

Hyreskontrakt lokal

Hyresvärd	
Namn	Organisationsnummer
Adress	Lokalnummer
E-postadress	Telefonnummer
Hyresgäst	
Förnamn	Efternamn
Personnummer	Firmanamn/organisationsnummer
Yrke/sysselsättning	
Adress bostad	Telefonnummer bostad
Adress arbete	Telefonnummer arbete
E-postadress	

1 § Hyresvärden hyr till hyresgästen ut lokal i

_____ i _____ kommun

med adressen _____

Lokalen omfattar _____

och hyrs ut för att användas till _____

Hyresgästen disponerar även

källarutrymme _____ m²

vindsutrymme _____ m²

pakeringsplaser för _____ bilar

plats för skylt



2 § Lokalen hyrs ut i befintligt skick.

Hyresvärden ansvarar för underhåll av lokalen och inredningen.

Hyresgästen ansvarar för underhåll av lokalen och inredningen.

3 § Hyrestid

Lokalen hyrs ut fr.o.m. _____ t.o.m. _____

Det är _____ månaders ömsesidig uppsägning. (se 12 kap. 4 § jordabalken.)

Om uppsägning uteblir förlängs kontrakten med _____ månader för varje gång.

_____ kronor

per (ex. vecka, månad, kvartal, år) _____

för hyrestiden (engångsbelopp) _____

och erläggs i förskott utan anfordran.

Om hyrestiden är minst tre år utgör årshyren den överenskomna bashyran och ska justeras enligt en indexklausul. Se även paragraf 7.

Om hyran betalas för sent är hyresgästen skyldig att enligt gällande lag betala för inkassokostnader m.m. för varje skriftlig betalningspåminnelse, med det belopp som gäller vid varje tidpunkt. På obetalda hyresbelopp betalar hyresgästen ränta enligt räntelagen från förfallodagen.

5 § I hyran ingår kostnaden för

sophämtning

elström

varmvatten

uppvärmning

trappstädning

VA-utgifter

sandning/snöröjning

I hyran ingår *inte* kostnaden för

sophämtning

elström

varmvatten

uppvärmning

trappstädning

VA-utgifter

sandning/snöröjning



6 § Hyresgästen ska vårda lokalen och inredningen och får inte, utan hyresvärdens skriftliga tillstånd, måla, tapetsera eller utföra andra ändringsarbeten. Hyresgästen har heller inte rätt till nedsättning av hyran under den tid som hyresvärden underhåller eller reparerar lokalen eller fastigheten. Hyresgästen ansvarar för att ordna fram alla eventuella myndighetstillstånd som krävs för att rörelsen ska kunna drivas i lokalen.

7 § regler som gäller om hyrestiden är minst tre år.

Om oförutsedda kostnadsökningar för fastigheten skulle inträffa efter det att parterna skrivit under detta kontrakt ska hyresgästen ersätta hyresvärden för den totala årliga kostnadsökningen för den andel som gäller lokalen. Kostnadsökningen kan bero på en skattehöjning och liknande avgifter eller ombyggnadsåtgärder på fastigheten som hyresvärden måste genomföra på grund av riksdags- eller myndighetsbeslut. Ersättningen erläggs enligt ovanstående regler om hur hyran ska betalas.

8 § Om det ingår i hyresrätten att hyresgästen får utnyttja byggnadens fasad för reklamskyltar m.m. är det hyresgästen som ska ordna med tillstånd från berörda myndigheter. När hyreskontraktet upphör, eller vid fasadrenovering eller annan omfattande fastighetsunderhåll, är det hyresgästen som på egen bekostnad ska ta ner skyltar och liknande och återställa husfasaden i godtagbart skick.

Hyresgästen ansvarar för skador på skyltfönster, skyltar, entrédörrar och liknande och är skyldig att teckna och vidmakthålla glasförsäkring för samtliga skyltfönster och entrédörrar som hör till lokalen. Det är hyresgästen som ska utrusta lokalerna med de lås och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens försäkringskydd.

9 § Detta hyreskontrakt får inte inskrivas.

10 § Särskilda bestämmelser _____

11 § Detta hyreskontrakt är upprättat i två likalydande exemplar, av vilka vardera parter tagit sitt.

