

# Hyresavtal

## Hyresvärd

Stockamöllan Fastigheter AB

org.nr. 559077-2504

Zander Ols väg 15

243 93 Höör

(nedan kallad hyresvärden)

## Hyresgäst

Daniel Höglander

Skogsvägen 34

241 31 Eslöv

780814-2991

Hyr som privatperson

Tel: 0730458859

Fakturamail: [daniel.hoglander@hotmail.com](mailto:daniel.hoglander@hotmail.com)

(nedan kallad hyresgästen)

## 1. Hyresobjekt

Detta hyresavtal avser lokal i fabriksbyggnaden i Stockamöllan. Lokalen är markerad med rött i bilden nedan. Lokalens storlek är ca 110 m<sup>2</sup>.



## **2. Ändamål med uthyrningen**

Hyresgästen ska använda lokalen till verkstad. Hyresgästens verksamhet i lokalen får inte strida mot någon vid var tid gällande lagstiftning eller myndighetsföreskrift.

## **3. Hyrestid och uppsägning**

Detta hyresavtal gäller från och med 2020-12-11. Uppsägning sker vid det månadsslut som infaller närmast efter sex (6) månader efter uppsägningen, dock tidigast 2023-01-31.

Uppsägningen ska ske skriftligen per post eller E-post.

Om hyresvärden förlorar tillstånd från myndigheter som berör hyresgästens verksamhet som medför att hyresgästen inte längre kan bedriva verksamheten, har hyresgästen rätt att säga upp kontraktet med en (1) månads uppsägningstid.

## **4. Hyra**

Hyresfritt från 2020-12-11 till och med 2021-02-14. ( För att kunna bygga och anpassa lokalen innan inflyttning)

Från 2021-02-15 är hyran 4000 kr per månad utan moms.

Hyran ska betalas utan anfordran månadsvis i förskott senast den sista vardagen före varje kalendermånads utgång. I hyran ingår inte ersättning för uppvärmning eller ström. Ersättning för dessa kostnader ska utgå enligt punkt 6 nedan.

## **5. Ändring av hyran – indexklausul**

Hyran ska successivt höjas med 4% årligen på hela hyresbeloppet. Första indexreglering sker 2022-02-01

## **6. Övriga kostnader**

Utöver hyra ska hyresgästen ersätta hyresvärden dennes kostnader för:

### **6a Mervärdesskatt på hyra och andra poster enligt detta hyresavtal**

Ersättning 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 var tillämplig för hyresvärden. Mervärdesskatten förfaller till betalning samtidigt med den post mervärdesskatten avser.

### **6b Elektricitet**

I lokalen kommer en elmätare att installeras innan 20210201 och för 2020 är avgiften 1,5 kr/kwh (exkl. moms) och betalas vid de tillfällen då avläsning av mätaren utförs. Hyresgästen ska själv göra avläsningar av mätarställningen och meddela aktuell förbrukning till hyresvärden via e-post. Hyresvärden har rätt att ta betalt för preliminär och uppskattad elförbrukning i de fall det saknas en aktuell avläsning av mätaren. Denna preliminära elförbrukning justeras i så fall då aktuellt mätvärde finns.

### **6c Skatter och avgifter**

Ingår i hyran



#### **6d Uppvärmning**

Lokalen hyrs ut ouppvärmd.

#### **7. Preskriptionstid**

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

#### **8. Dröjsmålsränta m.m**

Sedan hyresvärden lämnat faktura, ska hyresgästen betala det debiterade beloppet senast trettio (30) dagar därefter. 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 i första hand avräknas mot upplupen dröjsmålsränta och först därefter mot det förfallna beloppet. Hyresgästens skyldighet att betala dröjsmålsränta begränsar inte 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.

#### **9. Lokalens skick vid tillträdet**

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

Hyresvärden står för inköp av port till lokalen (porten har preliminärt leveransdatum till v.5 2021), elmätare och el för befintlig belysning och möjlighet till 230 V och 3-fasuttag.

Hyresgästen bygger en vägg enligt brandklass EL60 för hålet som behövs invändigt för att begränsa av dennes lokal från övriga utrymme. Hyresvärden står för materialet.

Hyresgästen gör hål för porten och monterar den på överenskommen plats. Hyresgästen ska ansvara för och bekosta samtliga nödvändiga ombyggnader, installationer och övriga anpassningar som behöver genomföras, såväl initialt som löpande under hyrestiden för att den av hyresgästen bedrivna verksamheten ska kunna inrymmas i lokalen. Det innebär att hyresvärden inte bär något ansvar för att lokalen är anpassad för det ändamål som framgår av punkt 2 ovan.

