bilaga

Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.

37. 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 upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

38. Hantering av personuppgifter

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

Bilaga

39. Särskilda bestämmelser

	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga
	Bilaga

40. 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)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)
☐ Firmatecknare	☐ Firmatecknare
☐ Ombud enligt fullmakt	☐ 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.	

BESIKTNINGS- OCH ÅTGÄRDSPROTOKOLL FÖR LOKAL

1 (1)

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

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	<table> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn</td> <td>Hyresgästens namn</td> </tr> <tr> <td> Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> <td> Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande</td> <td>Namnförtydligande</td> </tr> </table>	Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande	Namnförtydligande
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.								

Uppllysning

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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn

Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn

Personnr/orgnr

Klausul

Bashyra enligt denna klausul utgörs av

☐

% av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. kronor.

☐

% av de fasta hyrestillägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga),
dvs. kronor.

Summa bashyra kronor per år.

Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande.

- 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.

Tillägget kan bli såväl högre som lägre mellan olika år. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg enligt ovan.

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

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.

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.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

ANVISNINGAR FÖR INDEXUPPRÄKNING AV HYRA FÖR LOKAL

Bashyran

Hur stor del av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg 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 parterna fördelningen 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 ska ske så snart årets oktoberindex har blivit känt. De senaste åren har oktoberindex blivit känt i mitten av november.

Beräkning av indextillägget

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.

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 1980 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 hyresavtalet 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.

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

Namnteckning(firmatecknare/ombud)

☐

Firmatecknare

☐

Ombud enligt
fullmakt

☐

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

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 parterna fördelningen 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.

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:

Visningssök

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift

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

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 var i 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.

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

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	☐ va	☐ värme
kr per år	kr per år	kr per år
☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation
kr per år	kr per år	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	☐ va	☐ värme
kr per år	kr per år	kr per år
☐ varmvatten	☐ kyla	☐ ventilation
kr per år	kr per år	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.

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.

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn

Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn

Personnr/orgnr

Klausul

Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har markerats nedan.

☐ hushållsavfall

☐ lysrör

☐ hårda plastförpackningar

☐ grovsopor

☐ metallförpackningar

☐ farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning

☐ komposterbart avfall

☐ ofärgade glasförpackningar

☐ tidningspapper

☐ färgade glasförpackningar

☐ batterier

☐ pappförpackningar

Särskilda bestämmelser
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.

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn

Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn

Personnr/orgnr

Klausul

Om denna klausul strider mot bestämmelse i huvudavtalet, gäller i första hand denna klausul.

Enligt lagen om skydd mot olyckor ska fastighetsägare eller nyttjanderättshavare i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka. Samma lag föreskriver att ägare och nyttjanderättshavare i övrigt ska vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid tillträdet uppfyller kraven på brandskydd som krävs för det avtalade användningsändamålet med förhyrningen.

☐ Parterna har kommit överens om fördelningen av ansvaret för brandskydd inför tillträdet. Parternas ansvar för att ordna brandskydd inför tillträdet regleras i bilaga 0.

Hyresgästen ansvarar för underhåll och utbyte av sådant brandskydd i lokalen som är synligt och åtkomligt för denne, såsom exempelvis nödutgångsskyltar och andra brandskyddsanordningar som enbart betjänar lokalen och som inte är styrda av byggnadens centrala system. Hyresgästen svarar också för sådana brandskyddsanordningar som hyresgästen har tillfört lokalen.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar därutöver sådant brandskydd som efter tillträdet kan komma att krävas för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Hyresgästen ska utan dröjsmål anmäla brister som denne upptäcker eller borde upptäcka, i det brandskydd som hyresvärden tillhandahåller och svarar för.

Systematiskt brandskyddsarbete

Parterna åtar sig att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete i enlighet med de allmänna råd som behörig myndighet meddelat. Vardera part är dessutom skyldig att en gång om året bereda den andre parten tillfälle att få ta del av dokumentation och uppföljning av partens systematiska brandskyddsarbete.

Hyresgästen förbinder sig att se till

att räddnings- och utrymningsvägar alltid hålls öppna och inte vare sig helt eller delvis blockeras

att funktionen av sprinkler- och andra brandskyddsanordningar aldrig försämras genom t.ex. förbyggnad eller uppställning av föremål,

att branddörrar hålls stängda och brandceller är intakta

att plombering av handtag aldrig bryts annat än i händelse av brand eller brandövning.

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.

Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

Hyresvärd

Namn

Personnr/orgnr

Hyresgäst

Namn

Personnr/orgnr

Klausul

Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.

Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.

Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.

Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.

Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.

Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.

Särskilda bestämmelser
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.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Avser

Hyreskontrakt nr

Fastighetsbeteckning

2. Hyresvärd

Namn

Personnr/Orgnr

3. Hyresgäst

Namn

Personnr/Orgnr

4. Instruktioner

Denna avtalsbilaga till ett lokalhyresavtal innehåller villkor som gör avtalet till ett grönt hyresavtal. När avtalet ingås ska parterna gemensamt gå igenom bilagans alla punkter. Det åligger hyresvärdens att besvara hyresgästens frågor om villkorens innebörd. Avtalet inleds med en allmän avsiktsförklaring som beskriver parternas samverkan. Efterföljande avsnitt utgör avtalsvillkor som kompletterar hyresavtalet. Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller. En handledning finns till bilagan.

