



Fastighetsägarna Sveriges och Visitas gemensamt framtagna hyreskontrakt för lokaler (ingår i Fastighetsägarna Sveriges formülärsamling som nr 84).

HANDLEDNING

TILL RESTAURANGHYRESKONTRAKT

INNEHÅLL

Bakgrund	4
Förberedelse inför förhandling	4
1 Avtalets parter	6
2 Rätten till restaurangens namn/varumärke	6
3 Restauranglokalens skick och användning	6
3.1 Restauranglokalens skick	6
3.2 Restauranglokalens användning	7
3.3 Anpassning av lokalen	7
4 Restauranglokalens storlek och omfattning	8
5 Garage och parkeringsplatser	8
6 Gränsdragningslista (ansvarsfördelning)	8
7 Inredning	8
8 Skötsel, drift, reparationer och underhåll	9
9 Återställande vid avflyttning	10
10 Hyrestid	10
11 Uppsägningstid och förlängningstid	10
12 Hyra	11
12.1 Allmänt om hyra	11
12.1.1 Fast hyra	11
12.1.2 Omsättningsbaserad hyra	11
13 Indexklausul	12
14 Fastighetsskatt	12
15 Värme och varmvatten	13
16 Kyla och ventilation	13
17 Vatten	13
18 El	14
19 Avfallshantering	14
20 Trappstädning	14
21 Snöröjning och sandning	14
22 Oförutsedda kostnader	14
23 Mervärdesskatt	14
24 Miljöpåverkan	15
25 Byggvarudeklarationer	15
26 Revisionsbesiktningar	16

27 Tillgänglighet till vissa utrymmen	16
28 PBL-avgifter	16
29 Brandskydd	16
30 Hyrans betalning	16
31 Ränta och betalningspåminnelse	16
32 Nedsättning av hyra	17
33 Myndighetskrav med mera	17
34 Skyltar, markiser etcetera	17
35 Yttre åverkan	18
36 Lås, larm och övervakning	18
37 Försäkringar	18
38 Force majeure	18
39 Säkerheter	18
39.1 Allmänt	18
39.2 Borgen	18
39.3 Bankgaranti	19
39.4 Annan säkerhet	19
39.5 Tidpunkt för överlämnande av säkerhet	19
40 Personuppgiftslagen	19
41 Särskilda bestämmelser	20
42 Bilagor	20
43 Underskrift	20
44 Överenskommelse om avflyttning	20
45 Överlåtelse av hyresrätten	20

Bilagor

Hyreskontrakt för restauranglokal	22
Besiktning- och åtgärdsprotokoll för lokal	28
Gränsdragningslista för restauranglokal	29
Omsättningshyresklausul för lokal	34
Driftskostnadsklausul för lokal	35
Personuppgiftsklausul för lokal	36
Överenskommelse om avflyttning	37



INLEDNING

BAKGRUND

Restauranger har ofta stor betydelse för ett områdes totala kommersiella och kulturella aktivitet liksom dess konkurrenskraft oavsett om det är fråga om nyare köpcentrumanläggningar, äldre köpcentra eller friliggande restauranger i övrigt. Restaurangverksamhet innebär ofta att hyresgästen eller hyresvärden lägger ner stora investeringsbelopp i inredning, utrustning och anpassning av lokalerna. De standardkontrakt som idag används på hyresmarknaden för kommersiella lokaler är emellertid generellt utformade för att passa ett brett urval av verksamheter och tar i mindre grad hänsyn till de särskilda förutsättningar som gäller för lokaler med specialanvändning, till exempel restaurangverksamhet. Fastighetsägarna Sverige och Visita har därför i samråd tagit fram ett standardhyreskontrakt för restauranger.

Det standardkontrakt som utformats, med tillhörande handledning, ger parterna ett bra underlag för att teckna ett kontrakt som så långt som möjligt ger både hyresvärd

och hyresgäst en tydlig överenskommelse och skapar en grund för ett gott hyresförhållande. Parterna kan även använda Fastighetsägarna Sveriges sedvanliga lokalhyreskontrakt, kompletterat med lämpliga tilläggsvillkor. Formuleringarna i standardkontraktet för restauranger kan då utgöra en förebild till eventuella tillägg i kontraktet.

Syftet med denna handledning är att fästa parternas uppmärksamhet på de frågor som särskilt bör diskuteras vid ingående av hyreskontrakt för restaurangverksamhet. Många gånger kan det dock vara behövligt att anlita bi-träde, såväl jurist som ekonom, med lämplig erfarenhet.

FÖRBEREDELSE INFÖR FÖRHANDLING

Det kontrakt som tecknas för en restaurang styr ofta samarbetet mellan hyresvärd och hyresgäst under flera år. För att förhandlingen om kontraktet ska ge ett bra resultat och en överenskommelse som båda parter är nöjda med är det viktigt att förbereda en förhandling och ta fram det material som ska ligga till grund för de överenskomna villkoren i kontraktet. Ett exempel på underlag som kan vara bra för hyresgästen att ta fram inför förhandlingen är Visitas hyresundersökning.



Foto: Daniel Högberg, Folio

Hyresvärden bör ha aktuella ritningar med angivna ytor, kostnadssammanställningar för drift med mera, i den utsträckning som krävs för att bedöma de tillägg som hyresgästen ska erlagga utöver överenskommen hyra. Sammanställningen bör också innehålla information om gällande taxeringsvärde, med 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.

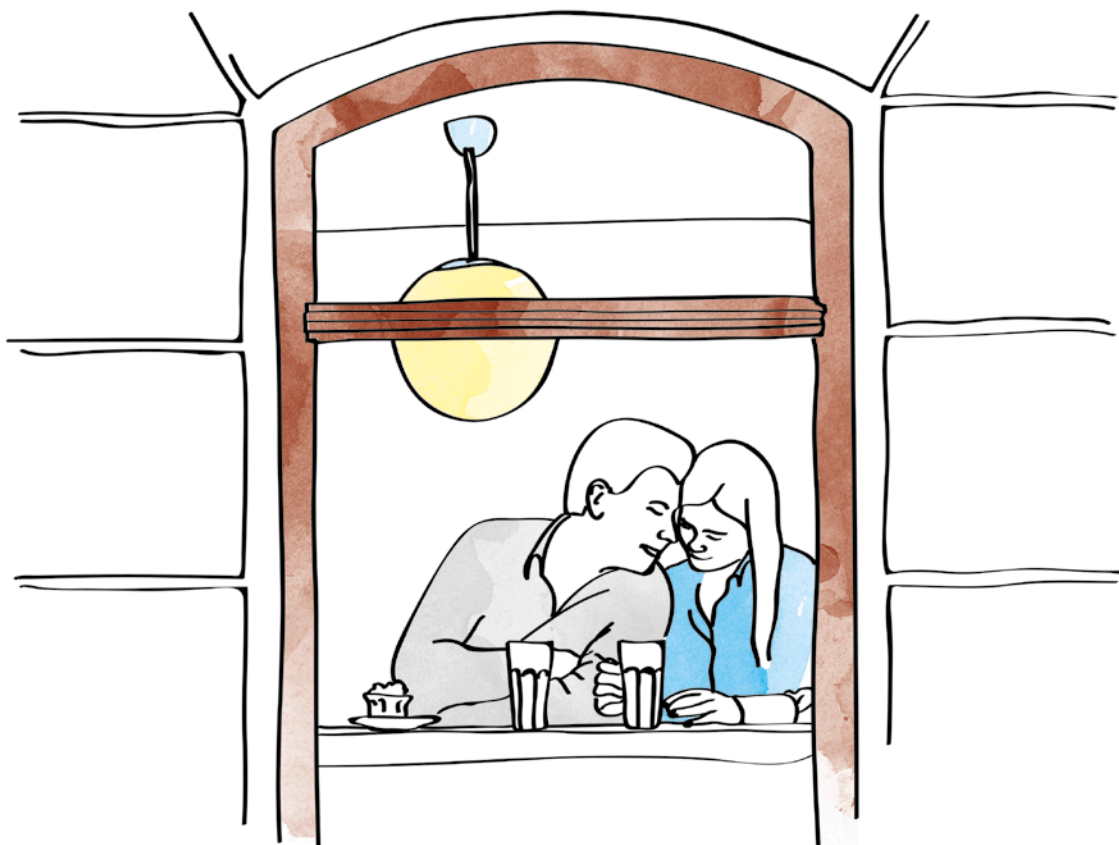
Hyresvärden kan också göra ett utkast till hyreskontrakt med erforderliga bilagor. Förslaget kan gärna skickas till hyresgästen i god tid före förhandlingen.

Hyresgästen ska ha med sig ett registreringsbevis för företaget, utvisande firmanamn och rätt firmatecknare. Registreringsbeviset bör vara så aktuellt som möjligt dock inte äldre än tre månader. Uppgifter avseende beräknad omsättning, kompletterad med en kort beskrivning av den affärsverksamhet som ska bedrivas inom restaurangen är en bra grund för en diskussion avseende restaurangens hyresbetalningsförmåga och de särskilda villkor som ska gälla för aktuellt objekt. Har hyresgästen särskilda krav eller behov som måste tillgodoses och som väsentligt påverkar lokalen bör dessa preciseras och vida-



rebefordras till hyresvärden i ett tidigt skede av förhandlingen.

I det följande framhålls under olika avsnitt att det är viktigt att parterna är noggranna vid utformningen av kontraktet i aktuell del. Givetvis gäller generellt att parterna bör iakttä noggrannhet vid upprättandet av kontraktet.



HYRESKONTRAKT FÖR RESTAURANGLOKAL

för god etik. Medlemskap i respektive organisation ska utgöra en garanti för att respektive part agerar på ett seriöst och kvalitetsmedvetet sätt och utgör en respekterad företrädare för branschen.

1 AVTALETS PARTER

De parter som kommer överens om villkoren i kontraktet och undertecknar kontraktet ska vara hyresvärderna, i regel fastighetsägaren som kan vara antingen juridisk eller fysisk person, och hyresgästen som också kan vara en juridisk eller en fysisk person. Exempel på juridiska personer är aktiebolag, handelsbolag (kommanditbolag), föreningar och dödsbon.

Det är viktigt att hyresvärdens och hyresgästens rätta firmanamn anges i kontraktet. Restaurangens allmänna namn överensstämmer sällan med det juridiskt riktiga namnet på hyresgästen. Beträffande underskrift av kontraktet se avsnitt 3.

Den adress som anges i kontraktet bör lämpligen avse parternas adress för respektive huvudkontor. För både hyresvärd och hyresgäst anges organisations- eller personnummer på kontraktets första sida.

Att fastighetsägaren respektive hyresgästen är medlemmar i Fastighetsägarna respektive Visita borgar för att parterna följer organisationernas riktlinjer och normer

2 RÄTTEN TILL RESTAURANGENS NAMN/VARUMÄRKE

Restaurangens namn är oftast knutet till ägaren av restaurangrörelsen men ibland kan namnet vara kopplat till det specifika läget. För att undvika problem om hyresförhållandet upphör och restaurangen flyttar, bör det anges i kontraktet vem av parterna som äger rätten till restaurangens namn och/eller varumärke.

3 RESTAURANGLOKALENS SKICK OCH ANVÄNDNING

3.1 Restauranglokalens skick

Hyresvärderna ska, enligt en grundläggande regel i hyreslagen, på tillträdesdagen tillhandahålla lokalen i ett för ändamålet fullt brukbart skick. Hyresvärderna bär också ansvaret för att lokalerna på tillträdesdagen uppfyller alla myndighetskrav avseende den kontrakterade verksamheten. Hyresvärdens ansvar gäller dock bara lokalens beskaffenhet. Hyresgästen har ansvaret för att alla myndig-

hetskrav som är direkt hänförliga till verksamheten i restauranglokalen är uppfyllda och för att inhämta andra tillstånd såsom exempelvis serveringstillstånd.

Den grundläggande bestämmelsen om hyresvärdens ansvar för att lokalen ska vara i brukbart skick för det avsedda ändamålet kan med rättslig verkan frångås av parterna. De har sålunda rätt att träffa avtal om att lokalerna hyrs ut i befintligt skick vilket kan innebära att de inte är fullt brukbara för den verksamhet som ska bedrivas i lokalerna. Att hyra ut lokaler i befintligt skick betyder ändå inte att hyresvärden kan friskriva sig från sådana brister i lokalerna som hyresgästen rimligen inte kunnat upptäcka vid en normal besiktning.