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.

#### **10. Besiktning vid tillträdet**

Hyresvärden och hyresgästen ska gemensamt besiktiga lokalen då hyrestiden börjar för att fastställa lokalens skick. Parterna ska gemensamt upprätta och underteckna ett besiktningsprotokoll som bestyrks av fotografier. I protokollet ska också antecknas att hyresgästen godkänner lokalen och dess skick.

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

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

Hyresgästen ska på egen bekostnad stå för vård, underhåll och reparation av lokalen i övrigt. Hyresvärden är således under hyrestiden inte skyldig att i något avseende vårda, underhålla eller reparera lokalen i övrigt. 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 men nyttjas av hyresgästen. Vid takläckage ska hyresgästen själv svara för reparationer till den grad att produktionen inte äventyras. Skulle större takläckage än ovan uppstå, ska hyresgästen kontakta hyresvärden omgående så hyresvärden har möjlighet att åtgärda läckan. Större läckage lagas och bekostas av hyresvärden. Mindre läckage innebär torrsprickor och större läckage t ex att en pappvåd blåser bort.

#### **12. 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.

#### **13. Hyresgästens rätt till ändringar och andra åtgärder**

Hyresgästen får inte utföra några byggnadsarbeten, målningsarbeten eller andra liknande arbeten med avseende på lokalen. Vill hyresgästen i något avseende utföra någon ändring i lokalen måste hyresgästen 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 utan hyresvärdens medgivande. Hyresgästen får inte heller sätta upp markiser, automater, skyltskåp eller liknande.

#### **14. Hyresgästens installationer**

Om hyresförhållandet upplöses ska hyresgästen på egen bekostnad föra bort föremål och återställa lokalen i godtagbart skick enligt den fotodokumentation och besiktning som genomförts vid tillträdet.

#### **15. Revisionsbesiktningar**

Om det konstateras fel och brister i hyresgästens 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.

#### **16. 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.



#### **17. Försäkring**

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

#### **18. 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.

#### **19. Låsanordning**

Hyresgästen ansvarar för att utrusta lokalen med sådana lås- och stölskyddanordningar som krävs för hyresgästens försäkring. Hyresgästen medger hyresvärden rätt att inneha nyckel till lokalen.

#### **20. 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 väggar, fönster, skyltfönster och skyltar.

#### **21. 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.

#### **22. Brandsäkerhet**

Hyresgästen ansvarar för det tekniska brandskyddet i den lokal som hyrs. Det vill säga saker som brandsläckare, brandlarm, utrymningsskyltar, branddörrar med mera när detta krävs. Hyresgästen förbinder sig även att uppfylla reglerna för SBA, Systematiskt brandskyddsarbete och arbeta förebyggande för att minska risken för brand.

#### **23. Ventilation**

Hyresgästen ansvarar för att lokalen hålls ventilerad och att obligatorisk ventilationskontroll, OVK utförs när detta krävs av myndigheterna.

#### **24. Återlämnande av lokalen och besiktning**

Hyresgästen ska återlämna lokalen till hyresvärden senast klockan 16.00 på hyrestidens sista dag. Därvid ska lokalen vara helt tömd samt väl rengjord och städad, allt enligt den fotodokumentation och besiktning från tillträdet. I den mån hyresgästen inte fullgjort vad han ska få 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).

Normalt slitage för lokalen ska tas i beaktning. 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 överenskommelsen 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. Hyresvärden måste dock senast inom tio dagar precisera sina anspråk; anspråket får annars inte göras gällande.

#### **25. Force Majeure**

Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra åtaganden enligt avtalet och från skyldighet att erlagga 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.

#### **26. Överlåtelse av hyresrätten och uthyrning i andra hand**

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

#### **27. Inskrivning**

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

#### **28. 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 e-post, varvid dock lör-, 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 12kap.44 § jordabalken ska delges hyresgästen.



## 29. Ändringar

Ändringar 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

Hyresvärd

Ort: *Stockholm*  
Datum: *11/12-20*

*Viktor Rempling*  
.....  
Viktor Rempling

Hyresgäst

Ort: *Stockamöllan*  
Datum: *20-12-11*

*Daniel Högländer*  
.....  
Daniel Högländer