



HANDLEDNING

TILL FASTIGHETSÄGARNA SVERIGES HYRESKONTRAKT
FÖR HOTELL FORMULÄR NR 86

INNEHÅLL

Bakgrund	4	24. Hyrans betalning	14
Om lokalhyresavtal	4	25. Ränta och betalningspåminnelse	14
Förberedelse inför förhandling	4	26. Säkerhet	14
1. Parter	6	Allmänt	14
2. Hotelllets adress med mera	6	Borgen	15
3. Hotelllets namn/varumärke	6	Bankgaranti	15
4. Hotelllets användning	6	Deposition	15
5. Hotelllets skick	7	Tidpunkt för överlämnande av säkerhet	15
Hyreslagens huvudregel – lokalen hyrs ut i för		27. Ombyggnads- och ändringsarbeten	15
ändamålet fullt brukbart skick	7	28. Nedsättning av hyra	16
Befintligt skick – friskrivning	7	29. Myndighetskrav med mera	16
6. Hotelllets storlek och omfattning	8	30. Miljöpåverkan	16
7. Garage och parkeringsplatser	8	31. Byggvarudeklarationer	16
8. Uteservering	8	32. Revisionsbesiktningar	17
9. Gemensamhetsytor	8	33. Hyresvärdens tillträde till vissa utrymmen	17
10. Inredning	9	34. PBL-avgifter	17
11. Utbytes- och underhållsansvar	9	35. Brandskydd	17
Åsidosatt underhållsskyldighet	10	36. Ledningar för telefoni	
12. Hyrestid	10	och datakommunikation	17
Hyreskontraktets upphörande i förtid	10	37. Skyltar, markiser med mera	17
13. Uppsägningstid och förlängningstid	10	38. Försäkringar	18
14. Hyra	10	39. Lås, larm och övervakning	18
Allmänt om hyra	10	40. Yttre åverkan	18
Fast hyra	11	41. Återställande vid avflyttning	18
Omsättningsbaserad hyra	11	42. Force majeure	19
15. Indexklausul	11	43. Personuppgifter	19
16. Fastighetsskatt	11	44. Särskilda bestämmelser	19
17. Mervärdesskatt	12	45. Bilagor	19
18. Nyttigheter för lokalens drift	12	46. Underskrift	19
Särskilt om kyla och ventilation	13	Övrigt	19
19. Mätare	13	Överlåtelse av hyresrätten	19
20. Avfallshantering	13		
21. Trappstädning	13	<i>Kontrakt</i>	
22. Snöröjning och sandning	13	Hyreskontrakt för hotell	22
23. Oförutsedda kostnader	14	Gränsdragningslista för hotell	28

INLEDNING

BAKGRUND

Fastigheter som innehåller hotell har historiskt sett betraktats på samma sätt som alla övriga kommersiella fastigheter vid både förvaltning och uthyrning. Fastigheter med enbart hotell, eller som domineras av hotell, har dock mycket speciella egenskaper. Därför tog Fastighetsägarna Sverige och Visita (dåvarande SHR) år 1997 fram ett särskilt hotellhyreskontrakt med handledning. Fastighetsägarna och Visita har nu reviderat kontraktet och handledningen och anpassat dessa till de förhållanden som idag råder.

Hotellkontraktet tar hänsyn till hotellens särskilda förutsättningar. Till skillnad från standardhyreskontraktet för lokaler ger hotellkontraktet hyresvärd och hyresgäst möjlighet att kryssa i bland annat vilka delverksamheter som ingår i hotellrörelsen, vad som gäller för uteserveringar och om hyran är omsättningsbaserad. Vidare har en särskild gränsdragningslista för hotell tagits fram där hyresvärd och hyresgäst kan ange vem som har utbytesrespektive underhållsansvaret för olika delar av hotellet. Vill parterna ändå använda det sedvanliga standardhyreskontraktet för lokaler eller restauranghyreskontraktet kan dessa kompletteras med formuleringar från hotellkontraktet.

Syftet med denna handledning är att ge parterna ledning om hur kontraktet ska fyllas i och vilken innebörd organisationerna anser att kontraktets olika delar har, samt fästa parternas uppmärksamhet på de frågor som särskilt bör diskuteras vid ingående av ett hotellhyreskontrakt. Avsikten är att parterna själva ska kunna upprätta kontraktet. Många gånger kan det dock vara behövt att anlita biträde av såväl jurist som ekonom med lämplig erfarenhet. Medlemmar i såväl Fastighetsägarna som Visita har tillgång till juridisk rådgivning avseende hyresrättsliga frågor och avtalsskrivning.

Hyresvärdens medlemskap i Fastighetsägarna borgar för att hyresvärden håller hög etik i förhållande till sina hyresgäster. Fastighetsägarna ger ut skriften "Etik och god sed" som finns att ladda ner på www.fastighetsagarna.se. På motsvarande sätt borgar hyresgästens medlemskap i Visita för att hyresgästen följer organisationens riktlinjer och normer för god etik. Du kan läsa mer om Visitas etiska regler på www.visita.se.

Medlemskap i respektive organisation ska utgöra en garanti för att respektive part agerar på ett seriöst och kvalitetsmedvetet sätt. Uppstår en meningsskiljaktighet mellan parterna, är målsättningen att problemet ska lösas i samförstånd och med beaktande av rekommendationerna i ovannämnda publikationer.

OM LOKALHYRESAVTAL

Allmänt råder avtalsfrihet mellan parterna i ett avtalsförhållande. I ett lokalhyresförhållande är dock hyreslagen (12 kap. jordabalken) av stor betydelse. I hyreslagen finns flera tvingande bestämmelser vad gäller till exempel uppsägning, överlåtelse regler och skadestånd. Det finns också många bestämmelser som med bindande verkan kan frångås genom avtal mellan parterna. En mängd rättigheter och skyldigheter har alltså lämnats till parterna själva att bestämma. När det gäller tolkningen av ett hyreskontrakt är det i första hand vad den enskilda hyresgästen och hyresvärden avsett med en viss reglering som är gällande. Tolkningen av det individuella hyreskontraktet kan således komma att avvika från vad handledningen avser.

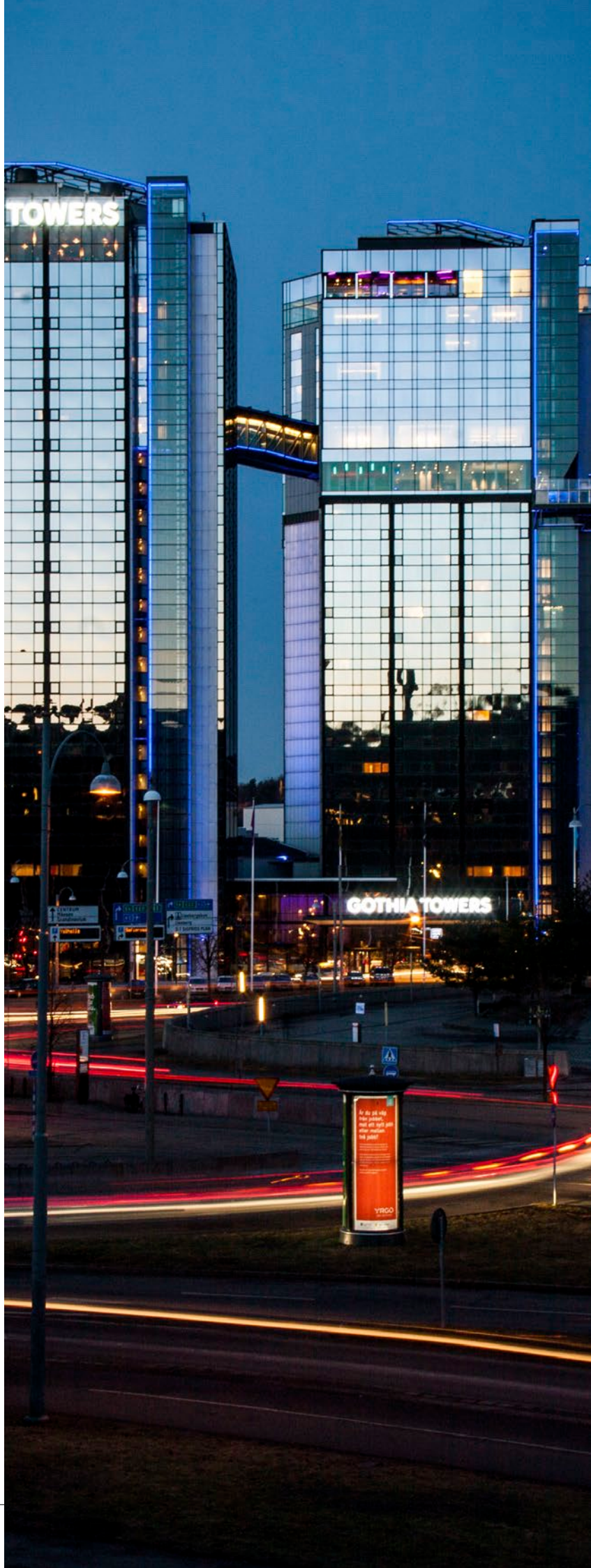
FÖRBEREDELSE INFÖR FÖRHANDLING

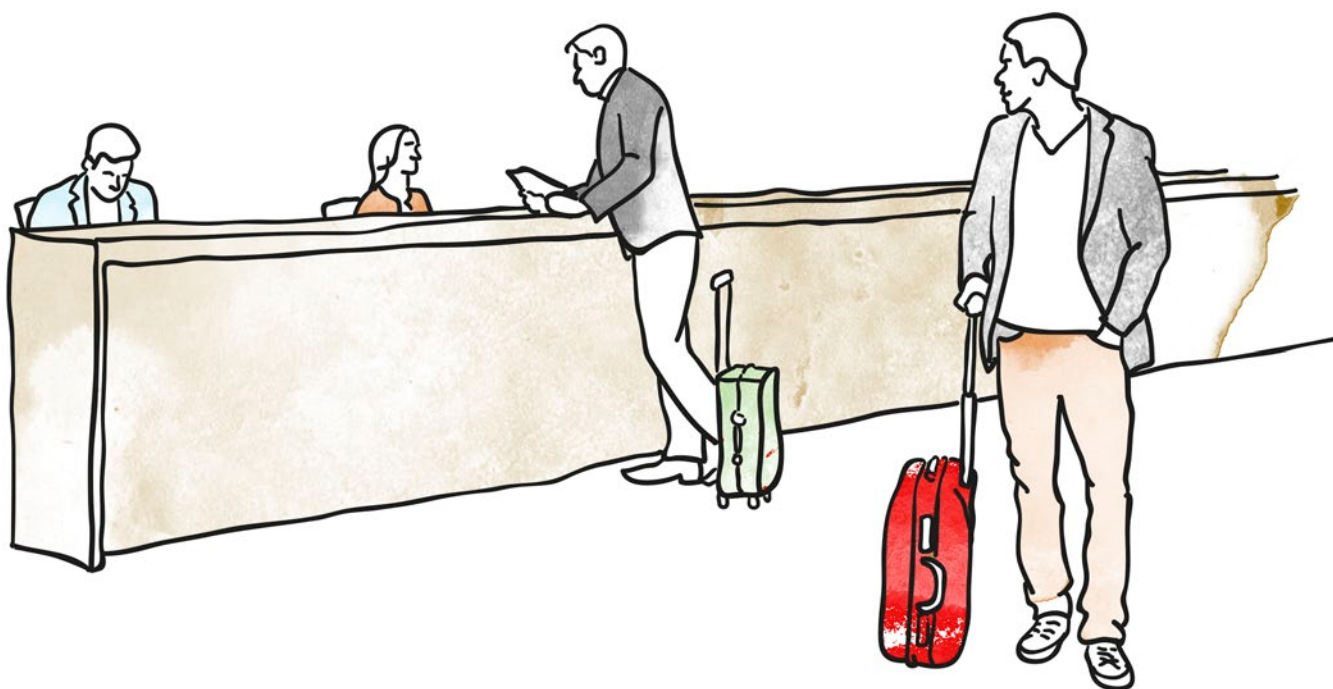
Det hotellhyreskontrakt som tecknas styr ofta samarbetet mellan hyresvärd och hyresgäst under flera år. Det är viktigt att förbereda förhandlingen om kontraktet genom

att ta fram det material som ska ligga till grund för de överenskomna villkoren i kontraktet. Jämförelseundersökningar av lokalhyresnivåer på orten kan ibland vara tidskrävande men ger i många fall parterna ett användbart underlag för förhandling och bedömning av marknadshyran för lokalen. Hyresgästen bör ta fram ett aktuellt registreringsbevis för företaget, utvisande firmamamn och rätt firmatecknare. Uppgifter avseende beräknad omsättning, kompletterad med en kort beskrivning av den affärsverksamhet som ska bedrivas inom hotellet är en bra grund för en diskussion avseende hotellets hyresbetalningsförmåga. Har hyresgästen särskilda krav eller behov som måste tillgodoses och som väsentligt påverkar lokalen bör dessa preciseras och vidarebefordras till hyresvärden i ett tidigt skede av förhandlingen.

