# Informationsblad till lokalhyresavtal

Hyreslagen innehåller en hel del tvingande bestämmelser och formregler för bl.a. uppsägning och uppsägningstider. Om du är osäker på reglerna gällande lokalhyra kan det därför vara bra att kontakta en expert i samband med att du ska ingå ett lokalhyresavtal.

Om hyresgästen så begär ska hyresavtalet vara skriftligt. Men det ligger i bådas intresse att ha ett skriftligt avtal som tydligt visar vad som gäller i olika frågor.

Hyresgästen hyr viss yta, det är därför viktigt att noga ange vilken yta som avtalet gäller. Genom att ange i avtalet vilka verksamheter som får bedrivas i lokalen kan hyresvärden hindra att lokalen används på sätt som stör andra hyresgäster och att verksamheten stämmer överens med t.ex. detaljplanen.

Vid lokalhyra kan hyresvärd och hyresgäst avtala om lokalens skick och vem som ska stå för visst underhåll m.m. Om hyresvärden ger sitt samtycke till förbättringsarbeten m.m. kan det leda till att hyresgästen får kompensation för detta om hyresvärden säger upp utan att ha s.k. besittningsbrytande grund.

När en hyresvärd hyr ut en lokal till en hyresgäst får hyresgästen ett indirekt besittningsskydd efter nio månader. Det indirekta besittningsskyddet innebär kortfattat att hyresgästen kan ha rätt till skadestånd vid uppsägning av hyresavtalet, om hyresvärden inte har besittningsbrytande grund. Om hyresgästen inte ska få indirekt besittningsskydd kan du skriva hyresavtalet för en tid kortare än nio månader och att hyresförhållandet vid utgången av perioden avslutas.

Om hyresförhållandet ska vara längre än nio månader kan du i en separat handling avtala om avstående från det indirekta besittningsskyddet, om parterna kommer överens om det. Avståendet kan behöva godkännas av hyresnämnden för att det ska vara giltigt. Eller göras enligt särskild formulering. Att avstå från det indirekta besittningsskyddet är till nackdel för hyresgästen.

Hyresbeloppet ska vara bestämt i avtalet till den del den inte omfattar ersättning lokalens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Index för uppräkning av hyran årligen får bara avtalas om ifall hyrestiden är minst tre år.

Det är också bara när hyrestiden är minst tre år som det går att avtala att hyresgästen ska betala en andel av fastighetsavgift eller fastighetsskatt. När det gäller mervärdesskatt är det bara om hyresgästen bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet som hyresvärden kan bli frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt.

Om du ska hyra ut din lokal i andra hand behöver du godkännande från din hyresvärd. Om du däremot bara ska hyra ut del av din lokal i andra hand behöver du inte godkännande. Detta gäller så länge som företaget du ska hyra ut till bedriver samma typ av verksamhet och att det inte innebär men för hyresvärden.

Om du ska säga upp ett hyresavtal kan du använda dig av våra mallar för uppsägning, men vi rekommenderar att du kontaktar Företagarnas juridiska rådgivning innan du säger upp hyresavtalet.

Du kan läsa mer om hyra av lokal i vår minibok *Att hyra lokal.*

Lokalhyresavtal

Mellan hyresvärden       med orgnr       och med adress       och hyresgästen       med orgnr       har följande avtal träffats.

# Bakgrund

Hyresvärden avser att hyra ut lokal i fastigheten       för enstaka dagar eller kvällar till olika hyresgäster.

# Lokalens läge, omfattning och användning

Lokalen har adress      . Lokalen omfattar del av fastighet som framgår av bilaga 1.

Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut i befintligt skick för att användas till       Hyresgästen förbinder sig att följa de ordningsregler som finns för lokalen och framgår av bilaga 2.

# Lokalens skick

Lokalen hyrs ut i befintligt skick utan för verksamheten avsedd inredning.

Hyresgästen ansvarar för att lokalen och dess inredning m.m. inte skadas av de som uppehåller sig i lokalen under hyrestiden.

# Hyrestid och uppsägning

Lokalen uthyres fr.o.m. den       t.o.m. den      . Hyresgästen ska ha lämnat lokalen senast kl       Avtalet upphör utan uppsägning då hyresförhållandet varar kortare tid än nio månader.

# Hyra

Hyran uppgår till       kr för ovanstående tillfälle. Hyran ska betalas i förskott senast       dagar före hyrestillfället.

# Elektricitet, värme och vatten

I hyran ingår       normal förbrukning av elektricitet, värme och vatten. För sophämtning gäller

# Överlåtelse

Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga medgivande överlåta hyresrätten eller sätta annan i sitt ställe.

# Force majeure

Hyresvärden frånsäger sig skyldighet att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att betala skadestånd om åtaganden inte alls eller till en onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig, upplopp, arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

# Ändringar av avtalet

Ändringar av avtalet ska vara skriftliga för att vara giltiga.

# Lagval och tvist

Avtalet ska tolkas och tillämpas enligt svensk rätt. Tvister med anledning av avtalet ska avgöras av allmän domstol.

Detta avtal har upprättats i två exemplar och parterna har tagit var sitt exemplar.

      den             den

      för       för

     