

Information om användande av avtalsmall för enklare lokalhyresavtal

Denna mall är i första hand tänkt att användas för enklare lokaler såsom lager, förråd eller motsvarande.

Ange vad lokalen ska användas till, exempelvis lager. Ändamålet blir bindande för vad lokalen får användas till.

Observera att det inte går att kombinera alternativen för hyrestid "bestämd tid" och "tills vidare" utan välj ett alternativ. Valet av hyrestid beror på om ni vill ha flexibilitet (kortare hyrestid) eller förutsebarhet (längre hyrestid).

Bestämd hyrestid

Vid denna typ av uthyrningar där lokalen inte ska användas för kommersiell verksamhet är det vanligt att skriva avtalet på bestämd tid om sex månader med sex månaders förlängning för att kunna använda en uppsägningstid på 3 månader. Det finns även andra uppsägningstider för hyresavtal på bestämd tid i hyreslagen. De mest använda är:

- *en vecka* i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men som längst tre månader
- *tre månader* i förväg om hyrestiden är längre än tre månader men som längst nio månader
- *nio månader* i förväg om hyrestiden är längre än nio månader

Glöm inte att ange hur lång tid avtalet förlängs med om uppsägning inte sker. Har ni inte angett någon förlängningstid och hyrestiden löper ut blir avtalet ett tillsvidareavtal (se nedan).

Kortare hyresavtal än 9 månader upphör att gälla vid hyrestidens slut utan uppsägning om inte annat har avtalats. Om hyresförhållandet har varat längre än 9 månader måste det alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Tills vidare (obestämd tid)

Uppsägningstiden för lokaler som hyrs *tills vidare*, dvs på obestämd tid, är 9 månader. Som hyresvärd går det inte att avtala om kortare uppsägningstid. Dessa avtal måste alltid sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyra

Hyran för lokalen ska vara skälig och utgå från vad marknaden är beredd att betala (sk marknadshyra). Ett bra tips är att kontrollera vad omkringliggande fastighetsägare tar ut i hyra för sina lokaler. Tänk på att objekten ska vara likvärdiga främst med hänsyn till lokaltyp, läge, storlek och standard.

Ange den totala årshyran. Det finns en möjlighet att kryssa i "hyra exkl överenskomna tillägg...".

Tänk på att index endast är tillåtet vid avtal som löper på tre år eller längre. Om ni ändå vill koppla en indexklausul till kontraktet så markerar ni "hyra exkl överenskomna tillägg..." och bifogar en sådan klausul. Bostadsrätterna har ingen sådan mall men det finns att köpa i handeln.

Ett alternativ till indexuppräknung för hyresavtal som löper tills vidare eller där hyrestiden är kortare än tre år är att ni kommer överens om en fast årlig höjning av hyran med en bestämd procentsats. Vill ni tillämpa denna fasta höjning av hyran så gör en kryssmarkering i "hyra exkl förekommande tillägg..." och skriv in under Särskilda bestämmelser med vilken procentsats hyran ska höjas varje år.

Lokalhyresavtal

För i första hand lager, förråd och lokaler av motsvarande karaktär

Undertecknade har denna dag träffat följande avtal

Hyresvärd	Personnr/orgnr
Hyresgäst	Personnr/orgnr
Aviseringsadress	Postnr och ort

Uppgifter om lokalen

Adress	Lokalens nr
Kommun	Fastighetsbeteckning

Lokalens skick och användning

Lokalen med tillhörande utrymme uthyrs, om inte annat anges, i befintligt skick att användas till

Lokalens storlek och omfattning

Lokalen omfattar ca m ²	Lokalen är belägen i <input type="checkbox"/> källarplan <input type="checkbox"/> gatuplan <input type="checkbox"/> våningsplan:	Våningsplan nr
------------------------------------	---	----------------

Hyrestid, uppsägning och förlängning

<input type="checkbox"/> Bestämd tid	<input type="checkbox"/> Tills vidare	
Från och med den (ange datum)	Till och med den (ange datum)	Från och med den (ange datum) och tills vidare
Uppsägning/förlängning Uppsägning skall ske skriftligen med nedan angivet antal månader före hyrestidens utgång. Annars förlängs kontraktet med nedan angivet antal månader för varje gång.	Uppsägning Uppsägning skall ske skriftligen. Hyresavtalet upphör vid det månadsskifte som inträffar närmast efter nedan angivet antal månader från uppsägningen.	
Uppsägningstid månader	Kontraktet förlängs med månader	Uppsägningstid månader

Hyra

Hyra kronor per år	Hyran avser <input type="checkbox"/> total hyra <input type="checkbox"/> hyra exkl överenskomna tillägg upptagna under särskilda bestämmelser.
--------------------	---

Hyrans betalning

Hyran betalas i förskott sista vardagen för varje	
<input type="checkbox"/> kalenderkvartals början	
<input type="checkbox"/> kalendermånads början	
Plusgironummer	Bankgironummer

Ränta, Betalningspåminnelse

Vid försenad hyresbetalning skall hyresgästen erlægga dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig påminnelse enligt lagen om ersättning för inkassokostnader m.m. Ersättning för påminnelse utgår med belopp som vid varje tillfälle gäller enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

Nedsättning av hyran

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten eller låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

Särskilda bestämmelser

--

Underskrift

Detta kontrakt som inte utan särskilt medgivande får överlåtas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare avtal mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla från och med detta avtals ikraftträdande.

Hyresvärd

Ort och datum	Ort och datum
Underskrift hyresvärd (firmatecknare)	Underskrift hyresvärd (firmatecknare)
Namnförtydligande	Namnförtydligande

Hyresgäst

Ort och datum	Ort och datum
Underskrift hyresgäst	Underskrift hyresgäst
Namnförtydligande	Namnförtydligande