Hyresvärden bör ta fram aktuella ritningar med angivna ytor, kostnadssammanställningar för drift med mera i den utsträckning som krävs för att bedöma de eventuella tillägg som hyresgästen ska betala utöver överenskommen hyra. Vid eventuellt hyrestillägg för fastighetsskatt bör sammanställningen också innehålla information om gällande taxeringsvärde och beräkning av den ersättning för fastighetsskatt som hyresgästen förväntas betala. Uppgifter om kända investeringar, som hyresvärden planerar att genomföra, är också bra att ha med vid de inledande samtalen.

Vanligtvis är det hyresvärden som tar fram ett utkast till hyreskontrakt inför hyresförhandlingen. Såväl Fastighetsägarnas som Visitas medlemmar har tillgång till detta hyreskontrakt, gränsdragningslista för underhålls- och utbytesansvar samt övriga bilagor via Fastighetsägarna Dokument (www.fastdok.se). Det är lämpligt att eventuellt kontraktsförslag skickas till motparten i god tid före förhandlingen.





HYRESKONTRAKT FÖR HOTELL, FORMULÄR NR 86

1. PARTER

Parterna i ett lokalhyresförhållande är hyresvärden, som upplåter lokalen, respektive hyresgästen, som får lokalen upplåten till sig. I regel är hyresvärden och fastighetsägaren densamma. Såväl hyresvärd som hyresgäst kan vara antingen en juridisk eller en fysisk person. Exempel på juridiska personer är aktiebolag, handelsbolag, kommanditbolag, föreningar och dödsbon. För både hyresvärd och hyresgäst anges organisations- eller personnummer på kontraktets första sida. Om det är flera personer på hyresvärdssidan och/eller hyresgästsidan, måste alla anges med namn och personnummer eller organisationsnummer. Av utrymmesskäl kan i sådant fall samtliga hyresvärdar och/eller hyresgäster anges i en särskild bilaga.

Det är viktigt att hyresvärdens och hyresgästens juridiskt rätta firmanamn anges vid rubrikerna "Hyresvärd" respektive "Hyresgäst" i kontraktet. Eftersom hyresgästens firmanamn sällan överensstämmer med hotellets namn/varumärke finns en särskild rubrik där parterna kan ange hotellets namn/varumärke.

I kontraktet ska anges en aviseringsadress. Denna bör fyllas i för att underlätta för hyresvärden att veta vart hyresavierna ska sändas.

2. HOTELLETS ADRESS MED MERA

Då lokalen måste kunna bestämmas till viss geografisk plats och byggnad, ska såväl adress som fastighetsbeteckning anges.

3. HOTELLETS NAMN/VARUMÄRKE

Hotellets namn/varumärke är oftast knutet till hotellets ägare men ibland kan namnet/varumärket vara kopplat till det specifika läget. För att undvika en tvist om varumärket, bör det anges i kontraktet om rätten till hotellets namn/varumärke tillhör hyresvärden eller hyresgästen.

I de fall där rätten till hotellets namn/varumärke är delad används sista kryssalternativet. Heter hotellet exempelvis Scandic Anglais anges att hyresvärden har rätten till varumärket Anglais. Hyresgästen får enligt avtalet då rätt att nyttja detta varumärke under hyres tiden. Vidare anges att hyresgästen har rätt till varumärket Scandic. Hyresvärden får då, enligt regleringen i avtalet, inte hyra ut hotellet till en annan operatör under detta namn.

4. HOTELLETS ANVÄNDNING

Enligt hyreskontraktet hyrs lokalen ut för att användas till hotellrörelse med de delverksamheter som parterna

anger. Under denna punkt definieras alltså vilken verksamhet som får bedrivas i lokalen. Under avsnittet "Hotelllets skick" specificeras lokalens storlek och omfattning.

Hyresgästen får inte använda lokalen till andra delverksamheter än de som anges i kontraktet. Skulle hyresgästen göra detta riskerar hyresgästen att hyresrätten förverkas. I en bilaga om användningsändamål som parterna upprättar själva kan de ange om hyresvärden har krav på hotelllets inriktning, som exempelvis standard/profil. Parterna kan även precisera vad hotellrörelsen innebär utöver vad som framgår av den förtryckta texten i kontraktet.

Har hotellet nattklubb/diskotek, bar, gym eller annan verksamhet som kan innebära störningar för andra hyresgäster eller omgivningen är det särskilt angeläget att förutsättningarna för sådana delverksamheter preciseras. I en bilaga avseende användningsändamål kan parterna precisera krav på öppettider, utökade krav på säkerhet, ventilation, ljudnivåer med mera.

Hotellverksamhet påverkas av ändrade marknadsförutsättningar. Det kan gälla förändringar i den allmänna konjunkturen, nya eller ändrade koncept samt variationer i efterfrågan och gästernas preferenser. Det kan kräva anpassningar och ändringar i verksamheten för att bibehålla lönsamheten. Beroende på hur omfattande förändringen är kan den ligga inom hyreskontraktets ramar eller fordra hyresvärdens godkännande alternativt tillstånd från hyresnämnden. Hyresgästen bör alltid diskutera större, planerade förändringar i verksamheten med sin hyresvärd.

I de fall hyresvärden inte godkänner en förändring finns det möjlighet för hyresgästen att få rätten till en förändring av verksamheten prövad i hyresnämnden. För att nämnden ska ge tillstånd till en förändring 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.

Hyresvärden kan med fog motsätta sig en förändring av verksamheten om en sådan skulle medföra krav på en större prestation, i form av nyinvesteringar eller liknande. Detsamma gäller om förändringen ger upphov till nya eller ändrade myndighetskrav eller om hyresvärden annars skulle lida skada av ändringen.

5. HOTELLETS SKICK

Vem av parterna i ett hyresförhållande som under hyrestiden svarar för att lokalen på olika sätt fungerar för det ändamål till vilken den är upplåten är en relativt vanligt förekommande tvistefråga. Hotellkontraktet syftar till att få parterna att så långt som möjligt reglera dessa frågor före tillträdet till lokalen. Det är mot denna bakgrund kontraktets klausul om hotelllets skick kräver att

parterna gör ett aktivt val beträffande det skick i vilket lokalen hyrs ut, genom att välja ett av två alternativ.

Om lokalens skick på tillträdesdagen eller senare under hyrestiden avviker från det i denna klausul avtalade skicket och det därmed uppstår hinder och men i nyttjanderätten, har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran för den tid lokalen är i bristfälligt skick. Under vissa förutsättningar enligt hyreslagen får hyresgästen också avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresvärden måste då ha underlåtit att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske. Hyresgästen har vidare rätt till skadestånd om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på värdens försummelse. Om det avtalats mellan parterna att lokalen upplåtits i befintligt skick, kan inte hyresgästen göra gällande sådana brister som denne borde upptäckt med normal uppmärksamhet i samband med att lokalen hyrdes. Se även avsnitt 28 "Nedsättning av hyra".

Hyreslagens huvudregel – Lokalen hyrs ut i för ändamålet fullt brukbart skick

Den grundläggande regeln i hyreslagen stadgar att hyresvärden på tillträdesdagen ska tillhandahålla lokalen i ett för ändamålet fullt brukbart skick, det vill säga i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

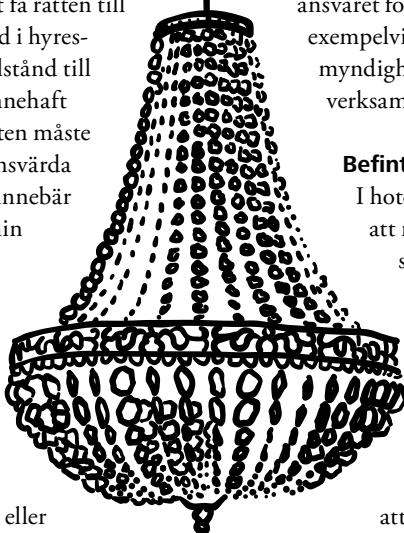
Huvudregeln innebär vidare att hyresvärden bär ansvaret för att lokalen på tillträdesdagen uppfyller alla myndighetskrav avseende den kontrakterade verksamheten. Hyresvärdens åtagande gäller dock bara lokalens beskaffenhet. Hyresgästen har ansvaret för att inhämta andra tillstånd, som exempelvis serveringstillstånd och för alla övriga myndighetskrav som är direkt hänförliga till verksamheten och inte till lokalen.

Befintligt skick – friskrivning

I hotellkontraktet har parterna möjlighet att med bindande verkan avtala bort bestämmelsen om att lokalen ska vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Istället kan parterna ange att lokalen hyrs ut i befintligt skick, vilket kan innebära att den inte är fullt brukbar för den verksamhet som enligt kontraktet ska bedrivas i lokalen. Att avtala om att lokalen hyrs ut i befintligt skick är

mycket vanligt. Skrivningen i kontraktet om befintligt skick betyder ändå inte att hyresvärden kan friskriva sig från sådana brister i lokalen som hyresgästen inte vid eller inför tillträdet kunnat upptäcka med vanlig uppmärksamhet. Var bristen däremot känd när parterna ingick avtalet eller är bristen sådan att hyresgästen vid tillträdet kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet, går värden fri från ansvar för bristen.

För att undvika tvister bör parterna inför avtalets tecknande gemensamt genomföra en besiktning av lokalen. Besiktningsresultatet dokumenteras i form av ett besikt-



nings- och åtgärdsprotokoll. I protokollet kan parterna ange lokalens skick vid kontraktets tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar. Det är lämpligt att ange ventilationsanläggningens kapacitet, elservisens storlek osv. Vid besiktningen kan Fastighetsägarna Sveriges besiktnings- och åtgärdsprotokoll, nr. 87, användas.

Det är angeläget att parterna från början gör klart för sig vad som fordras för att lokalen ska kunna tas i bruk för användningsändamålen som följer av avsnittet "Hotellens användning" och vem som inför inflyttningen ska svara för olika åtgärder. I samband med förhandlingarna bör parterna noga överväga vem som ska svara för basinvesteringarna då det för båda parter innebär ett viktigt vägval inför det kommande hyresförhållandet. En vanlig ordning är att hyresvärden svarar för basinvesteringar, hänförliga till exempelvis ventilation och avfallsutrymmen, som krävs för det avtalade ändamålet med lokalen och att hyresgästen har underhållsansvaret under avtalstiden. Ibland gör hyresgästen samtliga anpassningar i lokalen inklusive fasta installationer. Inte minst i dessa fall är det viktigt att reglera i avtalet vem som ska stå som ägare för lokalens olika delar, inklusive fastighets- och byggnadstillbehör och i gränsdragningslistan vem som under hyrestiden ansvarar för underhåll och för utbyte av de olika delarna. Detta har inte minst betydelse vid en avflyttning från lokalen. Underlåter parterna att bilägga ovannämnda protokoll eller saknas reglering av viss del av lokalen i protokollet blir eventuella andra individuella överenskommelser som parterna träffat samt jordabalkens bestämmelser tillämpliga. Se vidare under avsnitt 10 "Inredning". Krav från myndigheter på ändringar som kommer efter tillträdesdagen regleras i avsnitt 29 "Myndighetskrav m.m.".

6. HOTELLET'S STORLEK OCH OMFATTNING

Parterna bör sträva efter att vara överens om storleken på de förhyrda ytorna och det är i regel bäst att mäta upp ytorna i samband med tecknande av hyreskontraktet. Det rekommenderas att aktuella ritningar fogas till kontraktet, signerade av båda parter och daterade. Parterna ska sträva efter att vara överens om storleken på lokalen. Om hyresvärden saknar tillförlitliga uppgifter bör en gemensam uppmätning ske. Om det under hyrestiden visar sig att den faktiska ytan skiljer sig från den i kontraktet angivna, medför avvikelsen inte någon rätt till kompensation för vare sig hyresgästen eller hyresvärden.

Kontraktet förutsätter att en fördelning av de förhyrda ytorna i förhållande till användningssätt redovisas. Denna fördelning är viktig som underlag för hyressättning och i kommande diskussioner/förhandlingar om lokalens skick och användning. Ytornas fördelning på olika användningssätt bidrar också till att garantera att verksamheten bedrivs enligt det i kontraktet angivna användningsändamålen. Detta är inte minst viktigt i de fall då hyresgästen vill överlåta hotellrörelsen till ny operatör.

