



LUNDS
UNIVERSITET

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

- En intervjustudie

Linn Falk
Angelica Järpedal

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Copyright © Linn Falk & Angelica Järpedal, 2023

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN: LUTVDG/TVLM 23/5525SE
Tryckort: Lund

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

How does the system of index regulated rental leases work in a high inflation environment?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Linn Falk, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Angelica Järpedal, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Ingemar Bengtsson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Åsa Hansson, Universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Jakob Sonesson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Jesper Mattsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Indexreglerade hyresavtal, KPI, Inflation, Fastighetsägare, Hyresgäster, Kommersiella fastigheter, Lokaler, Uppsägningar, Vakanser, Konkurer

Keywords:

Index-regulated rental leases, Inflation, Property owner, Tenants, Commercial Real Estate, Premises, Terminations, Vacancies, Bankruptcies

Abstract

During the last year, index-regulated rent has been intensively discussed in the media. Tenants are upset about large rent increases at the same time as property owners suffer from increased costs. This paper aims to study how well the system for index-regulated rental leases works during high inflation. The questions that will be answered in the report are:

1. What do the parties see as advantages and disadvantages of the index model?
2. Are there any parties who suffer or benefit from the situation?
3. Do the property owners deviate from the index clause due to the high inflation?
4. What does the future look like for index-regulated rental leases?

The study concerns an analysis of the private local rental market. Municipal property companies have been excluded from the study. As a method, a qualitative approach has been used in the form of an interview study where nine representatives of property owners and nine representatives of tenants have been interviewed. The representatives consist of real estate companies, real estate advisors and interbranch organizations.

The study shows that index-regulated leases lead to reduced transaction costs for tenants and property owners and enable leases with a longer term. The retail and restaurant industry are most affected by the rent increases. Some property owners benefit from the situation, depending on the type of property owner. So far there have not been many deviations from the index clause. If measures have been done, it has mainly been rental discounts. There is trust in the current system of index-regulated rent, but its use is questioned. Right now, there is an increased degree of awareness among tenants, which means that they for a period will make higher demands during a rent negotiation. At the same time, the results indicate a change in demand where shorter and more flexible rent leases have become more popular. The extent of these leases may affect the future of the index clause.

Sammanfattning

Under det senaste året har indexreglerad hyra diskuterats intensivt i media. Hyresgäster är upprörda över stora hyresökningar samtidigt som fastighetsägare drabbas av ökade kostnader. Syftet med studien är att studera hur väl systemet för indexreglerade lokalhyresavtal fungerar i en höginflationsmiljö. Frågeställningar som besvaras i rapporten är:

1. Vad ser parterna för fördelar och nackdelar med index-modellen?
2. Är det någon part som drabbas eller gynnas mer av situationen?
3. Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?
4. Hur ser framtiden ut för indexreglerade hyresavtal?

Studien avser en undersökning av den privata lokalhyresmarknaden och därav har kommunala fastighetsbolag utelämnats. Som metod har ett kvalitativt angreppssätt använts i form av en intervjustudie där nio representanter för fastighetsägare och nio representanter för hyresgäster har intervjuats. Representanterna består av fastighetsbolag, fastighetsrådgivare och branschorganisationerna Fastighetsägarna, Svensk Handel, Visita och Företagarna.

Studien visar på att indexreglerade hyresavtal medför minskade transaktionskostnader för hyresgäster och fastighetsägare samt möjliggör avtal med längre löptid. Handeln och restaurangbranschen är hårdast drabbade av hyreshöjningarna. Vissa fastighetsägare gynnas av situationen, beroende på vad det är för typ av fastighetsägare. Vidare har det än så länge inte skett så många avsteg från indexklausulen. Om det har vidtagits åtgärder har det framför allt varit hyresrabatter. Det finns i grunden ett förtroende för dagens system med indexreglerad hyra, dock ifrågasätts användningen av det. Just nu finns en ökad medvetenhetsgrad hos hyresgäster, vilket gör att de under en period kommer ställa högre krav vid en hyresförhandling. Samtidigt tyder resultatet på en förändrad efterfrågan där kortare och flexibla hyresavtal har blivit populärare. Utsträckningen av dessa avtal kan påverka indexklausulens framtid.

Förord

Denna rapport utgör sista momentet i vår utbildning till civilingenjörer inom lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under våren 2023 på institutionen för Fastighetsvetenskap och motsvarar 30 högskolepoäng.

Vi vill börja med att ge ett stort tack till våra intervjurespondenter för deras informativa svar som utgör grunden för denna studie. Vidare vill vi även tacka Ingemar Bengtsson för handledning och god input under arbetets gång. Dessutom vill vi tacka Norem för vägledning vid val av ämne, kontaktuppgifter och deras bidrag med kunskap. Vi vill även rikta ett tack till Peter Samuelsson på Bryggan Fastighetsekonomi som har gett oss en god inblick i fastighetsvärderingsprocessen. Sist men inte minst vill vi rikta ett stort tack till varandra för ett gott samarbete under årens gång.



Linn Falk



Angelica Järpedal

Lund den 29 maj 2023

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Begrepp

Indexreglerade hyresavtal: Hyresavtal vars hyra räknas upp med inflationen med hjälp av ett index.

Branschorganisation: En intresseförening för företag inom en specifik bransch.

Restvärde (fastighet): Förväntat marknadsvärde för en fastighet i slutet av en kalkylperiod.