En lokal måste för att fungera som restauranglokal ha en mängd specialutrustning som normalt sett inte betraktas som lös egendom. Den hyresvärd som tar på sig ansvaret för sådana installationer har naturligtvis högre etableringskostnader för lokalen än annars. Å andra sidan, om hyresvärden svarar för sådan utrustning bör det avspeglade sig i hyresnivån då en sådan lokal har ett högre marknadsvärde än en lokal utan specialutrustning och dessutom kan hyresgästen vid en avflyttning normalt inte ta med sig installationerna vilket underlättar för hyresvärden att sätta in en ny restauratör i lokalen.

Vem som ska svara för basinvesteringarna är således något som parterna noga bör överväga och diskutera i samband med förhandlingarna då det för båda parterna innebär ett viktigt vägval inför det kommande hyresförhållandet. I en handledning som denna är det inte möjligt att utforma rekommendationer som passar för alla olika situationer eller att uttömmande ange vilka investeringar som bör ligga på den ena eller andra parten. En generell utgångspunkt bör dock vara att det är fastighetsägaren som svarar för de basinvesteringar som alltid krävs för att lokalen ska vara ändamålsenlig för restaurangverksamhet. Denna utgångspunkt är naturlig då det ofta rör sig om åtgärder i delar som kan anses tillhöra byggnaden. Exempel på sådana basinvesteringar är fettavskiljare, nödvändig ventilation, imkanaler och kylda förvarings-/avfallsutrymmen. Ansvaret för drift och skötsel av sådana installationer bör däremot läggas på hyresgästen.

Ytterligare en aspekt för parterna att uppmärksamma är lokalens/byggnadens förmåga att klara av ljud och buller som kan uppstå med anledning av restaurangverksamheten. En decibelmätning i lokalen kan exempelvis vara att rekommendera för att fastställa vilka ljudnivåer som lokalen kan absorbera.

För restauranger är det särskilt viktigt att parterna är överens om vilket skick lokalen hyrs ut i. Parterna bör därför göra en gemensam besiktning och foga protokollet från besiktningen till hyreskontraktet.

3.2 Restauranglokals användning

En lokalhyresgäst får inte använda de förhyrda lokalerna för annat ändamål än vad som anges i kontraktet. Att genomföra större förändringar av verksamheten eller att överlåta kontraktet till någon som inte bedriver samma verksamhet som anges i avtalsvillkoren är i princip inte tillåtet. Med restauranglokal avses normalt en lokal för servering av mat och dryck mot betalning dit allmän-

heten har tillträde. Det innebär att lokaler där det även förekommer annan verksamhet än matservering kan falla utanför begreppet restaurang, till exempel nattklubb, pub, diskotek, spel eller liknande verksamheter. Ska sådan rörelse ingå bör det således framgå av den verksamhet som anges i kontraktet.

Många gånger kan även verksamhet som angetts som restaurangrörelse vara för allmänt eller för snävt hållen för att tillgodose hyresvärdens respektive hyresgästens intresse av att bedriva planerad verksamhet och skydd mot förändringar.

Görs en specifikation av användningssättet bör den vara strikt kopplad till den fysiska användningen av lokalen. Det innebär exempelvis att eventuell cateringverksamhet inte behöver anges i kontraktet, inte heller "take-away"-försäljning under förutsättning att dessa delverksamheter inte ställer särskilda krav på lokalerna. Har någon av parterna särskilda krav på öppettider, utökade krav på säkerhet, köytor med mera bör detta också framgå av hyreskontraktet. Parterna bör också, som påpekats ovan under 3.1, göra klart för sig vilka störningar för omgivningen som verksamheten kan komma att medföra och vem av parterna som ska bekosta åtgärder för att dessa ska upphöra eller minska i den mån de inte kan tolereras. Av betydelse för parternas avtalsvillkor är också restaurangens belägenhet i byggnaden vilket kan göra att särskilda bestämmelser krävs för lås, skalskydd, ventilation, tillträde och så vidare.

Restaurangverksamhet påverkas av ändrade marknadsförutsättningar. Det kan gälla förändringar i den allmänna konjunkturen, nya eller ändrade koncept samt variationer i efterfrågan och gästernas preferenser. Detta kan kräva snabba anpassningar och ändringar i verksamheten för att bibehålla lönsamheten. Beroende på hur omfattande förändringen är kan den ligga inom hyresavtalets ramar, fordra hyresvärdens godkännande eller kräva tillstånd från hyresnämnd. Oavsett vilket, bör hyresgästen alltid diskutera större, planerade förändringar i verksamheten med sin hyresvärd. Grundförutsättningen bör vara att hyresvärden som regel ger hyresgästen möjligheter att utvidga, minska eller komplettera verksamheten, så länge det inte orsakar kostnader eller är till skada för hyresvärden.

I det fall hyresvärden inte godkänner en förändring finns det alltid möjligheter 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, om förändringen ger upphov till nya eller ändrade myndighetskrav eller om hyresvärden annars skulle lida skada av ändringen.

3.3 Anpassning av lokalen

Parternas överenskommelse om vem som ska utföra vilka åtgärder i lokalen före tillträdet, oavsett om det avser in-

vesteringar och/eller underhållsåtgärder bör antecknas i en särskild bilaga.

Åtgärder som hyresvärden åtar sig att utföra i lokalen senare i hyresförhållandet bör självklart också antecknas som tillägg till kontraktet. Tilläggen, liksom hyresgästens tillstånd att utföra åtgärder, bör vara skriftliga.

4 RESTAURANGLOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

I hyreskontraktet kan restauranglokalens storlek och omfattning anges på olika sätt. Detta kan till exempel ske genom att man anger arean (antalet kvadratmeter) på vilket eller vilka plan lokalen är belägen och fördelning av arean på olika slag av ytor. Det kan också göras genom att aktuella ritningar biläggs kontraktet. Dessa bör då vara daterade och signerade av båda parter.

Fördelning av arean på olika slag av ytor kan ha betydelse som underlag för hyressättning och i kommande diskussioner eller förhandlingar om lokalernas skick och användning. En överenskommelse om uppdelning på primära och sekundära ytor kan även få betydelse vid en eventuell prövning av hyresnivån i hyresnämnden, eftersom sekundära ytor ibland kan ha en lägre hyresnivå än primära ytor. I restauranghyreskontraktet görs en uppdelning av den hyrda ytan på serveringsyta, restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd och övrigt. Med primäryta avses i första hand serveringsyta.

Hyresvärd och hyresgäst bör eftersträva att bli överens om storleken av de uthyrda lokalerna. Parterna bör därför gemensamt göra en uppmätning av arean. En i efterhand konstaterad ytavvikelse ger enligt restauranghyreskontraktet varken hyresgästen rätt till återbetalning av hyra eller hyresvärden rätt till högre hyra.

När det gäller tillstånd att ha uteservering är det normalt kommunen som lämnar sådana men fastighetsägarna kan ha synpunkter på förekomsten av serveringar som är belägna intill deras egna fasader. För att förebygga att problem uppstår innehåller restauranghyreskontraktet möjlighet att uppställa ett villkor där fastighetsägaren förbinder sig att godta en uteservering om hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd.

5 GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Utöver ett eventuellt behov av parkeringsplatser för anställda bör restauranghyresgästen överväga behovet av att ha tillgång till särskilda parkeringsplatser för kunder. Detta behov kan uppstå om restaurangen är en friliggande etablering eller ligger i ett mer perifert läge. Skrivs rätten till ett bestämt antal parkeringsplatser för kunder in i hyreskontraktet är det en skyldighet enligt restauranghyreskontraktet för hyresvärden att markera och reservera platserna för hyresgästen. Vill hyresgästen ha en särskild skyltning svarar hyresgästen själv för den kostnaden.

6 GRÄNSDRAGNINGSLISTA (ANSVARSFÖRDELNING)

Det är viktigt att parterna alltid upprättar och till kontraktet fogar en förteckning (gränsdragningslista) över



den fasta och lösa inredningen och i förteckningen anger vem som är ägare av de olika delarna av inredningen. Till restauranghyreskontraktet har fogats en sådan gränsdragningslista som kan användas för detta ändamål. Gränsdragningslistan fungerar samtidigt som en checklista. Med ägaransvaret enligt gränsdragningslistan följer att den som där markerats som ägare av viss inredning svarar för de utbyten och återinvesteringar som behöver göras. För det fall någon del av inredningen i en lokal inte finns angiven i en upprättad gränsdragningslista, och det inte heller på annat sätt framgår vad parterna avsikt varit då kontraktet träffades kommer ägaransvaret vid en tvist att fördelas enligt jordabalkens bestämmelser.

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.

7 INREDNING

En lokal som ska hyras ut till restaurangverksamhet kan behöva anpassas för att möjliggöra sådan verksamhet. En anpassning kan avse såväl fast som lös inredning. Parterna kan, oavsett vilket slag av inredning det är fråga om, fritt avtala om vem som ska ha ägaransvar för inredningen. Innebörden av ägaransvaret framgår av avsnitt 6.

En grundprincip för fördelningen av ägaransvaret för inredningen bör vara att hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. Det innebär att hyresvärden, som redan har framhållits i avsnitt 3.1, bör ha ägaransvar för fasta basinstallationer, såsom ventilation, fläktar, fettavskiljare, imkanaler, kylanordningar

i förvarings- och avfallsutrymmen samt fast inredning i personal eller våtutrymmen. Hyresgästen bör ha ägaransvaret för all lös inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. Det sistnämnda gäller fast inredning som till exempel stekbord, utslagsbackar, bänkar, kåpor och liknande utrustning.

I detta sammanhang är det viktigt att framhålla att hyresgästen överhuvudtaget inte får 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. 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. Om större anpassningar görs 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.

Ibland kan det råda tveksamhet om huruvida fasta inventarier, särskild köksutrustning eller annan inredning ryms inom jordabalkens tillbehörsbestämmelser. Det kan ibland också uppstå osäkerhet om vem som är ägare till olika slag av utrustning eller anordningar i lokalen. Detta kan vara en följd av att fastigheten eller restaurangen har bytt ägare, att hyresgästen har gjort fasta installationer eller att hyresvärden har tillhandahållit lös inredning. Syftet med gränsdragningslistan är att i möjligaste mån undvika sådana oklarheter.

8 SKÖTSEL, DRIFT, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Enligt hyreslagen ligger i princip underhållsansvaret alltid på hyresvärden om parterna inte avtalat om annat. Lokalyreskontrakt brukar nästan alltid innehålla någon form av underhållsklausul som antingen lägger hela ansvaret hos någon av parterna eller fördelar ansvaret på olika sätt.

När ansvaret ska fördelas är det möjligt att dela ägar- och underhållsansvar, det vill säga den part som anges som ägare behöver inte ha ansvaret för drift- och underhåll. I det fall hyresvärden vill lägga över underhållsansvar för sin egendom på hyresgästen bör eventuella skötselkrav specificeras tydligt. Exempelvis kan hyresvärden vilja att filter i ventilationsanläggningen byts två gånger per år.

Hyresvärden ansvarar normalt för allt underhåll som kan anses tillhöra fastigheten och byggnadens allmänna funktion, innebärande stomme, fasader med dörrar och fönster, installationer och utomhusytor. I ansvaret för installationer ingår bland annat hissar, styr- och reglerutrustning och särskild kylanläggning för byggnaden. I en restauranglokal bör dock hyresgästen ha det löpande underhållsansvaret för fasta installationer, som ventilationer, fläktar, fettavskiljare, imkanaler, kylanordningar

i förvarings- och avfallsutrymmen, fast inredning i personal/våtutrymmen, entré- och andra dörrar som leder till och från lokalen och fönster till lokalen.