Ingår i förhyrningen ett utrymme som är inrett och klassat som skyddsrum bör detta också särskilt noteras och villkoren för utrymning bör skrivas in i en särskild bilaga. Detsamma gäller om utrymning av hotellet måste

ske via utrymningsvägar i intilliggande fastighet. Hyresvärden eller hyresgästen får då träffa ett separat avtal med ägaren till den intilliggande fastigheten, vilket kan bifogas hotellkontraktet.

7. GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Utöver ett eventuellt behov av parkeringsplatser för anställda kan hyresgästen ha behov av tillgång till särskilda parkeringsplatser för hotellgäster. Skrivs rätten till ett bestämt antal parkeringsplatser för hotellgäster in i hyreskontraktet, ska hyresvärden märka upp platserna tydligt. Vill hyresgästen ha en särskild skyltning svarar hyresgästen själv för den kostnaden.



8. UTESERVERING

Parterna har möjlighet att genom avtalet reglera att hyresgästen har rätt att nyttja en yta i anslutning till lokalen för uteservering. Man bör i dessa fall markera det område som ska omfatta uteserveringen på en ritning som biläggs avtalet.

Det första alternativet i kontraktet utgår från att marken som upplåtelsen avser disponeras av hyresvärden, och att hyresvärden har rätt att upplåta marken till hyresgästen. Hyresgästen behöver då endast inhämta nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter innan uteserveringen iordningställs och tas i bruk. Vilka tillstånd som behövs kan bero på vilken servering hyresgästen avser att bedriva på uteserveringen.

Det andra alternativet avser att reglera situationen då hyresvärden inte disponerar över området som kan komma ifråga för uteserveringen. Förutom att inhämta nödvändiga tillstånd måste hyresgästen då träffa en separat överenskommelse med markägaren. Är det kommunen som är ägare av marken där uteserveringen ska anordnas ska tillstånd sökas hos polismyndighet.

Parterna kan närmare reglera riktlinjer för användningen av uteserveringen i särskild bilaga.

9. GEMENSAMHETSYTOR

En hyresgäst har en exklusiv nyttjanderätt till den förhyrda lokalen om inget annat avtalats. Ofta förekommer

även andra ytor som tjänar lokalen och ibland också övriga hyresgäster. Dessa gemensamhetsytor bör anges i kontraktet och parterna har även möjlighet att avtala om vem som ansvarar för exempelvis drift och skötsel av dessa. Har inget annat avtalats står värden ansvaret för dessa ytor.

10. INREDNING

Den inredning som avses i denna klausul är sådan särskild inredning, fast eller lös, som krävs för hyresgästens verksamhet. Vid lokalhyra i allmänhet hyrs lokalen ut utan sådan särskild inredning. En lokal som ska hyras ut till hotell- och restaurangverksamhet kan ofta behöva anpassas för att möjliggöra sådan verksamhet, såväl avseende fast som lös inredning. Det är inte ovanligt att hyresvärd och hyresgäst gör gemensamma investeringar i fast inredning i lokalen. Hyresgästen får överhuvudtaget inte få genomföra några åtgärder som medför ingrepp i byggnaden eller byggnadens installationer utan tillstånd från hyresvärden. För att ge tillstånd kräver hyresvärden i regel att sådana åtgärder ska utföras av en entreprenör som hyresvärden ska godkänna (se vidare under avsnitt 27 "Ombyggnads- och ändringsarbeten"). Det kan vara en trygghet för hyresgästen att acceptera detta, förutsatt att kraven på den entreprenör man vill anlita är rimliga och att detta krav inte orsakar hyresgästen merkostnader. Det är dock hyresgästen som är ansvarig för de ändringar och ombyggnationer som hyresgästen vidtar i lokalerna. Allt arbete måste alltid utföras fackmannamässigt och enligt de regelverk som finns.

Ibland kan det råda tveksamhet om vem som är ägare till olika slag av utrustning eller anordningar i lokalen. Detta kan vara en följd av att fastigheten eller hotellverksamheten har bytt ägare, att hyresgästen har gjort fasta installationer eller att hyresvärden har tillhandahållit lös inredning. Parterna bör sträva efter att i möjligaste mån undvika sådana oklarheter.

Har inget särskilt avtalats mellan parterna avgörs äganderätten av jordabalkens bestämmelser om fastighets- och byggnadstillbehör och parterna får då försöka reda ut vem som införskaffat vad i lokalen. Enligt huvudregeln äger fastighetsägaren sådant som enligt jordabalkens regler är fastighets- eller byggnadstillbehör. Något som kan uppmärksammas i detta avseende är att fastighetsägaren också ansvarar för objektets funktion om inget annat avtalas, exempelvis i gränsdragningslistan (se vidare under avsnitt 11 "Utbytes- och underhållsansvar"). Har inget avtalats om vare sig ägande eller ansvar står hyresvärden alltså utbytes- och underhållsansvar för till exempel fasta basinstallationer, såsom ventilation, fläktar, fettavskiljare, imkanaler, kylanordningar i förvarings- och avfallsutrymmen samt fast inredning i personal- och våtutrymmen. Av samma regler följer att hyresgästen å sin sida äger sådant som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalen under pågående kontraktstid såsom exempelvis stekbord, utslagsbackar, bänkar, kåpor och liknande utrustning.

Om större anpassningar görs i lokalen i delar som kan anses tillhöra byggnaden bör parterna upprätta en noggrann specifikation över vem som äger vad och bifoga kontraktet, eftersom detta ofta påverkar andra delar i

avtalet såsom hyressättning, ansvarsfördelning och återställande vid avflyttning. Objektet i förteckningen bör i relevanta delar även upptas i det besiktnings- och åtgärdsprotokoll som upprättas i samband med tillträdet (se även avsnitt 5 "Hotelllets skick"). En sådan dokumentation kring skicket gör att en rättvis värdering av det förhyrda kan göras. Förteckningen bör helst upprättas tillsammans med lämplig fördelning i den gränsdragningslista som under avtalstiden reglerar ansvar för underhåll och utbyte av uttjänta objekt.

11. UTBYTES- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Ett lokalhyresavtal bör alltid innehålla en reglering om fördelning av ansvaret för underhåll och utbyte. Utseendet och innehållet i denna typ av regleringar varierar. I hotellkontraktet har vi valt bort en generell reglering om underhåll och utbyte. Istället förutsätter kontraktet att en gränsdragningslista fogas till kontraktet. Gränsdragningslistan bör innehålla noggranna definitioner av omfattningen av olika typer av ansvar samt vara verksamhetsspecifik, alltså anpassad för just hotellupplåtelse. Med fördel använder parterna den gränsdragningslista som Fastighetsägarna och Visita tagit fram gemensamt, formulär nr. 103.

I gränsdragningslistan kan parterna avtala om vem som har ansvaret för skötsel, drift och reparationer samt utbyten av utrustning, inredning eller annat. Underhållsansvaret kan ligga på den ena parten (till exempel slipning av parkettgolv) medan den andra parten har ansvar för utbyte (till exempel inläggning av nytt parkettgolv). Om parterna inte vill ansluta sig till den definition som anges i kontraktets gränsdragningslista, bör de själva i kontraktet definiera vad de anser att underhållsansvaret innebär och hur ofta olika underhållsåtgärder ska vidtas, men också vilken standard som ska upprätthållas. Avtalar parterna inget särskilt i detta hänseende är det skicket på tillträdesdagen med normal förslitning som är den standard som ska upprätthållas.

Det är lämpligt att vid nyinvesteringar med tillverkare och leverantörer kontrollera teknisk livslängd hos de installationer som görs. För att senare undvika diskussion om huruvida en viss installation bör underhållas eller bytas ut kan parterna i gränsdragningslistan endera ange den livslängd som tillverkare/leverantör rekommenderar eller avtala om annan livslängd som ska gälla för visst objekt.

I hotellverksamhet kan den kommersiella livslängden hos ett objekt skilja sig markant från den tekniska, exempelvis för ytskikt i våtrum. För det fall parterna, som exemplet nedan visar, avtalat om livslängden 15 år för golvbeläggning i våtrum, gäller att den som är utbytesansvarig svarar för att golvbeläggningen byts ut efter 15 års användning, det vill säga år 2024 (år 2009 + 15 år).

EXEMPEL

	Utbyte	Underhåll	Anmärkning
Våtrum			
Golvbeläggning	HV	HG	Totalrenoverat år 2009, livslängd 15 år

Om parterna av någon anledning låter bli att bilägga angiven gränsdragningslista, det vill säga om avtal om ansvarsfördelning avseende utbyte och underhåll saknas och det inte heller på annat sätt, till exempel genom tilläggsavtal, framgår vad parternas avsikt varit då avtalet träffades, ansvarar ägaren av objektet för funktionen hos detsamma. Vem som är ägare följer av jordabalkens bestämmelser om fastighets- och byggnadstillbehör alternativt av särskilt avtal, se vidare under avsnitten ”Inredning” och ”Hotellens skick”.

Har under hyrestiden större anpassningar gjorts i lokalen i delar som kan anses tillhöra byggnaden bör parterna skriftligen komma överens om vem som i en sådan situation ska svara för ett eventuellt återställande vid avflyttning. Också vid större underhållsåtgärder som vidtas kan det finnas skäl att samråda med motparten vid planering och utförande.

Det är att rekommendera att, även i fall då hyresgästen har egna abonnemang för lokalernas driftskostnader, hyresvärden ändå står som ansvarig för utbyte för alla installationer inom fastigheten som krävs för försörjningen. Ansvaret för drift och underhåll kan dock läggas på hyresgästen.

Åsidosatt underhållsskyldighet

Om hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet kan den andra parten få rätt att fullgöra skyldigheten på den förstnämndes bekostnad.

12. HYRESTID

Ett hyreskontrakt kan löpa på bestämd tid eller tillsvidare. Vid en bestämd avtalstid kan parterna dessutom avtala om rätt till förlängning. I hotellkontraktet utgår vi från att parterna träffar ett avtal för bestämd tid. Således saknas alternativet om att träffa avtal som löper tillsvidare. Vid förhyrning av ett hotell gör i regel hotelloperatören egna stora investeringar i utrustning och inredning. Det gör att hyresgästen kan ha önskemål om en lång avtalstid, ofta 10-20 år.

I de fall hyresgästens kommande inflyttning avser ett, vid tiden för kontraktets upprättande, ännu inte helt färdigställt hotell kan det förekomma att den avtalade tillträdesdagen senareläggs. Vid en nyetablering, där lokalen iordningställs av fastighetsägaren, bör parterna alltid upprätta ett särskilt projektavtal som också innehåller villkor för hur en eventuell försening ska hanteras och hur de extra kostnader som hyresgästen kan drabbas av i samband med en försening av tillträdet ska regleras.

Hyreskontraktets upphörande i förtid

Hyreskontraktet kan normalt bara upphöra om någon av parterna gör en giltig uppsägning. Inget hindrar dock parterna från att frivilligt komma överens om att hyreskontraktet ska upphöra vid en viss tidpunkt. En sådan överenskommelse bör göras skriftligen och undertecknas av parterna så att inte missförstånd uppstår om vad parterna har kommit överens om.

13. UPPSÄGNINGSTID OCH FÖRLÄNGNINGSTID

Uppsägningstiden är beroende av hyrestidens längd och hyreslagens regler. Hyreslagen innehåller vissa minimi-

gränser för uppsägningstiden. Är hyrestiden bestämd och längre än nio månader (eller om kontraktet löper tills vidare och hyresförhållandet varat minst nio månader) måste hyresvärden säga upp kontraktet minst nio månader i förväg. Detta gäller oavsett om parterna i kontraktet har skrivit att uppsägningstiden är exempelvis sex månader. En kortare uppsägningstid än nio månader gäller bara för hyresgästen. Hyresvärden måste alltid iakttä hyreslagens minimiregler. En uppsägning från hyresvärdens sida blir annars ogiltig.

Inget hindrar dock att parterna avtalar om längre uppsägningstider än lagens minimiregler. Den avtalade uppsägningstiden om exempelvis tolv månader blir då bindande för både hyresvärd och hyresgäst.

Förlängningstiden kan också variera men får inte understiga tre år, om vissa rörliga tillägg såsom index och fastighetsskatt ska kunna ingå i hyran även under förlängningstiden.

14. HYRA

Allmänt om hyra

Parterna kan fritt avtala om hyrans storlek. Till ledning vid hyressättning finns hyreslagens bestämmelser om vad som ska betraktas som skälig hyra (marknadshyra). I 57 a § hyreslagen definieras marknadshyra som den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på den öppna marknaden. Jämförelseundersökningar av lokalhyresnivåer på orten ger i många fall parterna ett användbart underlag för förhandling och bedömning av marknadshyran för lokalen. Ska parterna förhandla om en förlängning av ett befintligt hyreskontrakt bör framhållas att om hyresgästen åstadkommit en värdehöjning av lokalen, ska denna normalt inte beaktas vid bestämning av marknadshyran.