Innehållsförteckning

1 Inledning	12
1.1 Bakgrund	12
1.2 Syfte.....	12
1.3 Frågeställningar	12
1.4 Avgränsning	13
1.5 Metod.....	13
2 Tidigare utredningar	14
2.1 SOU 1978:8	14
2.2 SOU 1987:47	15
2.3 SOU 2000:76	16
3 Lokalhyra och indexreglering	18
3.1 Befintlig lagstiftning	18
3.1.1 Hyresavtalet och hyran.....	18
3.1.2 Uppsägning	19
3.1.3 Det indirekta besittningsskyddet	19
3.2 Index.....	20
3.2.1 Konsumentprisindex	20
3.2.2 Utvecklingen av KPI	20
3.2.3 Fastighetsförvaltningsindex	21
3.3 Lokalhyresavtal	22
4 Sektorernas framtidssyn	24
4.1 Kommersiella fastighetssektorn.....	24
4.2 Fastighetsägarnas framtidssyn.....	25
4.3 Andra sektorer	27
4.4 Näringslivets framtidssyn	28

5 Teori	32
5.1 Transaktionskostnader	32
5.2 Asymmetrisk information	33
5.3 Riskfördelning	33
5.4 Hold-up problem	34
6 Intervjustudie	36
6.1 Urval	36
6.2 Datainsamling	38
6.3 Dataanalys	40
6.4 Felkällor	40
7 Resultat	42
7.1 Förutsättningar vid en förhandling	42
7.2 Syftet med att indexreglera hyresavtal	43
7.3 Avtalsmodeller	43
7.3.1 Procentsats och uppräkningsintervall	43
7.3.2 Indexgolv och indextak	44
7.3.3 Fastighetsägarnas avtalsmodeller.....	45
7.4 Fördelar och nackdelar	46
7.5 Konsekvenser av den höga inflationen.....	47
7.5.1 Oro över situationen	47
7.5.2 Uppsägningar	48
7.5.3 Vakanser	49
7.5.4 Fastighetsägarnas situation	49
7.5.5 Kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäster	50
7.5.6 Hyra som överstiger marknadshyran	51
7.6 Fastighetsägarnas åtgärder	52
7.7 Framtiden för indexreglerade hyresavtal	54

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

7.7.1 KPI som index	54
7.7.2 Förändring	54
7.7.3 Alternativa sätt att skriva hyresavtal	55
8 Analys	56
8.1 Introduktion	56
8.1.1 Syftet med att indexreglera hyresavtal	56
8.1.2 Indexregleringens utformning	57
8.2 Vad ser parterna för fördelar och nackdelar med indexmodellen?	62
8.3 Är det någon part som drabbas eller gynnas mer av situationen?	62
8.3.1 Uppsägningar, vakanser och påverkade fastighetsvärden	62
8.3.2 Kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst	64
8.3.3 Riskfördelning	65
8.4 Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?	65
8.5 Hur ser framtiden ut för indexreglerade hyresavtal?	66
8.5.1 Parternas inställning	66
8.5.2 KPI som index	67
8.5.3 Indexklausulens utformning	68
8.5.4 Förändrad efterfrågan	69
9 Slutsats	70
9.1 Vad ser parterna för fördelar och nackdelar med index-modellen?	70
9.2 Är det någon part som drabbas eller gynnas mer av situationen?	70
9.3 Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?	71
9.4 Hur ser framtiden ut för indexreglerade hyresavtal?	71
9.5 Vidare forskning	71
Referenser	73
Bilagor	77

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Rätten att bruka en lokal regleras genom ett lokalhyresavtal. För att det ska ses som ett giltigt hyresavtal krävs det enligt hyreslagen att det utgår någon form av ersättning till fastighetsägaren, så kallad hyra. Idag är det vanligt att lokalhyra regleras med en indexklausul, vilket innebär att hyran höjs i takt med inflationen, vanligtvis utifrån KPI-förändringen i oktober. Under många år har Sverige haft en låg och stabil inflation. Av den anledningen har användandet av indexreglerade lokalhyresavtal inte omdebatterats i större utsträckning. I oktober 2022 var inflationstakten högre än på många år till följd av det rådande världsläget. Inflationstakten har resulterat i stora hyreshöjningar som drabbat många hyresgäster. Samtidigt bidrar inflationen till ökade kostnader för fastighetsägare i form av ökade förvaltningskostnader och höga kapitalkostnader. Situationen på hyresmarknaden har skapat en debatt kring de ekonomiska konsekvenserna av indexreglerade lokalhyresavtal för både fastighetsägare och hyresgäster. I denna rapport studeras både hyresgästernas och fastighetsägarnas situation samt parternas inställning till användandet av indexklausuler.

1.2 Syfte

Syftet med rapporten är att studera hur väl systemet för indexreglerade lokalhyresavtal fungerar i en höginflationsmiljö. För att rapporten ska ge en rättvis bild kommer både fastighetsägares och hyresgästers perspektiv att studeras.

1.3 Frågeställningar

Frågeställningarna som kommer besvaras i arbetet är:

1. Vad ser parterna för fördelar och nackdelar med index-modellen?
2. Är det någon part som drabbas eller gynnas mer av situationen?
3. Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?
4. Hur ser framtiden ut för indexreglerade hyresavtal?

1.4 Avgränsning

Examensarbetet syftar till att studera indexreglerade hyresavtal på den kommersiella lokalhyresmarknaden i Sverige. Studien har avgränsats till den privata lokalhyresmarknaden och därav har vi utelämnat kommunala fastighetsbolag. Detta beror på att kommunala fastighetsbolag är politiskt styrda och därav kan ha andra drivkrafter. Vidare kommer bostäder inte att studeras, vilket framför allt beror på att det i dagsläget inte är tillåtet att indexreglera bostadshyra.

Lagstiftningen för indexreglerade hyresavtal är väl utredd i tidigare statliga utredningar (SOU 2000:76, SOU 1987:47 samt SOU 1978:8). Av den anledningen avgränsas arbetet till att studera de ekonomiska konsekvenserna av indexklausulen som den används idag.

