

# HYRESAVTAL

mellan

Pretong Fastighets AB, org.nr. 559077-2504, Box 74, 298 21 Tollarp (nedan kallad hyresvärden), och

Britt-Marie Ehnberg 570331-3923, Hassle 3507, 241 74 Stehag, tfn 0413-544154, 0706-608467, Email: frodochfrojd@telia.com, nedan kallad hyresgästen.

## 1. Hyresobjektet

Detta hyresavtal avser den lokal i Stockamöllan som specificeras och beskrivs i bilaga 1 till hyresavtalet. Detta avtal ersätter befintligt redan tecknat hyresavtal på fastigheterna Stockamöllan 1:1, 1:3 och 2:1

## 2. Ändamålet med uthyrningen

Hyresgästen ska använda lokalen för följande ändamål:

Försäljning av antikviteter.

Hyresgästens verksamhet i lokalen får dock inte strida mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighets föreskrift.

## 3. Villkor för tillträde av hyresavtalet

Som framgår av punkt 11 nedan bär hyresgästen allt ansvar för att nödvändiga bygglov och andra myndighetstillstånd för att lokalen ska kunna brukas för det avtalade ändamålet vid varje tidpunkt söks och beviljas.

## 4. Hyrestid och uppsägning m.m.

Detta hyresavtal gäller från och med den 20161031 och till och med den 20211031.

Uppsägning ska ske senast tre (3) månader före hyrestidens utgång.

För det fall uppsägning inte sker senast tre månader före hyrestidens utgång förlängs hyresavtalet automatiskt med ett (1) år i taget.

## 5. Hyra

Hyran är 3100 kronor per månad. Hyran ska betalas utan anfordran månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalenderkvartals utgång.



I hyran ingår inte ersättning för uppvärmning, varmvatten, ström eller avgifter för vatten och avlopp. Ersättning för dessa kostnader ska utgå enligt punkt 7 nedan.

## 6. Ändring av hyran – indexklausul

Hyran ska successivt ändras enligt bifogade indexklausul, bilaga 2.

## 7. Ersättning för kostnader

Utöver hyra ska hyresgästen ersätta hyresvärden dennes kostnader för

- a) mervärdesskatt på hyran och andra poster som ska betalas enligt detta hyresavtal,
- b) uppvärmning av lokalen,
- c) i lokalen förbrukat varmvatten,
- d) på lokalen belöpande del av kommunala avgifter för vatten och avlopp avseende den fastighet där lokalen är belägen.

Ersättningen för mervärdesskatt ska utgå i den mån hyresvärden är skyldig att redovisa mervärdesskatt för respektive kostnadspost. Mervärdesskatten ska beräknas efter den skattesats som vid var tid är tillämplig för hyresvärden. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

Lokalen har separata mätare för el. Hyresgästen betalar en rörlig avgift. 2016 är avgiften 1,5kr/kwh och betalas kvartalsvis.

Sedan hyresvärden lämnat faktura, ska hyresgästen betala det debiterade beloppet senast tio dagar därefter. Detsamma gäller sedan hyresvärden lämnat avräkningsredovisning enligt vilken hyresgästen ska betala mellanskilling. Innebär slutavräkning att hyresgästen har ett belopp att fordra, ska detta belopp betalas till hyresgästen tio dagar efter det att redovisningen överlämnats till hyresvärden.

Hyresgästen ska vidare till hyresvärden betala belopp som motsvarar lokalens andel av hyresvärdens kostnader för alla andra skatter samt offentliga avgifter och försäkring för fastigheten. För 2016 är kostnaden för ovanstående 20kr/m<sup>2</sup> lokalyta.

Lokalytan är 75m<sup>2</sup>, om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra.



## 8. Preskriptionstid

För fordringar enligt detta hyresavtal ska, i stället för den i 12 kap. 61 § JB stadgade preskriptionstiden, preskriptionslagens preskriptionstider gälla.

## 9. Dröjsmålsränta m.m.

Om hyresgästen inte i rätt tid betalar belopp som förfallit enligt detta hyresavtal, ska hyresgästen utöver det förfallna beloppet betala dröjsmålsränta enligt räntelagen.

Betalningar ska avräknas i första hand mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet.

Hyresgästens skyldighet att betala dröjsmålsränta enligt denna klausul begränsar inte på något sätt hyresvärdens rätt att säga upp (häva) detta hyresavtal på grund av dröjsmål med betalning av hyran.

Hyresgästen ska vidare ersätta hyresvärden för alla kostnader för eventuella betalningspåminnelser angående förfallna belopp och för eventuell indrivning av förfallna och obetalda hyror och andra fordringar enligt detta hyresavtal.

## 10. Lokalens skick vid tillträdet

Lokalen uppläses i befintligt skick, vilket innebär att hyresvärden inte har några skyldigheter att utföra förbättringar eller vidta andra åtgärder när det gäller lokalens skick.