Med hyra avses såväl ersättning för upplåtelsen av lokalen som ersättning för kostnader för olika slag av nyttigheter som är knutna till lokalen såsom ersättning för värme, varmvatten, va och el. Även tillägg för indexförändringar och ersättning för fastighetsskatt är hyra i hyreslagens mening. För att avgöra vad som är en marknadsmässig hyra ska man i första hand jämföra med hyran för andra liknande lokaler på orten. Faktorer som lokaltyp, läge, storlek och standard ska vägas in i bedömningen av hur jämförbara lokalerna är. Hotell är en särskild lokaltyp och ska därför i första hand jämföras med andra liknande hotell. Observera att en jämförelse måste ske mellan hyror som är likformiga, dvs. en totalhyra som bland annat inkluderar värme kan inte jämföras med en kallhyra. För att jämförelse ska kunna göras i sådant fall måste till kallhyran läggas alla driftstillägg som hyresgästen betalar till hyresvärden.

Enligt hyreslagen ska hyran i princip vara ett i hyreskontraktet bestämt belopp. Det finns undantag från förbudet mot rörlig hyra. Undantagen utgörs bland annat av möjligheterna att i avtal som löper på en bestämd tid om minst tre år ha en hyra som exempelvis förändras med index. Omsättningsbaserad hyra är tillåten även i kontrakt med kortare löptid än tre år.

Hotellkontraktet innehåller två alternativ för hyressättningen; fast hyra och omsättningsbaserad hyra.

Fast hyra

Det första alternativet i hyreskontraktet är en fast hyra, angiven i kronor per år. Den angivna hyran knyts i regel till en indexklausul med en automatisk förändring av hyran varje år i förhållande till konsumentprisindex (KPI).

Som angetts ovan under avsnitt 6 "Hotelllets storlek och omfattning" kan fördelning av arean på olika slag av ytor ha betydelse som underlag för hyressättning. Om en överenskommelse om indelning i primära och sekundära ytor har gjorts kan det för framtida förhandlingar eller prövning av hyran vara av väsentlig betydelse att parterna har dokumenterat hur de har värderat de olika slagen av ytor.

Omsättningsbaserad hyra

Som ett alternativ till fast hyra har i hyreskontraktet tagits in en möjlighet till hyressättning baserad på hotellets omsättning. Hyran utgår i sådant fall med ett årligt belopp som motsvarar en viss procentsats av hyresgästens omsättning, omsättningshyra. I de fall hyresgästen bedriver olika typer av delverksamheter; restaurang, spa/relaxavdelning och gym, kan det finnas skäl att differentiera hyran med två eller flera olika procentsatser för olika slag av försäljningsintäkter, så kallad differentierad omsättningshyra.

Väljer parterna omsättningshyra eller differentierad omsättningshyra, måste en omsättningshyresklausul tas in som en bilaga till kontraktet. Vilken procentsats eller vilka olika procentsatser som ska tillämpas, liksom huruvida några särskilda avdrag ska göras, såsom exempelvis provisioner till bokningsföretag, är en förhandlingsfråga mellan parterna. I klausulen ska en tydlig beräkningsgrund för hyran anges. Det är viktigt att bestämma vilka försäljningsintäkter som ska ingå i beräkningsunderlaget, hur redovisningen ska presenteras för hyresvärden och vilka kontrollmöjligheter hyresvärden ska ha rätt till. Hyresvärden ställer i regel krav på att den redovisade omsättningen ska styrkas av auktoriserad eller godkänd revisor och att hyresvärden har möjlighet att med hjälp av egen revisor granska redovisningen. Genom lagändring som trädde i kraft den 1 november 2010 har revisionsplikten försvunnit för små aktiebolag och för vissa andra företag, bland annat handelsbolag. Ett alternativ till ovan nämnda krav är att hyresvärden istället får del av hyresgästens lämnade självdeklaration jämte utdrag från bokföringen. På så sätt finns en koppling till uppgifter som hyresgästen har lämnat till myndighet "på heder och samvete".

Till den omsättningsbaserade hyran kan parterna enas om en minimihyra, dvs. en nivå som hyran inte ska understiga, samt en maximihyra, dvs. en nivå som hyran inte ska överstiga. Minimi- och maximihyrorna kan vara knutna till en indexklausul.

Fastighetsägarna Sveriges omsättningshyresklausul, nr. 89, kan användas.

15. INDEXKLAUSUL

Enligt hyreslagen är det möjligt att knyta hyran för en lokal till ett index. För att en indexuppräknings ska få tillämpas måste kontraktstiden omfatta minst tre år. Även förlängningsperioden måste vara minst tre år för att indexuppräknings ska kunna tillämpas även under förlängningstiden.

Precis som vid andra rörliga hyrestillägg måste en särskild klausul tas in i kontraktet och beräkningsgrunden för indexuppräkningsen måste anges på ett sådant sätt att hyresgästen själv kan räkna ut tillägget. Hyreskontraktet bör i sådana fall kompletteras med någon av Fastighetsägarnas indexklausul för lokal, nr. 6 E och F. Klausul nr. 6 E ska användas när parterna vill indexreglera det hyresbelopp som angivits i kontraktet, medan klausulen nr. 6 F avser en indexreglering av även fasta tillägg till hyran. Indexklausulerna är knutna till KPI, konsumentprisindex.



16. FASTIGHETSSKATT

Hyresvärden begär oftast ersättning för fastighetsskatten via ett tillägg till hyran. Hyresgästen betalar sin andel av den totala skatten, beräknad antingen som andel av totala utgående lokalhyror i fastigheten eller som andel av total yta eller enligt annan beräkningsgrund. Ska tillägget för ersättning för fastighetsskatt förändras under hyrestiden måste avtalstid och förlängningstid vara minst tre år.

I likhet med överenskommelser om andra tillägg till hyran måste för uttagande av ersättning för fastighetsskatt en särskild klausul tas in i kontraktet. Av den klausulen måste framgå hyresgästens andel av den totala skatten, helst också belopp, beräkningsgrund och hur tillägget ska betalas. Fastighetsägarnas Fastighetsskatteklausul för lokal, nr. 7 B, kan användas.

Kostnaden för fastighetsskatten uppgår till ett väsentligt belopp för hotellhyresgästen och det är därför angelä-

get att hyresvärden underrättar hyresgästen om förändringar i taxeringsvärde eller skattesats. Om hyresgästen vill ta del av hyresvärdens beräkningsunderlag som ligger till grund för fördelningen av fastighetsskatten, bör hyresvärden förse hyresgästen med sådant underlag.

17. MERVÄRDESSKATT

Förutsättningen för att fastighetsägare ska få ta ut moms på hyran är att fastighetsägaren har valt att bli skattskyldig för uthyrning helt eller delvis. För att hyresgästen ska vara skyldig att betala moms på hyran måste hyreskontraktet innehålla en bestämmelse om detta. Vidare regleras vad som ska gälla om hyresvärden blir skyldig att jämka 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. Skyldighet att jämka innebär 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 den frivilliga skattskyldigheten 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 jämka, 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.

Jämkningskyldighet för hyresvärden gäller om följande situation inträffar inom tio år. Upplåtelsen avser inte längre en hyresgäst som är skattskyldig för moms. Hyresgästen upphör med sin skattepliktiga verksamhet. Fastighetsägaren tar lokalen i anspråk för verksamhet där skattskyldighet inte föreligger. Om hela eller del av lokalen upplåts i andra hand kan återbetalningsskyldighet inträda i enlighet med jämkningsreglerna. Förstahandshyresgästen driver då inte momspliktig verksamhet i lokalen. Under förutsättning att andrahandshyresgästen driver momspliktig verksamhet och förstahandshyresgästen fakturerar hyran med moms, kan även sådan lokal vara fortsatt omfattad av den frivilliga skattskyldigheten. Motsvarande gäller även för andrahandshyresgäst som i sin tur upplåter lokalen. I dessa situationer bör dock i hyresvärdens intresse en särskild momsklausul utformas och hyresgästerna upplysas om sin skyldighet att fakturera hyran med moms. 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.

18. NYTTIGHETER FÖR LOKALENS DRIFT

Hyresbeloppet ska enligt 19 § i hyreslagen i princip vara bestämt i hyreskontraktet. Från denna huvudregel finns

emellertid några undantag. Parterna kan, oavsett hyrestidens längd, komma överens om att hyresgästen ska betala dels särskild – fast eller rörlig – ersättning för el, va och varmvatten. Ersättningen får variera. Om varmvatten inte tillhandahålls hela året måste parterna ange detta, lämpligen i särskilda bestämmelser som bifogas avtalet.

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

För hotell bör eftersträvas att hyresgästen så långt som möjligt tecknar egna abonnemang för sådana nyttigheter som el, vatten, varmvatten, värme och kyla.

Om någon möjlighet inte finns för hyresgästen att teckna sådana abonnemang kan parterna komma överens om att hyresgästen ska betala ersättning för dessa kostnader genom tillägg till hyran. Parterna kan givetvis också komma överens om att ersättning för driftskostnader ska ingå i hyran.

Kommer parterna överens om att någon driftskostnad ska ersättas via ett tillägg till hyran, bör en särskild klausul bifogas kontraktet som talar om hur tillägget både ska beräknas och betalas. Fastighetsägarna Sveriges driftskostnadsklausul, nr. 82, kan användas. Enligt klausulen kan ersättning för driftskostnader betalas genom ett fast hyrestillägg eller genom ett rörligt, självkostnadsanknutat tillägg. Det fasta hyrestillägget är bestämt i kr/kvm och gäller under hela hyrestiden.

I konstruktionen med det rörliga tillägget ligger att detta kan variera över tiden. Det självkostnadsanknutna tillägget avser dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet av nyttigheten i fråga, dels hyresgästens förbrukning av nyttigheten, till exempel varmvatten. Det självkostnadsanknutna tillägget tas ut genom ett preliminärt hyrestillägg, varefter enligt huvudregeln avstämning mot faktiska kostnader och förbrukning sker under första kvartalet efter varje kalenderårs utgång. Kostnader för tillhandahållandet kan avse hyresgästens andel av investeringskostnaderna för anläggningar och installationer och hyresgästens andel av de löpande kostnaderna för skötsel och drift av anläggningar eller installationer som till exempel kostnader för el till brännare, ventilations- och kylaggregat och kostnad för lön till fastighetsskötare. Även administrationskostnader för avstämning kan ingå i hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet. Det är viktigt att hyresvärden noggrant redovisar hur hyresgästens andel av de faktiska kostnaderna för tillhandahållandet har beräknats.

Under förutsättning att fast tillägg inte väljs har hyresgästen ett incitament för att minimera sina kostnader genom att dels effektivisera sin verksamhet, dels spara på sin egen förbrukning. Vidare undviker parterna de problem som kan uppkomma vid schablonberäkningar då hyresgäster kan uppleva dessa som orättvisa och att de får bekosta grannens uppvärmning. Ur ett miljöperspektiv är det också bättre att den som har möjlighet att fak-

tiskt påverka förbrukningen av vatten eller ett energislag också får betala för sin egen förbrukning.

Särskilt om kyla och ventilation

Wilken typ av ventilationslösning lokalen har kan vara en faktor att beakta vid parternas besiktning av lokalen. Det bör därför noteras vilken typ av ventilationslösning som finns i lokalen, om det till exempel är självdrag, frånluftssystem, ventilation med värmeåtervinning eller från- och tilluftssystem. Lämplig ventilationslösning beror av byggnadens ålder, geografiska placering och typ men även vilka olika delverksamheter som bedrivs i hotellverksamheten. Olika ventilationslösningar ställer olika krav på installationer i lokalen. En luftomväxling som räcker gott i ett fall kan vara otillräcklig i ett annat.

Såväl miljö- och hälsoskyddslagstiftning, byggregler och arbetsmiljöregler måste iaktas när det gäller luftkvalitet och lufttemperatur och värmetillförsel. Ventilationslösningar har då en avgörande betydelse.

Hyresgästen kan enligt hyreskontraktet teckna eget abonnemang när det gäller leverans av kyla och svarar då för samtliga till dessa leveranser hänförliga kostnader. Eget abonnemang avseende ventilation torde knappast förekomma i praktiken. Drivs ventilationen av el, och parterna är överens om att hyresgästen genom sitt elabonnemang ska betala för driften av ventilationsanläggningen, kan parterna förtydliga detta i sitt kontrakt, antingen genom en anteckning under denna punkt eller i en särskild bilaga. I övrigt kan, liksom beträffande värme och varmvatten, kostnad för kyla och ventilation betalas genom särskilt tillägg eller ingå i hyran.