5. Avsiktsförklaring

Hyresavtalet är ett grönt hyresavtal. Det innebär att parterna förbinder sig att samverka för ett miljömässigt hållbart hyresförhållande. Det åligger båda parterna att ta initiativ till åtgärder och aktiviteter som kan minska hyresförhållandets miljöpåverkan samt förbättra miljö och hälsa i lokalen. Parterna förbinder sig vidare att gemensamt sätta mål och hitta former för den löpande samverkan som passar bäst för parterna och som behövs för att nå dessa mål.

Parterna ska samverka för minskad klimatpåverkan och resursanvändning. Det innefattar att optimera uppvärmning, kylning och ventilation i lokalen utifrån hur den används. Det innebär också att hitta lösningar för ökat återbruk, återvinning och delande. Miljöanpassade och icke hälsovådliga material ska användas i byggnad och inredning. Hyresgäst och hyresvärd ska genomföra aktiviteter och åtgärder som möjliggör och driver hållbara beteenden.

☐ Ytterligare ambitioner och mål för parternas samverkan framgår av bilaga.

Bilaga

6. Information om hållbar lokal-användning

Hyresvärderna ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen under hyresförhållandet kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska lämnas i samband med tillträdet av lokalen eller vid tidpunkt som parterna skriftligen kommit överens om. Därefter ska uppdaterad information hållas tillgänglig t.ex. i husbok, webbsida eller kundplattform. Informationen ska minst omfatta områdena:

- avfallshantering och återvinning från hyresgästens verksamhet
- energieffektiv användning av lokalen
- funktionalitet för inomhusklimat t.ex. solavskärmning och ventilation
- lösningar som bidrar till en resurseffektiv användning av ytor och andra faciliteter t.ex. samnyttjande av mötesrum, omklädningsrum m.m.
- bevarande och minimering av ombyggnationer
- återbruk, materialval och avfallshantering i samband med underhåll och ombyggnationer
- gröna transporter och mobilitet.

7. Miljöcertifiering
☐ Byggnaden/lokalen ska omfattas av ett miljöcertifieringssystem för byggnader.

☐ Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för byggnaden/lokalen.

☐ Senast den ska byggnaden/lokalen omfattas av ett miljöcertifieringssystem.

☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

☐ Befintligt/planerat miljöcertifieringssystem

Hyresvärderna ska informera hyresgästen om ändringar av miljöcertifieringssystem samt erhållen nivå i miljöcertifieringssystem.

Om miljöcertifiering innebär krav på hyresgästens verksamhet ska kraven framgå av bilaga.

Bilaga

8. Energislag och utsläpp

Hyresvärderna och hyresgästen ska endast köpa ursprungsmärkt förnybar el för användning i lokalen och fastigheten.

Hyresvärd/hyresgäst ska inte använda fossila bränslen (direkta inköp) för egen uppvärmning av byggnaden.

☐ Hyresvärd/hyresgäst ska endast köpa förnybar eller klimatneutral energi för

☐ kylning

☐ uppvärmning

☐ från tillträdet

☐ snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum)

☐ Hyresvärderna har egenproducerad förnybar energi som förser fastigheten med energi från

☐ sol

☐ vind

☐
9. Datainsamling och informationsutbyte
Hyresvärdens lämnande av data

Hyresvärderna ska samla in och dela data som behövs för att analysera och kartlägga lokalens och byggnadens miljöpåverkan enligt villkoren i detta avsnitt.

Hyresvärderna ska minst årligen informera hyresgästen om hyresgästens användning av nedanstående resurser. Information om användning ska i första hand baseras på mätning och i andra hand, om mätutrustning saknas, genom andel av totalförbrukning.

☐ verksamhetsel (hyresgästens)

☐ fastighetensel (lokalens andel)

☐ fjärrvärme

☐ fjärrkyla

☐ Särskild kyla/processkyla (hyresgästens)

☐ vatten (hyresgästens)

☐ återvinning och avfall

☐
☐ Hyresvärderna ska tillgängliggöra/presentera statistik om utsläpp av växthusgaser från energianvändning

Hyresgästens
lämnade av data

I den mån hyresgästen har eget abonnemang är hyresgästen skyldig att lämna information om användningen av följande resurser:

☐ verksamhetsel ☐ fastighetsel ☐ fjärrvärme ☐ fjärrkyla ☐ vatten ☐ avfall ☐

Informationen lämnas

☐ genom inrapportering efter hyresgästens avläsning av egen mätare var :e månad

☐ genom att hyresgästen lämnar hyresvärden fullmakt att hämta ut den information som behövs för uppföljning. Fullmakt, bilaga

Syftet med insamlingen av data ska vara att möjliggöra uppföljning av resursanvändning och utsläpp, och för att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt klimatpåverkan. Data ska även kunna användas för att genomföra energideklarationer och miljöcertifieringar.