1.5 Metod

För att besvara de fyra frågeställningarna kommer ett kvalitativt angreppssätt användas i form av en intervjustudie. För att få insikt i både fastighetsägares och hyresgästers situation har nio representanter för fastighetsägare och nio representanter för hyresgäster intervjuats. Representanterna består av fastighetsbolag, fastighetsrådgivare och branschorganisationer. Under avsnitt 6 *Intervjustudie* presenteras en mer utförlig beskrivning av intervjustudien. Vidare har teori tagits fram som tillsammans med resultatet från intervjustudien analyserats för att besvara frågeställningarna.

2 Tidigare utredningar

Tre statliga offentliga utredningar har genomförts där indexreglerade lokalhyresavtal utretts: SOU 1978:8, SOU 1987:47 samt SOU 2000:76. Nedan sammanfattas delar av utredningarnas innehåll som är relevant för studien.

2.1 SOU 1978:8

Justitiedepartementet (1978) genomförde en statlig offentlig utredning som bland annat behandlade indexreglerade hyresavtal. I samband med utredningen genomfördes en undersökning av lokalkhyrorna i Stockholms innerstad under tidsperioden 1972 till 1977. Det konstaterades att ökningen av marknadshyran för butiker endast motsvarade hälften av hyresökningen gentemot KPI-reglerade hyresavtal. De indexreglerade butikshyrorna ökade snabbare än marknadshyran i hela Stockholms innerstad, med undantag från Norrmalm och Kungsholmen. På hyresmarknaden för kontor visade undersökningen att hyran i de mest centrala områdena ökade snabbare än KPI. Kontorshyrorna i resterande områden följde inte KPI-utvecklingen.

I Justitiedepartementets (1978) utredning diskuterades även hur stor del av hyran som motsvarar fastighetsägarens utgifter i form av drift och underhåll. Enligt utredningen utgör dessa kostnader inte mer än 50 procent av hyran. Om indexklausulens ändamål är att justera hyran efter ändringar i drift- och underhållskostnader bör därmed inte mer än 50 procent av hyran indexregleras. I den tidigare nämnda undersökningen av lokalkhyrorna i Stockholms innerstad konstaterades även att det under femårsperioden räckte att indexreglera 50 procent av hyran för att följa marknadshyran.

I utredningen av Justitiedepartementet (1978) konstaterades det vidare att hyresvärden har en starkare ställning än hyresgästen vid en förhandling av hyresnivån. För att stärka hyresgästens ställning infördes en rätt att vid medling hos hyresnämnden kunna kräva ett yttrande om storleken på marknadshyran.

2.2 SOU 1987:47

År 1987 publicerade Bostadsdepartementet en statlig offentlig utredning med syfte att förbättra lokalhyresgästens ställning. I samband med utredningen utförde Statens pris- och kartellnämnd (SPK) en undersökning av Stockholms, Göteborgs, Malmös, Gävles och Skaras lokalhyresmarknad. Undersökningen visade att hyrorna i städerna har ökat snabbare än tidigare under tidsperioden 1982 till 1985. Indexreglerade hyror visade sig ha en stor påverkan till denna utveckling. SPK uttrycker vidare i utredningen en skepsis mot de indexreglerade hyresavtalens utbredning på lokalmarknaden. De menar att indexklausulen skapar omotiverade prishöjningar i den svenska ekonomin. Vidare anser SPK att KPI inte motsvarar förändringen av kostnader för drift och underhåll. Hyrorna anpassas inte heller efter efterfrågan, utan snarare endast efter inflationen.

Bostadsdepartementets (1987) utredning beskriver hyresvärdens och hyresgästens skilda uppfattningar om indexklausulen. Hyresgästen anser att indexreglerade hyresavtal har pressat fram en högre hyresutveckling, inte minst i områden där förutsättningar saknas för högre hyror. Hyresvärdarna hävdar i sin tur att indexreglerade hyresavtal emellertid har bidragit till en långsammare hyresutveckling. För dessa avtal är det vanligare att hyresvärden låter bli att säga upp hyresavtalet för villkorsändring och därav inte höjer hyran lika ofta. Parterna delar inte heller åsikt om vad indexhöjningen ska motsvara. Hyresgästen anser att det framför allt är de ändrade driftskostnaderna men även förvaltningskostnaderna som ska täckas av indexuppräknningen. Hyresvärden menar däremot att indexregleringen ska motsvara utvecklingen på hyresmarknaden alternativt vara ett skydd mot inflationen. Vidare upplever hyresgästerna att avtal med indexreglering är komplicerade. Detta leder till att vissa hyresgäster inte är fullt medvetna om avtalets innebörd.

Den offentliga utredningen från Bostadsdepartementet (1987) konstaterar att KPI har en stor påverkan på den allmänna hyreshöjningen. Vidare påpekas att KPI inte speglar förändringar i förvaltningskostnader eller utvecklingen på lokalmarknaden. Bostadsdepartementet menar därför att det borde ifrågasättas om användningen av KPI i hyresavtal är en bra grund för en marknadsanpassad hyra för lokaler. Av den anledningen diskuterades det i utredningen alternativa

index som skulle vara bättre anpassade för hyresmarknaden. Något sådant index kom aldrig till stånd, på grund av oenigheter om utformningen.

Att förbjuda indexklausuler skulle sätta hyresgästen i en sämre position enligt Bostadsdepartementets (1987) utredning. En möjlig konsekvens av ett förbud är att avtalstiden blir kortare. Vidare konstateras att det enda sättet att väga upp nackdelarna med indexreglerade hyresavtal är att skapa förutsättningar för långa avtal. Detta är anledningen till att lagstiftningen idag reglerar en minimigräns på tre år för indexreglerade hyresavtal.