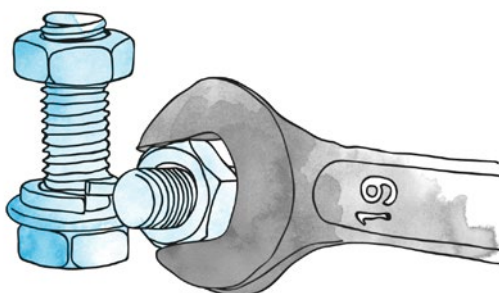
I kommersiella hyresförhållanden har hyresgästen vanligtvis ansvaret för skötsel och underhåll av alla ytskikt på golv, väggar och undertak. Det är av stor vikt att restauranglokalen är och förblir i ett bra skick. Det är därför rimligt att underhållsansvaret för ytskikten i restauranglokalen bärs av hyresgästen. Givetvis kan parterna i gränsdragningslistan fördela och definiera underhållsansvaret på annat sätt. Underhåll av väggar och tak omfattar normalt målning och i förekommande fall tapetsering. När det gäller ytskiktet på golv är frågan inte alldeles självklar. Underhåll av golv tillhanda hållet av hyresvärden innebär beträffande trägolv, stengolv eller liknande att golvet lagas, slipas och i förekommande fall permanentbehandlas. Underhåll av heltäckningsmattor, linoleummattor eller liknande omfattar förutom lagning även utbyte såvitt parterna inte enas om annat. Även erforderlig rengöring av heltäckningsmattor utgör en del av vårdnadsplikten och ankommer därmed på hyresgästen.

I det fall hyresgästen gör egna installationer eller fasta inredningsarbeten tillhör dessa hyresgästen och är således hyresgästens ansvar. När det gäller fördelning mellan parterna av ansvaret för brandskyddet i byggnaden och lokalen rekommenderas Fastighetsägarna Sveriges brandskyddsklausul för lokalyreskontrakt. Klausulen har tagits fram i samråd med Svensk Handel och Visita.

I hyresvärdens underhållsansvar ingår normalt att teckna serviceavtal med exempelvis olika former av jour-service och ge hyresgästen tillgång till service från dessa. Verksamheten i en restaurang är mycket beroende av fungerande installationer och kraven på de serviceavtal som finns bör ställas högt. Det kan vara lämpligt att parterna kommer överens om att hyresgästen tecknar de serviceavtal som krävs för restaurangens installationer, till exempel fettavskiljare.

Ansvaret för underhåll och reparation av lokalerna under hyrestiden bör regleras detaljerat i den gränsdragningslista som alltid bör biläggas kontraktet. För att ansvarsfördelningen ska fungera i ett avtal som reglerar förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst under flera år är det viktigt att gränsdragningslistan fylls i så noggrant som möjligt. Gränsdragningslistan bör dessutom ha den detaljeringsgrad som krävs för den restaurang som kontraktet tecknas för.

Även om det upprättas en detaljerad gränsdragningslista över underhållsansvaret finns det alltid en risk att parterna glömmer att ta med någon detalj i fördelningen.



Skulle detta ge upphov till en tvist där den upprättade ansvarsfördelningen inte täcker in problemet bör parterna tillämpa de principer som beskrivits ovan för att klargöra ansvarsfrågan. Huvudregeln bör dock vara att den upprättade och gemensamt undertecknade ansvarsfördelningen gäller i första hand.

Skulle någon av parterna åsidosätta sin underhållsskyldighet och inte vidta rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att, på bekostnad av den part som enligt den överenskomna fördelningen ska bära underhållsansvaret, fullgöra skyldigheten/åtgärden.

9 ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

Hyresgästen ska om inte annat överenskommits återlämna lokalen i godtagbart skick vid avflyttning. Det finns inga generella regler för vad som är godtagbart skick utan detta får bedömas från fall till fall bland annat med hänsyn till vem som har haft underhållsansvar för lokalen. 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 lokalerna. Har under hyrestiden större anpassningar gjorts i lokalen i delar som kan anses tillhöra byggnaden bör parterna såsom tidigare har påpekats under punkterna 6 och 7 skriftligen komma överens om vem som i en sådan situation ska svara för ett eventuellt återställande vid avflyttning.

När det gäller inredning har hyresgästen 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 byggnaden, exempelvis golv, dörrar och fönster. Vid avflyttning tillfaller denna typ av inredning hyresvärden utan rätt till ersättning för hyresgästen.

Enligt restauranghyreskontraktet ska parterna göra en gemensam avflyttningsbesiktning. Är parterna överens om att hyresgästen ska vidta åtgärder eller betala något för lokalens återställande, bör detta dokumenteras.

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.

10 HYRESTID

Hyreskontrakt för kommersiella lokaler tecknas oftast på en tid om tre år. Skälet till detta är att hyreslagen inte tillåter rörliga tillägg till hyran för kontrakt med kortare hyrestid än denna period. Det gäller exempelvis indexreglering av hyra eller villkor om ersättning för fastighetsskatt. Att någon av parterna gör större investeringar i lokalerna är en anledning att teckna kontrakt på längre tid än tre år eftersom en större investering inte alltid kan skrivas av på så kort tid som tre år.

I de fall där hyresgästens kommande inflyttning avser en helt nyuppförd eller totalt ombyggd restauranglokal kan det förekomma att den avtalade tillträdesdagen senareläggs. Vid en nyetablering, där lokalerna 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.

11 UPPSÄGNINGSTID OCH FÖRLÄNGNINGSTID

Hyreslagen innehåller vissa minimigränser för uppsägningstiden. Regleringen innebär att uppsägningstiden är knuten till hyrestidens längd. Om hyrestiden är bestämd och, som vanligt är i kommersiella förhållanden, längre än nio månader gäller enligt hyreslagen en ömsesidig uppsägningstid på nio månader. Detsamma gäller för tillsvidareavtal. Avtalar man trots detta om kortare uppsägningstid än hyreslagens minimiregler kan hyresgästen utnyttja den. Hyresvärden däremot måste alltid iakttä hyreslagens minimiregler.



Inget hindrar att parterna avtalar om längre uppsägningstider än lagens minimiregler. Den avtalade uppsägningstiden blir då bindande för både hyresvärd och hyresgäst. Det är emellertid ovanligt med längre uppsägningstid än tolv månader. För restauranghyresförhållanden räcker det oftast med den sedvanliga uppsägningstiden på nio månader.

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

12 HYRA

12.1 Allmänt om hyra

För alla typer av lokaler gäller principen att den avtalade hyran ska motsvara marknadshyra. Med marknadshyra avses enligt hyreslagen den hyra lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden. Med hyra avses såväl ersättningen 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 enligt hyreslagen.

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. Restauranglokaler är en särskild lokaltyp och ska därför i första hand jämföras med andra liknande restauranglokaler. Observera att en jämförelse måste ske mellan hyror som är likformiga, det vill säga en totalhyra kan inte jämföras med en kallhyra. För att jämförelse ska kunna göras i sådant fall måste till kallhyran läggas alla drifttillägg som hyresgästen betalar till hyresvärderna. Vid jämförelser måste på samma sätt en justering av hyran göras om hyresgästen exempelvis har eget abonnemang för energiförbrukningen.

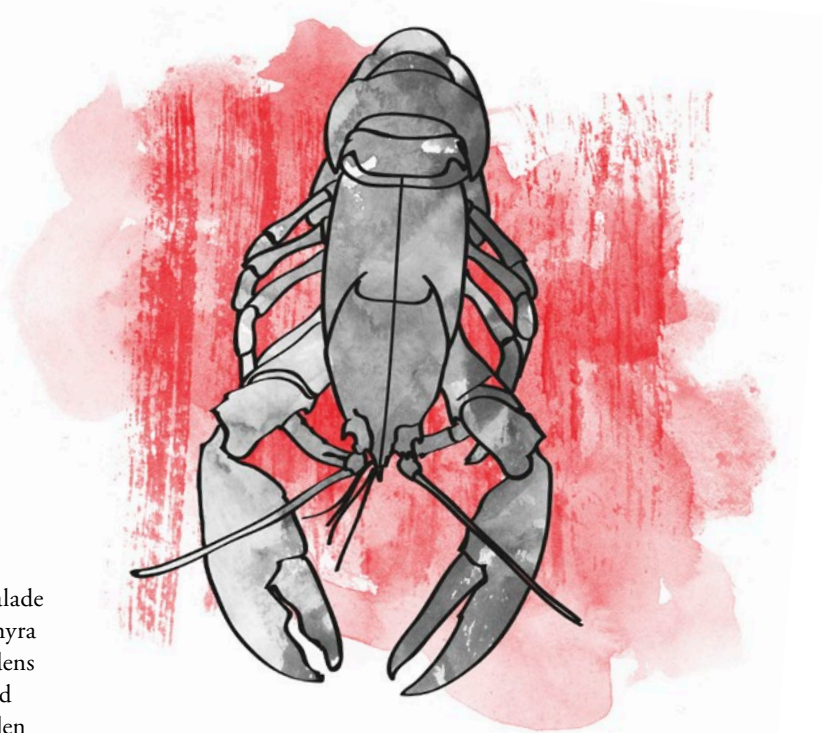
Enligt hyreslagen ska hyran i princip vara ett i hyreskontraktet bestämt belopp. Det finns undantag från förbudet mot rörlig hyra och de utgörs bland annat av möjligheterna att i kontrakt som löper på en bestämd tid om minst tre år ha en hyra som exempelvis förändras med index. Omsättningsbaserad hyra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

Restauranghyreskontraktet innehåller två alternativ för hyressättningen, fast hyra och omsättningsbaserad hyra.

12.1.1 Fast hyra

Det första alternativet i restauranghyreskontraktet 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.

Som angetts ovan under avsnitt 4 kan fördelning av arean på olika slag av ytor ha betydelse som underlag för hyressättning. Om en överenskommelse om uppdelning på 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. Detta behöver dock inte ske i kontraktet. Ledning för hyressättning kan finnas i Visitas hyresundersökning.

12.1.2 Omsättningsbaserad hyra

Som ett alternativ till fast hyra har i restauranghyreskontraktet tagits in en möjlighet att ha en hyressättning baserad på restaurangens omsättning. Hyran utgår i sådant fall med ett årligt belopp motsvarande viss procentsats av hyresgästens omsättning. Vilken procentsats som skall anges är en förhandlingsfråga mellan parterna. Liksom vid fast hyra kan ledning för hyressättning finnas i Visitas hyresundersökning.

Väljer parterna omsättningsbaserad hyra, måste en särskild klausul utformas och tas in som en bilaga till kontraktet. I klausulen ska en tydlig beräkningsgrund anges. Det är viktigt att bestämma vilka poster som ska ingå i beräkningsunderlaget, hur redovisningen ska presenteras för hyresvärderna och vilka kontrollmöjligheter hyresvärderna ska ha rätt till. Hyresvärderna ställer i regel krav på att den redovisade omsättningen ska styrkas av auktoriserad eller godkänd revisor och att hyresvärderna har möjlighet att med hjälp av egen revisor granska redovisningen. Vid bestämmande av vilka poster som ska ingå i beräkningsunderlaget kan Visitas kontoplan 2008 användas.

Även om hyran baseras på omsättningen i restaurangens verksamhet kräver hyresvärderna i regel ändå en minimihyra, det vill säga en nivå som hyran inte ska understiga, oavsett vad som händer med omsättningen i restaurangen. Det förekommer att omsättningshyresklausuler på motsvarande sätt även innehåller en maximihyra. Minimi- och maximihyrorna kan vara knutna till en indexklausul.



HYRESTILLÄGG

INDEXREGLERING OCH ERSÄTTNING FÖR FASTIGHETSSKATT

13 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 efter en förlängning.

Precis som vid andra rörliga hyrestillägg måste en särskild klausul tas in i kontraktet och beräkningsgrunden för indexuppräknings måste anges på ett sådant sätt att hyresgästen själv kan räkna ut tillägget. Restaurang hyreskontraktet bör i sådana fall kompletteras med Fastighetsägarnas standardformulär för indexuppräknings (indexklausul för lokal). Denna indexklausul är knuten till konsumentprisindex (KPI).

Under vissa perioder har förändringarna i KPI varit så låga att fastighetsägarnas möjligheter att justera hyran i löpande kontrakt varit begränsade. Det förekommer att fastighetsägare har avtalat fram hyresjusteringsklausuler som ger dem rätt att höja hyran med en bestämd procent varje år. Denna typ av klausuler strider mot tanken med indexreglering, som ju ska "värdesäkra" hyresintäkterna. En fast uppjustering kan användas vid kontrakt med kortare löptid än tre år eller sådana kontrakt som löper tills vidare.

14 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 total area eller som andel av totala utgående lokalhyror i fastigheten. Även annan beräkningsgrund kan användas.

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. Ska tillägget för ersättning för fastighetsskatt förändras under hyrestiden måste avtalstid och förlängningstid vara minst tre år.

