



HANDLEDNING

TILL FASTIGHETSÄGARNA SVERIGES
HYRESKONTRAKT FÖR LOKAL
FORMULÄR NR 12B.2

INNEHÅLL

Allmänt.....	5	Myndighetskrav med mera.....	13
Förberedelse inför förhandling.....	5	Inredning	13
Skriftligt avtal	6	Underhåll	14
Avtalsfrihet – tvingande regler.....	6	Skötsel, drift och ändringsarbeten.....	14
Standardkontrakt.....	6	Ledningar för telefoni och	
Kontraktets uppbyggnad och hur		datakommunikation	14
villkor markeras.....	6	Skyltar, markiser med mera.....	14
Specialavtal.....	6	Försäkringar.....	14
Kompensation vid väsentligt		Yttre åverkan	14
avtalsbrott	6	Låsanordningar.....	15
Villkoren i formuläret.....	6	Nedsättning av hyra	15
Hyresvärd – hyresgäst.....	6	Återställande vid avflyttning.....	15
Lokalens adress med mera.....	7	Force Majeure.....	16
Lokalens användning.....	7	Säkerhet	16
Lokalens skick	7	Allmänt.....	16
Lokalens storlek och omfattning.....	8	Borgen	16
Hyrestid.....	8	Bankgaranti.....	16
Uppsägningstid – förlängningstid.....	8	Tidpunkt för överlämnade	
Hyra	9	av säkerhet.....	17
Marknadshyra	9	Personuppgiftslagen	17
Annan beräkningsgrund – tidsgräns	9	Särskilda bestämmelser.....	17
Indexklausul.....	9	Underskrift.....	17
Fastighetsskatt.....	9	Överenskommelse om avflyttning.....	18
El, va, värme, varmvatten,		Överlåtelse	18
kyla och ventilation	9		
Avfallshantering.....	10	<i>Bilagor</i>	
Trappstädning.....	10	Hyreskontrakt för lokal.....	21
Snöröjning och sandning.....	10	Besiktning- och åtgärds-	
Oförutsedda kostnader.....	11	protokoll för lokal.....	25
Mervärdesskatt (moms).....	11	Indexklausul för lokal, formulär 6F	26
Hyrans betalning.....	12	Indexklausul för lokal, formulär 6E.....	28
Ränta, betalningspåminnelse	12	Fastighetsskatteklausul för lokal.....	30
Miljöpåverkan	12	Driftskostnadsklausul för lokal.....	32
Överenskommelse om att		Klausul om avfallshantering för lokal.....	33
minska fastighetens och lokalens		Klausul om mervärdesskatt (moms).....	34
miljöpåverkan.....	13	Miljöklausul för lokal	35
Byggarvudeklarationer.....	13	Grön bilaga för lokalhyreskontrakt	36
Revisionsbesiktningar	13	Personuppgiftsklausul för lokal.....	39
Tillgänglighet till vissa utrymmen	13	Klausul om äganderätts-	
PBL-avgifter.....	13	övergång för lokal.....	40
Brandskydd	13	Överenskommelse om avflyttning.....	41



INLEDNING

Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal, formulär nr 12B.2, är upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare (SHR, som numera heter Visita). Den närmast föregående versionen av Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal, formulär nr 12B, upprättades 1998 i samråd med Svensk Handel och SHR och fick snabbt en stark ställning som standardkontrakt på lokalhyresmarknaden. Formulär nr 12B.2 är resultatet av en omfattande revidering av formulär nr 12B. I det följande kallas formulär nr 12B.2 omväxlande för hyreskontraktet och kontraktet.

Fastighetsägarna Sverige har i samråd med SHR under 2008 även tagit fram ett särskilt hyreskontrakt för restauranglokaler, formulär nr 84, samt en handledning till nämnda kontrakt. Avtalsformuleringarna i 12B.2 och restauranghyreskontraktet samt respektive handledning kan i vissa avseenden skilja sig från varandra. Tolkningen av respektive kontraktsformulär ska därför ske utifrån den handledning som hör till respektive kontrakt.

Till såväl hyreskontraktet för lokaler som restauranghyreskontraktet kan parterna foga indexklausul, fastighetsskatteklausul, driftskostnadsklausul med mera. Det framgår av respektive klausul om den är framtagen av Fastighetsägarna Sverige i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita eller inte.

ALLMÄNT

I ett hyresförhållande är hyreskontraktet och hyreslagens (12 kap. jordabalken) regler av grundläggande betydelse. När det gäller de allmänna förutsättningarna för avtals

ingående, ogiltighet med mera respektive de särskilda reglerna för hyresförhållanden hänvisas till avtalslagen och hyreslagen.

Förberedelse inför förhandling

För att hyresvärd och hyresgäst ska kunna förhandla fram ett heltäckande kontrakt är det viktigt att parterna är väl förberedda. Hyresvärden bör ha aktuella ritningar med angivna ytor och kostnadssammanställningar för drift,



fastighetsskatt med mera i den utsträckning som krävs för att bedöma eventuella hyrestilllägg. Hyresgästen bör ha ett utdrag ur bolagsregistret som visar vem som är firmatecknare samt en kort beskrivning av sin affärsverksamhet och eventuella särskilda krav på lokalen. Parterna bör klargöra vilket skick lokalen ska vara i på tillträdesdagen och vem som ska ombesörja och bekosta åtgärdandet av eventuella brister och/eller överenskomna ändringar.

Skriftligt avtal

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

Avtalsfrihet – tvingande regler

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

Standardkontrakt

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

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

Kontraktets uppbyggnad och hur villkor markeras

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

I andra fall kan genom kryss i lämplig ruta markeras vilket av olika förtryckta alternativa villkor som ska gälla. Ett exempel på detta är vem av parterna som ska svara för avfallshanteringen. I vissa andra fall ska dessutom anges vilka villkor som gäller genom att en särskild bilaga fogas till kontraktet. Som exempel kan nämnas villkor om in-

dexuppräknig. Slutligen finns även förtryckta villkor som gäller utan någon särskild markering. Villkor om tillgänglighet till vissa utrymmen är exempel på detta. Det går bra att stryka villkor eller lägga till villkor för hand. Glöm inte att skriva initialer vid ändringar som gjorts för hand.

Specialavtal

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

Kompensation vid väsentligt avtalsbrott

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

VILLKOREN I FORMULÄRET

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

HYRESVÄRD – HYRESGÄST

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

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

Om fastigheten förvaltas av annan än hyresvärden förekommer det att förvaltaren anger sig själv som hyresvärd. Det är en konstruktion som egentligen förutsätter att fastighetsägaren har upplåtit lokalen till förvaltaren och att denne i sin tur hyr ut lokalen i andra hand till hyresgästen. En sådan ordning torde parterna normalt

inte ha åsyftat och bör därför inte heller användas. Används en sådan konstruktion kan det medföra konsekvenser om lokalen är momsregistrerad.

Hyresgästen kan vara en fysisk eller en juridisk person. Är det flera hyresgäster som hyr lokalen tillsammans, måste alla anges med namn och person/orgnr. Av utrymmesskäl kan i sådant fall samtliga hyresgäster anges i en särskild bilaga. Samma person som anges som hyresgäst ska också underteckna kontraktet. Det händer ibland att en fysisk person anges som hyresgäst medan undertecknandet görs av hyresgästens bolag eller tvärtom. Tvist kan då uppstå om vem som är hyresgäst.

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

Är hyresgästen en juridisk person, ska undertecknandet ske med firmanamn och av behörig firmatecknare. Kontrollera att kontraktet undertecknas av rätt personer. Är det ett ombud som ska underteckna kontraktet för hyresgästens räkning, bör denne uppvisa fullmakt och under sin signatur ange att undertecknandet sker enligt fullmakt. Plats för underskrift finns på sista sidan. Dessutom bör personerna som undertecknar hyreskontraktet på varje sida sätta sina initialer på avsedd plats längst ner i högra hörnet.

