FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 01-5002

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

Hyresvärd	Namn: HEFAB Fastighets AB		Personnr/orgnr: 556304-8510
Hyresgäst	Namn: Uttran Redovisning AB		Personnr/orgnr: 556842-7172
	Aviseringsadress:		
Lokalens adress m.m	Kommun: Stockholm	Fastighetsbeteckning: Mältplåten 1	
	Gata: Hammarby Allé 98	Trappor/hus: bv	Lokalens nr: 01-5002
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till: Träningslokal och kontor		
	☐ Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.		Bilaga:
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick.		
	☐ En beskrivning av lokalens skick vid detta kontrakts 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 bifogat besiktnings- och åtgärdsprotokoll.		Bilaga:

Lokalens storlek och omfattning

Areatyp	Plan	ca m²	Areatyp	Plan	ca m²
Lokal	bv+entresol	264			

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.

☒ Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar). Bilaga: 1

☐ Tillfart för bil för i- och urlastning	☐ Plats för skylt	☐ Plats för skyltskåp/ automat	☐ Parkeringsplats(er) för ____ bil(ar)	☐ Garageplats(er) för ____ bil(ar)	☐ ____

Hyrestid	Från och med den: 20160601	Till och med den: 20190531
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång.	
	I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med ☐ ____ år ☒ 36 månader	
Hyra	Kronor 529357 per år exklusive nedan markerade tillägg	
Indexklausul	☒ Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.	Bilaga: 2
Fastighetsskatt	☒ Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul. ☐ Fastighetsskatt ingår i hyran.	Bilaga: 3

Tillhandahållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer

☐ El ☒ va ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ Kyla ☒ Ventilation

Betalning:

El	☒ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
va	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
Värme	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
Varmvatten	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:
Kyla	☐ Hyresgästen har eget abonnemang.	☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☐ Ingår i hyran.	Bilaga:
Ventilation		☐ Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	☒ Ingår i hyran.	Bilaga:

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 01-5002

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal. **Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller**

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av ☐ hyresvärden ☒ hyresgästen
Avfalls-hantering	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: ☐ 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. ☐ 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. ☒ Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran. ☐ Annan reglering enligt bilaga — Bilaga:

Trappstädning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:
Snöröjning och sandning	☒ ingår i hyran	☐ ombesörjs och bekostas av hyresgästen	☐ annan reglering enligt bilaga	Bilaga:

Oförutsedda kostnader	Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten. Lokalens andel ska anses vara 56 procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyrorna (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen. Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån 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.
Mervärdesskatt (moms) **Hyresgästens momsplikt**	☒ Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. ☐ Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.
Hyresvärdens momsplikt	☒ Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. ☐ Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar. Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.

Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje ☒ kalendermånads början ☐ kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr: 997-7802	BankGiro nr:

Ränta, betal-ningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.
Miljöpåverkan	Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje 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. ☐ För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul. — Bilaga: ☐ Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga. — Bilaga:
Byggvaru-deklarationer	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 byggvarudeklarationer — i den mån sådana finns utarbetade — för de produkter och material som ska tillföras lokalen.
Revisions-besiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. 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.
Tillgänglighet till vissa utrymmen	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.

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 01-5002

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	☐ Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga:
Myndighetskrav m.m.	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen 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.	
Inredning	Lokalen uthyrs ☒ utan särskild för verksamheten avsedd inredning ☐ med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	☐ Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning Hyresgästen svarar dock för _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☒ Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten. Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ ☐ enl bilaga	Bilaga:
	☐ 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 överenskommits ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. ☐ Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga:
	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.	
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	☐ Hyresvärden ☒ 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. ☐ Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	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 åter uppmontera 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 ifrågavarande väggar. ☐ Hyresgästen förbinder sig att följa bifogat skyltprogram.	Bilaga:
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	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen 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.	
Låsanordningar	☐ Hyresvärden ☒ Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra **Avtalat skick m.m**	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.	
Sedvanligt underhåll	☐ 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. ☐ 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. ☐ 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.	Bilaga:

Fastighetsägarna Sveriges formulär 12B.2 upprättat 2008 i samråd med SABO, Svensk Handel och Visita. Reviderat 2012 och 2014. Eftertryck förbjuds.