10. Inomhusmiljö/
klimat

Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under användningstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram inför tillträdet av lokalen och därefter överenskomna förändringar.

Möblering/ inredning

Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om lämplig inplacering av möbler och inredning för att erhålla ett gott inomhusklimat.

Hyresgästen ska senast vid tillträdet av lokalen delge hyresvärden en möbleringsplan som beaktar lokalens tekniska förutsättningar.

Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.

Inomhusmiljö-
uppföljning

☐ Hyresvärden ska systematiskt samla in synpunkter kring inomhusmiljön som årligen följs upp tillsammans med hyresgästen.

11. Hyresgäst-
anpassningar

Miljöhänsyn ska tas vid materialval. Återbrukat, återvunnet och/eller miljöanpassat byggmaterial ska användas i lokalen.

☐ Parterna ska ta fram klimatmål för ombyggnationer.

☐ Val av byggmaterial i lokalen ska utgå från en materialdatabas. Materialdatabas

☐ Hantering (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering) av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning i samband med hyresgäst Anpassning i befintlig lokal ska dokumenteras.

☐ Material ska dokumenteras i en loggbok som ägs och administreras av hyresvärden.

12. Val av inredning
och utrustning

Parterna ska välja vitvaror med låg energianvändning i lokalen.

☐ Parterna ska välja en för ändamålet energieffektiv belysning i lokalen.

☐ Parterna ska där så är möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.

☐ Hyresgästen ska i första hand välja miljömärkt eller återanvänd inredning i lokalen.

☐ Hyresgästen ska inte köpa icke certifierad kontorsinredning av tropiskt trä.

13. Metodval vid
underhåll, skötsel och
drift

Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdnadsplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

Hyresvärden ska ta miljöhänsyn vid val av metoder för underhåll, skötsel och drift i fastigheten och välja miljömärkta/miljöklassade produkter där så är möjligt.

14. Gröna transporter
och mobilitet

Hyresvärden ska, på de villkor som framgår av bilagan, i anslutning till lokalen erbjuda tillgång till

Bilaga

☐ cykelparkering ☐ omklädningsrum ☐ gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten

☐ gemensam fordonspool i eller i anslutning till fastigheten ☐ laddningsplatser för eldrivna fordon

15. Övriga
avtalspunkter

☐ Ytterligare avtalspunkter bifogas

Bilaga

16. Underskrift

Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.

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

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

Hyresvärd	Personnr/orgnr
E-post	Telefon

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Hyresvärderna 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.

Hyresvärderna är personuppgiftsansvarig för den behandling av personuppgifter som hyresvärderna själv utför eller som annan utför för hyresvärdens räkning. Det innebär att hyresvärderna ansvarar för de personuppgifter som hyresvärderna 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.
- Adminstrera 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?

☐ Hyresvärderna sparar personuppgifter till dess att uppgifterna inte längre behövs eller anses vara inaktuella. Hyresvärderna 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 misskötsamhet, 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.

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.

KLAUSUL OM ÄGANDERÄTTSÖVERGÅNG FÖR LOKAL ÖVERLÅTELSE AV AKTIER ELLER ANDELAR

1 (1)

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): <table border="1"> <tr> <td>Namn</td> <td>Personnr/orgnr.</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table> ☐ Följande fysiska personer äger direkt eller indirekt ovanstående juridisk(a) person(er): <table border="1"> <tr> <td>Namn</td> <td>Personnr/orgnr.</td> </tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </table> ☐ Ovanstående fysisk(a) person(er) ska personligen arbeta med hyresgästens verksamhet i lokalen. Detta är av synnerlig vikt för hyresvärdens.		Namn	Personnr/orgnr.													Namn	Personnr/orgnr.										
Namn	Personnr/orgnr.																											
Namn	Personnr/orgnr.																											
Äganderättsövergång	Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärdens 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 hyresvärdens 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	<table border="1"> <tr> <td>Ort/datum</td> <td>Ort/datum</td> </tr> <tr> <td>Hyresvärdens namn</td> <td>Hyresgästens namn</td> </tr> <tr> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud)</td> <td>Namnteckning (firmatecknare/ombud)</td> </tr> <tr> <td> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> <td> ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt </td> </tr> <tr> <td>Namnförtydligande</td> <td>Namnförtydligande</td> </tr> </table> ☐ 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.		Ort/datum	Ort/datum	Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn	Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnförtydligande	Namnförtydligande																
Ort/datum	Ort/datum																											
Hyresvärdens namn	Hyresgästens namn																											
Namnteckning (firmatecknare/ombud)	Namnteckning (firmatecknare/ombud)																											
☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt																											
Namnförtydligande	Namnförtydligande																											

ÖVERENSKOMMELSE OM AVFLYTTNING

1 (1)

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.

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.