2.3 SOU 2000:76

I Klimat- och näringslivsdepartementets (2000) utredning har Sveriges Fastighetsägareförbund, numera Fastighetsägarna, uttryckt sig om att det saknas en gemensam uppfattning om vad KPI-regleringens syfte är. En uppfattning är att KPI ska motsvara förändringen av fastighetsägarens kostnader. En annan uppfattning är att KPI i viss mån ska motsvara förändringen av marknadshyran. Ett mer allmänt synsätt är att KPI-regleringen ska fungera som ett skydd mot inflationen.

Även i Klimat- och näringslivsdepartementets (2000) utredning påpekas det att KPI:s utveckling inte speglar utvecklingen för marknadshyran för lokaler. Ett exempel kan vara en butik vars marknadshyra sjunker till följd av en minskning av befolkning i närområdet, samtidigt som den indexreglerade hyran ökar till följd av inflationen. Omvänt kan den indexreglerade hyran bli lägre än marknadshyran när det råder mycket låg inflation. Därav menar utredningen att KPI-reglerad hyra bör användas för att upprätthålla ett skydd mot inflationen samt högre kostnader för förvaltning av fastigheten. För att anpassa hyran till marknadshyran får en part säga upp avtalet för villkorsändring.

Klimat- och näringslivsdepartementets (2000) utredning påpekar att ett alternativ är att förbjuda indexreglerade hyresavtal. Detta hade kunnat leda till kortare hyrestider, vilket hade äventyrat hyresgästens besittning. En annan möjlig konsekvens är att det införs användning av fasta procentsatser för årlig hyresökning. Mest troligt hade detta drivit på inflationen mer än dagens system vid låg inflation.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

3 Lokalhyra och indexreglering

3.1 Befintlig lagstiftning

3.1.1 Hyresavtalet och hyran

Kapitel 12 i Jordabalken (1970:994), som även kallas Hyreslagen (HL), behandlar hyresavtal. För att ett hyresavtal ska vara giltigt krävs det att avtalet uppfyller villkoren i 1 § 1 st. HL. Hyresavtalet ska vara muntligt eller skriftligt och avse ett hus eller en del av ett hus. Vidare måste någon form av ersättning utgå och enligt 19 § 3 st. HL måste hyran vara till beloppet bestämd. Detta omfattar inte kostnader för uppvärmning, nedkylning, varmvatten, elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp, enligt samma paragraf. Om något av kraven i 19 § 1 st. p. 1–3 HL är uppfyllda kan detta istället regleras i klausuler. Paragrafen begränsar inte heller möjligheten att bestämma hyran till olika belopp för olika hyresperioder. I propositionen *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.* (Prop. 1973:23) redovisades motivet till 19 § HL som var att hyresgästen ska ha möjlighet att förutse kommande utgifter.

I 19 § 3 st. HL behandlas omsättningshyra och hyra med annan beräkningsgrund. För att en hyra med annan beräkningsgrund ska kunna användas krävs det att hyrestiden är minst tre år. Även förlängningen av avtalet behöver vara minst tre år för att denna princip ska vara tillämplig (Juno, Cederstierna lagkommentar, 12:19 JB;638).

En beräkningsgrund som är vanligt förekommande är beräkning med index. Idag är det vanligt att lokalhyresavtal är indexreglerade med KPI-förändringen för oktober månad varje år. I NJA 1986 s. 503 konstateras det att även andra beräkningsgrunder kan användas för att bestämma en hyra, dock är det av stor vikt att dessa är tillräckligt konkreta.

3.1.2 Uppsägning

Enligt 3 § HL ska ett hyresavtal som varat längre än nio månader alltid sägas upp för att upphöra att gälla. 4 § p. 5 HL reglerar att uppsägning ska ske nio månader innan avtalets utgång när det gäller en lokal. Säger inte någon part upp avtalet fortsätter det att gälla på obestämd tid, om inte annat avtalats, enligt 3 § 3 st. p. 1 HL. Parterna kan säga upp avtalet för villkorsändring eller för avflyttning. En uppsägning för villkorsändring måste innehålla de krav som ställs för att förlänga avtalet, enligt 58–58 a § HL. Vidare måste en hyresvärd vid en uppsägning för avflyttning ange skälen till en vägrad förlängning, enligt 58 § HL. Hyresvärderna kan därmed säga upp avtalet för villkorsändring för att höja hyran.

3.1.3 Det indirekta besittningsskyddet

I 56 § HL och framåt behandlas det så kallade indirekta besittningsskyddet. Ett indirekt besittningsskydd innebär att hyresgästen har rätt till ersättning om hyresvärden säger upp avtalet och vägrar att förlänga eller om hyresgästen inte godtar de nya hyresvillkoren som hyresvärden kräver, enligt 57 § HL. Rekvisiten för att hyresgästen ska få indirekt besittningsskydd framgår i 56 § p. 1–2 HL. Hyresförhållandet ska löpa längre än nio månader och hyresrätten får inte bli förverkad. Dessutom är det ett krav att pant eller borgen inte har realiserats. Det indirekta besittningsskyddet går att avtala bort enligt 56 § 2 st. HL.

Det finns ett antal fall då hyresgästen inte har rätt till ersättning till följd av att hyresvärden säger upp avtalet för avflyttning eller för villkorsändring. Dessa undantag räknas upp i 57 § p. 1–5 HL. Den femte punkten är särskilt intressant vid indexreglerade hyresavtal och reglerar att hyran ska vara skälig, det vill säga inte överstiga marknadshyran. Enligt samma punkt ska hyran även följa god sed. Är hyran som hyresvärden kräver skälig har därmed hyresgästen ingen rätt till ersättning. Om hyresgästen anser att hyran är oskälig kan denne hänskjuta tvisten till hyresnämnden för medling enligt 58 a § HL. Hyresnämnden ska på begäran uttala sig om marknadshyran (Larsson & Synnergren 2018, s. 191). Vid bestämmande av marknadshyran ska en jämförelse göras med liknande lokal på orten enligt 57 a § HL. Bedömningen av en liknande lokal ska utgå ifrån läge, standard, storlek och utformning (Larsson & Synnergren 2018, s. 169).