Kostnaden för fastighetsskatten utgör ofta en väsentlig post i restaurangens lokalkostnader och det är därför angeläget att hyresvärden, så snart det är möjligt, underrettar hyresgästen om förändringar i taxeringsvärde eller skattesats. Om hyresgästen så önskar bör hyresgästen alltid få ta del av underrettelser från skattemyndigheten och de beräkningsunderlag som ligger till grund för fördelningen av fastighetsskatten.

I likhet med indexklausulen bör restauranghyreskontraktet kompletteras med Fastighetsägarnas standardformulär "Fastighetsskatteklausul för lokal".

Ersättning för driftskostnader

För restauranglokaler 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 över-

ens 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 utformas som talar om hur tillägget både ska beräknas och betalas. En standardklausul för tillägg, kallad driftskostnadsklausul, har tagits fram i samband med restauranghyreskontraktet. Enligt klausulen kan ersättning för driftskostnader betalas genom ett fast hyrestillägg eller genom ett rörligt, självkostnadsanknutat tillägg. Det fasta hyrestillägget är bestämt i kr/år och gäller under hela hyrestiden. Fasta hyrestillägg kan indexuppräknas. 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.

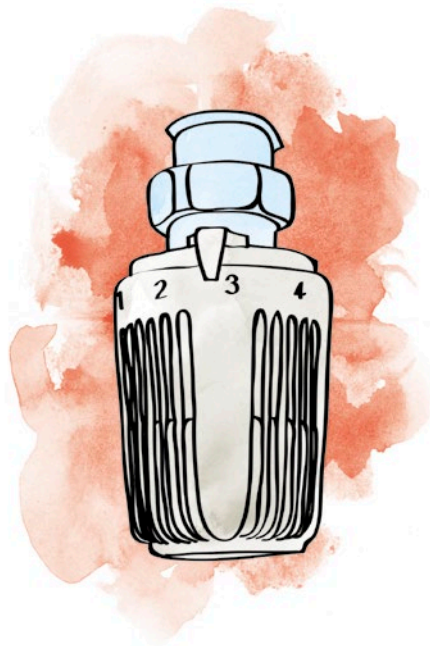
Det självkostnadsanknutna tillägget tas ut genom ett preliminärt hyrestillägg, varefter enligt huvudregeln avstämning mot faktiska kostnader och förbrukning sker under första kvartalet efter varje kalenderårs utgång. Kostnader för tillhandahållandet kan avse hyresgästens andel av investeringskostnaderna 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.

Kräver hyresvärden en separat mätning av förbrukning av värme, vatten och/eller kyla bör hyresvärden svara för och bekosta installationer av nödvändiga mätare. Individuell mätning bör alltid eftersträvas. Om central mätning sker bör hyresvärden fördela kostnaderna efter en acceptabel fördelningsnyckel och öppet redovisa både förbrukning och kostnader.

Under förutsättning att fast tillägg inte väljs har hyresgästen ett incitament för att minimera sina kostnader, dels effektivisera verksamhet och 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 faktiskt påverka förbrukningen av vatten eller ett energislag också får betala för sin egen förbrukning.

Även om hyresgästen har egna abonnemang bör hyresvärden ändå ha ägaransvaret för alla installationer inom fastigheten som krävs för försörjningen. Ansvaret för drift och underhåll kan dock läggas på hyresgästen. Det är viktigt att parterna i sådant fall diskuterar och kommer överens om fördelningen av ansvaret för underhålls- och driftskostnader.



15 VÄRME OCH VARMVATTEN

I enlighet med vad som har anförts i det föregående innehåller restauranghyreskontraktet tre olika möjligheter för reglering av kostnader för värme och varmvatten. Det första alternativet är att hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. Det andra alternativet innebär att hyresgästen betalar ersättning till hyresvärden genom en driftskostnadsklausul. Den tredje möjligheten är att kostnaden för värme och varmvatten är inbakad i hyran.

Förbrukningen av varmvatten och i viss mån värme kan ofta vara högre för restaurangverksamheter än andra kommersiella verksamheter, vilket kan innebära att hyresvärden kräver att kostnaden för detta debiteras som ett tillägg till hyran.

16 KYLA OCH VENTILATION

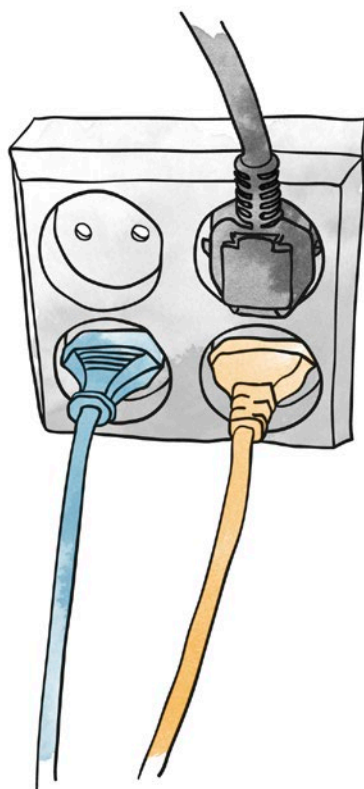
Hyresgästen kan enligt restauranghyreskontraktet teckna eget abonnemang avseende kyla. Eget abonnemang avseende ventilation torde knappast förekomma i praktiken. I övrigt kan, liksom beträffande värme och varmvatten, kostnad för kyla och ventilation betalas genom en driftskostnadsklausul eller ingå i hyran.

I regel är det inte möjligt att avstå från tillförsel av kyla i en enskild lokal, men om en restauranglokal har egen klimatanläggning eller annan fullgod ventilation kan det finnas anledning att diskutera om ett tillägg för särskild kyla ska läggas på restauranglokalens hyra.

17 VATTEN

En restaurang har oftast en högre vattenförbrukning än många andra kommersiella verksamheter vilket kan medföra att hyresvärden kräver att ersättning för kostnaden för vatten genom en driftskostnadsklausul debiteras som ett tillägg till hyran.

Även för vattenförsörjning kan hyresgästen teckna eget abonnemang. Möjligheten finns också att låta ersättning för kostnaderna avseende vatten ingå i hyran.



18 EL

Normalt har kommersiella hyresgäster egna elabonnemang, tecknade direkt med eldistributören. Också för el kan dock hyresgästen betala ersättning till hyresvärden genom en driftskostnadsklausul, eller så kan kostnaden för el vara inbakad i hyran.

19 AVFALLSHANTERING

Restaurangverksamhet ställer särskilt höga krav på avfallshantering och parterna bör noggrant reglera vem av parterna som ska ha ansvaret för att se till att lokalen har tillgång till utrymmen för lagring av avfall i den utsträckning som krävs för verksamheten och vem som ska sköta underhållet av utrymmena. Detta kan ske i gränsdragningslistan. Finns det en komprimator för emballage kan det vara aktuellt att fördela ansvaret för drift och underhåll avseende anläggningen. Fördelningen görs i gränsdragningslistan.

De avfallsutrymmen som används måste uppfylla alla myndighetskrav som kan ställas på en restaurangs avfallshantering. För viss restaurangverksamhet erfordras att restaurangen har tillgång till egna, separata utrymmen för avfall. Ändrar restaurangen inriktning eller utökas verksamheten på ett sätt som förändrar kraven på avfallshantering, bör hyresgästen bekosta de åtgärder som kan krävas för att anpassa avfallshanteringen till de nya kraven.

När det gäller ansvaret för borttransport av avfall som härrör från hyresgästens verksamhet upptar restauranghyreskontraktet tre olika möjligheter. Enligt den första möjligheten svarar hyresgästen för och bekostar borttransporten. I detta fall innebär kontraktet att hyres-

gästen också förbinder sig att teckna ett avtal med en egen entreprenör som sköter avfallshämtningen.

Den andra möjligheten innebär också att hyresgästen bekostar bortforslingen, men i detta alternativ förutsätts att hyresvärden samordnar borttransporten för flera hyresgäster i byggnaden. Hyresgästen betalar då ersättning för sin andel av hämtningskostnaden. Vid samordning av avfallshantering är det viktigt att fördelningsnyckeln är väl övervägd. Den tredje möjligheten är att avtala att kostnaden för borttransporten av avfall ingår i hyran.

20 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.

21 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 kunna nyttja den förhyrda lokalen för det avsedda ändamålet. En för hyresgästen längre gående skyldighet måste därför särskilt anges för att gälla.

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.

22 OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

Kontraktet innehåller en klausul om oförutsedda kostnader. Klausulen förutsätter för sin giltighet att kostnadsökningen var oförutsedd när kontraktet tecknades.

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

I den mån ersättning för oförutsedda kostnader ska betalas av hyresgästen 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.

23 MERVÄRDESSKATT

Förutsättningen för att fastighetsägare ska få ta ut moms på hyran är att fastighetsägaren har valt att bli skatt-

skyldig 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 tillämpas 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. 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.

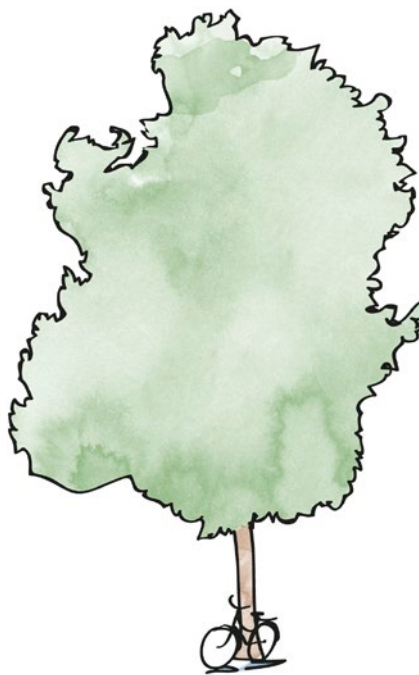
Om hela eller del av lokalen upplåts i andra hand kan återbetalningsskyldighet inträda i enlighet med jämningsreglerna. Förstahandshyresgästen driver då inte momspliktig verksamhet i lokalen. Även sådan lokal kan fortsatt vara omfattad av den frivilliga skattskyldigheten under förutsättning att andrahandshyresgästen driver momspliktig verksamhet och förstahandshyresgästen fakturerar hyran med moms. Motsvarande gäller numera 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 hyresgästen betalar till hyresvärden med undantag för eventuell ränta och ersättning för skriftliga betalningspåminnelser. Moms beräknas sålunda även på indextillägg och ersättning för fastighetsskatt.

24 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 mark-



områden och byggnader, är det viktigt att hyresvärden gör klart för sig i vad mån hyresgästens verksamhet kan ge upphov till föroreningar som fordrar 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 upp hört och preskriberas inte enligt preskriptionslagen. Mellan hyresvärd och hyresgäst gäller vanliga preskriptionsregler. I restauranghyreskontraktet har emellertid hyreslagens tvååriga preskriptionsregel avtalats bort, vilket innebär att den allmänna preskriptionen 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 4:19) samt att det inte finns någon verksamhetsutövare som kan utföra eller bekosta efterbehandling.

Om hyresgästen kommer att bedriva miljöfarlig verksamhet på fastigheten kan Fastighetsägarna Sveriges miljöklausul användas.

25 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 en upplagsplats för avfall (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.

Så kallad byggvarudeklaration (produktblad med miljöinformation) ger information om byggproduktens påverkan på yttre och inre miljö. Yttre miljöpåverkan är till exempel resurs- och energiatgång, medan inre miljöpåverkan handlar om emissioner och annat som påverkar inomhusmiljön. Byggherren kan med ledning av all denna information även ta miljöhänsyn vid valet av byggmaterial.

26 REVISIONSBESIKTNINGAR

Det är av stor vikt för hyresvärden att det inte finns fel och brister i installationer såsom el- och sprinkleranordningar. Om hyresgästen efter en revisionsbesiktning inte åtgärdar fel och brister, i en installation som tillhör hyresgästen, inom den tid 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.

27 TILLGÄNGLIGHET TILL VISSA UTRYMMEN

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

28 PBL-AVGIFTER

Vid ny- till- eller ombyggnad av lokalen, som ombesörjs och bekostas av hyresgästen, är utgångspunkten att hyresgästen svarar för sådan avgift eller vite, som kan utgå med stöd av PBL. Har hyresgästen inte inhämtat erforderliga tillstånd och hyresvärden på grund av detta tvingas utge byggnadssanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden utge ersättning med motsvarande belopp.