LOKALENS ADRESS MED MERA

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

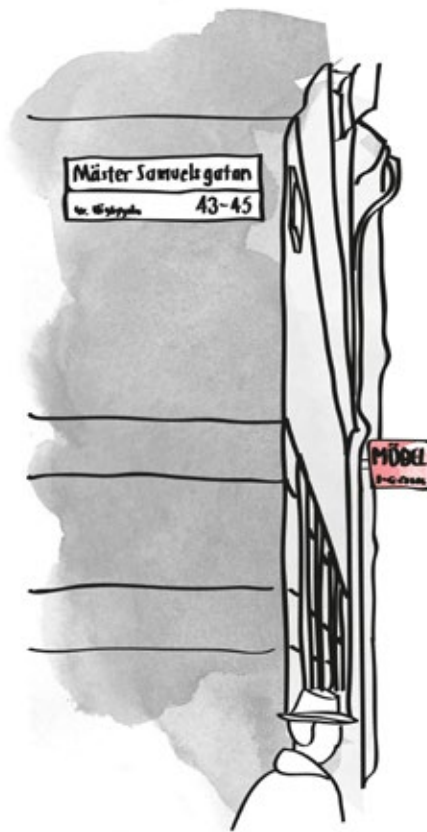
LOKALENS ANVÄNDNING

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

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

En ytterligare förutsättning för tillstånd är att hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig ändringen. En befogad anledning att motsätta sig ändrad användning kan vara om ändringen skulle medföra en direkt konkurrens med hyresvärdens eller andra hyresgästers verksamhet i fastigheten.

En närmare precisering av användningsändamålet bör ske i en särskild bilaga som parterna upprättar själva. I en sådan bilaga kan parterna i förekommande fall ange under vilket namn hyresgästen ska bedriva sin verksamhet. Om till exempel hyresgästen AB Grundstenen 123 driver en blomsterhandel under namnet Blommor och blad, ska AB Grundstenen 123 anges som hyresgäst. Namnet Blommor och blad kan anges i den särskilda bilagan under en beskrivning av användningsändamålet. Om någon av parterna har särskilda krav på öppettider, utökade krav på säkerhet, ventilation, ljudnivåer med mera kan detta också regleras i en särskild bilaga avseende användningsändamål.

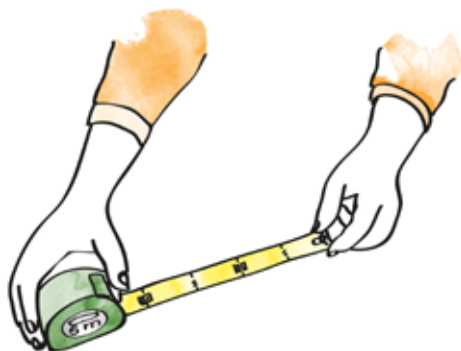


LOKALENS SKICK

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

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

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



LOKALENS STORLEK OCH OMFATTNING

I kontraktet kan på olika sätt anges vilken omfattning lokalen har. Det kan till exempel ske genom att arean anges, det vill säga antalet kvadratmeter (m²), och genom att de plan lokalen är belägen på anges. Det kan också med fördel göras genom att en ritning fogas som bilaga till kontraktet i vilken lokalens omfattning har markerats. Fördelning av arean på olika slag av ytor kan ha betydelse som underlag i kommande förhandlingar om hyrans storlek och/eller lokalens skick och användning.

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

HYRESTID

Ett hyreskontrakt kan löpa på bestämd tid med eller utan automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Kontraktet kan också löpa på obestämd tid, det vill säga tills vidare.

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

Formuläret förutsätter att kontraktet ingås för bestämd tid med en bestämd tillträdesdag och en bestämd slutdag. Notera att slutet på hyrestiden anges ”till och med” viss dag, till exempel den 30 september och inte ”till” viss dag, till exempel den 1 oktober. Parterna kan under ”Särskilda bestämmelser” eller i en särskild bilaga specialreglera hyrestiden, genom att till exempel ange att hyresgästen ensam har rätt att säga upp kontraktet för avflyttning till ett tidigare datum än det annars avtalade.

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

UPPSÄGNINGSTID – FÖRLÄNGNINGSTID

Uppsägningstiden är beroende av hyrestidens längd. I 4 § hyreslagen finns det vissa minimigränser för uppsägningstiden. I normalfallet, det vill säga när man har kommit överens om en bestämd hyrestid som är längre än nio månader, är uppsägningstiden alltid minst nio månader. Det innebär att hyresvärden måste iaktta minst nio månaders uppsägningstid, oavsett om parterna har angett kortare uppsägningstid i kontraktet. Annars är hyresvärdens uppsägning ogiltig. Konsekvensen av en ogiltig uppsägning är att kontraktet löper vidare som om någon uppsägning inte hade gjorts. Hyresgästen kan däremot göra en giltig uppsägning med kortare uppsägningstid än de i hyreslagen angivna, om parterna har avtalat om detta. Har längre uppsägningstid avtalats gäller den för båda parter.

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

Observera att kontrakt som ingås på bestämd tid och som måste sägas upp för att upphöra att gälla förlängs på obestämd tid, det vill säga övergår till att vara ett tillsvidareavtal, om någon förlängningstid inte har angetts i kontraktet och detta inte har sagts upp till hyrestidens utgång.

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

HYRA

Marknadshyra

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

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

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

Annan beräkningsgrund – tidsgräns

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

Löper kontraktet på bestämd tid som är minst tre år, kan hyran också bestämmas enligt "annan beräkningsgrund". Med annan beräkningsgrund avses i detta sammanhang att hyran kan variera genom till exempel en indexklausul eller en klausul om fastighetsskatt. Löper hyreskontraktet tills vidare eller är hyrestiden kortare än tre år, kan hyresgästen således vägra att betala sistnämnda rörliga tillägg.

Antag att ett hyreskontrakt löper på tre år med två års förlängning vid utebliven uppsägning. Den första hyrestiden är då tre år och under denna period är det möjligt att ta ut ersättning för till exempel index och/eller fastighetsskatt med ett belopp som kan variera. I och med att den tvååriga förlängningstiden inträtt kan hyresgästen vägra att betala senare ändringar med hänvisning till 19 § hyreslagen.

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

Löper hyreskontraktet tills vidare eller är hyrestiden kortare än tre år, finns det alternativ till rörliga tillägg för index och fastighetsskatt. Parterna kan enas om en fast årlig höjning genom att i en särskild bilaga ange att hyran ska öka enligt en trappa till ett visst, bestämt belopp vissa år, eller att hyran ska öka med en viss, bestämd procentsats varje år. Även hyresrabatter kan användas för att

uppnå samma resultat, det vill säga att hyran gradvis ökar trots att kontraktet saknar rörliga tillägg för index eller fastighetsskatt.

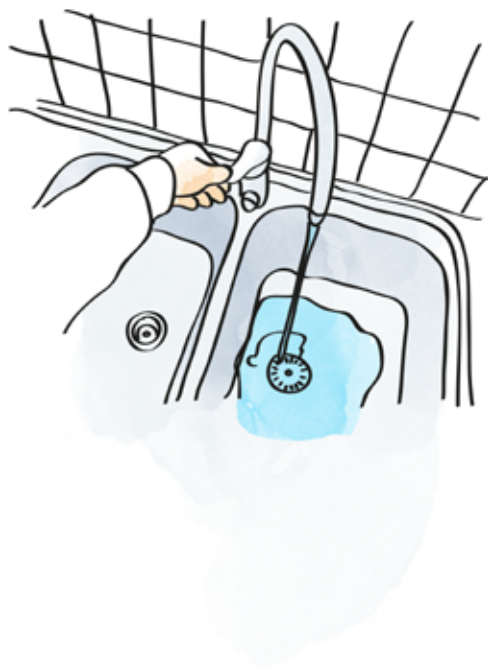
Indexklausul

Genom ett rörligt indextillägg kan hyresintäkterna värdesäkras. Läs mer om indexklausuler i närmast föregående avsnitt "Annan beräkningsgrund – tidsgräns". Ska hyran indexregleras gör man en kryssmarkering i kontraktet och fogar en indexklausul som bilaga. Någon av Fastighetsägarna Sveriges indexklausuler, som är kopplade till konsumentprisindex (KPI), kan användas.