3.2 Index

3.2.1 Konsumentprisindex

Det index som används främst i hyresavtal är konsumentprisindex. KPI är ett mått på hur konsumentpriserna förändras över tid för den privata nationella konsumtionen. Indexet mäter förändringen mellan nuvarande år och föregående år och mäts varje månad. För att mäta förändringen används representantprodukter som ska representera den inhemska marknaden. Representantprodukterna representerar följande huvudgrupper:

- Livsmedel och alkoholfria drycker
- Alkoholhaltiga drycker och tobak
- Kläder och skor
- Boende
- Inventarier och hushållsvaror
- Hälso- och sjukvård
- Transport
- Post och telekommunikation
- Rekreation och kultur
- Restauranger och logi
- Diverse varor och tjänster
(SCB 2023a)

Subventioner och indirekta skatter påverkar priserna, till skillnad från sociala förmåner och direkta skatter som inte har någon påverkan (SCB u.å.). Inom huvudgruppen Boende ingår bland annat el, vilket kan vara av intresse för detta arbete (SCB 2023b).

3.2.2 Utvecklingen av KPI

Sverige befinner sig idag i en lågkonjunktur och det råder hög inflation. Snittet för förändringen av KPI har under tidsperioden 2015 till 2020 legat på 1,2 procent (Svensk Handel 2022). I oktober låg den procentuella ökningen på 10,9 procent, som kan jämföras med förändringen för 2022 som var 2,8 procent. Nedan i diagram 12 visas inflationstakten enligt KPI de senaste tio åren.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Förändringen i KPI i oktober 2023 förväntas vara 6,39 procent enligt Riksbankens prognos (Riksbanken 2023).



Diagram 12. Inflationstakten i procent enligt KPI de senaste tio åren (SCB 2023c).

3.2.3 Fastighetsförvaltningsindex

År 2016 kom ett nytt index, fastighetsförvaltningsindex, som speglar kostnadsutvecklingen för fastighetsförvaltning för butiker och kontor. Indexet kan bland annat användas för korrigering av priser i avtal. Produktionsfaktorena som ligger till grund för indexet är:

- Kapitalkostnader
 - Administration
 - Fastighetsavgift
 - Tomträttsavgäld
 - Försäkring
 - Värmeenergi
 - Elenergi
 - Vattenförbrukning
 - Fastighetsskötsel
 - Underhållskostnader
 - Övrigt
- (Fastighetsägarna 2022).

I oktober 2022 låg fastighetsförvaltningsindex på 148,9, vilket innebär en ökning på 25,7 procent sedan 2021 (Fastighetsägarna 2022).

3.3 Lokalhyresavtal

Som standard består ett lokalhyresavtal av bashyra, drifttillägg samt fastighetsskatt. Drifttillägget består av kostnader för drift, till exempel el, vatten, värme och skötsel (Fastighetsägarna u.å.a). Det är vanligt att drifttillägget beräknas på två olika sätt, antingen som ett fast hyrestillägg eller som ett självkostnadsanknutet hyrestillägg. Det fasta hyrestillägget beräknas fram av hyresgästen och hyresvärden tillsammans och är ofta baserat på schablonbelopp. Ett självkostnadsanknutet hyrestillägg utgår från hyresgästens faktiska kostnader. För att bestämma dessa kostnader görs en årlig avstämning (Fastighetsägarna 2019). Bashyran är hyran bortsett från tillägget för drift. Ofta regleras bashyran upp med KPI en gång per år (Fastighetsägarna u.å.a).

Fastighetsägarna har i samarbete med Svensk Handel, Visita och Svenska Allmännyttan tagit fram ett standardavtal för lokalhyra, så kallat 12B.3. Avtalet togs fram under 2018 och är väl använt på den svenska hyresmarknaden. Till avtalet finns ett stort antal bilagor, bland annat indexbilagor (Fastighetsägarna u.å.b). Se bilaga A för Fastighetsägarnas indexbilaga som används för att indexreglera hyran utan fasta tillägg.

Vanligtvis utgår indexklausulen från ett bastalet för oktober månad. Enligt standardavtalet beräknas indextillägget på följande sätt:

1. Skillnaden mellan bastalet och nuvarande oktoberindex beräknas.
2. Om utfallet blir positivt ska detta divideras med bastalet.
3. Kvoten från steg 2 multipliceras med bashyran och utfallet blir indextilläggets storlek.
(Fastighetsägarna u.å.b)

Om skillnaden i steg 1 i stället blir negativ utgår inget indextillägg, då gäller fortsatt den angivna hyran (Fastighetsägarna u.å.b). Det är inte heller ovanligt att lokalhyresavtalen innehåller klausuler som medför att hyran aldrig kan understiga föregående års hyra. Detta innebär att om KPI-förändringen är negativ, kommer hyran ändå ligga kvar på samma nivå (Svensk Handel 2022).

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Vidare finns det några fler vanliga tillägg som kan förekomma i ett hyresavtal. Exempelvis minimumindexjustering (indexgolv) som innebär att hyran minst ökar med vanligtvis två eller tre procent om KPI ligger under denna procentsats. Även maximumindexjustering (indextak) kan användas vilket innebär att hyreshöjningen aldrig kan överstiga en viss procentsats. Detta är dock mindre vanligt i praktiken (Svensk Handel 2022).

Det bör poängteras att avtalsfrihet råder vilket innebär att det är möjligt att avtala bort indexklausuler.