19. MÄTARE

Individuell mätning bör alltid eftersträvas. Om förhyrningen omfattar separat mätning bekostar oftast hyresvärden installationer av nödvändiga mätare. Om central mätning sker bör hyresvärden fördela kostnaderna efter en acceptabel fördelningsnyckel och öppet redovisa både förbrukning och kostnader. Parterna bör reglera utbytes- och underhållsansvaret för mätarna i gränsdragningslistan.

20. AVFALLSHANTERING

Hotellverksamhet ställer särskilt höga krav på avfallshantering. Att hyresgästen har tillgång till utrymmen för lagring av avfall i den utsträckning som krävs för verksamheten ligger på hyresvärdens ansvar om inte annat avtalats.

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 – följer hyresvärdens anvisningar om källsortering och återvinning.

I kontraktet kan parterna välja om hyresvärden eller hyresgästen ska ordna med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme. Därefter får parterna ta ställning till om de vill att hyresgästen eller hyresvärden ombesörjer och bekostar borttransport av avfallet.

Om hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen, får hyresgästen inte ställa till exempel grovsopor, tidningspapper och uttjänta

datorer i allmänna utrymmen eller i förekommande soputrymme. Särskilt ska noteras att hyresgästen alltid måste följa hyresvärdens anvisningar angående avfall jämförligt med hushållsavfall, eftersom sådant avfall omfattas av kommunernas renhållningsansvar och därför behöver hanteras enligt gällande kommunala regler.

Om parterna önskar en annan ordning än de klausulen innehåller, finns möjlighet att reglera detta i en bilaga. Ett exempel är om hyresvärden samordnar borttransport för flera hyresgäster men att hyresgästerna ska stå kostnaden. 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, nr. 88 kan då användas.



21. TRAPPSTÄDNING

Vanligen ingår trappstädning i hyran. Då behövs normalt inte någon särskild klausul. Har parterna enats om att hyresgästen ska ombesörja och bekosta trappstädningen, omfattar hyresgästens ansvar enbart sådan trappstädning i anslutning till lokalen som hyresgästen behöver utföra för att kunna nyttja den förhyrda lokalen för det avsedda ändamålet. En för hyresgästen längre gående skyldighet måste därför särskilt anges för att gälla. Är ansvaret för trappstädning gemensamt för flera hyresgäster, bör hyresvärden samordna städningen.

22. 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 takskottning 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.

23. OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Kontraktet innehåller en klausul om oförutsedda kostnader. Parterna kan välja om hyresvärden eller hyresgästen ska ansvara för oförutsedda kostnadsökningar.

För att hyresgästen enligt klausulen ska kunna ansvara för oförutsedda kostnader måste kostnadsökningen vara oförutsedd när kontraktet tecknades. Ett exempel är om ny lagstiftning avseende särskilda krav på hissar i byggnader gör att hyresvärden måste bygga om hissen och att till exempel en hiss utan korgdörr förses med en sådan. Till skillnad från vad som anges i avsnitt 29 ”Myndighetskrav m.m.” omfattar oförutsedda kostnader i denna klausul allmänna åtgärder som inte enbart måste utföras därför att lokalen nyttjas för hotellverksamhet. Andra exempel på oförutsedda kostnader är om hyresvärden är skyldig att genomföra generella ombyggnadsåtgärder till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet som avser brandskydd, parkering eller skyddsrum.

Hyresgästens andel ska anges. Har det inte skett, beräknas andelen i förhållande till utgående lokalhyror när kostnadsökningen inträffar. Med hyra avses den totala ersättning hyresgästen ska betala till hyresvärden exklusive eventuell moms.

Om hyresgästen ska stå för oförutsedda kostnader utgör det ett tillägg till hyran. Observera att reglerna om till beloppet bestämd hyra i hyreslagen hindrar uttag av tillägg för oförutsedda kostnader om hyrestiden är obestämd eller kortare tid än tre år.

Som anges ovan, kan parterna välja om hyresgästen eller hyresvärden ska stå för oförutsedda kostnadsökningar. Denna modell skiljer sig från det standardhyreskontrakt för lokaler i allmänhet (formulär nr. 12 B.2.) som tagits fram i samråd mellan Fastighetsägarna, Svensk Handel, SABO och Visita och från det restauranghyreskontrakt (formulär nr 84) som tagits fram av Fastighetsägarna och Visita. Enligt dessa standardkontrakt svarar hyresgästen alltid för oförutsedda kostnader, vilket är ett uttryck för en etablerad praxis på större delen av lokalhyresmarknaden. Denna praxis har dock inte varit lika etablerad när det gäller uthyrning av hotell. I det standardhotellkontrakt som Fastighetsägarna och Visita tog fram år 1997 fanns till exempel inte någon klausul om oförutsedda kostnader med utan ansvaret för sådana låg på fastighetsägaren. På marknaden förekommer dock även beträffande hotell att hyresgästen svarar för oförutsedda kostnader. Mot denna bakgrund har det vid framtagande av det nya hotellkontraktet ansetts lämpligt att kontraktet innehåller en möjlighet för parterna att välja det alternativ som passar bäst i sammanhanget.

Det är viktigt att hyresvärden, om hyresgästen ska stå för oförutsedda kostnader, informerar hyresgästen om exempelvis förelägganden som mottagits. Att informera hyresgästen är nödvändigt bland annat för att hyresgästen inte ska försitta möjligheten att överklaga eventuella myndighetsbeslut.

Särskilt för hyresgäster som hyr hela fastigheter kan ansvaret medföra ett betydande kostnadsansvar. I de särskilda bestämmelserna kan parterna avtala om att samråd ska ske vid tillämpning av klausulen. Parterna kan exempelvis reglera formerna för genomförande, finansiering och betalning.

24. HYRANS BETALNING

Enligt hyreslagen ska hyran alltid betalas i förskott om inte avtal om annat har träffats. I kommersiella hyreskontrakt kräver hyresvärden oftast att hyran ska betalas i förskott. Det är också vanligast med kvartalsvis betalning av hyran. Att erlagga hyran kvartalsvis i förskott kan ge likviditetsproblem för hyresgästen, i synnerhet för hotell med säsongsvariationer i sin omsättning. Hyresvärden bör därför i sådana fall acceptera månadsvis betalning av hyran.

Dröjer hyresgästen mer än två vardagar efter förfallodagen med att erlagga hyran, är detta en grund för att säga upp kontraktet 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. Underrättelsen ska innehålla en upplysning om hyresgästens möjlighet att återvinna hyresrätten.

Hyresvärden har rätt att bestämma vart hyran ska betalas. Hyresgästen ska kunna välja betalningssätt. För att hyran ska anses vara betald i rätt tid måste hyresgästen, om inte annan överenskommelse träffats, erlagga hyra senast sista vardagen före den aviserade hyresperiodens början eller slut. Beloppet behöver inte ha kommit hyresvärden tillhanda, det räcker med att hyresgästen kan visa kvitto eller annan verifikation på att betalning skett rätt dag.

Parterna kan i särskild bilaga avtala om säkerhet för hyrans betalning och/eller andra förpliktelser som ersättning för skador på lokalen och liknande.

25. RÄNTA OCH BETALNINGSPÅMINNELSE

Skulle hyresgästen dröja med betalning har hyresvärden rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen. Hyresvärden har enligt kontraktet även rätt att få ersättning för betalningspåminnelser enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

26. SÄKERHET

Allmänt

En hyresvärd kan begära att hyresgästen ställer säkerhet för sina förpliktelser. Det kan gälla hyran och/eller andra förpliktelser som ersättning för skador på lokalen och liknande.

Har hyresvärden inte skäl att misstänka att hyresgästen inte kan klara sina åtaganden saknas anledning att kräva säkerhet.

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

De vanligaste formerna av säkerhet utgörs av borgen, bankgaranti och deposition.

Borgen

När borgen tecknas för en hyresgäst bör borgensmannen erhålla kopia av hyreskontraktet. Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör värden underrätta borgensmannen så snart som möjligt så att denne har en möjlighet att vidta åtgärder innan skulden har blivit alltför stor. Vid brister från hyresvärdens sida om sådan underrättelse kan det leda till att borgensmannens skyldighet att erlägga betalning bortfaller.

Det är av vikt att borgensmannens adress och personnummer antecknas på borgenshandlingen så att det inte blir svårigheter att nå denne vid eventuella krav.

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

För lokaler finns ett av Fastighetsägarna Sverige utarbetat formulär till borgensförbindelse, nr. 9.

Bankgaranti

En så kallad bankgaranti brukar utgöra ett åtagande från en bank att svara för hyresgästens förpliktelser. I regel är garantin inskränkt till att gälla hyran och begränsat till ett visst maximibelopp. Detta kan ligga långt under den hyresförlust hyresvärden kan komma att drabbas av om hyresgästen underlåter att betala hyran under någon längre tid. Ofta avser garantin ett halvt års hyra.

Att bankgarantin oftast uttryckligen är begränsad till hyran medför att hyresvärden inte kan kräva banken på ersättning för till exempel skador på lokalen som hyresgästen vållat.

En bankgaranti medför regelmässigt en kostnad för hyresgästen.

Deposition

Med deposition menas att hyresgästen överlämnar ett visst överenskommet belopp till hyresvärden. Hyresvärden innehåller beloppet som en säkerhet för hyresgästens förpliktelser. Det är viktigt att parterna kommer överens om vad som ska gälla för det deponerade beloppet och bifogar överenskommelsen som en bilaga till hyreskontraktet. Exempel på sådant som bör regleras är ränta, när återbetalning ska ske samt om hyresvärden har rätt att innehålla det deponerade beloppet om en avflyttningsbesiktning visar att lokalen har brister som hyresgästen ska svara för. Hyresvärden behöver inte ta av det deponerade beloppet om hyresgästen brister i att betala hyran i tid utan kan göra en uppsägning först och därefter reglera hyresskulden. Det bör dock framgå av parternas överenskommelse för att inget missförstånd om detta ska uppstå.

Tidpunkt för överlämnande av säkerhet

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 vid punkten "Säkerhet". 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 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 i hyreslagen.

Om säkerheten under hyresförhållandet försämras har hyresvärden rätt att kräva att ny säkerhet ska ställas. Hyresgästen har då en månad på sig att ta fram en ny godtagbar säkerhet annars har hyresvärden rätt att säga upp hyreskontraktet med viss särskild uppsägningstid.



27. OMBYGGNADS- OCH ÄNDRINGSARBETEN

Hyresgästen måste inhämta hyresvärdens skriftliga godkännande vid ombyggnader och ändringsarbete som berör bärande byggnadsdelar eller viktiga anläggningar i fastigheten. Hyresgästen är skyldig att se till att exempelvis sprinklerhuvuden, radiatorer och anordningar för ventilation inte byggs in i inredningen så att effekten

försämrar. Se mer under avsnitt 10 ”Inredning”.

Stora förändringar på grund av ombyggnad eller väsentlig omdisponering av ytorna bör leda till att ritningsmaterialet uppdateras och nya ritningar läggs till kontraktet, återigen signerade och daterade. Kostnaderna för ett nytt ritningsmaterial ska enligt kontraktet bäras av den part som initierat förändringen av lokalen eller lokalens användning. Givetvis står det parterna fritt att avtala om annan fördelning av kostnaderna för nya ritningar.

28. NEDSÄTTNING AV HYRA

Om hyresvärden planerar att utföra underhållsarbeten i lokalen eller på fastigheten har hyresvärden enligt hyreslagen en skyldighet att i förväg informera hyresgästen om detta. Om hyresvärden åsidosätter detta informationskrav, kan hyresgästen vägra hyresvärden tillträde till lokalen.

Hyresgästen kan enligt hyreslagens regler ha rätt till nedsättning av hyran, om de arbeten som hyresvärden utför på fastigheten eller i lokalen innebär hinder eller men i hyresgästens nyttjanderätt. Hyresgästen kan dessutom ha rätt till skadestånd om verksamheten drabbas av skada på grund av hyresvärdens åtgärder eller underlåtenheter.

Det är tillåtet att avtala bort hyresgästens rätt till hyresreduktion, när hyresvärden genomför sedvanliga underhållsåtgärder på fastigheten eller i lokalen. I kontraktet är det möjligt att välja olika alternativ för vad som ska gälla om rätt till nedsättning av hyran, om pågående åtgärder stör hyresgästens verksamhet. Rätten till skadestånd kan dock inte avtalas bort. Hotell är liksom andra inrättningar inom besöksnäringen verksamheter som är mycket känsliga för störningar av olika slag, såsom exempelvis ljudstörningar och damm från pågående arbeten. Nedsatt tillgänglighet och minskad exponering har ofta betydande konsekvenser för intäktsmöjligheterna i verksamheten. Hyresvärden bör därför lägga stor vikt vid att lämna hyresgästen bra och rätt information om planerade eller pågående ombyggnader och alltid samråda med hyresgästen i god tid innan större arbeten påbörjas, allt för att hyresgästens verksamhet i lokalen ska störas minimalt.