Fastighetsskatt

Sedan den 1 januari 1996 utgår fastighetsskatt på lokaler. Skatten utgör för närvarande en procent av taxeringsvärdet avseende hyreshusenhet till den del det avser värderingsenhet för lokaler, värderingsenhet för lokaler under uppförande och värderingsenhet avseende tomtmark som hör till dessa lokaler. Med taxeringsvärde avses vid allmän eller särskild fastighetstaxering fastställda basvärden efter gjord omräkning.

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



El, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation

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

värme och varmvatten. Om varmvatten inte tillhandahålls hela året måste parterna ange detta under exempelvis ”Särskilda bestämmelser” på sidan 4.

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

Ur ett miljöperspektiv är det bättre om den som har möjlighet att faktiskt påverka förbrukningen också får betala för denna. Det bör därför eftersträvas att hyresgästen genom att teckna egna abonnemang ombesörjer och bekostar el, va, värme, varmvatten och kyla i lokalen. Egna abonnemang kan hyresgästen normalt inte ha avseende ventilation varför detta alternativ inte har tagits med i kontraktet. Om hyresgästen ska ha eget abonnemang men mätare saknas, får parterna ange vem som ska utföra och bekosta installationen av erforderliga mätare.

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

Avfallshantering

Kraven på källsortering och återvinning har fått allt större aktualitet. Det är därför viktigt att hyresgästerna – i den mån hyresvärden ansvarar för lagring och borttransport av avfall – utan någon ersättning eller hyresreduktion följer hyresvärdens anvisningar om källsortering och återvinning.

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

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

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

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

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

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.



Snöröjning och sandning

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

takskottning av begreppet, utan om detta måste parterna träffa en särskild överenskommelse.

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

Oförutsedda kostnader

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

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

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

Bestäms hyresgästens andel med utgångspunkt från utgående hyror och är andra lokaler i huset outhyrda vid tidpunkten för andelens bestämmande, bör man utgå från en skäligen normalhyra för de tomma lokalerna. Den andel av ersättningen för fastighetsskatten som belöper på de outhyrda lokalerna får hyresvärden själv svara för. Motsvarande gäller om andelen bestämts i förhållande till arean. Skälet till att andelstalet i första hand beräknas utifrån hyror, är att detta får anses mest rättvisande om lokalerna skiljer sig i fråga om läge, standard och ytornas fördelning.

Med skatt enligt punkt a) i klausulen avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Undantaget avseende fastighetsskatt förutsätter att hyresgästen betalar fastighetsskatt med ett särskilt angivet fast belopp, eller med ett rörligt belopp enligt särskild fastighetsskateklausul.

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

I hyreskontraktet har frågan om ersättning för ändrad tomträttsavgäld inte tagits med. Denna omregleras med vissa bestämda tidsrum som hyresvärden vid kontraktets tecknande har kännedom om. Däremot vet hyresvärden inte vilken kostnadsökning som hyresvärden kan drabbas av för nästa avgäldsperiod. Hyresvärden kan i viss omfattning påverka avgäldens storlek antingen genom en överenskommelse med kommunen eller genom att få en av kommunen begärd avgäld prövad i domstol.

Parterna kan även reglera frågan om oförutsedda kostnader särskilt.

MERVÄRDESSKATT (MOMS)

Förutsättningen för att fastighetsägare ska få ta ut moms på hyran är att fastighetsägaren har valt att bli skattskyldig för uthyrning helt eller delvis. För att hyresgästen ska vara skyldig att betala moms på hyran måste hyreskontraktet innehålla en bestämmelse om detta.

Vidare regleras vad som ska gälla om hyresvärden blir skyldig att jämka till följd av hyresgästens självständiga agerande. Härmed avses åtgärder som hyresgästen vidtar utan stöd av hyreslagens regler, det vill säga utan hyresvärdens samtycke eller utan att hyresnämnden har gett tillstånd till åtgärderna. Skyldighet att jämka innebär att hyresvärden måste återbetala avdragen moms till Skatteverket.

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

Situationen kan bland annat uppkomma om hyresgästen inte är medveten om att det har någon betydelse att rörelsen drivs i bolaget och inte av hyresgästen själv. Risken för ett sådant missförstånd kan enkelt undanröjas genom att det i kontraktet anges om hyresgästen själv ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen eller inte.

Jämkningskyldighet för hyresvärden gäller om följande situation inträffar inom tio år:

- Upplåtelsen avser inte längre en hyresgäst som är skattskyldig för moms. Hyresgästen upphör med sin skattepliktiga verksamhet.
- Fastighetsägaren tar lokalen i anspråk för verksamhet där skattskyldighet inte föreligger.

Om hela eller del av lokalen upplåts i andra hand kan återbetalningskyldighet inträda i enlighet med jämkningsreglerna. Förstahandshyresgästen driver då inte momspliktig verksamhet i lokalen. Under förutsättning att andrahandshyresgästen driver momspliktig verksamhet och förstahandshyresgästen fakturerar hyran med moms, kan även sådan lokal vara fortsatt omfattad av den frivilliga skattskyldigheten.

Motsvarande gäller även för andrahandshyresgäst som i sin tur upplåter lokalen. I dessa situationer bör dock i hyresvärdens intresse en särskild momsklausul utformas och hyresgästerna upplysas om sin skyldighet att fakturera hyran med moms.

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

HYRANS BETALNING

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

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

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

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

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

RÄNTA, BETALNINGSPÅMINNELSE

För att hyresvärden ska ha rätt till ersättning för skriftlig betalningspåminnelse måste hyreskontraktet innehålla ett villkor om detta. Ett sådant villkor har därför tagits in i kontraktet. Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader med mera. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader med mera.

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

MILJÖPÅVERKAN

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

Enligt miljöbalken är det i första hand verksamhetsutövaren, såväl nuvarande som tidigare, som är ansvarig för att avhjälpa en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada. Avhjälpandet omfattar utredning, efterbehand-

ling och andra åtgärder. Avhjälpandansvaret enligt miljöbalken gäller även efter det att verksamheten har upphört och preskriberas inte enligt preskriptionslagen. Mellan hyresvärd och hyresgäst gäller hyreslagens preskriptionsregler när hyresförhållandet har upphört. I klausulen om miljöpåverkan har emellertid hyreslagens tvååriga preskriptionsregel avtals bort, vilket innebär att den allmänna fordringspreskriptionen på 10 år gäller mellan parterna.

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

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

ÖVERENSKOMMELSE OM ATT MINSKA FASTIGHETENS OCH LOKALENS MILJÖPÅVERKAN

Fastighetsägarna Sveriges gröna bilaga är i första hand utvecklad för kontorslokaler, men kan även användas för andra liknande lokaltyper. Den gröna bilagan innehåller ett antal minimikrav, samt därutöver ett antal valbara



åtaganden. En särskild handledning har tagits fram för den gröna bilagan. Den finns att tillgå i Fastighetsägarna Dokument.

BYGGVARUDEKLARATIONER

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

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

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

REVISIONSBESIKTNINGAR

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

TILLGÄNGLIGHET TILL VISSA UTRYMMEN

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

PBL-AVGIFTER

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

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.

MYNDIGHETSKRAV MED MERA

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

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

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

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

INREDNING

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

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

UNDERHÅLL

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



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

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

Underhåll av väggar och tak omfattar normalt målning och i förekommande fall tapetsering. När det gäller ytskiktet på golv är frågan inte alldeles självklar. Underhåll av golv tillhandahållet av hyresvärden innebär beträffande trägolv, stengolv eller liknande att golvet lagas, slipas och i förekommande fall permanentbehandlas. Underhåll av heltäckningsmattor, linoleummattor eller liknande omfattar förutom lagning även utbyte såvitt parterna inte enas om annat. Erforderlig rengöring även av heltäckningsmattor utgör en del av vårdnadsplikten och ankommer därmed på hyresgästen. Med inredning menas sådan särskild inredning som krävs för hyresgästens verksamhet (se under föregående rubrik).

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

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

Såväl fastighetens värde som hyresvärdens renommé kan minska om till exempel en butiklokal har dåliga ytskikt. En dåligt underhållen lokal kan även påverka intelligen- de hyresgästers omsättning negativt.