Hyresgästen ska ansvara för och bekosta samtliga nödvändiga ombyggnader, installationer och övriga anpassningar som behöver genomföras, såväl initialt som löpande under hyresiden, för att den av hyresgästen bedrivna verksamheten ska kunna inrymmas i lokalen. Hyresgästen bär därtill ansvar för samt ska stå kostnaderna för att samtliga nödvändiga bygglov och övriga myndighetstillstånd som vid varje tillfälle behövs för de planerade åtgärderna samt den tillänkta verksamheten söks och beviljas. För undvikande av tvivel innebär det att hyresvärden inte bär något ansvar för att lokalen är anpassad för det ändamål som framgår av punkt 2 ovan eller att det avtalade ändamålet är förenligt med redan beviljade bygglov avseende lokalen.

För undvikande av tvivel gäller ovanstående begränsning av hyresvärdens ansvar även om hyresvärden, på uppdrag av hyresgästen, biträder den senare med att utforma och ge in ansökan om bygglov eller annat myndighetstillstånd och/eller biträder hyresgästen med att planera och utföra nödvändiga ombyggnader, installationer och anpassningar i lokalen.

## 11. Besiktning vid tillträdet

Hyresvärden och hyresgästen ska gemensamt besiktiga lokalen då hyresiden börjar för att fastställa hurvida lokalen är i det skick som avtalats eller i sådant skick i övrigt i vilket den lagligen ska tillhandahållas. Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett

MS BME



besiktningssprotokoll. Om hyresgästen vid besiktningen inte finner några fel, ska detta noteras i protokollet. I protokollet ska också antecknas att hyresgästen godkänner lokalen och dess skick.

Om hyresgästen vid besiktningen finner fel, ska i protokollet antecknas i vilka avseenden hyresgästen menar att lokalen avviker från avtalat skick eller från vad som följer av hyreslagen. Om parterna kommer överens, ska överenskommelsen antecknas i protokollet. Kommer parterna inte överens och vill hyresgästen göra rättsliga anspråk gällande, ska han precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senast inom tio dagar precisera sina anspråk; anspråket får annars inte göras gällande. I protokollet ska vidare antecknas att hyresgästen förklarar att han godkänner lokalen och dess skick i övrigt.

Efter besiktningen får hyresgästen inte göra några anspråk gällande i fråga om fel, som förelåg vid besiktningen och som borde ha upptäckts vid besiktningen.

## **12. Vård, underhåll, reparationer m.m.**

Hyresgästen ska på egen bekostnad stå för vård, underhåll och reparation av lokalen. Hyresvärdens är således under hyrestiden inte skyldig att i något avseende vårda, underhålla eller reparera lokalen. För undvikande av tvivel innebär det att hyresgästen själv har att ansvara för och bekosta exempelvis snöröjning och/eller ogräsbekämpning som denne finner nödvändig avseende såväl den tomtyta som ingår i denna upplåtelse som den del av fastigheten som inte ingår.

## **13. Miljöpåverkan**

Före tillträdet ska hyresgästen inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästen ansvarar för miljöpåverkan även efter det att kontraktet har upphört. Hyresgästens ansvar preskriberas således inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § JB.

## **14. Hyresgästens rätt till ändringar och andra åtgärder (skyltar m.m.)**

Hyresgästen får utföra enklare byggnadsarbeten så som målningsarbeten och andra liknande arbeten med avseende på lokalen men inte större ombyggnader. Vill hyresgästen i något avseende utföra någon ändring i lokalen, måste han först inhämta hyresvärdens samtycke.

Hyresgästen får inte heller sätta upp några skyltar i eller utanpå den byggnad där lokalen är belägen eller på fastigheten i övrigt. Han får inte heller sätta upp markiser, automater, skyltskåp eller liknande.



## **15. Hyresgästens installationer**

Om hyresförhållandet upplöses ska hyresgästen på egen bekostnad föra bort föremålen och återställa lokalen i godtagbart skick. Hyresgästen har dock rätt att låta föremål vara kvar i byggnaden, om kostnaden att föra bort föremålet och återställa lokalen inte står i rimlig proportion till föremålets värde.

## **16. Revisionsbesiktningar**

Om det konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation vid revisionsbesiktning som har påkallats av myndighet, åligger det hyresgästen att på egen bekostnad utföra de åtgärder som myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inte utför åtgärderna inom föreskriven tid, har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra dessa åtgärder.

## **17. Tillgänglighet till utrymmen**

Hyresgästen svarar för att inte hindra tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten.

## **18. Försäkring**

Hyresvärden ska under hyrestiden hålla fastigheten försäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

Hyresgästen ska under hyrestiden hålla den verksamhet som bedrivs i lokalen sakförsäkrad enligt sedvanliga försäkringsvillkor.

## **19. Avfallshantering**

Det åligger hyresgästen att svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen. Hyresgästen förbinder sig att teckna och bibehålla kontrakt med renhållningsentreprenör om borttransport av avfall.

## **20. Låsanordning**

Hyresgästen ansvarar för att utrusta lokalen med sådana lås- och stölskyddsanordningar som krävs för hyresgästens försäkring.

Hyresvärden ska erhålla ett exemplar av befintliga nycklar till lokalen.