Enligt ett uttryckligt förbehåll i kontraktet har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men som kan uppstå då hyresvärden efter överenskomst mellan parterna utför arbeten för att sätta lokalen i avtalat skick eller utför annat arbete som parterna har kommit överens om. Observera att detta förbehåll inte avser det sedvanliga underhållet.

29. MYNDIGHETSKRAV MED MERA

Efter tillträdet kan olika myndigheter, domstolar eller försäkringsbolag komma med krav på åtgärder för att lokalen ska kunna nyttjas för avsedd användning. I kontraktet kan parterna välja om hyresvärden eller hyresgästen ska ta kostnaden för sådana åtgärder.

Med ”lokalens nyttjande för avsedd användning” avses följande. Om exempelvis en miljö- och hälsoskyddsnämnd kräver åtgärder därför att lokalen nyttjas just för hotellverksamhet, åligger det hyresgästen att utföra och

bekosta arbetet under förutsättning att parterna i klausulen angivit att hyresgästen ska svara för åtgärderna. Skulle däremot en miljö- och hälsoskyddsnämnd eller annan myndighet såsom Arbetsmiljöverket kräva ändringar föranledda inte av att lokalen nyttjas just för hotellverksamhet utan för att lokalen överhuvudtaget ska få hyras ut till affärsverksamhet, blir det – oavsett markering – hyresvärden som får utföra och bekosta arbetet. Ett undantag är om det är fråga om en generell ombyggnadsåtgärd som inte enbart avser lokalen och som hyresgästen svarar för enligt avsnittet ”Oförutsedda kostnader”.

Om till exempel hyresgästens skyldighet omfattar ett visst myndighetskrav, ska hyresgästen samråda med hyresvärden innan åtgärden vidtas. Exempelvis kan en viss omdisponering av lokalen få negativa konsekvenser för ventilationen i byggnaden. Det är därför viktigt att hyresvärden får kännedom om vilka åtgärder som vidtas. Därmed kan ofördelaktiga effekter undvikas. Det är också viktigt att den part som mottar myndighetskravet genom till exempel ett föreläggande informerar den ansvariga parten.

30. MILJÖPÅVERKAN

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

Med hänsyn särskilt till reglerna i miljöbalken avseende ansvaret för efterbehandling av förorenade markområden och byggnader, är det viktigt att hyresvärden gör klart för sig i vad mån hyresgästens verksamhet kan ge upphov till föroreningar som kräver efterbehandling.

I första hand är det verksamhetsutövaren, det vill säga hyresgästen, såväl nuvarande som tidigare, som är ansvarig för efterbehandlings- och saneringsåtgärder vid förorening av mark och byggnader. Efterbehandlingsansvaret enligt miljöbalken gäller även efter det att verksamheten har upphört. Ansvaret preskriberas inte enligt preskriptionslagen. Mellan hyresvärd och hyresgäst gäller vanliga preskriptionsregler. I hyreskontraktet har emellertid hyreslagens tvååriga preskriptionsregel avtalats bort, vilket innebär att den allmänna fordringspreskriptionen på tio 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 jordabalken 4 kap. 19 §) samt att det inte finns någon verksamhetsutövare som kan utföra eller bekosta efterbehandling.

Om hyresgästen kommer att bedriva miljöfarlig verksamhet på fastigheten rekommenderas att Fastighetsägarna Sveriges miljöklausul, nr. 81, används.

31. 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 kanske att veta om det finns miljö- och hälsofarligt material i huset samt i vilken omfattning.

Tanken med kravet att hyresgästen ska lämna byggvarudeklarationer är att de ska fungera som hjälpmedel vid inventeringen i och med att de ger information om vad byggmaterialet innehåller.

Byggvarudeklarationer (produktblad med miljöinformation) ger information om byggproduktens 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. Med ledning av all denna information kan miljöhänsyn tas även vid valet av byggmaterial.

32. 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 myndigheten föreskrivit har hyresvärden därför rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit. Hyresgästen bör få ta del av hyresvärdens underlag för beräkningen av hyresvärdens kostnad för detta. Se om ansvar enligt regelverket kring skydd mot olyckor under avsnitt 35 "Brandskydd".

33. HYRESVÄRDENS TILLTRÄDE TILL VISSA UTRYMMEN

Hyresgästen ansvarar för att verksamheten i lokalen inte hindrar tillträde till sådan utrymme som hyresvärden måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten. Denna tillträdesrätt gäller även personer som företräder hyresvärden och personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande.

34. 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.

35. BRANDSKYDD

Lagen om skydd mot olyckor (LSO) tydliggör att såväl fastighetsägare som verksamhetsutövare har ett ansvar för brandskyddet i fastigheten och på arbetsplatsen. LSO föreskriver bland annat att ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar i skälig omfattning ska hålla utrustning för släckning av brand och

för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Genom införandet av LSO upphörde räddningstjänstens traditionella brandsyneverksamhet och det blev istället upp till den brandskyddsansvarige vid varje arbetsplats att regelbundet kontrollera det interna brandskyddet. Med LSO förväntas dessutom varje arbetsplats bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete. Visita har i samarbete med Brandskyddsföreningen tagit fram en certifiering för hotell som säkerställer att hotellet uppfyller kraven i lagen. Läs mer om certifieringen Brandskyddat Hotell på www.brandskyddathotell.se.

Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor bör regleras i en brandskyddsklausul som bifogas kontraktet. Fastighetsägarna Sveriges Brandskyddsklausul, nr 68, kan användas.

36. 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.



37. SKYLtar, MARKISER MED MERA

Hyresgästen ska ha hyresvärdens försäkran om att skyltar får sättas upp, i den utsträckning som är möjlig och krävs för att ge hotellet en bra exponering och ge det identitet. Frågan om skyltarnas placering och utformning är lämplig att ta upp i ett tidigt skede av kontraktförhandlingen så att parterna är överens innan kontraktet tecknas. För hotell belägna till exempel i köpcentrum kan hyresvärdar ha särskilda skyltprogram. Parterna kan alltid särskilt avtala att sådant istället ska tillämpas.

I kontraktet kan parterna i avsnitt 40 "Yttre åverkan" bestämma vem som svarar för skador på grund av yttre åverkan på skyltar, fönster och dörrar. En bristfällig



reglering kan leda till tvister om kostnadsansvaret.

Uppsättning av skyltar kräver i regel bygglov. På trafik-känsliga platser krävs också tillstånd från andra berörda myndigheter. Hyresgästen har ansvaret för att alla erforderliga tillstånd inhämtas innan skyltar sätts upp på fasaderna.

Vid planerade ombyggnader och fasadrenovering, som hyresgästen ska informeras om i god tid, måste hyresgästen se till att skyltarna monteras ner och sätts upp igen när arbetena är avslutade. För att undvika att hotellet påverkas ekonomiskt är det viktigt att i möjligaste mån tillse att hotellet inte får försämrade exponeringsmöjligheter. Vid sådana arbeten bör parterna gemensamt verka för alternativ skyltning.

38. FÖRSÄKRINGAR

Både hyresvärd och hyresgäst har ansvar för att fastigheten och hotellrörelsen är försäkrade på ett sätt som minimerar den ekonomiska skadan vid en oförutsedd händelse. Fastighetsägaren ska ha en gällande försäkring för fastigheten som även omfattar skada orsakad av tredje man. Hyresgästen är skyldig att teckna en företagsförsäkring som också täcker skada orsakad av tredje man. Med tredje man avses både hotellgäster och andra.

39. LÅS, LARM OCH ÖVERVAKNING

Klausulens första stycke reglerar ansvaret för att förse lokalen med sådana anordningar så att kraven i hyresgästens företagsförsäkring uppfylls. Detta ansvar kan läggas antingen på hyresgästen eller på hyresvärden. I diskussioner om vilken part som ska stå detta ansvar bör parterna således vara medvetna om vilka krav som ställs i hyresgästens försäkringsvillkor. Kontraktet förutsätter att utbytes- och underhållsansvar för lås, larm och övervakning regleras i gränsdragningslistan.

40. YTTRE ÅVERKAN

Parterna har möjlighet att i denna klausul avtala om vem som ska svara för kostnaden för skadegörelse på till lokalen hörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. Med skador på fönster och dörrar innefattas även skador på 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. Ansvarig part rekommenderas att noggrant kontrollera sitt försäkringsskydd för att tillse att man inte står oförsäkrad. Exempelvis täcker vissa försäkringar inte ren skadegörelse utan endast skadegörelse i samband med inbrott. En särskild glasförsäkring kan också vara nödvändig. Se mer i avsnitt 38 "Försäkringar".

41. ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

Hyresgästen ska om inte annat överenskommit återlämna lokalen i godtagbart skick vid avflyttning. Med godtagbart skick menas inte ursprungligt skick, utan ett objektivet godtagbart skick. Det finns inga generella regler för vad som är godtagbart skick utan detta får bedömas från fall till fall. Bland annat kan vem som har haft underhållsansvar för lokalen påverka bedömningen. Hyresvärden kan begära ersättning för ändringar som hyresgästen genomfört utan tillstånd och/eller skador som orsakats av hyresgästen. Däremot kan hyresvärden inte begära ersättning för vad som kan anses vara normalt slitage av lokalen. Har under hyrestiden större anpassningar gjorts i lokalen i delar som kan anses tillhöra byggnaden bör parterna såsom tidigare har påpekats under avsnittet "Inredning" skriftligen komma överens

om vem som i en sådan situation ska svara för ett eventuellt återställande vid avflyttning.

När det gäller inredning har hyresgästen som huvudregel alltid rätt att montera ner och ta med sig allt som hyresgästen äger. Skador och ingrepp med anledning av sådant bortförande av egendom måste också återställas på ett godtagbart sätt. Rätten att ta bort inredning gäller dock inte inredning som har anskaffats av hyresgästen och som kan anses sammanfogad med fastigheten, exempelvis tapeter, golv, dörrar och fönster. Vid avflyttning tillfaller denna typ av inredning hyresvärden utan rätt till ersättning för hyresgästen.

Om det vid hyreskontraktets upphörande krävs att hyresgästen ska vidta åtgärder för att lokalen ska anses vara återlämnad i godtagbart skick, ska dessa åtgärder alltid utföras innan avtalstiden går ut. Skulle inte hyresgästen fullgöra sina skyldigheter avseende detta har hyresvärden rätt till kompensation för kostnaden att återställa lokalen i godtagbart skick.

Enligt kontraktet ska parterna göra en gemensam avflyttningsbesiktning. Parterna bör då om möjligt skriftligen komma överens om eventuell ersättning som hyresgästen ska erlägga för lokalens återställande.

42. 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. Det är alltså endast hyresvärdens skyldigheter som påverkas. Skälet är att hyresgästen redan genom hyreslagen har ett omfattande skydd som ger bland annat rätt till nedsättning av hyra och skadestånd för det fall att brister uppkommer i lokalen.

43. PERSONUPPGIFTER

Den 25 maj 2018 ersattes personuppgiftslagen av Dataskyddsförordningen (även kallad "GDPR" efter förordningens engelska namn, General Data Protection Regulation). Dataskyddsförordningen är 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

44. SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Parterna kan under rubriken särskilda bestämmelser ange ytterligare villkor som ska gälla för hyresförhållandet.

45. BILAGOR

I kontraktet finns utrymme att särskilt ange vilka bilagor som hör till kontraktet. Om parterna gör det minimeras risken att någon bilaga av misstag inte bifogas och onödiga tvister kan undvikas.

46. UNDERSKRIFT

Vid undertecknande av kontraktet är det viktigt att underskrift sker av behörig person hos både hyresvärd och hyresgäst. Kontraktet kan bli ogiltigt om inte rätt person undertecknar det. I det fall den som undertecknar kontraktet inte är firmatecknare enligt registreringsbevis måste det finnas en fullmakt från behörig ställföreträdare. Kopia av fullmakten bör läggas som bilaga till kontraktet.

Hyresvärd och hyresgäst ska alltid ha var sitt exemplar av hela kontraktet med bilagor. Vid långa förhandlingar ändras sannolikt kontraktet flera gånger och varje ny reviderad version bör dateras noggrant så att parterna kan vara säkra på att det kontrakt som undertecknas har samma lydelse i både hyresgästens och hyresvärdens exemplar.