SKÖTSEL, DRIFT OCH ÄNDRINGSARBETEN

Här kan framhållas att det andra stycket i detta kontraktsvillkor inte kan tas till intäkt för att hyresgästen har rätt att utan hyresvärdens medgivande utföra andra inrednings-, installations- eller ändringsarbeten än de som här är angivna. Bestämmelsen ska i stället ses som ett uttryck för att de uppräknade arbetena är sådana som generellt sett kan betecknas som särskilt ingripande och därmed viktiga för fastighetens goda bestånd.

LEDNINGAR FÖR TELEFONI OCH DATAKOMMUNIKATION

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

SKYLtar, MARKISER MED MERA

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

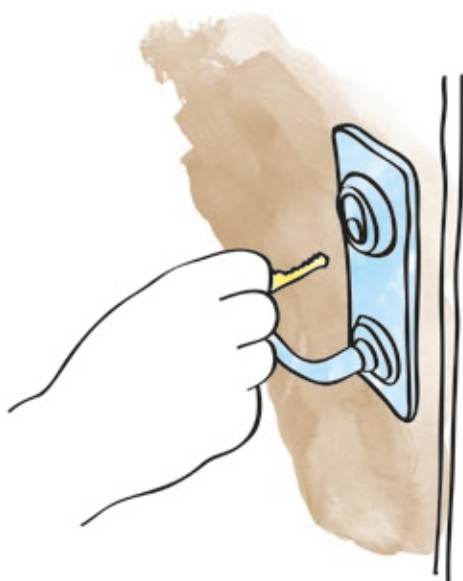
FÖRSÄKRINGAR

Hyresvärden ska teckna och vidmakthålla en sedvanlig fastighetsförsäkring och hyresgästen ska teckna och vidmakthålla en företagsförsäkring för sin verksamhet. Som framgått i det föregående under "Miljöpåverkan" innebär Fastighetsägarna Sveriges miljöklausul att hyresgästen måste teckna en särskild miljöförsäkring. En särskild glasförsäkring kan också behöva tecknas, se nedan under yttre åverkan.

YTTRE ÅVERKAN

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

försäkring. Sedvanlig fastighetsförsäkring eller företagsförsäkring regleras under närmast föregående rubrik ”Försäkringar” i kontraktet.



LÅSANORDNINGAR

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

NEDSÄTTNING AV HYRA

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

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

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

När det gäller sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten finns det tre kryssalternativ. Antingen har hyresgästen rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll, eller så har hyresgästen inte rätt till nedsättning av hyran. Det tredje alternativet är

att sedvanligt underhåll regleras i en särskild bilaga som parterna upprättar själva.

I 26 § hyreslagen regleras hyresvärdens rätt att mot hyresgästens vilja få tillträde till lokalen. Det är viktigt att hyresvärden i god tid informerar sina lokalhyresgäster om när hyresvärden avser att utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det kan till exempel gälla ett fasadunderhåll som medför att hyresvärden sätter upp byggnadsställningar, skynken och så vidare vilket gör att lokalen inte blir lika attraktiv som vanligt. Känner hyresgästen till underhållsarbetet kan hyresgästen exempelvis avstå från en större försäljningsdrive under den tid som arbetet pågår.

Hyresvärden bör även vidta åtgärder för att underlätta för hyresgästen att driva verksamheten under renoveringen. Skulle underhållsarbetet ta längre tid i anspråk än som normalt krävs för den typen av arbete, torde det innebära att hyresgästen, oavsett vad som har avtalats, har rätt till hyresnedsättning.

Hyresgästens rätt till skadestånd enligt hyreslagen kan dock inte avtalas bort. Det kan även nämnas att 32 kap. miljöbalken kan komma att åberopas av hyresgästen om denne påverkas av störningar i form av till exempel buller, damm, skakningar och så vidare som medför ekonomisk skada. Här gäller i princip strikt ansvar.

ÅTERSTÄLLANDE VID AVFLYTTNING

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

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

Från huvudregeln finns tre undantag som bör nämnas. Om hyresgästen har ombesörjt och bekostat ersättning av exempelvis en inredningsdetalj, som har tillhandahållits av hyresvärden, och som hyresgästen har skadat, har äganderätten övergått till hyresvärden trots att uttryckligt överlåtelseavtal saknas. Det andra undantaget består i att äganderätten övergår till hyresvärden om hyresgästen har åtagit sig att bekosta viss anordning med det för båda parterna uppenbara syftet, att denna ska bibehållas i fastigheten även efter hyresgästens avflyttning. Det tredje undantaget är att byggnadens beståndsdelar som golv, tak, väggar, trappor, dörrar, fönster, uppklistrade

tapeter och liknande hör till byggnaden oavsett om hyresgästen eller hyresvärden har tillfört dem. När äganderätten till ett föremål, av något av dessa tre skäl, har övergått till hyresvärden får hyresgästen inte ta med sig dem vid avflyttningen.

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

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

FORCE MAJEURE

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

SÄKERHET

Allmänt

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

Det finns ingen anledning för hyresvärden att kräva säkerhet om hyresvärden inte har skäl att misstänka att hyresgästen inte kan klara sina åtaganden. Detta gäller även om hyresgästen är ett aktiebolag med en eller ett fåtal ägare.

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

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

Borgen

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

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

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

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

Bankgaranti

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

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

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

Tidpunkt för överlämnade av säkerhet

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



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

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

PERSONUPPGIFTLAGEN

Bestämmelser om hur personuppgifter får behandlas finns i personuppgiftslagen, PuL. Med personuppgifter menas all information som direkt eller indirekt kan hänföras till en fysisk person som är i livet. Direkt hänförliga personuppgifter är till exempel namn och personnummer. En indirekt hänförlig uppgift är exempelvis vilken lokal hyresgästen hyr. Med behandling av personuppgifter avses varje åtgärd eller serie av åtgärder som vidtas i fråga om personuppgifter, oavsett om det sker på automatisk väg eller inte. Det kan vara fråga om att till exempel ta in, registrera, komplettera eller ändra uppgifter. Det råder i princip förbud mot att registrera känsliga uppgifter om inte den registrerade lämnar sitt samtycke. Registrering får dock ske för att ta tillvara ett rättsligt anspråk. I hyresförhållanden kan exempelvis uppgifter om brottslighet registreras om dessa kan vara grund för en uppsägning.

En hyresvärd har alltid rätt att i hyresavtalet registrera följande uppgifter om hyresgäster: namn, personnummer, adress, telefonnummer, e-postadress, förekomst av säkerhet, autogiro och boendeadress. Hyresvärden har även rätt att registrera andra uppgifter som är relevanta för hyresförhållandet. Exempel på sådana uppgifter är betalningsförsummelser och störningar från verksamheten. Uppgifterna ska hållas åtskilda från övriga uppgifter på det sätt att åtkomsten till uppgifterna ska begränsas till de anställda som behöver ha tillgång till uppgifterna för att kunna fullgöra sina arbetsuppgifter. Värderande, kränkande eller i övrigt diskriminerande omdömen och formuleringar får inte förekomma. Uppgifter om störningar som inte leder till uppsägning måste raderas inom viss tid om inte uppgifterna leder till en uppsägning.

När ett hyresförhållande har upphört ska en gallring av personuppgifterna ske. Uppgifterna får dock sparas så

länge det är nödvändigt för att bevaka kvarstående fordringar som rör hyresförhållandet.

