



## Uthyrningspolicy för kommersiella lokaler

### Välkommen att hyra lokal hos Sollentunahem!

Sollentunahem äger eller förvaltar cirka 320 kommersiella lokaler i form av butiker, kontor, lager, restauranger och så kallade servicelokaler. Lokalerna ligger i våra bostadsområden och mindre centrum.

Sollentunahem verkar framför allt för en attraktiv boendemiljö. Det är därför viktigt för Sollentunahem att det är rätt hyresgäst/verksamhet i rätt lokal. Vi ser våra lokalhyresgäster som partners i leveransen av en attraktiv boendemiljö.

Vi förbehåller oss därför rätten att själva bestämma vilka som blir hyresgäster i våra lokaler. Någon kö för att få hyra lokal, liknande den som finns för bostäder, finns inte.

Denna uthyrningspolicy är ett stöd för att hitta rätt lokalhyresgäst till rätt lokal.

### När du vill söka lokal

Gå gärna in på vår webbplats [www.sollentunahem.se](http://www.sollentunahem.se) och sök bland våra lediga lokaler. Hittar du inte vad du söker kan du kontakta vår kundtjänst för att göra intresseanmälan eller få tips om kommande lediga lokaler.

### Grundläggande förutsättningar för att kunna hyra lokal

- Du behöver företräda ett registrerat företag (aktiebolag, handelsbolag, enskild firma) eller en registrerad förening.
- Du behöver ha en idé om vilket mervärde din verksamhet ger till närliggande boendemiljö.
- Verksamheten du vill bedriva behöver vara lämplig för lokalen och området. Vilken verksamhet som kan vara lämplig (butik, kontor, restaurang, café) står beskrivet vid lokalen i listan för lediga lokaler.
- Avgörande för vilken verksamhet som är lämplig är bland annat: lokalens ventilation, elförsörjning, utrymningsmöjligheter samt vatten och avlopp.
- Du behöver styrka att du har ett yrkeskunnande och de erfarenheter som krävs för att kunna bedriva den tilltänkta verksamheten.
- Din verksamhet behöver ha en bra och ordnad ekonomi så att betalningsförmågan kan säkerställas. Sollentunahem tar kreditupplysning på blivande hyresgäster och t.ex. kan eventuella betalningsanmärkningar spela en avgörande roll i bedömningen.



- För nystartade verksamheter behöver Sollentunahem se en affärsplan och budget för den tänkta verksamheten (*se bilaga 1: intresseanmälan med mall för affärsplan samt råd och tips*). En genomarbetad affärsplan och budget förenklar hanteringen och uthyrningen.

### När hyresavtal tecknas

- I normalfallet krävs en deposition om tre månadshyror för den aktuella lokalen. Depositionen ska vara inbetald innan hyrestiden börjar löpa (depositionen återbetalas efter hyrestidens slut om avflyttningsbesiktning har skett utan anmärkning och inga övriga skulder med anledning av hyresförhållandet med hyresvärden föreligger).
- Eventuella anpassningar av lokalens utformning, ventilation, el, vatten och avlopp med mera kommer att påverka hyresnivån för lokalen. I normalfallet utförs sådana anpassningar av hyresvärden efter överenskommelse och undertecknat hyresavtal.
- En lokalhyresgäst har större skyldighet att underhålla sin lokal än en bostadshyresgäst. Detta regleras i hyresavtalet bland annat genom en gränsdragningslista. Dessa ser olika ut beroende på vilken typ av lokal och verksamhet det är fråga om (butik, kontor, restaurang). *Se bilaga 2: exempel på gränsdragningslista.*

### Om du vill överlåta din lokal

En lokalhyresgäst som vill överlåta sitt hyresavtal på någon annan måste få hyresvärdens tillstånd till detta enligt hyreslagen. Tillstånd ska ges om inte hyresvärden har befogad anledning att motsätta sig en överlåtelse. En handläggningstid för överlåtelser är normalt 6–10 veckor. Följande kriterier måste vara uppfyllda:

- Hyresgästen har hyrt lokalen i minst tre år. Om hyresgästen har hyrt lokalen kortare tid kan överlåtelse i alla fall tillåtas om hyresgästen har synnerliga skäl. Detta kan vara dödsfall, allvarlig sjukdom eller andra särskilt beaktansvärda skäl som hindrar den nuvarande hyresgästen från att fortsätta driva sin verksamhet i lokalen. Endast ekonomiska skäl anses inte utgöra synnerliga skäl.
- Om lokalen vid en överlåtelse ska användas till något annat än vad som angivits i hyreskontraktet, ska Sollentunahem ta ställning till om en ny användning kan godkännas enligt punkterna ovan under ”När du vill söka lokal”. Obs! Ändrad användning till något som t.ex. konkurrerar med andra hyresgäster i området är något som Sollentunahem kan säga nej till.
- Den överlåtande hyresgästen får inte ha några skulder till Sollentunahem.



## UTHYRNINGSPOLICY LOKALER

Sidnummer  
3 (3)

Fastställt  
2019-05-14, § 48

Fastställt av  
Bolagsstyrelsen

Diarienummer  
18/00503

- Om tillstånd ges ska den överlåtande hyresgästen boka tid för avflyttningsbesiktning minst fyra veckor före tilltänkt överlåtelsesdatum. Detta görs hos ansvarig förvaltare. Eventuella anmärkningar vid besiktningen ska vara åtgärdade före tillträde av ny hyresgäst.
- Den tillträdande hyresgästen ska uppfylla samma krav som under rubriken ”När du vill söka lokal” ovan.

### Policyns omfattning

Denna policy avser uthyrning av de kommersiella lokaler som ägs eller förvaltas av Sollentunahem AB.

### Uppdatering av policyn

Styrelsen kan komma att uppdatera uthyrningspolicyn löpande. Den senaste versionen av policyn finns publicerad på Sollentunahems webbplats.