29 BRANDSKYDD

Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor bör regleras genom att en brandskyddsklausul fogas som bilaga till kontraktet. Fastighetsägarna Sveriges formulär kan användas.



30 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 restauranger med säsongvariationer 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, som upplyser om möjligheten att återvinna hyresrätten.

Hyresvärden har rätt att bestämma var 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.

31 RÄNTA OCH BETALNINGSPÅMINNELSE

Skulle hyresgästen dröja med betalning har hyresvärden rätt till dröjsmålsränta enligt räntelagen. Hyresvärden har också rätt att få ersättning för betalningspåminnelser enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera. Denna rätt till ersättning och dröjsmålsränta finns som villkor i restauranghyreskontraktet.

32 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. Lagens informationskrav är strikt och om hyresvärden åsidosätter detta krav kan hyresgästen vägra hyresvärden tillträde till lokalen.

Hyresgästen har enligt hyreslagens regler 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.

Det är tillåtet att avtala bort hyresgästens rätt till hyresreduktion, när hyresvärden genomför sedvanliga underhållsåtgärder på fastigheten eller i lokalen. I restauranghyreskontraktet 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. Restauranger har ett särskilt stort behov av att verksamheten inte störs av pågående arbeten. Täckta fasader eller entréer, försämrad tillgänglighet och exponering är ofta till men för hyresgästen. Hyresvärden bör därför lägga stor vikt vid att lämna hyresgästen bra och rätt information om planerade eller pågående ombyggnader och alltid vinnlägga sig om att 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 restauranghyreskontraktet har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men som kan uppstå då hyresvärden sätter lokalen i avtalat skick eller utför annat arbete som parterna har kommit överens om. Observera att detta förbehåll inte avser det sedvanliga underhållet.

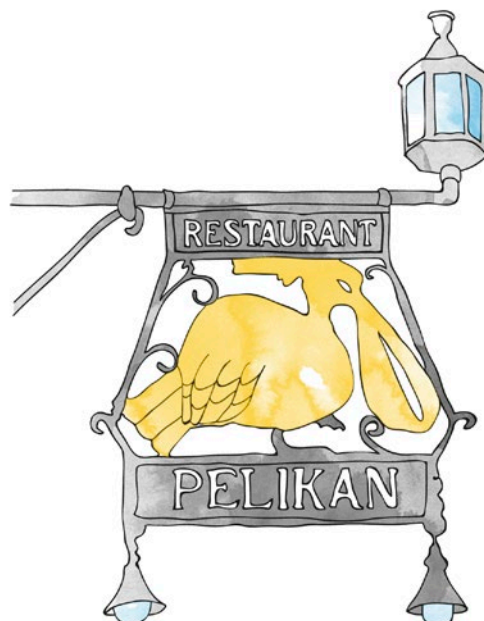
33 MYNDIGHETSKRAV MED MERA

Efter tillträdet kan olika myndigheter och andra, till följd av ändrad tillämpning av gällande lagstiftning eller ny lagstiftning, komma med krav på ändringar i lokalerna. Detta är förhållanden som brukar beaktas i lokalhyreskontrakten genom att man särskilt anger om det åligger hyresvärden eller hyresgästen att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning.

Det kan ifrågasättas vad som avses med ”lokalens nyttjande för avsedd användning”. Innebörden av klausulen är följande. Om det till exempel vid uthyrning till en restaurang av miljö- och hälsoskyddsnämnden skulle krävas åtgärder som är beroende av att lokalen nyttjas just för restaurangverksamhet, åligger det hyresgästen att utföra och bekosta arbetet under förutsättning att parterna i klausulen angivit att hyresgästen ska svara för åtgärderna. Skulle däremot miljö- och hälsoskyddsnämnden eller yrkesinspektionen kräva ändringar föranledda inte av att lokalen nyttjas just för det här speciella

ändamålet utan för att lokalen överhuvudtaget ska få hyras ut till affärsverksamhet, blir det – oavsett markering – hyresvärden som får utföra och bekosta arbetet.

Om till exempel hyresgästens skyldighet omfattar ett visst myndighetskrav ska hyresgästen först samråda med hyresvärden innan åtgärden vidtas. Till exempel kan en viss omdisponering av lokalerna ofördelaktigt påverka ventilationen i byggnaden. Det är därför viktigt att hyresvärden får kännedom om vilka åtgärder som vidtas. Därmed kan ofördelaktiga effekter undvikas.



34 SKYLTA, MARKISER ETCETERA

Hyresgästen ska ha hyresvärdens försäkran om att skyltar får sättas upp, i den utsträckning som är möjlig och krävs för att ge restaurangen en bra exponering och ge den identitet.

I avsnitt 35 i restaurangkontraktet kan parterna bestämma vem som svarar för skador på grund av yttre åverkan på skyltar, fönster och dörrar. Detta är viktigt eftersom den som svarar för det normalt sett skyddas genom sin försäkring. En bristfällig reglering kan leda till tvister om kostnadsansvaret.

Frågan om skyltarnas placering och utformning är lämpligt att ta upp till samråd i ett tidigt skede av kontraktförhandlingen så att parterna är överens innan kontraktet tecknas. Av hyreskontraktet bör framgå om hyresvärden har ett skyltprogram och vilka regler som hyresvärden har för detta.

Uppsättning av skyltar kräver i regel bygglov och i trafik känsliga lägen 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 blivit informerad om i god tid, se avsnitt 32, ska hyresgästen se till att skyltarna nedmonteras och sätts upp igen när arbetena är avslutade. För att undvika att restaurangverksamheten påverkas ekonomiskt är det vik-

tigt att i möjligaste mån tillse att restaurangen inte får försämrade exponeringsmöjligheter. Vid sådana arbeten bör parterna gemensamt verka för alternativ skyltning.

35 YTTRE ÅVERKAN

Parterna har möjlighet att i denna klausul avtala om vem som ska svara för skador på grund av åverkan 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. Den som ansvarar för yttre åverkan enligt denna klausul måste teckna en försäkring som täcker detta. En särskild glasförsäkring kan vara nödvändig. Se mer om försäkringar i avsnitt 37.

36 LÅS, LARM OCH ÖVERVAKNING

Restauranghyreskontraktet förutsätter att ansvaret för lås, larm och övervakning ska regleras i gränsdragningslistan.

Ansvaret kan fördelas, exempelvis så att hyresvärden ansvarar för utvändiga lås i entréer, garage, och portar, det vill säga lås i de gemensamma delarna av byggnaden. Hyresgästen tar ansvar för alla invändiga låsanordningar.

Ska larm installeras bör parterna komma överens om vem som ska stå för kostnaderna för installationen, eller hur kostnaderna ska fördelas. Även här kan ansvaret fördelas så att hyresvärden svarar för skallarm och andra utvändiga larmanordningar och att hyresgästen ansvarar för invändiga larm och övervakningssystem som exempelvis tv-övervakning och överfallslarm.

Enligt restauranghyreskontraktet innebär ägaransvaret att lokalen ska utrustas med sådana lås och stöld- skyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. Vidare ingår att eventuella andra utrymmen som får nyttjas ska förses med lås- och säkerhetsanordningar som krävs för verksamheten.

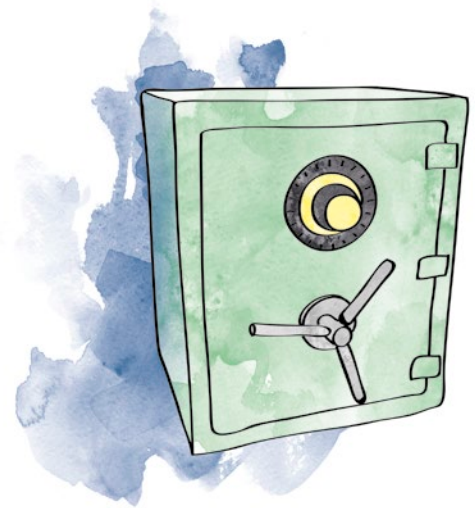
37 FÖRSÄKRINGAR

Både hyresvärd och hyresgäst har ansvar för att fastighet och rörelse är försäkrade på ett sätt som minimerar den ekonomiska skadan vid en oförutsedd händelse. I avsnitt 35 regleras vem som ansvarar för yttre åverkan, vilket denne måste försäkra sig mot. Fastighetsägaren bör ha en gällande fastighetsförsäkring eller ha fastigheten skyddad på ett sätt som motsvara en sedvanlig försäkring och som även täcker skada på fastigheten orsakad av tredje man. Hyresgästen är skyldig att teckna en företagsförsäkring som också täcker all skada på fastigheten orsakad av tredje man. Med tredje man avses både restauranggäster och andra.

38 FORCE MAJEURE

I de standardkontrakt som idag finns på lokalhyresmarknaden reglerar force majeureklausulerna bara hur hyresvärdens skyldigheter att fullgöra kontraktets villkor påverkas.

Anledningen till att klausulen är ensidigt utformad är att hyresgästen redan genom hyreslagen har ett omfattande skydd som ger rätt till nedsättning av hyra, skade-



stånd mm för det fall att det uppstår brister i lokalen.

39 SÄKERHETER

39.1 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.

39.2 Borgen

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

delvis 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.

39.3 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.

39.4 Annan säkerhet

Annan säkerhet kan till exempel vara förskottshyra eller 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.

39.5 Tidpunkt för överlämnande av säkerhet

Formuläret innehåller inte någon särskild borgensmening. I restaurangkontraktet kan markeras att säkerhet i form av borgen, bankgaranti eller annat ska lämnas viss närmare bestämd dag. Skulle säkerheten i sådant fall inte lämnas förfaller hyreskontraktet om hyresvärden framför krav på detta före tillträdet. Har hyresvärden låtit hyresgästen tillträda lokalerna saknar hyresvärden möjlighet att förklara hyreskontraktet förfallet.

Som regel torde banken eller annan borgensman vilja se hyreskontraktet för att kunna bedöma vilket ansvar som det skulle medföra att lämna säkerhet för hyreskontraktet. Om undertecknande av hyreskontrakt och avtal om säkerhet inte sker samtidigt torde hyreskontrak-

tet i regel 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. Det blir sedan hyresgästens sak att senast vid överenskommen tidpunkt presentera ett borgensåtagande, en bankgaranti eller annan säkerhet, med den av hyresvärden begärda lydelsen, i undertecknat skick.

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.

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.

40 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

41 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

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

42 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.

43 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. Om den som undertecknar kontraktet inte enligt gällande registreringsbevis är firmatecknare, måste det finnas en fullmakt från behörig ställföreträdare till den som undertecknar kontraktet. 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 ofta 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.

44 ÖVERENSKOMMELSE OM AVFLYTTNING

Hyreskontraktet kan normalt bara upphöra om någon av parterna gör en uppsägning enligt de regler som par-

terna har kommit överens om eller vad som anges i hyreslagen. 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.