Hyresgästen ska i samband med kontraktstecknandet informeras om den behandling av personuppgifter som kommer att ske hos hyresvärden. Fastighetsägarna Sverige har tagit fram en personuppgiftsklausul genom vilken hyresgästen dels får information om behandling av personuppgifter, dels ger sitt samtycke till den behandling av personuppgifter som hyresvärden har informerat om.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

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

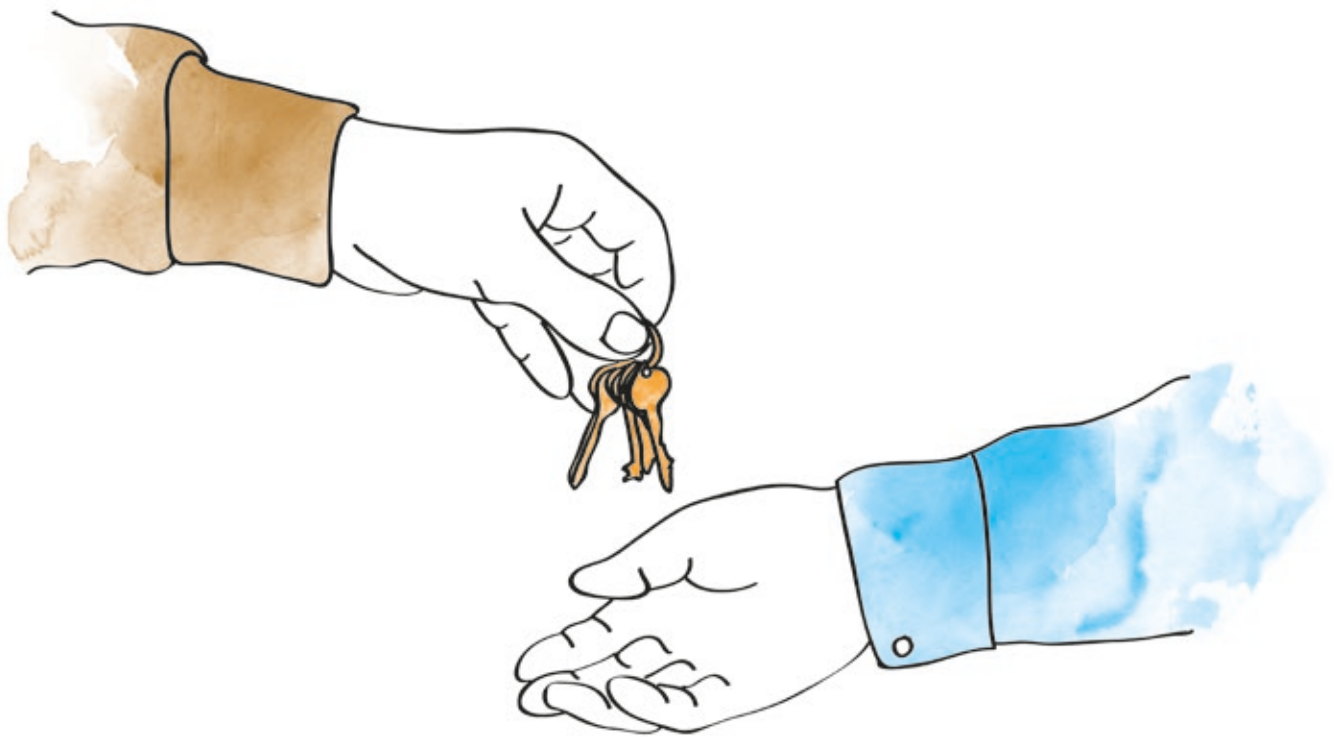


UNDERSKRIFT

Se under rubriken hyresvärd – hyresgäst i denna handledning.

ÖVERENSKOMMELSE OM AVFLYTTNING

Vill någon av parterna att kontraktet ska upphöra, måste kontraktet sägas upp. Det går således inte – utom i speciella undantagsfall – att i förväg komma överens om



att kontraktet ska upphöra utan uppsägning. När den situationen, efter kontraktstecknandet, har uppstått att parterna är överens om att hyresgästen ska flytta, kan parterna däremot, i stället för att iakttä uppsägningsförfarandet, träffa en överenskommelse om kontraktets upphörande. De kan då "skriva av" kontraktet genom att till exempel upprätta och underteckna en särskild överenskommelse om avflyttning. Fastighetsägarna Sveriges formulär för ändamålet kan då användas.

ÖVERLÅTELSE

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

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

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

att tillträdande hyresgäst ställer fullgod säkerhet för förpliktelserna enligt hyreskontraktet.

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

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

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

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



Foto: Michael Erhardsson



BILAGOR



Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn:					Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:					Personnr/orgnr:
	Aviseringsadress:					
Lokalens adress m.m	Kommun:			Fastighetsbeteckning:		
	Gata:			Trappor/hus:	Lokalens nr:	
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.					
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.					
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²
	Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelsen inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärden rätt till högre hyra.					
	<input type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning	<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> _____
Hyrestid	Från och med den:			Till och med den:		
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst _____ månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input type="checkbox"/> _____ år <input type="checkbox"/> _____ månader					
Hyra	Kronor _____ per år exklusive nedan markerade tillägg					
Indexklausul	<input type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga:
Fastighetsskatt	<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.			<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		Bilaga:
Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer					
	<input type="checkbox"/> El <input type="checkbox"/> va <input type="checkbox"/> Värme <input type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input type="checkbox"/> Ventilation					
	Betalning:					
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:
Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.		Bilaga:	
Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen					

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

<p>Avfalls- hantering</p>	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>			<p>Bilaga:</p>	
<p>Trappstädning</p>	<p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p>	<p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p>Snöröjning och sandning</p>	<p><input type="checkbox"/> ingår i hyran</p>	<p><input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen</p>	<p><input type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga</p>	<p>Bilaga:</p>	
<p>Oförutsedda kostnader</p>	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>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</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>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 uttyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighets skatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>				
<p>Mervärdesskatt (moms)</p> <p>Hyresgästens momsplikt</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p>	<p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p><input type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av Skatteverket blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>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.</p> <p>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 jämkningskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p> <p><input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden till följd av införande av obligatorisk skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokal blir skattskyldig till moms för uthyrning av denna lokal gäller vad parterna särskilt kommit överens om enligt bifogad klausul.</p>				<p>Bilaga:</p>
<p>Hyrans betalning</p>	<p>Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje</p> <p><input type="checkbox"/> kalendermånads början <input type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på</p>	<p>PlusGiro nr:</p>	<p>BankGiro nr:</p>		
<p>Ränta, betalningspåminnelse</p>	<p>Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftligt betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.</p>				
<p>Miljöpåverkan</p>	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>			<p>Bilaga:</p>	<p>Bilaga:</p>
<p>Byggsvarudeklarationer</p>	<p>Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggsvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.</p>				
<p>Revisionsbesiktningar</p>	<p>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. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.</p>				
<p>Tillgänglighet till vissa utrymmen</p>	<p>Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.</p>				

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot dyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr. o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytiskt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga:
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		Bilaga:
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragning av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återupmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda 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.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen skasvara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, bågar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
Sedvanligt underhåll	Bilaga:	
Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2011. Eftertryck förbjuds.		Sign
		Sign

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:	
	Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärdens svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärdens dennes kostnader för kvittblivningsåsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Force majeure	Hyresvärdens fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinsättelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärdens inte råder över och inte heller kunnat förutse.			
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärdens senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		Bilaga:	
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärdens före tillträdet så påfordrar.			
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:	
Särskilda bestämmelser				
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):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.			
	Underskrift Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	
	Hyresvärdens godkännande Hyresvärdens godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:			
Hyresvärd	Namn:				Personnr/orgnr:	
Hyresgäst	Namn:				Personnr/orgnr:	
Besiktningsåtgärd	I nedstående rutor under "Ytskikt" och "Övrigt" markeras någon av följande besiktningsåtgärder: Ua = Utan anmärkning 1 = Noterad brist utan åtgärd 2 = Åtgärdas/bekostas av hyresvärden 3 = Åtgärdas/bekostas av hyresgästen - = Ej besiktat					
	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	<input type="checkbox"/> Siffrorna ovan under "Beskriv den del av lokalen som besiktigas" överensstämmer med siffrorna i bifogad ritning.					Bilaga:
	<input type="checkbox"/> 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):		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:			Namnförtydligande:		

Upplysning

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

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:			Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:			Personnr/orgnr:
Klausul	Bashyra enligt denna klausul utgörs av <input type="checkbox"/> _____ % av det hyresbelopp som har angetts i kontraktet, dvs. _____ kronor. <input type="checkbox"/> _____ % av de fasta hyrestilllägg som har angetts i en till kontraktet fogad driftskostnadsklausul (se bilaga _____), dvs. _____ kronor. Summa bashyra _____ kronor per år. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestilllägg utgå med en viss procent av bashyran enligt de grunder som anges i det följande. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. – För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. – Indextalet för den oktober månad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet, nämligen indextalet för oktober månad är _____. Skulle indextalet någon påföljande oktober månad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktober månad. Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestilllägg enligt ovan. Hyresändringen sker alltid fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning. På sidan 2 intagna anvisningar gäller för denna indexklausul.			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egen notering om bastalet:

Anvisningar för indexuppräknig av hyra för lokal

Bashyran

Om hela eller viss andel av det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans storlek samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen).