4 Sektorernas framtidssyn

4.1 Kommersiella fastighetssektorn

Fastighetsbolag i Sverige har generellt sett stora lån och utgör den största låntagargruppen hos bankerna, bortsett från de finansiella företagen. Vidare har fastighetsbolagen utökat sin belåning mer än alla andra företag under den senaste tiden. Av bankers belåning till företag står fastighetsbolagen för 43 procent och motsvarande siffra för kapitalmarknaden uppgår till 42 procent. Upplåningen har framför allt ökat via kapitalmarknaden, men även via svenska banker. Konsekvensen av detta har blivit att fastighetsbolagen, i större utsträckning än tidigare, är sammanlänkade med den finansiella sektorn. Fastighetsföretagens höga belåning gör dem sårbara för ändrade ekonomiska förutsättningar. Exempelvis sämre finansieringsvillkor, sämre låneförutsättningar eller lågkonjunktur. Detta innebär att risker som fastighetsbolagen innehar kan komma att realiseras. Vidare kan de stora lånen påverka realekonomin och den finansiella stabiliteten. Till exempel kan försämrade finansieringsvillkor för fastighetsbolag innebära färre investeringar, vilket i sin tur leder till minskat byggande och färre arbetstillfällen. Andra konsekvenser kan bli att fastighetsbolagens fastigheter skrivs ner i värde och att nödförsäljningar genomförs. Detta skapar kreditförluster för banker och betydande negativa värdeförändringar för obligationsinnehavare. Diagram 1 nedan visar aktieägare i börsnoterade fastighetsbolag, vilket visar utbredningen av sektorer som påverkas (Riksbanken 2022).

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

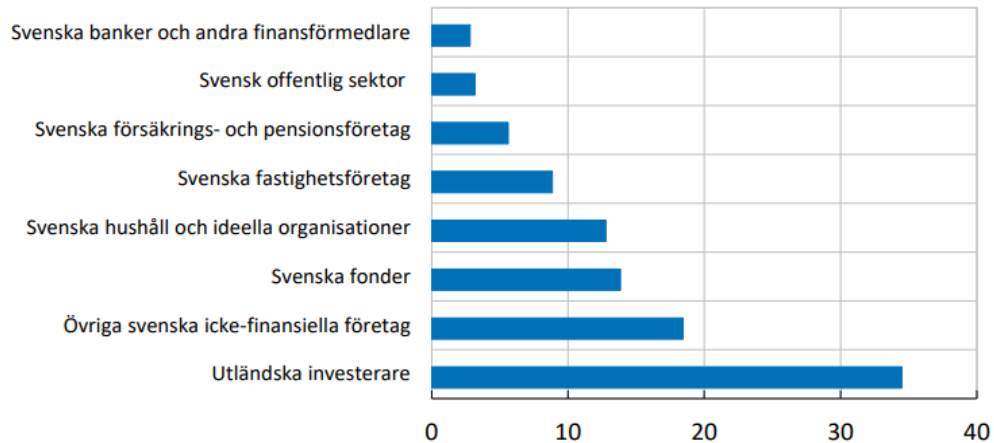


Diagram 1. De börsnoterade fastighetsbolagens aktieägare (Riksbanken 2022).

4.2 Fastighetsägarnas framtidssyn

Branschorganisationen Fastighetsägarna gör årligen en Sverigebarometer där 300 fastighetsbolag tillfrågas om deras förväntningar på det kommande året. I diagram 2 nedan visas fastighetsprisernas utveckling under hösten 2022. Diagrammet visar att fastighetspriserna har sjunkit för samtliga undersökta sektorer. Vidare visas förväntningarna på fastighetspriserna i slutet av 2023 i diagram 3, vilket visar att förväntningarna är fortsatt sjunkande priser (Fastighetsägarna 2023).

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

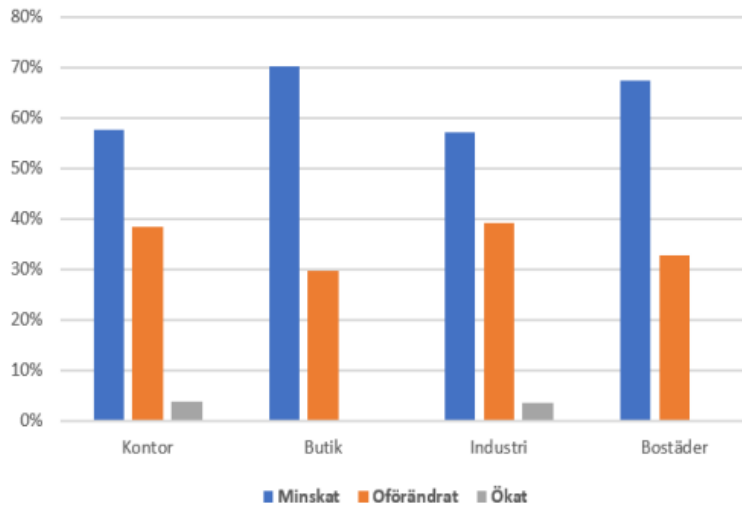


Diagram 2. Fastighetsprisernas utveckling under hösten 2022 (Fastighetsägarna 2023)