45 ÖVERLÅTELSE AV HYRESRÄTTEN

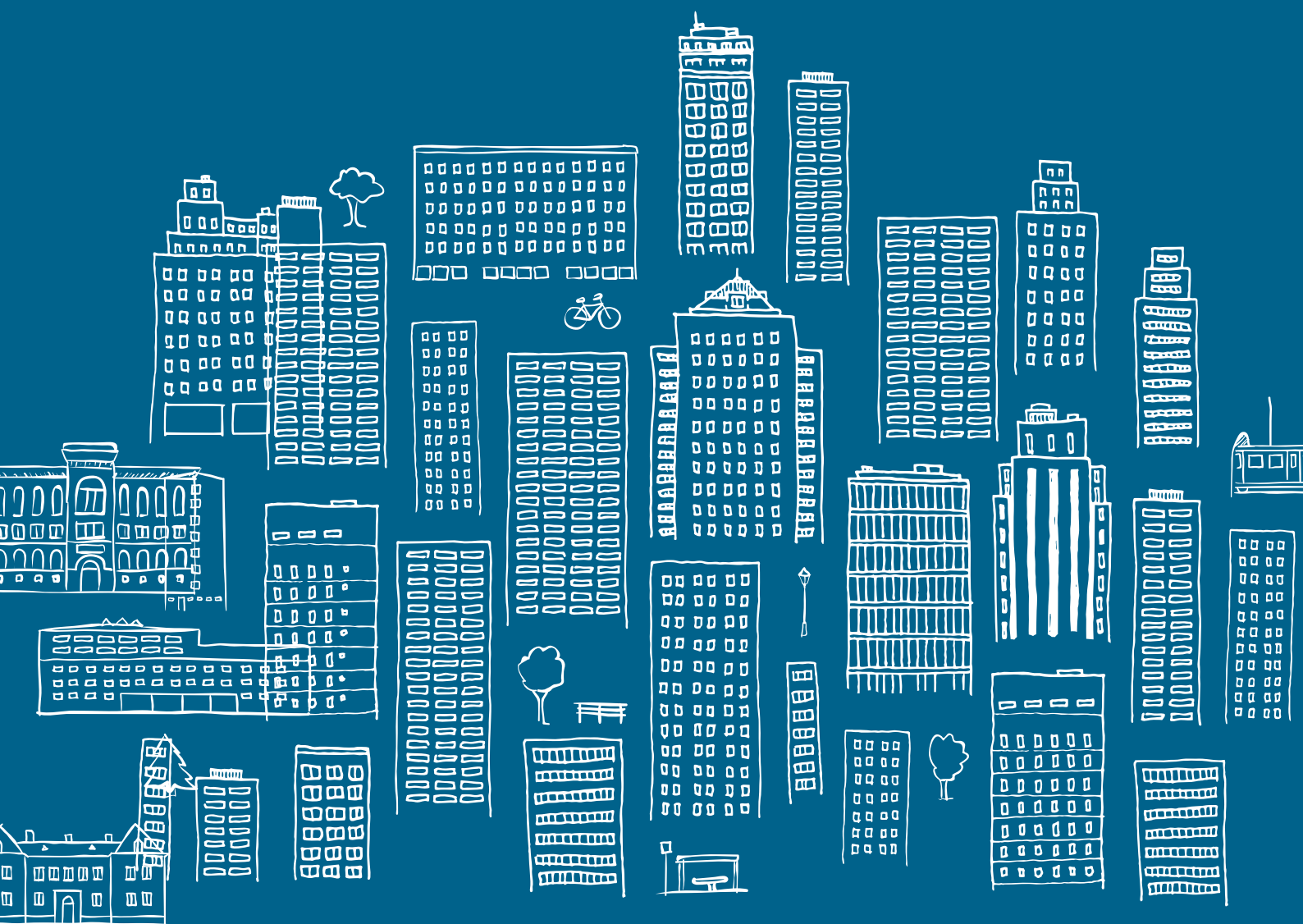
Enligt hyreslagen är grundprincipen att en överlåtelse av hyresrätten till en lokal inte får ske utan hyresvärdens samtycke. Bryter hyresgästen mot denna regel är hyresrätten förverkad. Hyresvärden måste dock reagera inom en viss tid, två månader, efter det att hyresvärden fått vetskap om att överlåtelse skett utan tillstånd och hyresgästen ska ges möjlighet att vidta rättelse, utan dröjsmål. Även om kontraktet inte förverkas kan 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. Hyresnämndens beslut kan överklagas till hovrätten av både hyresvärden och hyresgästen.

Överlåtelsen av hyresrätten ska dateras och undertecknas av behöriga firmatecknare hos både tillträdande och avflyttande hyresgäst.



BILAGOR



Nr: _____

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal:

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

1. Parter Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:						
	Adress:								
Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:						
	Aviseringsadress:								
Restaurangens namn/varumärke	Restaurangens namn/varumärke:								
Hyresobjektets adress	Gata:								
	Kommun:	Fastighetsbeteckning:							
2. Rätten till restaurangens namn/varumärke	Rätten till restaurangens namn/varumärket och rätten att nyttja namnet/varumärket tillhör: ☐ Hyresgästen. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke följa hyresgästen. Hyresvärdens har inte rätt att, utan den ovan angivna hyresgästens skriftliga tillstånd, uthyra restaurangen till ny operatör under detta namn. ☐ Hyresvärdens. Hyresgästen medges rätt att nyttja namnet/varumärket i sin rörelse under den avtalade hyrestiden. Hyresgästen har inte rätt att nyttja namnet i annan verksamhet än vad som ryms inom ramen för detta kontrakt. Vid ett upphörande av hyresförhållandet ska hela nyttjanderätten till restaurangens namn/varumärke återgå till hyresvärdens.								
3. Restauranglokalens skick och användning	Lokalen hyrs ut i befintligt skick för att användas till restaurangrörelse.: ☐ Lokalens skick vid detta kontrakts tecknande samt vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll. Bilaga:								
4. Restauranglokalens storlek och omfattning	☐ Lokalens omfattning har markerats på bifogade ritning(ar). Bilaga: Lokalen omfattar totalt ca _____ m² med följande fördelning: <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Serveringsarea ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>Övrig area ca</td> <td>m²</td> </tr> </table> Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelserna inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.			Serveringsarea ca	m ²	Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²	Övrig area ca	m ²
Serveringsarea ca	m ²								
Restaurangkök, ekonomiutrymmen, förråd ca	m ²								
Övrig area ca	m ²								
5. Garage och parkeringsplatser	☐ I den förhyrda lokalen ingår _____ garageplatser för personbilar. ☐ I förhyrningen ingår _____ parkeringsplatser på mark. ☐ I förhyrningen ingår tillfart för bil för i- och urlastning. Hyresvärdens ansvarar för skötsel av parkeringsytor på mark och för att de förhyrda platserna markeras och reserveras för hyresgästen.								
6. Gränsdragningslista	Fördelning av ägar- och underhållsansvar avseende fastigheten och lokalen har angetts i bifogad gränsdragningslista.		Bilaga:						
7. Inredning	☐ Lokalen hyrs ut utan särskild för verksamheten avsedd inredning. ☐ Lokalen hyrs ut med den inredning, som framgår av den av båda parterna godkända förteckningen i gränsdragningslistan. Ansvar för underhåll, utbyte och ägande avseende inredningen framgår av gränsdragningslistan.								

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

8. Skötsel, drift, reparationer och underhåll	Ansvar för skötsel, drift, reparationer och underhåll avseende fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst i gränsdragningslistan (se bilaga _____). Hyresgästen har inte rätt att, utan hyresvärdens skriftliga godkännande, utföra ombyggnader eller andra ändringsåtgärder som medför ingrepp i eller påverkar fastighetens stomme, installationer eller anläggningar såsom exempelvis el, va och ventilation. I det fall hyresvärd eller hyresgäst åsidosätter sin underhållsskyldighet och inte vidtar rättelse inom skälig tid efter skriftlig uppmaning, har den andra parten rätt att fullgöra skyldigheten/åtgärden på bekostnad av den part som ska bära underhållsansvaret enligt fördelningen i gränsdragningslistan.																					
9. Återställande vid avflyttning	Hyresgästen ska vid avflyttning, om inte annat har överenskommit, på egen bekostnad lämna lokalen väl rengjord, medta och bortforsla hyresgästens tillhörig inredning och utrustning samt reparera uppkomna skador och i övrigt återställa lokalen i godtagbart skick. Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen.																					
10. Hyrestid	<table border="1"> <tr> <td>Från och med den:</td> <td>Till och med den:</td> </tr> </table>	Från och med den:	Till och med den:																			
Från och med den:	Till och med den:																					
11. Uppsägningstid och 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.																					
12. Hyra	☐ Hyran uppgår till _____ kr per år, exklusive nedan markerade tillägg. ☐ Hyran, exklusive nedan markerade tillägg, ska baseras på omsättningen i den rörelse som hyresgästen bedriver i lokalen, enligt villkor och beräkningsgrund som har angetts i bifogad omsättningshyresklausul. Bilaga:																					
13. Indexklausul	☐ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul. Bilaga:																					
14. Fastighetsskatt	☐ Ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Ingår i hyran. Bilaga:																					
15. Värme och varmvatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende värme och varmvatten. ☐ Hyresvärdens ombesörjer erforderlig uppvärmning av lokalen. Hyresvärdens ska tillhandahålla varmvatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för uppvärmning och varmvatten enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ I hyran ingår att hyresvärdens ska ombesörja erforderlig uppvärmning av lokalen och tillhandahålla varmvatten under hela året.																					
16. Kyla och ventilation	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende kyla. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Hyresvärdens tillhandahåller</th> <th>ingår i hyran</th> <th>ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>☐ Rumskylla</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Frånluftsventilation</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Till- och frånluftsventilation</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till data- och/eller serverrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> <tr> <td>☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum</td> <td>☐</td> <td>☐</td> </tr> </tbody> </table> Bilaga:	Hyresvärdens tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul	☐ Rumskylla	☐	☐	☐ Frånluftsventilation	☐	☐	☐ Till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐	☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐
Hyresvärdens tillhandahåller	ingår i hyran	ersätts enligt bifogad driftskostnadsklausul																				
☐ Rumskylla	☐	☐																				
☐ Frånluftsventilation	☐	☐																				
☐ Till- och frånluftsventilation	☐	☐																				
☐ Kyld till- och frånluftsventilation (komfortkyla)	☐	☐																				
☐ Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐																				
☐ Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐																				
17. Vatten	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang avseende vatten. ☐ Hyresvärdens ska tillhandahålla vatten under hela året. Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för vattenförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ I hyran ingår att hyresvärdens ska tillhandahålla vatten under hela året.																					

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

18. El	☐ Hyresgästen tecknar eget abonnemang för el. ☐ Hyresgästen ska, som tillägg till hyran, ersätta kostnaden för elförbrukningen enligt bifogad driftskostnadsklausul. Bilaga: ☐ El ingår i hyran.		
19. Avfalls- hantering	I den omfattning hyresvärden är skyldig dels att tillhandahålla utrymmen för lagring av avfall dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Ägar- och underhållsansvar för avfallsutrymmen och kärl har angetts i gränsdragningslistan. ☐ Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall. ☐ Hyresgästen är skyldig att bekosta bortforsling av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresvärden samordnar hämtningen av avfall för flera hyresgäster i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av hämtningskostnaden. Lokalens andel av hämtningskostnaden ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakt tecknande till _____ kronor per år. ☐ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. Bilaga:		
20. Trappstädning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
21. Snöröjning och sandning	☐ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga Bilaga:
22. 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 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 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 ersättningen 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 vad som avtalats om hyrans betalning.		
23. Mervärdesskatt (moms)	Hyresgästens momsplikt ☐ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. Hyresvärdens momsplikt ☐ 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 andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig 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.		
24. 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 tid 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 miljöklausul. Bilaga:		

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

25. Byggsvaru-deklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska han för hyresvärdens i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.
26. Revisions-besiktningar	Om det vid en 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. Har hyresgästen inom nämnda tid inte åtgärdat fel och brister, har hyresvärdens rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten föreskrivit.
27. Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärdens eller någon som företräder hyresvärdens eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållande i hyresgästens verksamhet.
28. PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärdens till följd härav enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärdens utge ersättning med motsvarande belopp.
29. Brandskydd	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul. Bilaga:
30. Hyrans betalning	Hyran betalas i förskott senast sista vardagen före varje ☐ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början ☐ genom insättning på PlusGiro nr _____ ☐ bankgiro nr _____ ☐ Enligt avi
31. 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.
32. Nedsättning av hyra	Avtalat skick m.m. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärdens låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor. Sedvanligt underhåll ☐ Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärdens 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 hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärdens 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 hyresvärdens låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller i fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga. Bilaga:
33. Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärdens ska på eget ansvar och på egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller kontrakt fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärdens innan åtgärder vidtas. ☐ Hyresgästen
34. Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärdens rätt att sätta upp skylt som ger god exponering av restaurangen under förutsättning att hyresvärdens inte har befogad anledning att vägra detta och att hyresgästen har inhämtat erforderligt tillstånd av berörda myndigheter. ☐ Hyresvärdens skyltprogram, som hyresgästen förbinder sig att följa, har angetts i bilaga. Bilaga: Övriga anordningar som markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens skriftliga tillstånd. 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. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaderna i godtagbart skick. Hyresvärdens 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 ifrågakommande väggar.
35. Yttre åverkan	☐ Hyresvärdens ☐ Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen hörande 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.