## **21. Yttre åverkan**

Hyresgästen ansvarar för skador som uppstått till följd av åverkan på entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen samt till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster och skyltar.



## 22. Skada på person eller egendom

Om hyresvärden i sin egenskap av fastighetsägare blir skadeståndsskyldig för skada på person eller egendom, som beror på vårdslöshet eller underlåtenhet från hyresgästens sida, ska hyresgästen hålla hyresvärden skadeslös.

## 23. Återlämnande av lokalen och besiktning

Hyresgästen ska återlämna lokalen till hyresvärden senast klockan 1600 på hyrestidens sista dag. Därvid ska lokalen vara helt tömd samt väl rengjord och städad; samtliga fönster ska vara putsade. I den mån hyresgästen inte fullgjort vad han ska, får hyresvärden omedelbart själv avhjälpa bristerna på hyresgästens bekostnad.

Hyresvärden och hyresgästen ska vid den angivna tidpunkten gemensamt besiktiga lokalen för att fastställa huruvida den skadats under hyrestiden (eller om det finns brister i underhållet). Parterna ska gemensamt under besiktningen upprätta ett besiktningsprotokoll, som ska undertecknas av dem båda.

Om hyresvärden vid besiktningen inte har några anmärkningar, ska detta noteras i protokollet. I protokollet ska också antecknas att hyresvärden godkänner lokalen och dess skick. Om hyresvärden däremot vid besiktningen finner att lokalen är skadad (eller att underhållet är eftersatt), ska i protokollet antecknas i vilka avseenden hyresvärden menar att hyresgästen är ansvarig. Om parterna kommer överens, ska överenskommen antecknas i protokollet. Kommer parterna inte överens och vill hyresvärden göra rättsliga anspråk gällande, ska han precisera dem i protokollet eller förbehålla sig rätten att senare precisera sina anspråk. I protokollet ska vidare antecknas att hyresvärden förklarar att han godkänner lokalen och dess skick i övrigt; detta hindrar inte att hyresvärden senare kan framföra ytterligare krav i anledning av lokalens skick vid återlämnandet.

Bedömningen av huruvida hyresgästen ska anses vara ansvarig i de delar hyresvärden påstår ska göras enligt 12 kap. 24 § JB (och med hänsyn till att hyresgästen åtagit sig att svara för det löpande underhållet av lokalen).

Bestämmelserna i denna klausul ska tillämpas på motsvarande sätt om detta hyresavtal skulle upphöra i förtid.

## 24. Force Majeure

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra åtaganden enligt avtalet och från skyldighet att erlägga skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till 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.



## 25. Överlåtelse av hyresrätten och uthyrning i andra hand

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

## 26. Inskrivning

Hyresgästen får inte söka inskrivning av sin hyresrätt enligt detta hyresavtal.

## 27. Meddelanden

Meddelanden, som rör detta hyresavtal, ska lämnas skriftligen. Ett meddelande ska anses ha kommit adressaten tillhanda den tidigaste av följande dagar:

- a) den dag meddelandet har överlämnats och motparten bekräftat att han tagit emot det,
- b) fem dagar efter det att meddelandet avsänts med rekommenderat brev,
- c) dagen efter det att meddelandet har sänts till motparten med email, varvid dock för-, sön- och helgdagar ska lämnas oräknade.

Meddelande ska skickas till motpartens vanliga adress. Respektive parts vanliga adress är den adress som angetts i ingressen till detta hyresavtal eller annan adress som adressaten skriftligen underrättat avsändaren om.

Meddelanden enligt 12 kap. 44 § jordabalken ska delges hyresgästen.

## 28. Ändringar

Ändringar i och tillägg till detta avtal ska för att vara bindande avtalas skriftligen och undertecknas av båda parter.

Detta hyresavtal har upprättats i två exemplar, ett för vardera parten.

Ort: *29/12-16 Stockholm*

Datum:

Ort: *Stockholm*

Datum: *16/1222*

För Pretong Fastighets AB

För Britt-Marie Ehnberg 570331-3923

*Maria Sollerhed*  
Martin Sollerhed

*Britt-Marie Ehnberg*  
Britt-Marie Ehnberg

Bilagor:

1. Rörning hyresobjekt
2. Indexklausul



## **Indexklausul**

Av det i avtalet angivna hyresbeloppet om 37200 kr ska 100 procent av detta belopp anses utgöra bashyra.

Under hyresiden ska, beroende på eventuella förändringar i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent på överenskommen bashyra enligt följande.

- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under perioden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.
- För hyresavtal som börjar löpa någon gång under perioden 1/7 – 31/12 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad samma tid.
- Indextalet för den oktober månad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad ska anses utgöra bastal.

Skulle indextalet under påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, ska tillägg till hyran utgå med det procenttal varmed indextalet har ändrats i förhållande till bastalet. Tillägg ska i sådant fall utgå med verkan fr.o.m. den 1 januari efter det att oktoberindex föranlett förändring och utgå med aktuellt belopp under det kalenderår som följer efter det att oktoberindex föranlett förändring.