Sign Sign

FASTIGHETSÄGARNA

HYRESKONTRAKT
FÖR LOKAL

Nr: 01-5002

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. ☐ 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 överenskommits att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.	
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.	
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den 20160531 lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom ☒ borgen ställd av ☐ bankgaranti intill ett belopp om ☐ annan säkerhet i form av	Bilaga: 4
	Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.	
Person-uppgiftslagen	☐ Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)	Bilaga:
Särskilda bestämmelser		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:
		Bilaga:

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: Stockholm den 27 april 2016		Ort/datum: Stockholm den 27 april 2016	
Hyresvärdens namn: HEFAB Fastighets AB		Hyresgästens namn: Uttran Revision AB	
Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande: Fredrik Hamnquist		Namnförtydligande: Marina Apostolova, Lars Nordman	

Överlåtelse

Ovanstående hyreskontrakt överlåts fr.o.m. den _____.

Underskrift

Frånträdande hyresgäst (namn):		Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		Namnförtydligande (tillträdande hyresgäst):	

Hyresvärdens godkännande

Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:		Namnteckning (firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
Hyresvärdens namn:		Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):	

FASTIGHETSÄGARNA

INDEXKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 2

Avser	Hyreskontrakt nr: 01-5002	Fastighetsbeteckning: Mältplåten 1	
Hyresvärd	Namn: HEFAB Fastighets AB		Personnr/orgnr: 556304-8510
Hyresgäst	Namn: Uttran Redovisning AB		Personnr/orgnr: 556842-7172

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor 529357 ska 100 %

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.

- 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 2016 .

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.

Utgående hyra ska dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet.

Hyresändringen sker alltid fr o m den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift	Ort/datum: Stockholm den 27 april 2016		Ort/datum: Stockholm den 27 april 2016	
	Hyresvärd: HEFAB Fastighets AB		Hyresgäst: Uttran Revision AB	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Fredrik Hammarqvist		Namnförtydligande: Marina Apostolova Lars Nordman	

Hyresvärdens egna noteringar om bastal:

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 6E upprättat 1999 i samråd med Svensk Handel och Sveriges Hotell- och Restaurangföretagare. Reviderat 2002 och 2011. Eftertryck förbjuds.

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/m^2 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, somär 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 ochutgör 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.

FASTIGHETSÄGARNA

FASTIGHETSSKATTEKLAUSUL
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 3

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Avser	Hyreskontrakt nr: 01-5002	Fastighetsbeteckning: Mältplåten 1	
Hyresvärd	Namn: HEFAB Fastighets AB		Personnr/orgnr: 556304-8510
Hyresgäst	Namn: Uttran Redovisning AB		Personnr/orgnr: 556842-7172

Klausul

Tillämpligt alternativ markeras med kryss i ruta och ifyllande av nödvändiga uppgifter.

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.

☒ 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 56 procent.

Enligt de regler som gäller vid avtalets tecknande utgör ersättningen vid hyrestidens början 64593 kronor per år.

☐ 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.

Skulle 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.

Hyresgästens ovan angivna andel som ska vara oförändrad under hyrestiden har beräknats enligt följande:

På sidan 2 intagna anvisningar gäller för avtalet.

Underskrift		
	Ort/datum: Stockholm den 27 april 2016	Ort/datum: Stockholm den 27 april 2016
	Hyresvärdens namn: HEFAB Fastighets AB	Hyresgästens namn: Uttran Revision AB
	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☐ Firmatecknare ☒ Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (firmatecknare/ombud): ☒ Firmatecknare ☐ Ombud enligt fullmakt
	Namnförtydligande: Fredrik Hallingvist	Namnförtydligande: Marina Apostolova, Lars Nordman

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 beräkningssätt 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 alltjämt 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.