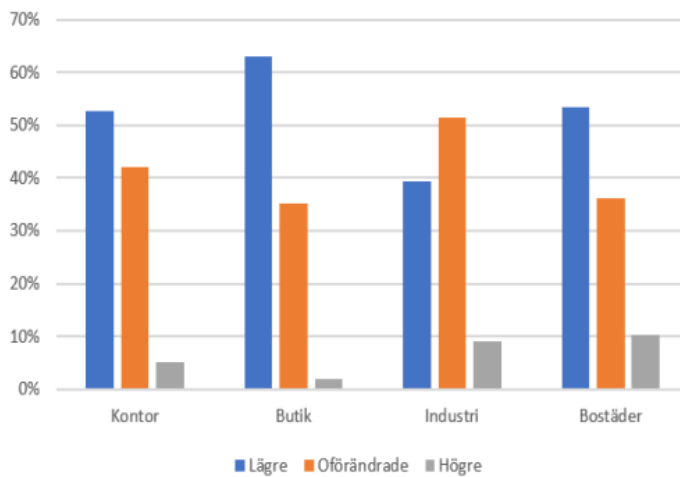


Diagram 3. Förväntade fastighetspriser under slutet av 2023 (Fastighetsägarna 2023)

I Sverigebarometern undersöks även vakanser. Diagram 4 nedan visar utvecklingen av vakanser under hösten 2022. Vakanserna har ökat för över 25 procent av fastighetsägarna för kontor och butik. I diagram 5 visas förväntade vakanser i slutet av 2023. Samtliga sektorer, utom bostadssektorn, förväntar sig en ökad vakansgrad under 2023. Uppemot 30 till 40 procent av fastighetsägarna för kontor och butiker förväntar sig en högre vakansgrad (Fastighetsägarna 2023).

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

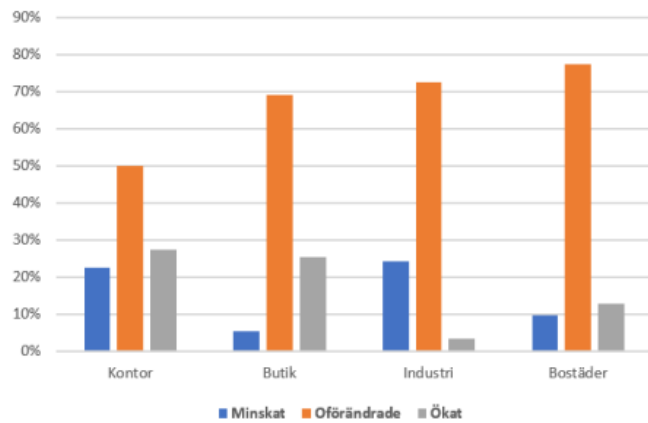


Diagram 4. Vakanser under hösten 2022 (Fastighetsägarna 2023).

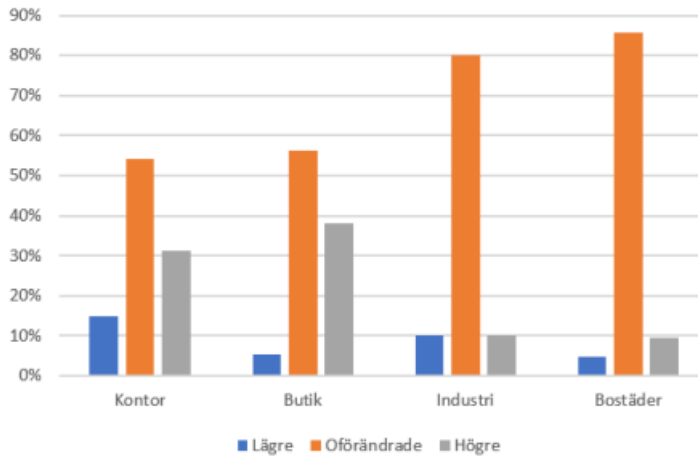


Diagram 5. Förväntade vakanser under slutet av 2023 (Fastighetsägarna 2023)

4.3 Andra sektorer

Många svenska företag inom handel har drabbats av prisuppgångar på svenskproducerade varor, importerade varor samt insatsvaror. Samtidigt har inflationen bidragit till väsentligt högre hyror för många företag. Överlag gäller att alla dessa ökade kostnader inte kan föras över till konsumenten. Vidare har hushållen även en snävare ekonomi, vilket gör att konsumtionen minskar. Konsekvensen blir att marginalen för företagen blir allt mindre. På sikt kan detta få stora ekonomiska konsekvenser i samhället, bland annat genom att det skapas

färre arbetstillfällen och eventuella konkurser (Svensk Handel 2023a). Svensk Handel skriver i ett pressmeddelande att det inom kläd- och skohandeln är 3 100 butiker som riskerar att gå i konkurs alternativt gå i rekonstruktion. Detta delvis på grund av att hyran upptar en allt större del av marginalerna (Svensk Handel 2023b).

Precis som handeln drabbas andra branscher på liknande sätt av ökade kostnader. Flera företag ser i dagsläget dystert på framtiden, inte minst byggbranschen och besöksnäringen. Även energiintensiva företag har drabbats hårt av ökade energipriser (Svenskt Näringsliv 2022). Konsekvenserna av detta blir detsamma som ovan, färre jobb och fler konkurser.

4.4 Näringslivets framtidssyn

Svenskt Näringsliv genomför fyra gånger per år en undersökning där cirka 5000 medlemmar svarar på frågor angående investeringar, försäljning samt anställningar. Januaris undersökning i år visar på att företagen har blivit oroligare för framtiden. Diagram 6, 7 och 8 nedan visar hur företagen tror att försäljningar, investeringar och anställningar kommer utvecklas från februari och ett år framåt. Resultatet redovisas som ett balansmått, som är differensen mellan andelen som tror på bättre tider och andelen som tror på sämre tider (Svenskt Näringsliv 2023). Som synes ligger förväntningarna lågt jämfört med tidigare år.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