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

36. Lås, larm och övervakning	Ansvaret för lås, larm och övervakning för fastigheten och lokalen har fördelats mellan hyresvärd och hyresgäst enligt gränsdragningslistan (se bilaga _____). Ägaransvar innebär att lokalen ska utrustas med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för giltigheten av hyresgästens affärs- eller företagsförsäkring. I ansvaret ingår också att förse andra utrymmen som ingår i förhyrningen med lås- och säkerhetsanordningar i den omfattning som krävs för verksamheten.																																																							
37. 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.																																																							
38. Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplöpp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.																																																							
39. Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☐ borgen ställd av _____ ☐ bankgaranti intill ett belopp om _____ ☐ annan säkerhet i form av _____ Bilaga: _____ Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.																																																							
40. Hantering av personuppgifter	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter, se bilaga. Bilaga: _____																																																							
41. Särskilda bestämmelser	Bilaga: _____																																																							
42. Bilagor	<table border="0"> <tr><td>Besiktning- och åtgärdsprotokoll</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Ritningar</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Gränsdragningslista</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Omsättningshyresklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Indexklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Fastighetsskatteklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Driftskostnadsklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Trappstädning</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Snöröjning och sandning</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Miljöklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Brandskyddsklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Nedsättning av hyra</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Skyltprogram</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Säkerhet</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td>Personuppgiftsklausul</td><td>bilaga nr:</td><td>_____</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>_____</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>_____</td></tr> <tr><td></td><td></td><td>_____</td></tr> </table>		Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____	Ritningar	bilaga nr:	_____	Gränsdragningslista	bilaga nr:	_____	Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____	Indexklausul	bilaga nr:	_____	Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	_____	Driftskostnadsklausul	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:	_____			_____			_____			_____
Besiktning- och åtgärdsprotokoll	bilaga nr:	_____																																																						
Ritningar	bilaga nr:	_____																																																						
Gränsdragningslista	bilaga nr:	_____																																																						
Omsättningshyresklausul	bilaga nr:	_____																																																						
Indexklausul	bilaga nr:	_____																																																						
Fastighetsskatteklausul	bilaga nr:	_____																																																						
Driftskostnadsklausul	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:	_____																																																						

Upplysning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan skall bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

43. 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:		Namnfor tydligande:
44. Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn): Personnr/orgnr:
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnfor tydligande (tillträdande hyresgäst):
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud) ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnfor tydligande (hyresvärd/firmatecknare):

Upplýsning

Observera att det i vissa fall förutom kryss i ruta också erfordras att bilaga fogas till kontraktet för att överenskommelsen i bilagan ska bli tillämplig. Det gäller exempelvis indexklausul och klausul om fastighetsskatt. Till ledning för ifyllandet av kontraktet finns en av organisationerna utarbetad handledning. Numreringen av kantrubrikerna överensstämmer med motsvarande numrering i handledningen.

Detta restauranghyreskontrakt, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 84, är framtaget 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Visita. Reviderat 2014. Eftertryck förbjuds.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:			
Hyresvärd	Namn:					Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:					Personnr/orgnr:
Besiktningens åtgärd	I nedstående rutor under "Ytskikt" och "Övrigt" markeras någon av följande besiktningens åtgärder: Ua = Utan anmärkning 1 = Noterad brist utan åtgärd 2 = Åtgärdas/bekostas av hyresvärden 3 = Åtgärdas/bekostas av hyresgästen - = Ej besiktigat					
	Ytskikt				Övrigt	
Beskriv den del av lokalen som besiktigas	Golv	Vägg	Tak	Snickeri	Va, värme, övriga installationer	Anmärkning/Åtgärd
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
Bilagor	☐ Siffrorna ovan under "Beskriv den del av lokalen som besiktigas" överensstämmer med siffrorna i bifogad ritning.					Bilaga:
	☐ Parterna har kompletterat förteckningen över respektive anmärkning/åtgärd ovan med bifogad handling som utförligare beskriver vilka åtgärder som ska utföras och vid vilken tidpunkt dessa, om annan än tillträdesdagen, ska vara färdigställda.					Bilaga:
Underskrift	Ort/datum:			Ort/datum:		
	Hyresvärdens namn:			Hyresgästens namn:		
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt		Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	
	Namnförtydligande:			Namnförtydligande:		

Upplysning

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

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 87, upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 1 (5)

Bilaga nr: _____

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:			
Hyresvärd	Namn:					Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:					Personnr/orgnr:
	Restaurangens namn:					
	Adress:					
Rekommendationer om hur gränsdragningslistan bör fyllas i	1. Markera ägar- och underhållsansvar med X vid varje punkt nedan. Observera att installationer avser såväl lokalen som byggnaden och fastigheten i övrigt. Var noggrann med att gå igenom hela gränsdragningslistan. Markera även om utrustning saknas, genom anteckning eller strykning av punkten. Detta är viktigt för att undvika framtida tvister mellan parterna. 2. Parterna kan, till ledning för ett ställningstagande när en viss utrustning bör bytas, göra en anmärkning om den förväntade återstående användningstiden med hänsyn till t.ex. teknisk eller ekonomisk livslängd. 3. Om ett särskilt underhållsansvar krävs för viss utrustning bör det göras en anmärkning om detta.					
Generella villkor	Framgår det inte av gränsdragningslistan eller annan överenskommelse vem som har ägar- eller underhållsansvar för viss utrustning, inredning eller annat gäller följande. 1. Fastighetsägaren/hyresvärden ansvarar för allt som enligt jordabalkens bestämmelser kan hänföras till fastighets- eller byggnadstillbehör. 2. Hyresgästen ansvarar för all lös utrustning och inredning och allt som hyresgästen för sin verksamhet anskaffar och även bygger in i lokalerna under pågående kontraktstid. 3. Markerad ägare ansvarar för att viss angiven installation finns. 4. Markerad ägare ansvarar för nödvändiga utbyten oavsett vem som har underhållsansvar. 5. Den som har markerats som underhållsansvarig för viss utrustning, inredning eller annan anordning ansvarar i förekommande fall också för att serviceavtal beträffande utrustningen etc. tecknas och vidmakthålls.					
FASTIGHETEN			Ägare		Underhållsansvar	
			Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst
						Anmärkning
Byggnaden	Tak och fasader					
	Entré- och andra dörrar som leder till eller från lokalen					
	Glaspartier, skyltytor					
	Fönster					
	Fasadskyltar					
	Markiser					
	Flaggstänger					
	Kyllda avfallsutrymmen					
	Övriga avfallsutrymmen					
	Kyllda kärl för avfall					
	Övriga kärl för avfall					
	Lastintag/-kaj					
Utomhusytor/ tomtmark	Entréytor					
	Angöringsytor					
INSTALLATIONER						
Värme	Luftvärme					
	Värmecentraler					
	Värmeväxlare					
	Värmeåtervinningssystem					

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

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

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 2 (5)

Bilaga nr: _____

INSTALLATIONER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Värme forts.	Övriga värmeanläggningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Vatten, avlopp	Brandpostledningar	☐	☐	☐	☐	
	Sprinkleranläggning	☐	☐	☐	☐	
	Varmvattenberedare	☐	☐	☐	☐	
	Övriga anläggningar för vatten	☐	☐	☐	☐	
	Utslagsbackar	☐	☐	☐	☐	
	Fettavskiljare	☐	☐	☐	☐	
	Avloppsanläggningar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
El	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Kyla och ventilation	Rumskyla	☐	☐	☐	☐	
	Frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Kyld till- och frånluftsventilation	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till data- och/eller serverrum	☐	☐	☐	☐	
	Kyla till förvarings- och avfallsrum	☐	☐	☐	☐	
	Andra fläktanordningar än köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Mätare	☐	☐	☐	☐	
	Ledningar	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Imkanaler och rengöring	Filter och spjäll	☐	☐	☐	☐	
	Imkåpor	☐	☐	☐	☐	
	Anordning för köksfläktar	☐	☐	☐	☐	
	Sotning	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Lås, larm, övervakning	Inbrottslarm	☐	☐	☐	☐	
	Överfallslarm	☐	☐	☐	☐	
	Övervakningskameror	☐	☐	☐	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Sign:	Sign:
-------	-------

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 3 (5)

Bilaga nr: _____

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

INSTALLATIONER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst	Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst	Anmärkning
Lås, larm, övervakning forts.	Monitorer, övervakning	☐ ☐	☐ ☐	
	Lokala stöldlarm	☐ ☐	☐ ☐	
	Dörrlås till entréer och andra dörrar som leder till eller från lokalen	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Belysning	Fasadbelysning	☐ ☐	☐ ☐	
	Skyltbelysning	☐ ☐	☐ ☐	
	Belysningsarmaturer utomhus	☐ ☐	☐ ☐	
	Fast allmän belysning inomhus	☐ ☐	☐ ☐	
	Lös armatur, allmän belysning	☐ ☐	☐ ☐	
	Särskilt anpassad belysning	☐ ☐	☐ ☐	
	Fast platsbelysning i våtrum	☐ ☐	☐ ☐	
	El-uttag	☐ ☐	☐ ☐	
	Nödljusanläggningar	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Hissar	Personhissar	☐ ☐	☐ ☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐ ☐	☐ ☐	
	Gods-/varuhissar	☐ ☐	☐ ☐	
	* korgar, dörrar, maskineri	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Tele- och data- kommunikation	Ledning för telefoni	☐ ☐	☐ ☐	
	Ledning för data	☐ ☐	☐ ☐	
	Ledning för bredband	☐ ☐	☐ ☐	
	Ledning för kabeltv	☐ ☐	☐ ☐	
	Anordningar för trådlös Tv	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
RESTAURANGENS LOKALER				
Matsal	Golvbeläggning	☐ ☐	☐ ☐	
	Ytskikt	☐ ☐	☐ ☐	
	Väggar, dörrar	☐ ☐	☐ ☐	
	Undertak	☐ ☐	☐ ☐	
	Lös inredning, möbler	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
Fast inredning	Hyllor	☐ ☐	☐ ☐	
	Förvaring	☐ ☐	☐ ☐	
	Barinredning	☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	
		☐ ☐	☐ ☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Sign:	Sign:
-------	-------

GRÄNSDRAGNINGSLISTA FÖR RESTAURANGLOKAL FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 4 (5)

Bilaga nr: _____

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare		Underhållsansvar		Anmärkning
		Hyresvärd	Hyresgäst	Hyresvärd	Hyresgäst	
Restaurangkök	Golvbeläggning	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt	☐	☐	☐	☐	
	Väggar, dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Köksmaskiner, fasta	☐	☐	☐	☐	
	Stekbord	☐	☐	☐	☐	
	Spisar	☐	☐	☐	☐	
	Kåpor	☐	☐	☐	☐	
	Fettfilter	☐	☐	☐	☐	
	Pizzaugn/vedugn	☐	☐	☐	☐	
	Salamander(ugn)	☐	☐	☐	☐	
	Diskrumsinredning	☐	☐	☐	☐	
	Diskmaskin/rullbanor	☐	☐	☐	☐	
	Grovdiskmaskin	☐	☐	☐	☐	
	Kyl- och frysrum	☐	☐	☐	☐	
	Hyllställning	☐	☐	☐	☐	
	Rangerställ	☐	☐	☐	☐	
	Övrig köksinredning, t.ex. dryckesmaskiner	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Förråd/ ekonomi- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt	☐	☐	☐	☐	
	Väggar, dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Personal- utrymmen	Golvbeläggning	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt	☐	☐	☐	☐	
	Väggar, dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Fast skåpinredning	☐	☐	☐	☐	
	Hyllor	☐	☐	☐	☐	
	Fasta speglar	☐	☐	☐	☐	
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☐	☐	☐	
		☐	☐	☐	☐	
Våtrum	Golvbeläggning	☐	☐	☐	☐	
	Ytskikt, väggar, dörrar	☐	☐	☐	☐	
	Undertak	☐	☐	☐	☐	
	Sanitetsporcelain	☐	☐	☐	☐	
	Duschar	☐	☐	☐	☐	

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Sign:	Sign:
-------	-------

**GRÄNSDRAGNINGSLISTA
FÖR RESTAURANGLOKAL**
FÖRDELNING AV ÄGAR- OCH
UNDERHÅLLSANSVAR

Sid 5 (5)