Bastalet

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

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

Beräkning av indextillägget

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

Exempel

Beräkning av indextillägg för år 2008

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 2005, som är 282,4 (bastalet). Oktoberindex för år 2007 är 293,85.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 293,85 och 282,4. Skillnaden är positiv och uppgår till 11,45.
2. Dividera 11,45 med 282,4 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 4 054,53 kr och utgör indextillägget för år 2008 enligt klausulen.

Alternativ: Om KPI för oktober 2007 i stället skulle ha varit lägre än bastalet 282,4, t.ex. 282,0, skulle skillnaden mellan 282,0 och bastalet 282,4 ha blivit negativ. Inget indextillägg skulle då utgå. Det i kontraktet angivna hyresbeloppet tillsammans med fasta hyrestillägg skulle gälla.

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:			Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:			Personnr/orgnr:
Klausul	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor _____ ska _____ % eller _____ kronor utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <ul style="list-style-type: none"> - För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 - 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan. - För hyresavtalet som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 - 31/12 anses bashyran i stället anpassad till indextalet för oktober månad under samma tid. - Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastal såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastal, nämligen indextalet för oktober månad år _____ <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Utgående hyra skadock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.</p> <p>Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärd:		Hyresgäst:	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Anvisningar till Indexklausul för lokal

Bashyra

Om hela eller viss andel av det i avtalet angivna hyresbeloppet ska utgöra bashyra är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyrans i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

Bastalet

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

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

Beräkning av tillägget

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

Exempel

Beräkning av hyrestillägg för år 2002

Bashyran antas vara 100 000 kr/år och anpassad till konsumentprisindex (KPI) för oktober 1999, som är 259,7 (bastalet). Oktoberindex för år 2001 är 269,1.

1. Beräkna skillnaden mellan indextalet 269,1 och 259,7. Skillnaden är positiv och uppgår 9,4.
2. Dividera 9,4 med 259,7 och multiplicera kvoten (utan avrundning) med bashyran 100 000 kr. Resultatet blir 3 619,56 kr och utgör hyrestillägget för år 2002 enligt klausulen.

Alternativ A: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än året innan t ex 262,0 (oktoberindex år 2000 var 262,6).

Skillnaden mellan antagna 262,0 och bastalet 259,7 hade fortfarande blivit positiv och uppgått till 2,3. Kvoten mellan 2,3 och bastalet 259,7, multiplicerad med bashyran 100 000 kr hade resulterat i ett hyrestillägg på 885,63 kr. Den sammalagda hyran hade dock blivit lägre än för år 2001.

Alternativ B: Om KPI för oktober 2001 i stället skulle ha blivit lägre än bastalet 259,7 t ex 259,5.

Skillnaden mellan 259,5 och bastalet 259,7 hade då varit negativ. Inget hyrestillägg skulle då utgå. Det i avtalet angivna hyresbeloppet skulle gälla.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:
Klausul	<p>Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.</p> <p>I den mån de delar av fastigheten som utgörs av lokaler blir eller är skattepliktig till fastighetsskatt ska hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden betala ersättning för skatten enligt markerat alternativ.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utöver i avtalet angivet hyresbelopp årligen betala ersättning för sin andel av vid varje tillfälle utgående fastighetsskatt för lokaler. Hyresgästens andel ska anses vara _____ procent. Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Ersättning som för den andel av fastighetsskatten som belöper på lokalen ingår i det hyresbelopp som har angetts i hyresavtalet och utgör vid avtalets tecknande _____ kronor. Lokalens andel av fastighetsskatten för lokaler ska anses vara _____ procent. Hyresgästen ska betala ersättning för sin andel av, efter avtalets tecknande, inträffade ändringar (oavsett skälet till dessa) av fastighetsskatten för lokaler i den mån skatten överstiger den i hyran ingående ersättningen för fastighetsskatten.</p> <p>Skulde fastighetsskatten minska eller upphöra så att hyresgästens andel av ersättningen understiger den ersättning som enligt ovan ingår i den i avtalet angivna hyran ska hyran likväl utgå med minst ursprungligt belopp. Sålunda medför i avtalet förekommande andra klausuler (t.ex. index) att det totala hyresbeloppet hyresgästen betalar är eller kan vara högre än den i avtalet angivna hyressumman.</p> <p>Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:</p> <p>På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.</p>		
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namnsteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

Anvisningar

1.

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

2.

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

3.

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

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

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

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

Fyll i hyresgästens andel!

4.

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

5.

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

6.

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

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 hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:			
	<input type="checkbox"/> el kr per år _____		<input type="checkbox"/> va kr per år _____	
			<input type="checkbox"/> värme kr per år _____	
	<input type="checkbox"/> varmvatten kr per år _____		<input type="checkbox"/> kyla kr per år _____	
			<input type="checkbox"/> ventilation kr per år _____	
	Summa årligt fast hyrestillägg: _____ kronor			
	<input type="checkbox"/> Ändring av de fasta hyrestilläggen sker i enlighet med bifogad indexklausul.			
2. Självkostnadsanknutet hyrestillägg	Hyresgästen ska genom årliga preliminära hyrestillägg betala för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation som tillhandahålls av hyresvärdens. Tilläggen utgår med följande belopp:			
	<input type="checkbox"/> el kr per år _____		<input type="checkbox"/> va kr per år _____	
			<input type="checkbox"/> värme kr per år _____	
	<input type="checkbox"/> varmvatten kr per år _____		<input type="checkbox"/> kyla kr per år _____	
			<input type="checkbox"/> 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. Hyresvärdens 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 hyresvärdens, 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):		Namnteckning (firmatecknare/ombud):	
	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	
Namnförtydligande:		Namnförtydligande:		

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 82 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Eftertryck förbjöds.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:
Klausul	Hyresgästen ska själv svara för och bekosta uppsamling, sortering, lagring och borttransport av hos hyresgästen förekommande avfallsfraktioner som har markerats nedan.		
	<input type="checkbox"/> hushållsavfall	<input type="checkbox"/> lysrör	<input type="checkbox"/> hårda plastförpackningar
	<input type="checkbox"/> grovsopor	<input type="checkbox"/> metallförpackningar	<input type="checkbox"/> farligt avfall enligt vid varje tid gällande miljölagstiftning
	<input type="checkbox"/> komposterbart avfall	<input type="checkbox"/> ofärgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/> _____
	<input type="checkbox"/> tidningspapper	<input type="checkbox"/> färgade glasförpackningar	<input type="checkbox"/> _____
	<input type="checkbox"/> batterier	<input type="checkbox"/> pappförpackningar	<input type="checkbox"/> _____
Särskilda bestämmelser			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr:	
Hyresgäst	Namn:	Personnr/orgnr:	
Klausul	<p>Denna lokaluthyrning avser en verksamhet som inte, eller endast delvis, medför skattskyldighet enligt mervärdesskattelagen (1994:200). Uthyrningen är inte registrerad för frivillig skattskyldighet för moms. På uppdrag av chefen för Finansdepartementet har en särskild utredare tagit fram en rapport med förslag om att all uthyrning av lokaler ska beläggas med moms och att reglerna om frivillig skattskyldighet för moms vid uthyrning av lokaler ska slopas (Ds 2009:58 Mervärdesskatt för den ideella sektorn, m.m.). Om förslaget genomförs, kommer denna uthyrning att bli momspliktig. I utredningsrapporten föreslås en övergångsregel som innebär att den som blir skattskyldig för en upplåtelse i ett pågående hyresförhållande får fortsätta att behandla upplåtelsen som en omsättning som inte medför skattskyldighet i fem år efter ikraftträdandet. Vidare föreslås bestämmelser om engångsjämkning för s.k. investeringsmoms. Parterna har mot bakgrund av detta kommit överens om följande (överenskommet alternativ nedan markeras med kryss i ruta):</p> <p>1. Om bestämmelser om obligatorisk skattskyldighet för moms vid lokaluthyrning, som omfattar denna lokaluthyrning, träder i kraft under avtalstiden, ska denna upplåtelse från och med tidpunkten för lagens ikraftträdande</p> <p>alt. a) <input type="checkbox"/> Behandlas som en omsättning som inte medför skattskyldighet för moms längst till dess att lagens övergångsbestämmelser inte längre medger det</p> <p>alt. b) <input type="checkbox"/> Behandlas som en omsättning som medför skattskyldighet för moms.</p> <p>2. Från och med den tidpunkt då skattskyldighet för moms enligt överenskommelse i föregående punkt inträder för denna upplåtelse ska hyresgästen utöver hyran betala vid varje tillfälle gällande moms. Momsen beräknas på angivet hyresbelopp och på, enligt vid varje tillfälle gällande regler för moms på hyran, tillägg och andra ersättningar enligt hyreskontraktet.</p> <p>3. Tillägg om _____ kronor per år, som hyresgästen betalar till hyresvärden som ersättning för den ingående moms som hyresvärden enligt nu gällande regler inte kan göra avdrag för, ska upphöra att gälla från och med den tidpunkt då denna upplåtelse kommer att omfattas av skattskyldighet för moms.</p> <p>4. Om hyresvärden efter det att upplåtelsen blivit skattskyldig för moms beviljas engångsjämkning för så kallad investeringsmoms, ska den ersättning som hyresgästen betalat till hyresvärden för icke avdragbar ingående investeringsmoms återbetalas till hyresgästen senast tre (3) månader efter utgången av det kalenderår då hyresvärden slutligt beviljats sådan jämkning. Vid återbetalningen ska hänsyn tas till återstoden av den s.k. korrigerings tiden för fastighetsinvesteringar. Hyresgästen har inte rätt att få tillbaka högre belopp än vad hyresvärden faktiskt har tillgodogjort sig genom engångsjämknigen.</p> <p>5. Skulle en ny lagstiftning om obligatorisk moms få ett annat innehåll än det förslag som har angetts i det föregående, är parterna överens om att i delar omförhandla denna klausul utifrån de nya bestämmelserna.</p>		
Underskrift	Ort/datum:	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:	Hyresgästens namn:	
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namn-förtydligande:	Namn-förtydligande:	