ÖVRIGT

Överlåtelse av hyresrätten

Enligt hyreslagen är grundprincipen att en överlåtelse av hyresrätten till en lokal inte får ske utan hyresvärdens samtycke. Om hyresgästen bryter mot denna regel kan det innebära att hyresrätten förverkas. Hyresvärden måste dock reagera inom en viss tid, två månader, efter det att hyresvärden har fått vetskap om att överlåtelse skett utan tillstånd och hyresgästen ska ges möjlighet att vidta rättelse, utan dröjsmål. Även om kontraktet inte förverkas kan givetvis en uppsägning till avtalstidens slut göras.

Skulle hyresvärden vägra samtycke till överlåtelse, kan hyresgästen begära att hyresnämnden prövar frågan. En förutsättning för att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd är att den tilltänkte hyresgästen övertar den verksamhet som bedrivs i lokalen. En ytterligare förutsättning för tillstånd är att hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Befogad anledning att inte gå med på en överlåtelse kan till exempel vara att den som hyresgästen vill överlåta hyresrätten till inte har tillräckligt god betalningsförmåga. Har hyresförhållandet varat kortare tid än tre år räcker inte ovanstående förutsättningar utan synnerliga skäl krävs för tillstånd till överlåtelse. Sådant skäl kan vara att hyresgästen på grund av sjukdomsfall, dödsfall eller annan särskilt beaktansvärd händelse är förhindrad att fortsätta rörelsen. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten av både hyresvärden och hyresgästen. Överlåtelsen ska dateras och undertecknas av behöriga firmatecknare hos både tillträdande och avflyttande hyresgäst.



KONTRAKT



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

1. Parter Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:														
	Namn:		Personnr/orgnr:														
	Aviseringsadress:																
2. Hotellens adress m.m	Kommun:	Fastighetsbeteckning:															
	Gata:	Trappor/hus:	Lokalens nr:														
3. Hotellens namn/varumärke	Hotellens namn/varumärke är _____ ☐ Rätten till hotellens namn/varumärke tillhör hyresgästen. Upphör hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till hotellens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärden har inte rätt att, utan hyresgästens skriftliga tillstånd, hyra ut hotellet till en ny operatör under detta namn/varumärke. ☐ Rätten till hotellens namn/varumärke tillhör hyresvärden. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet/varumärket i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Upphör hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till hotellens namn/varumärke återgå till hyresvärden. ☐ Rätten till hotellens namn/varumärke är delad. Hyresgästen har rätt till varumärket _____. Hyresvärden har inte rätt att utan hyresgästens skriftliga tillstånd hyra ut hotellet till en ny operatör under detta namn/varumärke. Hyresvärden har rätt till varumärket _____. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet/varumärket i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Upphör hyresförhållandet ska rätten till respektive namn/varumärke följa respektive part.																
4. Hotellens användning	Lokalen hyrs ut för att användas till hotellrörelse med i det följande angivna delverksamheter: <table border="0"> <tr> <td>☐ Logidel</td> <td>☐ Gym</td> </tr> <tr> <td>☐ Frukostmatsal</td> <td>☐ Butiker/kiosker</td> </tr> <tr> <td>☐ Restaurang</td> <td>☐ Garage/parkeringsplatser</td> </tr> <tr> <td>☐ Nattklubb/diskotek</td> <td>☐ _____</td> </tr> <tr> <td>☐ Bar</td> <td>☐ _____</td> </tr> <tr> <td>☐ Konferensavdelning</td> <td>☐ _____</td> </tr> <tr> <td>☐ Spa/relaxavdelning</td> <td>☐ _____</td> </tr> </table> ☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation			☐ Logidel	☐ Gym	☐ Frukostmatsal	☐ Butiker/kiosker	☐ Restaurang	☐ Garage/parkeringsplatser	☐ Nattklubb/diskotek	☐ _____	☐ Bar	☐ _____	☐ Konferensavdelning	☐ _____	☐ Spa/relaxavdelning	☐ _____
	☐ Logidel	☐ Gym															
☐ Frukostmatsal	☐ Butiker/kiosker																
☐ Restaurang	☐ Garage/parkeringsplatser																
☐ Nattklubb/diskotek	☐ _____																
☐ Bar	☐ _____																
☐ Konferensavdelning	☐ _____																
☐ Spa/relaxavdelning	☐ _____																
5. Hotellens skick	☐ Lokalen hyrs ut i befintligt skick för det avsedda ändamålet med förhyrningen såsom det framgår av punkten 4. Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdande av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll. ☐ Lokalen hyrs ut i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet med förhyrningen såsom framgår av punkten 4.																
	Bilaga:																

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

6. Hotellens storlek och omfattning	☐ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar) Lokalen omfattar totalt ca _____ m ² med följande fördelning ☐ Logidel: _____ gästrum totalt ca _____ m ² ☐ Konferensavdelning ca _____ m ² ☐ Reception och lobby ca _____ m ² ☐ Spa/relaxavdelning ca _____ m ² ☐ Serveringsarea restaurang ca _____ m ² ☐ Gym ca _____ m ² ☐ Restaurangkök ca _____ m ² ☐ Butiker/kiosker ca _____ m ² ☐ Nattklubb/diskotek ca _____ m ² ☐ Uteservering ca _____ m ² ☐ Bar ca _____ m ² ☐ Övriga utrymmen ca _____ m ² ☐ Planteringar och parkmark ca _____ m ² Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen varken rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran eller hyresvärdens rätt till högre hyra.	Bilaga:
7. Garage och parkeringsplatser	☐ Till lokalen hör _____ garageplatser för personbilar. ☐ Till lokalen hör _____ parkeringsplatser på mark i anslutning till lokalen. ☐ Till lokalen hör tillfart för bil för i- och urlastning. ☐ Till lokalen hör tillfart för turistbuss för i- och urlastning. ☐ Tillgång till garage och parkeringsplats regleras i särskilt avtal.	Bilaga:
8. Uteservering	☐ I hyresobjektet ingår mark för uteservering. Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd innan uteserveringen tas i bruk. ☐ I hyresobjektet ingår inte mark för uteservering. Hyresgästen har hyresvärdens tillåtelse att anordna uteservering. Hyresgästen ska inhämta erforderliga tillstånd innan uteserveringen tas i bruk. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa hyresvärdens riktlinjer för uteservering enligt bilaga.	Bilaga:
9. Gemensamhetsytor	☐ Hyresgästen har tillgång till gemensamhetsytor om ca _____ m ² enligt bilaga. Om inte annat överenskommit ska hyresvärdens ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse enligt bilaga.	Bilaga:
10. Inredning	Lokalen hyrs ut ☐ utan särskild för verksamheten avsedd inredning. ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga:
11. Utbytes- och underhållsansvar	Ansvar för utbyte och underhåll avseende lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslista, se bilaga. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten på bekostnad av den part som ska bära ansvaret enligt gränsdragningslistan.	Bilaga:
12. Hyrestid	Från och med den: _____ Till och med den: _____	
13. 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.	
14. Hyra	☐ Hyran uppgår till _____ kronor per år exklusive nedan markerade tillägg. ☐ Hyran exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt de villkor och beräkningsgrunder som angetts i bilaga.	Bilaga:
15. Indexklausul	☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga:
16. Fastighetsskatt	☐ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

17. Mervärdesskatt (moms) Hyresgästens momsplikt Hyresvärdens momsplikt	☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga 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 andrahand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningskyldig för 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.																																																		
18. Nyttigheter för lokalens drift Betalning Allmän ventilation Särskild ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer ☐ El ☐ va ☐ Värme ☐ Varmvatten ☐ Kyla ☐ Ventilation <table border="0"> <tr> <td></td> <td>Hyresgästen tecknar eget abonnemang.</td> <td>Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</td> <td>Ingår i hyran</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Bilaga: _____</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Värme</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Varmvatten</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Vatten och avlopp (va)</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>El</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Frånluftsventilation</td> <td></td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Till- och frånluftsventilation</td> <td></td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Kyl till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Kyla till data- och/eller serverrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Kyla till förvarings- och avfallsrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>Annan särskild ventilation</td> <td></td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </table>				Hyresgästen tecknar eget abonnemang.	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	Ingår i hyran			Bilaga: _____		Värme	☐	☐	☐	Varmvatten	☐	☐	☐	Vatten och avlopp (va)	☐	☐	☐	El	☐	☐	☐	Frånluftsventilation		☐	☐	Till- och frånluftsventilation		☐	☐	Kyl till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	Annan särskild ventilation		☐	☐
	Hyresgästen tecknar eget abonnemang.	Ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	Ingår i hyran																																																
		Bilaga: _____																																																	
Värme	☐	☐	☐																																																
Varmvatten	☐	☐	☐																																																
Vatten och avlopp (va)	☐	☐	☐																																																
El	☐	☐	☐																																																
Frånluftsventilation		☐	☐																																																
Till- och frånluftsventilation		☐	☐																																																
Kyl till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐																																																
Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐																																																
Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐																																																
Annan särskild ventilation		☐	☐																																																
19. Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden. ☐ hyresgästen.																																																		
20. Avfalls- hantering	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ordnar med avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme. ☐ Hyresvärden ombesörjer och bekostar borttransport av avfall som härrör från hyresgästens verksamhet i lokalen. Kostnaden för detta ingår i hyran. ☐ Hyresgästen ombesörjer och bekostar borttransport av avfall som härrör från hyresgästens verksamhet i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. Hyresgästen är dock skyldig att följa hyresvärdens särskilda anvisningar angående avfall jämförligt med hushållsavfall. Hyresgästen är skyldig att placera avfall på avsedd plats och utan kompensation medverka till källsortering i den omfattning som hyresvärden kan komma att besluta om. ☐ Annan reglering enligt bilaga.																																																		
21. Trappstädning	☐ ingår i hyran.	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen.	☐ annan reglering enligt bilaga. Bilaga: _____																																																
22. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran.	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen.	☐ annan reglering enligt bilaga. Bilaga: _____																																																

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

23. Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) 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 ☐ hyresvärden ansvara för sådana kostnader. ☐ 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 anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. 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.
24. Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på PlusGiro nr: _____ BankGiro nr: _____
25. 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.
26. Säkerhet	☐ Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt, se bilaga. Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar. Bilaga: _____
27. Ombyggnads- och ändringsarbeten	Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra ombyggnader eller andra ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va, sprinklerhuvuden och ventilation. Vid större ombyggnad eller annan väsentlig omdisponering av lokalen ska nya ritningar upprättas, som överensstämmer med lokalens utformning efter genomförd förändring, och infogas som bilaga till detta kontrakt. Kostnaderna ska bäras av den part som påkallat ombyggnaden/omdisponeringen. Ritningarna ska dateras och signeras av både hyresvärd och hyresgäst.
28. Nedsättning av hyra Avtalat skick m.m Sedvanligt underhåll	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra av parterna gemensamt överenskommet arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. ☐ 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 regleras enligt särskild bilaga. Bilaga: _____
29. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden 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. Den som bär detta ansvar ska samråda med motparten innan åtgärder vidtas. ☐ Hyresgästen
30. 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 bifogad miljöklauusl. Bilaga: _____
31. Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten 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. Revisionsbesiktningar	Om det viden av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen 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.
33. Hyresvärdens tillträde till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att verksamheten i lokalen inte hindrar tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten. Denna rätt till tillträde gäller även personer som företräder hyresvärden eller personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande.
34. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i 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.
35. Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga: _____

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. 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 ledningar för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga:
37. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp skyltar som ger god exponering av hotellet, 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 skriftliga 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 sätta upp automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
38. Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
39. Lås, larm och övervakning	☐ Hyresgästen ☐ Hyresvärden ansvarar för att lokalen är utrustad med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse gästrum och andra utrymmen med nämnda anordningar. Utbytes- och underhållsansvaret för lås-, larm- och övervakningsanordningar har fördelats mellan parterna i gränsdragningslistan, se bilaga.	Bilaga:
40. Yttre åverkan	☐ Hyresvärden ☐ Hyresgästen ska svara för skador på grund av skadegörelse 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.	
41. 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. 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 kvittblivningsåsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
42. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
43. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga	Bilaga:
44. Särskilda bestämmelser		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