Bilaga nr: _____

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

RESTAURANGENS LOKALER forts.		Ägare Hyresvärd Hyresgäst		Underhållsansvar Hyresvärd Hyresgäst		Anmärkning	
Våtrum forts.	Pappershållare, m.m.	☐	☐	☐	☐		
	Tvåläromater, m.m.	☐	☐	☐	☐		
	Fast skåpinredning	☐	☐	☐	☐		
	Hyllor	☐	☐	☐	☐		
	Blandare, kranar	☐	☐	☐	☐		
	Fasta speglar	☐	☐	☐	☐		
	Lös inredning, bänkar, m.m.	☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
Kompletteringar		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
		☐	☐	☐	☐		
	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:					

Denna gränsdragningslista, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 85, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjuds.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Omsättningshyra- minimihyra- maximihyra	Hyra ska utgå med ett årligt belopp motsvarande _____ % av hyresgästens omsättning under året i den i lokalen bedrivna verksamheten, exklusive moms och andra varuskatter (omsättningshyra). Med hyresgästens omsättning avses även försäljning via postorder, Internet eller liknande där varan har distribuerats till kunden via lokalen. Om hyresgästen upplåter del av lokalen till annan ska dennes omsättning inräknas. ☐ Hyran ska dock inte understiga _____ kronor per år (minimihyra). ☐ Hyran ska inte heller överstiga ett årligt belopp om _____ kronor (maximihyra).	
Indexuppräknig	☐ Minimihyran justeras i enlighet med indexklausul som har bifogats kontraktet varvid 100 % ska utgöra bashyra. ☐ Maximihyran justeras i enlighet med indexklausul som har bifogats kontraktet varvid 100 % ska utgöra bashyra. Omsättningshyra indexuppräknas inte.	
Hyrestillägg	Oavsett vilken hyra som hyresgästen beroende på omsättningen betalar – minimihyra, omsättningshyra eller maximihyra – ska hyresgästen alltid betala mellan parterna avtalade tillägg såsom fastighetsskatt, el, va, värme, varmvatten, kyla, ventilation och avfallshantering.	
Redovisnings- skyldighet	För hyresår motsvarande helt kalenderår ska å contohyra utgå med minimihyra och avräkning ske enligt följande stycke. Slutlig avräkning ska ske för varje kalenderår. Till underlag för sådan avräkning ska hyresgästen senast före februari månads utgång varje kalenderår tillställa hyresvärd en av auktoriserad eller godkänd revisor bestyrkt skriftlig redovisning avseende det gångna kalenderårets totalaomsättning exkl. moms. Det saldo som uppkommer vid avräkningen ska regleras senast den 31 mars året efter det kalenderår avräkningen avser. Föregående kalenderårs omsättning exkl. mervärdesskatt ska fortsättningsvis ligga till grund för å contobetalning av hyra påföljande kalenderår. Dock ska som å conto betalas lägst minimihyra. Eftersom föregående kalenderårs omsättning blir slutligt bestämd först senast vid februari månads utgång varvid det nya å contobeloppet kan bestämmas ska hyran för första kvartalet utgå med samma å contobelopp som för föregående år. Saldot mellan det erlagda å contobeloppet för kvartal 1 och det nya å contobeloppet regleras senast den 31 mars. Om första hyresåret utgör del av kalenderår ska endast minimihyra utgå för den delen av kalenderåret, såvida parterna inte överenskommer om annan hyra. Hyra utgår med ☐ annan överenskommen hyra, nämligen _____ kronor. Avräkning avseende första kalenderåret ska inte ske om annan överenskommen hyra enligt föregående stycke ska betalas. Om hyresförhållandet upphör vid annan tidpunkt än vid utgången av kalenderår ska hyresgästen för tiden från och med den 1 januari till och med dagen för hyresförhållandets upphörande betala hyra baserad på föregående kalenderårs omsättning, dock lägst minimihyra. Föregående stycke gäller även för det fall att parterna med verkan från annan tidpunkt än utgången av kalenderår enas om att omsättningsbaserad hyra inte längre ska tillämpas.	
Särskilda bestämmelser		
Underskrift	Ort/datum: Hyresvärdens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:	Ort/datum: Hyresgästens namn: Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt Namnförtydligande:

Denna omsättningshyresklausul, Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 89, är framtagen 2008 gemensamt mellan Fastighetsägarna Sverige och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2013. Eftertryck förbjuds.

EL, VA, VÄRME, VARMVATTEN, KYLA OCH VENTILATION

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:	Personnr/orgnr:
1. Fast hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga fasta hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el kr per år _____ ☐ va kr per år _____ ☐ värme kr per år _____ ☐ varmvatten kr per år _____ ☐ kyla kr per år _____ ☐ ventilation kr per år _____ Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor ☐ Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.	
2. Självkostnads-anknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärden. Tilläggen utgår med följande belopp: ☐ el kr per år _____ ☐ va kr per år _____ ☐ värme kr per år _____ ☐ varmvatten kr per år _____ ☐ kyla kr per år _____ ☐ ventilation kr per år _____ Summa årligt preliminärt hyrestillägg: _____ kronor Avstämning av det preliminära hyrestillägget ska göras med dels hyresvärdens faktiska kostnader för tillhandahållandet, dels hyresgästens förbrukning. Avstämningen ska översändas till hyresgästen senast tre månader efter varje kalenderårs utgång. Hyresvärden måste framställa eventuella anspråk med anledning av avstämningen senast två år efter den dag som avstämning enligt föregående mening senast skulle ha översänts till hyresgästen. Annars förfaller hyresvärdens rätt till eventuell mellanskillnad som framgår av avstämningen. Om hyresavtalet upphör ska en slutlig avstämning översändas till hyresgästen senast tre månader efter dagen för avtalets upphörande. Hyresgästen har alltid rätt att ta del av hyresvärdens underlag för avstämningen. Saknas mätare görs avstämningen med utgångspunkt i lokalens andel av fastigheten. Lokalens andel ska anses vara _____ procent. Har andelen inte angetts fördelas kostnaden i förhållande till hyresgästens förhyrda yta av den totala uthyrningsbara ytan. Om hyresvärdens faktiska kostnader för hyresgästens förbrukning skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen, efter begäran från hyresvärden, betala det överskjutande beloppet. Skulle hyresvärdens faktiska kostnader understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnaden.	
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 Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbuds.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn:	Personnr/Orgnr:
Hyresgäst	Namn:	Personnr/Orgnr:
Information om behandling av personuppgifter	Behandling av personuppgifter Vi behandlar alltid personuppgifterna på ett ansvarsfullt sätt och i enlighet med gällande lag. I det här dokumentet ger vi närmare information om behandlingen och uppmuntrar därför hyresgästen och dennes kontaktperson att läsa igenom dokumentet noggrant. Hyresgästen ansvarar för att se till att denna information lämnas till kontaktpersoner, representanter eller andra individer vars personuppgifter kan komma att behandlas under hyresförhållandet. Personuppgiftsansvarig Vi är personuppgiftsansvariga för den behandling som utförs av oss eller för vår räkning. Det innebär att vi ansvarar för de personuppgifter vi har och för hur vi behandlar dem. Vid frågor om behandlingen av personuppgifter, är du välkommen att kontakta oss. Vilka personuppgifter behandlar vi? En personuppgift är all information som kan kopplas till en individ. Inom ramen för ett hyresförhållande är det främst personuppgifter för kontaktpersoner och hyresgäster (som är enskild firma eller privatperson) som vi behandlar. Sådana uppgifter kan t.ex. omfatta namn, adress, kontaktuppgifter, personnummer och information om lokalen. I vissa fall inhämtar vi även en kreditupplysning för att säkerställa att det finns ekonomiska förutsättningar att erlagga hyra för lokalen. För vilka syften behandlar vi personuppgifterna? Personuppgifterna behandlas i syfte att: * Fullgöra och administrera våra rättigheter och skyldigheter enligt hyresavtalet, vilket bl.a. inkluderar hyresaviseringar och hyresförhandlingar. * Utföra löpande förvaltning och underhåll av lokalen, vilket bl.a. inkluderar kommunikation med kontaktperson. * Fastställa eller styrka eventuella rättsliga anspråk, exempelvis genom kontroller under hyreshållandet i syfte att säkerställa att lokalen används i enlighet med tillämplig lag och i enlighet med hyresavtalet. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson via de kontaktuppgifter som vi har tillgång till. * Skicka information och marknadsföring till kontaktperson om andra företags produkter/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet t.ex. försäkringsbolag. * Ta fram statistik, göra kundundersökningar och följa upp interna rutiner och policies. När raderar vi personuppgifterna? Vi sparar uppgifter om kontaktperson så länge denne är registrerad som kontaktperson. Informationen uppdateras om hyresgästen anmäler annan kontaktperson. För det fall vi erhåller uppgifter om störningar i lokalen och inte vidtar någon åtgärd, kommer sådana uppgifter som regel att sparas två år, varefter radering sker. Detsamma gäller uppgifter om otillåten andrahandsuthyrning eller överlåtelse av lokalen. Uppgifter om betalning av hyra sparas under sju år (utöver innevarande år) då detta krävs enligt bokföringsregler. Övriga uppgifter raderas när de inte längre är relevanta/korrekta, vilket innebär att de som regel bevaras under den tid som hyresförhållandet består. När hyresförhållandet upphör raderar vi merparten av uppgifterna. Men om det finns några kvarstående rättsliga anspråk, t.ex. hyresfordringar, kommer vi att bevara de uppgifter som krävs för att kunna driva anspråket. Sådana uppgifter sparas med hyresavtalet som rättslig grund. Vispar dessa uppgifter, samt uppgifter om eventuell misskötsamhet, som bidragit till att uppsägning skett, i två år efter att hyresförhållandet upphört.	

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

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Information om behandling av personuppgifter	Laglig grund för behandlingen av personuppgifterna Vår behandling av personuppgifter sker i huvudsak för att fullgöra och administrera våra skyldigheter enligt hyresavtalet med hyresgästen. För det fall hyresgästen är en privatperson eller enskild firma, sker denna behandling med stöd av den rättsliga grunden fullgörande av avtal medan behandlingen sker med stöd av ett berättigat intresse om hyresgästen är en juridisk person. För annan behandling som utförs har vi ett berättigat intresse av att behandla personuppgifterna, t.ex. för att skicka information, göra kundundersökningar och marknadsföring samt tillhandahålla tjänster som är relaterade till uthyrningen. Vilka får ta del av personuppgifterna? Inom ramen för hyresförhållandet, kan vi komma att lämna ut personuppgifter till andra bolag som tillhandahåller tjänster till oss (t.ex. IT-tjänster eller förvaltningstjänster) eller bolag som tillhandahåller varor/tjänster som hyresgästen kan ha nytta av i samband med hyresförhållandet (t.ex. försäkringsbolag). Om uppgifterna överförs till ett land utanför EU/EES, säkerställer vi att sådan överföring är laglig, t.ex. genom att avtal innehåller de standardiserade modellklausuler för dataöverföring som antagits av EU-kommissionen och som finns tillgängliga på EU-kommissionens webbplats. Om det förekommer störningar, betalningsförsummelser eller andra överträdelse av hyresavtalet eller tillämpliga bestämmelser kan vi komma att lämna ut uppgifter till berörda myndigheter. Vi lämnar även ut personuppgifter om det följer av lag eller myndighetsbeslut. Rättigheter enligt dataskyddslagstiftningen Individer har vissa rättigheter vid behandling av dennes personuppgifter. * Rätt till tillgång (registerutdrag), d.v.s. en rätt att få bekräftelse på och information om vår behandling av personuppgifter. * Rätt till rättelse, d.v.s. en rätt att få felaktiga uppgifter rättade. * Rätt till radering, d.v.s. en rätt att få uppgifter borttagna. * Rätt till begränsad behandling, d.v.s. en rätt att kräva att vår behandling begränsas. * Rätt till dataportabilitet, d.v.s. en rätt att begära att uppgifter flyttas från oss till ett annat bolag. * Rätt att invända mot vår behandling av personuppgifter. * Rätt att inte klagomål till myndighet om att vi inte behandlar personuppgifterna enligt lag. Vissa av rättigheterna gäller enbart i vissa situationer. För det fall kontaktpersonen skulle vilja utöva någon av rättigheterna kan denne kontakta oss via de kontaktuppgifter som framgår på vår webbplats och ovan.	
Övrigt		

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:
Överens- kommelse	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:



FASTIGHETSÄGARNA

Utdelningsadress: Box 16132, 103 23 Stockholm

Besöksadress: Drottninggatan 33, Stockholm

Telefon: 08-613 57 00 **Fax:** 08-613 57 01

E-post: info@fastighetsagarna.se