Avser	Hyreskontrakt nr:		Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:			Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:			Personnr/orgnr:
Klausul	<p>Hyresgästen svarar för och bekostar upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning.</p> <p>Ändringar i verksamheten som innebär att det kan uppstå ytterligare eller annan risk för skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, ska omgående skriftligen meddelas till hyresvärden. Till meddelandet ska fogas en utredning om ändringarnas miljöpåverkan. Ändringar som ligger utanför användningsändamålet med lokalen får inte vidtas utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall.</p> <p>Hyresgästen ska skriftligen genast underrätta hyresvärden om föroreningar som upptäcks i lokalen eller på fastigheten i övrigt.</p> <p>Hyresgästen ska ansvara för utredning och efterbehandling av föroreningar som härrör från hyresgästens verksamhet. Hyresgästen ska vidare gentemot hyresvärden svara för av myndighet eller domstol fastställd ersättning (inkl. ersättning för rättegångskostnader) till tredje man för skada eller hinder och men i nyttjanderätt till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten. Hyresgästen ska också i övrigt ensam svara för och bekosta utredning eller åtgärd samt utge ersättning för skada eller annat i lokalen till följd av miljöpåverkan från hyresgästens verksamhet inom fastigheten.</p> <p>Hyresgästens ansvar enligt föregående stycke gäller även efter avtalets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p>Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla försäkring för täckande av ansvar för miljöpåverkan till följd av hyresgästens verksamhet inom fastigheten. På hyresvärdens begäran ska hyresgästen uppvisa kopia av försäkringsbrevet.</p>			
Särskilda bestämmelser				
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:
Hyresvärd	Namn:	Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:	Personnr/orgnr:
Samverkan, information och utbildning	Hyresvärderna ska kalla till och leda samråds- och uppföljningsmöten med en av hyresgästen angiven representant. Under mötena ska status för åtagandena i denna överenskommelse gås igenom. Mötena ska dokumenteras och genomföras minst en gång per år.	
	Parterna har i samband med tecknande av denna överenskommelse utbytt information om sina miljöambitioner och sitt miljöarbete. I fortsättningen ska sådant informationsutbyte ske minst en gång per år. Informationsutbytet ska dokumenteras.	
	Hyresvärderna ska förse hyresgästen med skriftlig information om hur hyresgästen kan bidra till att minska lokalens och fastighetens miljöpåverkan. Informationen ska minst omfatta områdena energi, materialval och avfallshantering i samband med hyresgästanpassning och löpande underhåll.	
	Hyresvärderna ska initiera informationsmöten hos hyresgästen där hyresvärderna informerar om lokal- och fastighetsrelaterade miljöfrågor. Informationen ska ske genom att hyresvärderna vid mötet informerar	
	alt.1) <input type="checkbox"/> hyresgästens medarbetare	
alt.2) <input type="checkbox"/> det ombud som hyresgästen vid varje informationstillfälle utsett med uppdrag att föra informationen vidare till hyresgästens medarbetare		
För båda alternativen gäller att informationsmötena ska genomföras i samband med tillträdet av lokalen. <input type="checkbox"/> I fortsättningen ska informationsmöten genomföras minst en gång per år.		
Parterna ska gemensamt ta fram, regelbundet se över och uppdatera en handlingsplan för minskning av lokalens och fastighetens miljöpåverkan.		
Miljöcertifiering av byggnaden och/eller lokalen	Vid tecknandet av denna överenskommelse finns miljöcertifieringssystem för <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen	
	Befintligt miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> Green Building <input type="checkbox"/> LEED <input type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____	
Erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____		
År då certifieringen erhöles / senast återrapporterades: _____		
Hyresvärderna har för avsikt att miljöcertifiera <input type="checkbox"/> byggnaden <input type="checkbox"/> lokalen		
Miljöcertifieringssystem: <input type="checkbox"/> BREEAM <input type="checkbox"/> Green Building <input type="checkbox"/> LEED <input type="checkbox"/> Miljöbyggnad <input type="checkbox"/> Annat _____		
Ambition avseende erhållen nivå i ovanstående system (ej Green Building): _____		
År då certifiering förväntas erhållas: _____		
Energi och inomhusmiljö Mängd energi	I samband med tecknandet av denna överenskommelse ska hyresvärderna genomföra och dokumentera en genomgång med hyresgästen av senast genomförd energideklaration inklusive identifierade förbättringsförslag avseende energiprestanda samt i energideklarationen redovisad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätning om sådan utförts. I samband med de årliga samråds- och uppföljningsmötena av denna överenskommelse ska parterna diskutera de identifierade förbättringsförslagen samt utfallet av undersökningar av energiprestanda, ventilation och radonhalt som utförts efter upprättande av energideklarationen	
	Parterna ska gemensamt ansvara för att det i lokalen genomförs en metodisk genomgång av lokalens faktiska energianvändning för att kartlägga hyresgästens	
alt.1) <input type="checkbox"/> användning av el (elkartläggning)		
alt.2) <input type="checkbox"/> användning av värme, kyla och el (energikartläggning)		
Syftet med el- respektive energikartläggningen ska även vara att identifiera förbättringsåtgärder med avseende på energieffektivisering, ekonomi samt miljöpåverkan.		
Samordningsansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärderna <input type="checkbox"/> hyresgästen		
Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för kartläggningen ska betalas av hyresvärderna, resterande andel ska betalas av hyresgästen.		

Fastighetsägarna Sveriges formulär 99 upprättat 2012 inom ramen för Fastighetsägarnas gröna hyresavtals-projekt där hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter deltagit. Eftertryck förbjuds.