FASTIGHETSÄGARNA

BORGENSFÖRBINDELSE
FÖR LOKAL

Bilaga nr: 4

Avser	Hyreskontrakt nr: 01-5002	Fastighetsbeteckning: Mältplåten 1	
Hyresvärd	Namn: HEFAB Fastighets AB		Personnr/orgnr: 556304-8510
Hyresgäst	Namn: Uttran Redovisning AB		Personnr/orgnr: 556842-7172
Borgen	För hyresgästens fullgörande av skyldigheterna såväl enligt ovan nämnda hyresavtal som enligt hyreslagen (12 kap jordabalken) går undertecknade i borgen en för båda och båda för en såsom för egen skuld. Detta borgensåtagande omfattar även följande förpliktelser, nämligen att ersätta hyresvärden för — inkassokostnader — av domstol utdömda rättegångskostnader — kostnader för hyresgästens avhysning — ränta enl räntelagen på samtliga ovan angivna obetalda belopp och att ersätta hyresvärden för kostnader uppkomna i anledning av mål som handlagts vid Kronofogdemyndigheten enligt lagstiftningen om betalningsföreläggande och handräckning. Denna borgensförbindelse gäller även vid förlängning av hyresavtalet.		
Underskrift av borgensman/ borgensmän	Ort/datum: Stockholm den 27 april 2016		Ort/datum: Stockholm den 27 april 2016
	Namnteckning:		Namnteckning:
	Namnförtydligande: Lars Nordman		Namnförtydligande: Marina Apostolova
	Personnr/orgnr: 620712-1218		Personnr/orgnr: 680817-1026
	Adress: Strandstuguvägen 3C 147 60 Uttran uttran.redovisning@gmail.com		Adress: Strandstuguvägen 3C 147 60 Uttran
	E-postadress:		E-postadress:
Upplysningar	Borgen är ett åtagande av en eller flera personer att ansvara för att en annan person, i detta fall en hyresgäst, fullgör sina förpliktelser. Den som går i borgen kallas borgensman. Att borgen ingås såsom för egen skuld innebär att hyresvärden kan kräva betalning direkt av borgensmannen så snart hyresgästen försummar sin betalningsskyldighet. Om två borgensmän svarar en för båda och båda för en för exempelvis en hyresfordran svarar de solidariskt, dvs envar av dem kan av hyresvärden krävas att betala hela skulden. Den borgensman som tvingas betala hela beloppet kan återkräva sin andel av den andre borgensmannen. När borgen tecknas för en hyresgäst bör envar av borgensmännen få en kopia av borgensförbindelsen tillsammans med kopia av hyresavtalet. Hyresvärden och hyresgästen bör foga sina ex av borgensförbindelsen som bilaga till hyresavtalet. Skulle hyresgästen inte uppfylla sina åtaganden, exempelvis inte betala hyran, bör hyresvärden underrätta varje borgensmann så snart som möjligt så att denne har möjlighet att vidta åtgärder innan skulden blivit alltför stor. Om hyresgästen lämnar lokalen som borgensåtagandet avser preskriberas, enligt hyreslagen, hyresvärdens fordran på hyresgästen efter två år. Detta innebär att borgen inte kan göras gällande efter denna tid. Preskriptionstiden kan dock avbrytas genom att hyresvärden väcker talan, dvs. inlämnar stämningsansökan till domstol eller ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Sådan talan måste väckas inom två år från det att hyresgästen har lämnat lokalen. Så länge hyresförhållandet pågår, preskriberas borgensförbindelsen efter tio år. En ny tioårsperiod börjar dock löpa om hyresvärden skickar ett krav eller en påminnelse om borgensåtagandet till borgensmannen.		

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 9 upprättat 1992. Reviderat 1993 och 2011. Eftertryck förbjuds.