Antal bilagor _____

Ort och datum _____

Hyresvärd

Ort och datum _____

Hyresgäst



Utdrag ur jordabalkens 12 kap. Hyreslagen

Hyrestid och uppsägning

3 § Hyresavtal gäller för obestämd tid, om inte annat följer av andra stycket. Hyresavtal som gäller för obestämd tid skall sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresavtal kan även ingås för bestämd tid. Sådana avtal upphör att gälla vid hyrestidens utgång, om inte annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, skall dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Ett hyresavtal, som är ingånget för bestämd tid, anses förlängt på bestämd tid.

1. om avtalet saknar bestämmelser om verkan av utebliven uppsägning och inte sägs upp till hyrestidens utgång trots att uppsägning skall ske, eller
2. om hyresgästen, trots att avtalet upphört att gälla utan uppsägning, fortsatt att använda lägenheten en månad efter hyrestidens utgång utan att hyresvärden anmodat honom att flytta.

För anmodan enligt tredje stycket 2 gäller vad som föreskrivs om uppsägning i 8 §. Ytterligare bestämmelser om sådan anmodan finns i 49 § tredje stycket. Lag (1984:694).

4 § Hyresavtal som gäller för obestämd tid kan, om inte längre uppsägningstid har avtalats, sägas upp för att upphöra att gälla

1. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, när avtalet avser en bostadslägenhet, eller
2. vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nio månader från uppsägningen, när avtalet avser en lokal.

Skall ett hyresavtal för bestämd tid sägas upp för att upphöra att gälla och är inte längre uppsägningstid avtalad, skall uppsägningen ske senast

1. en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor,
2. en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader,
3. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader och det är fråga om en bostadslägenhet,
4. tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men längst nio månader och det är fråga om en lokal,
5. nio månader i förväg om hyrestiden är längre än nio månader och det är fråga om en lokal. Lag (1984:694).

8 § En uppsägning skall vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägningen sker. Uppsägningen får dock, utom i fall som avses i 58 a §, vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet för upphörande och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen. Uppsägningen får ske hos den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar.

Säger hyresvärden upp ett bostadshyresavtal och måste uppsägningen enligt första stycket vara skriftlig, bör hyresvärden, om inte hyresgästen saknar rätt till förlängning enligt 45 § första stycket 1–3, i uppsägningen ange orsaken till att avtalet skall upphöra.

Skriftliga uppsägningar skall delges den som söks för uppsägning i den ordning som anges i 8 kap. 8 § andra och tredje styckena, om inte annat följer av fjärde eller femte styckena i samma paragraf.

Har den som söks för uppsägning hemvist här i landet och är det inte fråga om en uppsägning i förtid enligt 42 § eller en sådan uppsägning som avses i 58 §, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev. Uppsägningen anses då ha skett när den har avlämnats för postbefordran under den söktes vanliga adress. Har hyresgästen lämnat hyresvärden uppgift om en adress, under vilken meddelanden till honom skall sändas, anses den som hans vanliga adress. I annat fall anses den uthyrda lägenhetens adress som hyresgästens vanliga adress.

Om en hyresvärd eller en hyresgäst, vars avtal skall sägas upp, inte har något känt hemvist här i landet och om det inte heller finns något känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom, får uppsägning ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet skall upphöra eller att hyresgäst skall avhyas gäller som uppsägning när delgivning skett i behörig ordning. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgäst skall avhyas.

Särskilda bestämmelser om innehållet i uppsägning av hyresavtal som gäller lokaler finns i 58 och 58 a §§. Lag (1994:817).

Hyran

19 § Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättnings storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,
2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller
3. i fråga om avgifter för vatten och avlopp, om avgiften påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren innehar med bostadsrätt får det trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Om avtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts. Om en kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras hyresgästen efter individuell mätning, ska beräkningen av ersättning för kostnaden, trots första och tredje styckena, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. Har avtal träffats i strid med första, tredje eller fjärde stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades. Om oförmågan av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen. Lag (2014:337).

Vissa bestämmelser om lokaler

56 § Bestämmelserna i 57-60 §§ gäller för upplåtelser av lokaler, om inte

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om villkor som strider mot 57-60 §§, gäller överenskommelsen. Har överenskommelsen träffats innan hyresförhållandet har varat längre än nio månader i följd, gäller den endast om den är godkänt av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller även utan sådant godkännande, om den träffas för en tid om högst fem år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen

är att bestämmelserna i 57-60 §§ inte skall gälla, om

1. i fråga om samtliga slag av lokaler, hyresvärden skall bedriva egen verksamhet i lokalen, eller
2. i fråga om lokal som upplåts i andra hand, hyresförhållandet mellan fastighetsägaren och dennes hyresgäst skall upphöra.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i andra stycket 1 och 2. Lag (2005:947).