Sign

Sign

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende
Verksamhetsel	Informationen baserad på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Informationen tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
Värme inklusive tappvarmvatten	Informationen baserad på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Informationen tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
Komfortkyla	<input type="checkbox"/> Komfortkyla saknas i lokalen Informationen baserad på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Informationen tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
Särskild kyla (processkyla)	<input type="checkbox"/> Särskild kyla (processkyla) saknas i lokalen Informationen baserad på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Informationen tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
Fastighetsel	Informationen baserad på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Informationen tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
Vattenanvändning	Informationen baserad på <input type="checkbox"/> mätning <input type="checkbox"/> fördelning av total energianvändning Informationen tillhandahålls av <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Parterna ska årligen utbyta information om resursanvändningen i lokalen avseende
	Hyresvärdens val av energidrivna system och utrustning samt byggnadsdelar som påverkar byggnadens energiprestanda ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl.
	Hyresgästens val av energidrivna system och utrustning ska utgå från en livscykelkostnadskalkyl.
	System i lokalen som presenterar den aktuella
	alt. 1) <input type="checkbox"/> elanvändningen
	alt. 2) <input type="checkbox"/> energianvändningen avseende elanvändning i lokalen samt den totala användningen av värme, kyla och el i byggnaden eller lokalen <input type="checkbox"/> har installerats eller <input type="checkbox"/> ska installeras
	Samordningsansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen
	Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för kartläggningen ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen.
Energislag	Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral värmeenergi.
	Hyresvärden ska köpa förnybar eller klimatneutral kyla.
	Hyresvärden ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum)
	Hyresgästen ska köpa produktionsspecificerad förnybar el. Från tillträdet <input type="checkbox"/> Snarast med hänsyn till ingångna avtal, dock senast (datum)
	Hyresvärden ska årligen beräkna byggnadens koldioxidutsläpp.
	Hyresgästen ska årligen beräkna lokalens koldioxidutsläpp.
Inomhusmiljö	Parterna är överens om att styrningen av den operativa temperaturen i lokalen under kontorstid ska utgå från den möbleringsplan hyresgästen tar fram vid avtalstecknandet och därefter överenskomna förändringar. Börvärden som ska eftersträvas är 22°C under vintern och 24°C under sommaren, dock tillåts den operativa temperaturen variera med utomhustemperaturen mellan 20°C och 26°C.
	Hyresvärden ska årligen genomföra en inomhusmiljöenkät som följs upp tillsammans med hyresgästen.
	Hyresvärden ska informera hyresgästen om befintlig solavskärmning.
Hyresgäst-anpassning och löpande underhåll	Hyresvärden ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse informera hyresgästen om en optimal inplacering av arbetsplatserna med hänsyn till lokalens tekniska förutsättningar.
Lokalutformning	Hyresgästen ska i samband med tecknandet av denna överenskommelse delge hyresvärden en möbleringsplan. Hyresgästen ska löpande meddela hyresvärden om användningen av lokalen ändras på ett sätt som påverkar inomhusmiljön.
Materialval	Parterna ska ta miljöhänsyn vid materialval i lokalen. Ange hur:
	Parternas val av material ska utgå från en materialdatabas. <input type="checkbox"/> Ange använd materialdatabas:
	Parterna ska systematiskt välja miljömärkt byggmaterial.
	Parterna ska dokumentera valt material i ett digitalt system som ägs och administreras av hyresvärden.

Fastighetsägarna Sveriges formulär 99 upprättat 2012 inom ramen för Fastighetsägarnas gröna hyresavtals-projekt där hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter deltagit. Eftertryck förbjuds.

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

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Val av inredning och utrustning	Hyresgästen ska välja miljömärkt eller återanvänd kontorsinredning i lokalen.		
	Parterna ska välja vitvaror med hög energiprestanda i lokalen.		
	Hyresgästen ska ha en strategi för grön IT.		
	Parterna ska där möjligt välja snålspolande utrustning i lokalen.		
Avfallshantering	Parterna ska redovisa hanteringen av demonterat och bortfört byggmaterial samt inredning (återanvändning, materialåtervinning, energiåtervinning och deponering).		
	Ett avfallshanteringssystem ska finnas i lokalen som redovisar statistik om mängden avfall per fraktion.		
	Ansvarig part: <input type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen Kostnadsfördelning: _____ % av kostnaden för tjänsten ska betalas av hyresvärden, resterande andel ska betalas av hyresgästen.		
Lokalunderhåll	Hyresgästen ska vid utövande av sin vårdplikt och underhållsskyldighet i lokalen ta miljöhänsyn vid val av metoder.		
	Hyresvärden ska vid underhåll, skötsel och drift i fastigheten ta miljöhänsyn vid val av metoder.		
Resor	Hyresgästen ska i lokalen tillhandahålla teknik för distansmöten.		
	Hyresvärden ska i anslutning till lokalen efter särskild överenskommelse erbjuda tillgång till		
	<input type="checkbox"/> cykelparkering		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> gemensam cykelpool i eller i anslutning till fastigheten		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> gemensam bilpool i eller i anslutning till fastigheten		Bilaga:
	<input type="checkbox"/> laddningsplatser för eldrivna fordon		Bilaga:
<input type="checkbox"/> energieffektiva motorvärmare med timerfunktion		Bilaga:	
Övriga avtalspunkter	Ytterligare avtalspunkter bifogas.		Bilaga:
Underskrift	Denna avtalsbilaga har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna har tagit var sitt.		
	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namn-teckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namn-teckning (firmatecknare/ombud):
Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

Fastighetsägarna Sveriges formulär 99 upprättat 2012 inom ramen för Fastighetsägarnas gröna hyresavtalsprojekt där hyresvärdar, hyresgäster och myndigheter deltagit. Eftertryck förbjuds.

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:
Information och samtycke	<p>Information till hyresgäst om behandling av personuppgifter och skriftligt samtycke</p> <p>De personuppgifter som du lämnar till hyresvärden i samband med att du tecknar hyresavtal kommer att behandlas i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet. Det kan gälla hyresaviseringar, hyresförhandlingar, information till hyresgästerna och annat som hör till den löpande förvaltningen. Även personuppgifter som inhämtas under hyresförhållandet kan komma att behandlas, såsom uppgifter om betalningsförsummelser och störningar från din verksamhet.</p> <p>Dina personuppgifter kan också komma att lämnas ut till organisation eller förening som hyresvärden är medlem i samt andra företag och organisationer som hyresvärden samarbetar med i sin fastighetsförvaltning.</p> <p>Du har rätt att gratis en gång om året få besked om vilka personuppgifter om dig som behandlas och hur de behandlas. Du kan också begära rättelse av de personuppgifter som behandlas.</p> <p>Jag samtycker till att hyresvärden behandlar personuppgifter om mig i enlighet med det ovanstående.</p>		
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:

ÖVERLÅTELSE AV AKTIER ELLER ANDELAR

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:		
Ägare	<p>Den juridiska person som är hyresgäst ägs i dag direkt av följande fysisk(a) eller juridisk(a) person(er):</p> <p>Namn _____ Personnr/orgnr. _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> Följande fysiska personer äger direkt eller indirekt ovanstående juridisk(a) person(er):</p> <p>Namn _____ Personnr/orgnr. _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p><input type="checkbox"/> Ovanstående fysisk(a) person(er) ska personligen arbeta med hyresgästens verksamhet i lokalen. Detta är av synnerlig vikt för hyresvärden.</p>			
Äganderätts- övergång	<p>Hyresgästen är medveten om att det är av synnerlig vikt för hyresvärden att det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen inte ändras utan hyresvärdens skriftliga samtycke i varje enskilt fall. Om det direkta eller indirekta ägandet av hyresgästen helt eller delvis övergår till annan, utan hyresvärdens samtycke, kan hyresrätten komma att förverkas.</p> <p>Har den/de som säljer andelar eller aktier direkt eller indirekt i hyresgästen, innehaft dessa mer än tre år, räknat från hyresförhållandets början, förbinder sig hyresvärden att samtycka till ägarförändringen, förutsatt att det inte finns befogad anledning att vägra samtycke.</p>			
Undantag	<p><input type="checkbox"/> Aktier eller andelar direkt eller indirekt i hyresgästen får utan hyresvärdens föregående skriftliga samtycke helt eller delvis överlåtas under följande förutsättningar:</p>			
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:	
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande:		Namnförtydligande:	

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

Avser	Hyreskontrakt nr:	Fastighetsbeteckning:	
Hyresvärd	Namn:		Personnr/orgnr:
Hyresgäst	Namn:		Personnr/orgnr:
Överenskommelse	På grund av denna dag träffad överenskommelse upphör kontraktet att gälla fr.o.m. den _____ till vilken dag hyresgästen förbinder sig att avflytta.		
Underskrift	Ort/datum:		Ort/datum:
	Hyresvärdens namn:		Hyresgästens namn:
	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): <input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> 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