45. Bilagor	Användningsändamål	Bilaga nr: _____	
	Besiktning- och åtgärdsprotokoll	Bilaga nr: _____	
	Ritningar	Bilaga nr: _____	
	Garage	Bilaga nr: _____	
	Gemensamhetsytor	Bilaga nr: _____	
	Inredning	Bilaga nr: _____	
	Uteservering	Bilaga nr: _____	
	Gränsdragningslista	Bilaga nr: _____	
	Omsättningshyresklausul	Bilaga nr: _____	
	Indexklausul	Bilaga nr: _____	
	Fastighetsskatteklausul	Bilaga nr: _____	
	Driftskostnadsklausul	Bilaga nr: _____	
	Avfallshantering	Bilaga nr: _____	
	Trappstädning	Bilaga nr: _____	
	Snöröjning och sandning	Bilaga nr: _____	
	Miljöklausul	Bilaga nr: _____	
	Brandskyddsklausul	Bilaga nr: _____	
	Nedsättning av hyra	Bilaga nr: _____	
	Skyltprogram	Bilaga nr: _____	
	Säkerhet	Bilaga nr: _____	
Personuppgiftsklausul	Bilaga nr: _____		
Återställande vid avflyttning	Bilaga nr: _____		
	Bilaga nr: _____		
	Bilaga nr: _____		
	Bilaga nr: _____		
Om bestämmelser i detta kontrakt skulle strida mot innehållet i en bilaga som finns fogad till kontraktet gäller i första hand innehållet i bilagan.			
46. Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR HOTELL FÖRDELNING AV UTBYTES- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (10)

Bilaga nr: _____

1. Tillhör	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:		
2. Parter Hyresvärd	Namn:			Personnr/Orgnr:
Hyresgäst	Namn:			Personnr/Orgnr:
3. Hotelllets namn	Namn:			
4. Generella villkor	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har underhålls- eller utbytesansvar gäller följande. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. Hyresgästen ansvarar för all lös egendom. Hyresgästen ansvarar också för allt som denna anskaffar för sin verksamhet eller bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid, även om egendomen är att betrakta som fastighets- och byggnadstillbehör.			
5. Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i	Gränsdragningslistan rör bara objekt som ingår i upplåtelsen enligt hyresavtalet. Markera underhålls- och utbytesansvar med X vid varje punkt nedan. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas genom anteckning eller strykning av punkten. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden exempelvis med hänsyn till teknisk eller ekonomisk livslängd. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning, exempelvis att serviceavtal ska tecknas, bör en anmärkning göras om detta. Om en part har underhållsansvar men kostnaden ska bäras av den andra parten, bör en anmärkning göras om detta.			
6. Definitioner	1. Underhåll Åtgärder vilka syftar till att upprätthålla funktionen hos ett objekt. Den funktion som ska upprätthållas är den för tillfället möjliga med hänsyn till slitage och objektets ålder och prestationsförmåga. Åtgärderna innefattar tillsyn och skötsel. Med tillsyn avses observation av funktionen hos ett objekt. Med skötsel avses vård och reparation av ett markerat objekt samt utbyte av engångsartiklar och förslitningsdetaljer i en teknisk anordning. 2. Utbyte Med utbyte avses att byta ut ett markerat objekt när underhåll inte längre kan utföras eller inte längre kan utföras till en skälig kostnad.			
HOTELLOKALEN UTVÄNDIGT		Utbytesansvar Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
7. Byggnaden	Tak och fasader	☐ ☐	☐ ☐	
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐ ☐	☐ ☐	
	Fönster, karmar och foder	☐ ☐	☐ ☐	
	Fönster, rutor	☐ ☐	☐ ☐	
	Andra glaspartier, skyltytor	☐ ☐	☐ ☐	
	Dörröppnare/dörrstängare	☐ ☐	☐ ☐	
	Fasadskyltar	☐ ☐	☐ ☐	
	Markiser	☐ ☐	☐ ☐	
	Flaggstänger	☐ ☐	☐ ☐	
	Lastintag/-kaj	☐ ☐	☐ ☐	
	Garageportar	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 103 upprättat 2016 i samråd med Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR HOTELL

FÖRDELNING AV UTBYTES- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (10)

Bilaga nr: _____

HOTELLOKALEN UTVÄNDIGT forts			Utbytesansvar Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
8. Utomhus- ytor/tomtmark	Planteringar/parkmark	☐ ☐	☐ ☐		
	Parkeringsmark	☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
INSTALLATIONER					
9. Värme	Luftvärme	☐ ☐	☐ ☐		
	Värmecentraler	☐ ☐	☐ ☐		
	Värmeväxlare	☐ ☐	☐ ☐		
	Värmeåtervinningssystem	☐ ☐	☐ ☐		
	Mätare	☐ ☐	☐ ☐		
	Ledningar	☐ ☐	☐ ☐		
	Centralvärmeanläggningar	☐ ☐	☐ ☐		
	Övriga värmeanläggningar	☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
10. Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☐ ☐	☐ ☐		
	Sprinkleranläggning	☐ ☐	☐ ☐		
	Varmvattenberedare	☐ ☐	☐ ☐		
	Övriga anläggningar för vatten	☐ ☐	☐ ☐		
	Utslagsbackar	☐ ☐	☐ ☐		
	Fettavskiljare	☐ ☐	☐ ☐		
	Avloppsanläggningar	☐ ☐	☐ ☐		
	Mätare	☐ ☐	☐ ☐		
	Ledningar	☐ ☐	☐ ☐		
	Tryckstegringsanläggning	☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
11. El	Mätare	☐ ☐	☐ ☐		
	Ledningar	☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
		☐ ☐	☐ ☐		
12. Kyla och ventilation					
	Frånluftsventilation	☐ ☐	☐ ☐		

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 103 upprättat 2016 i samråd med Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

INSTALLATIONER forts.		Utbytesansvar		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
12. Kyla och ventilation Allmän ventilation Särskild ventilation	Till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Annan särskild ventilation	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
13. Specifika ansvarsområden	Filter och spjäll (imkanaler)	☐	☐	☐	☐	
	Imkåpor	☐	☐	☐	☐	
	Sotning			☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Styr- och reglerutrustning	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Övrigt	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
14. Larm och säkerhet Larm och övervakning, skalskydd	Larm	☐	☐	☐	☐	
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	
	Monitorer och detektorer	☐	☐	☐	☐	
	Lokala stöldlarm	☐	☐	☐	☐	
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	
	Larm och övervakning, inom lokalen					

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR HOTELL FÖRDELNING AV UTBYTES- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (10)

Bilaga nr: _____

INSTALLATIONER forts.		Utbytesansvar Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
14. Larm och säkerhet forts. Larm inom lokalen Lås Övrigt	Monitorer och detektorer	☐	☐	☐	☐	
	Lås till dörrar som leder till eller från lokalen	☐	☐	☐	☐	
	Låssystem gästrum	☐	☐	☐	☐	
	Nyckelhantering	☐	☐	☐	☐	
	Åskskydd	☐	☐	☐	☐	
	Brandskydd (se även under vatten/avlopp samt Brandskyddsklausul i särskild bilaga)	☐	☐	☐	☐	
	Särskilt anpassat brandsskydd server/telerum	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
15. Belysning Utomhus Inomhus, allmän belysning Inomhus, övrigt Särskild för verksamheten anpassad belysning	Fasadbelysning	☐	☐	☐	☐	
	Skyltbelysning	☐	☐	☐	☐	
	Belysningsarmaturer utomhus	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Fast belysning	☐	☐	☐	☐	
	Lös armatur	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	El-uttag	☐	☐	☐	☐	
	Nödljusanläggningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	Fast platsbelysning i våtrum	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐		
16. Hissar Personhissar Gods/varuhissar	Korgar	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Maskineri	☐	☐	☐	☐	
	Korgar	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 103 upprättat 2016 i samråd med Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR HOTELL

FÖRDELNING AV UTBYTES- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 5 (10)

Bilaga nr: _____

INSTALLATIONER forts.		Utbytesansvar Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
16. Hissar Gods/varuhissar forts.				
	Maskineri	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
17. Tele- och datakommunikation Anslutningar till fastigheten Dragningar inom fastigheten				
	Telefoni	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
	Telefoni	☐ ☐	☐ ☐	
	Anordningar för trådlösa system	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
HOTELLOKALEN INVÄNDIGT				
18. Fönster				
	Rutor	☐ ☐	☐ ☐	
	Karmar och foder	☐ ☐	☐ ☐	
	Övriga invändiga glaspartier	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
19. Allmänna utrymmen (matsal, lobby, reception, korridorer etc.)				
	Ytskikt väggar	☐ ☐	☐ ☐	
	Ytskikt golv	☐ ☐	☐ ☐	
	Undertak	☐ ☐	☐ ☐	
	(Inner)dörrar	☐ ☐	☐ ☐	
	Dörröppnare och -stängare	☐ ☐	☐ ☐	
	Fast receptionsdisk	☐ ☐	☐ ☐	
	Serveringsdiskar	☐ ☐	☐ ☐	
	Hyllor	☐ ☐	☐ ☐	
	Förvaring	☐ ☐	☐ ☐	
	Barinredning	☐ ☐	☐ ☐	
	Lösinredning, möbler etc	☐ ☐	☐ ☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR HOTELL

FÖRDELNING AV UTBYTES- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 6 (10)

Bilaga nr: _____

HOTELLOKALEN INVÄNDIGT forts.		Utbytesansvar Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
19. Allmänna utrymmen forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
20. Restaurang- kök						
	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt, golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☐	☐	☐	
	Stekbord	☐	☐	☐	☐	
	Spisar	☐	☐	☐	☐	
	Kåpor	☐	☐	☐	☐	
	Fettfilter	☐	☐	☐	☐	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☐	☐	☐	
	Salamander (ugn)	☐	☐	☐	☐	
	Diskrumsinredning	☐	☐	☐	☐	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☐	☐	☐	
	Grovdiskmaskin	☐	☐	☐	☐	
	Kyl- och frysrum	☐	☐	☐	☐	
	Hyllställning	☐	☐	☐	☐	
	Rangerställ	☐	☐	☐	☐	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	☐	☐	☐	☐		
21. Förråd/ ekonomi- utrymmen	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
22. Avfalls- utrymmen	Avfallsutrymme	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

HOTELLOKALEN INVÄNDIGT forts.		Utbytesansvar Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning
23. Personal- utrymme	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Fast skåpinredning	☐	☐	☐	☐	
	Hyllor	☐	☐	☐	☐	
	Fasta speglar	☐	☐	☐	☐	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
24. Rekrea- tionslokaler	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Fast skåpinredning	☐	☐	☐	☐	
	Övrig fast inredning	☐	☐	☐	☐	
	Lös inredning	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
25. Särskilda anläggningar	Poolanläggning	☐	☐	☐	☐	
	Bastu	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
26. Konferens- lokaler	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	AV-utrustning	☐	☐	☐	☐	
	Hyllinredning/skåp	☐	☐	☐	☐	
	Övrig fast inredning	☐	☐	☐	☐	
	Lös inredning (möbler etc)	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR HOTELL

FÖRDELNING AV UTBYTES- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 8 (10)

Bilaga nr: _____

HOTELLOKALEN INVÄNDIGT forts.		Utbytesansvar		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
27. Gästrum	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Fast skåpinredning	☐	☐	☐	☐	
	Fasta hyllor	☐	☐	☐	☐	
	Speglar	☐	☐	☐	☐	
	Övrig fast inredning	☐	☐	☐	☐	
	Lös inredning (möbler etc)	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
28. Våtrum i gästrum	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Sanitetsporcelain	☐	☐	☐	☐	
	Duschar	☐	☐	☐	☐	
	Fast skåpinredning	☐	☐	☐	☐	
	Hyllor	☐	☐	☐	☐	
	Blandare, kranar	☐	☐	☐	☐	
	Övrig fast inredning	☐	☐	☐	☐	
	Lös inredning (bänkar etc)	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
29. Våtrum i övriga delar av hotellokalen	Ytskikt väggar	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt golv	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Sanitetsporcelain	☐	☐	☐	☐	
	Duschar	☐	☐	☐	☐	
	Fast skåpinredning	☐	☐	☐	☐	
	Hyllor	☐	☐	☐	☐	
	Blandare, kranar	☐	☐	☐	☐	

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 103 upprättat 2016 i samråd med Visita. Eftertryck förbjuds.

Sign	Sign
------	------

HOTELLOKALEN INVÄNDIGT forts.			Utbytesansvar Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
29. Våtrum i övriga delar av hotellokalen forts.	Övrig fast inredning		☐ ☐	☐ ☐	
	Lös inredning (bänkar etc)		☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
30. Inventarier hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
31. Besiktningar	OVK			☐ ☐	
	Elrevision			☐ ☐	
	Elbesiktning			☐ ☐	
				☐ ☐	
				☐ ☐	
ÖVRIGT					
32. Komplette- ringar			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	
			☐ ☐	☐ ☐	

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR HOTELL FÖRDELNING AV UTBYTES- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 10 (10)

Bilaga nr: _____

ÖVRIGT forts.		Utbytesansvar		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
32. Komplette- ringar forts.		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
	33. 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:				



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm

Telefon: 08-613 57 00 **E-post:** info@fastighetsagarna.se
www.fastighetsagarna.se