57 § Har hyresvärden sagt upp hyresavtalet och vägrar han att förlänga hyresförhållandet eller kommer förlängning i annat fall inte till stånd på grund av att hyresgästen inte godtar de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning, har hyresgästen rätt till ersättning enligt 58 b §, om inte

1. hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det icke skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,
2. huset skall rivas och hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av rivning och rivningen skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,
3. huset skall undergå sådan större ombyggnad att hyresgästen uppenbarligen inte kan sitta kvar i lokalen utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt hyresvärden anvisar en annan lokal som är godtagbar för hyresgästen eller hyresavtalet innehåller villkor om att hyresförhållandet skall upphöra på grund av ombyggnad och ombyggnaden skall påbörjas inom fem år från villkorets tillkomst,
4. hyresvärden i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet, eller
5. de hyresvillkor som hyresvärden kräver för förlängning är skäliga och överensstämmer med god sed i hyresförhållanden.

Första stycket gäller också, om hyresgästen har sagt upp avtalet enligt 58 a §. Lag (1988:927).

57 a § Vid tillämpningen av 57 § första stycket 5 skall en krävd hyra inte anses som skälig, om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Marknadshyran skall i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Endast om det finns särskilda skäl får hänsyn tas till ökning av lokalens värde, som en hyresgäst har åstadkommit.

I tvist om ersättning enligt 57 § får yttrande av hyresnämnden frångås endast om det är

uppenbart

1. när yttrandet avser marknadshyran, att denna är påtagligt högre eller lägre än hyresnämnden angett,
2. när yttrandet avser anvisad lokal, att hyresnämndens bedömning inte varit riktigt.

I fall som avses i andra stycket 1 får utredning som inte har lagts fram under medlingen, beaktas vid prövningen endast om det finns synnerliga skäl. Lag (2002:29).

58 § Vill hyresvärden säga upp avtalet skall han i uppsägningen underrätta hyresgästen om de villkor som han kräver för att förlänga hyresförhållandet eller om orsaken till att han vägrar medge förlängning. Uppsägningen skall dessutom innehålla underrättelse att hyresgästen, om han inte går med på att flytta utan att få ersättning enligt 58 b §, har att inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresvärden att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket, är uppsägningen utan verkan.

Har hyresvärden fullgjort vad som åligger honom enligt första stycket och vill hyresgästen inte lämna lägenheten utan att få ersättning enligt 58 b §, har hyresgästen att hänskjuta tvisten till hyresnämnden inom den i första stycket angivna tiden. Gör han inte det, förfaller rätten till ersättning. Vad som har sagts nu gäller inte, om inom samma tid tvist hänskjuts till nämnden enligt 58 a § första stycket.

Innan medlingen har avslutats får hyresvärden för förlängning av hyresförhållandet inte kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad han har angett i uppsägningen. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §. Lag (1988:927).

58 a § Vill hyresgästen säga upp avtalet för förlängning på ändrade villkor, skall han i uppsägningen underrätta hyresvärden om den ändring i de avtalade villkoren som han begär. Om överenskommelse inte träffas mellan parterna, skall hyresgästen inom två månader från uppsägningen hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling.

Underlåter hyresgästen att fullgöra vad som åligger honom enligt första stycket eller återkallar han före hyrestidens utgång sin ansökan om medling, är uppsägningen utan verkan.

Om inte hyresvärden själv har sagt upp avtalet, får han innan medlingen har avslutats inte vägra förlängning av hyresförhållandet eller för förlängning kräva högre hyra eller något annat villkor som är oförmånligare för hyresgästen än vad som följer av det uppsagda avtalet. Gör han det och kommer förlängning inte till stånd, har hyresgästen alltid rätt till ersättning enligt 58 b §. Lag (1988:927).

58 b § Om hyresgästen har rätt till ersättning enligt 57 §, 58 § fjärde stycket eller 58 a § tredje stycket, skall hyresvärden alltid betala ersättning till hyresgästen med ett belopp som motsvarar en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet.

Om hyresgästen på grund av att hyresförhållandet har upphört har förorsakats en förlust som inte täcks av ersättning enligt första stycket, skall hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust. Om förlusten har samband med att hyresgästen har bekostat ändring av lokalen, skall förlusten beaktas endast om hyresvärden har samtyckt till ändringen eller om hyresgästen har träffat hyresavtalet under förutsättning att han skulle få utföra ändringen. Lag (2002:29).