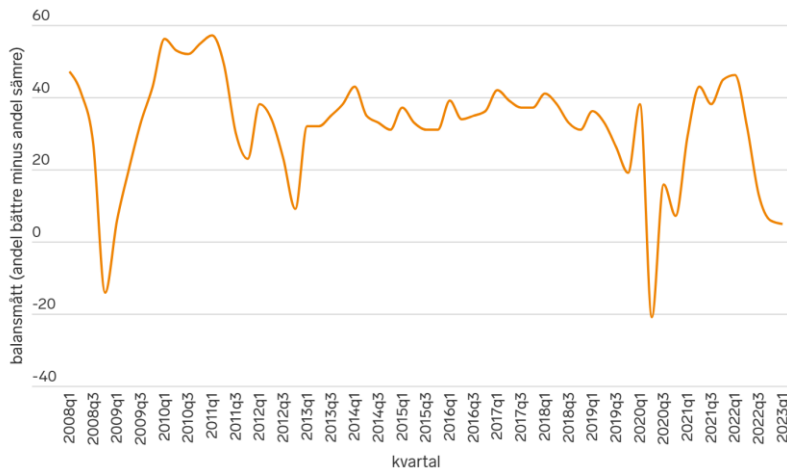


Diagram 6. Hur företagen tror att försäljningar kommer att utvecklas från februari och tolv månader framåt (Svenskt Näringsliv 2023).

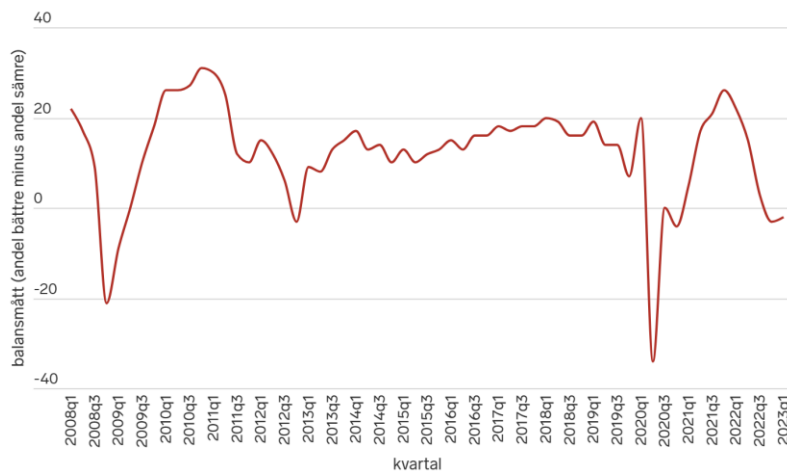


Diagram 7. Hur företagen tror att investeringar kommer att utvecklas från februari och tolv månader framåt (Svenskt Näringsliv 2023).

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

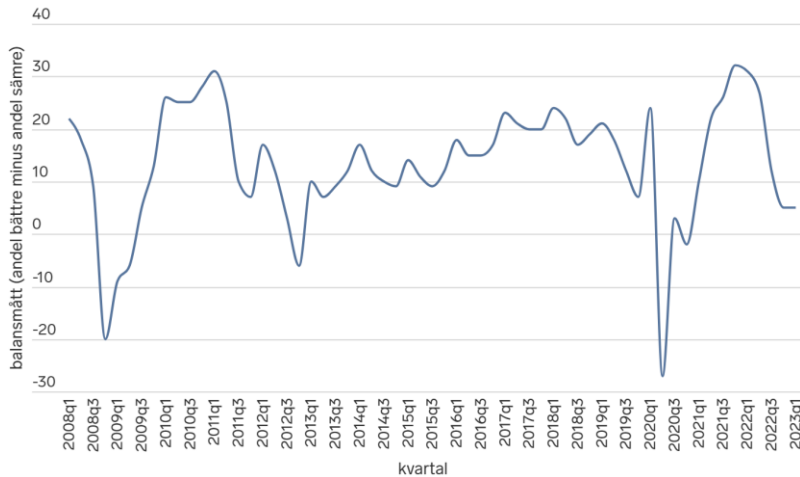


Diagram 8. Hur företagen tror att anställningar kommer att utvecklas från februari och tolv månader framåt (Svenskt Näringsliv 2023).

Som ses i diagram 9, 10 och 11 så skiljer sig förväntningarna åt mellan olika branscher. Handeln har genomgående låga förväntningar på försäljningsvolym, investeringar och anställningar. Även inom besöksnäringen och byggsektorn är det många som tror på färre investeringar. Vidare är det många inom byggbranschen som tror på en vikande försäljning. Tjänsteföretag ser däremot relativt ljusst på framtiden (Svenskt Näringsliv 2023).

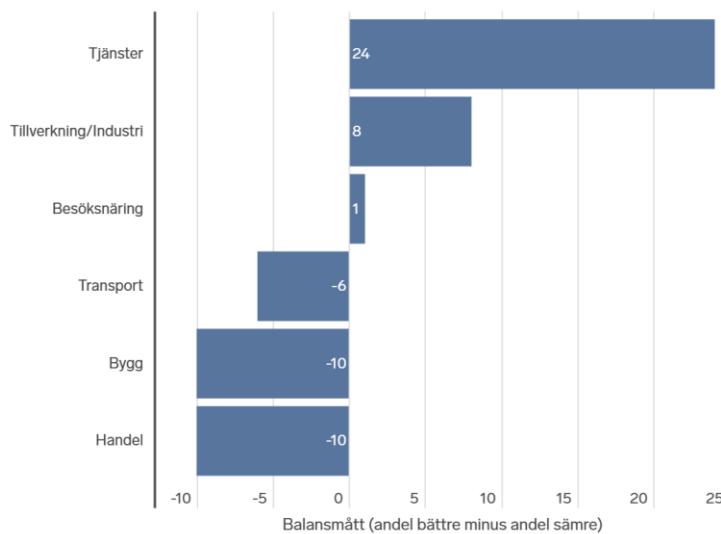


Diagram 9. Hur företagen, per bransch, tror att försäljningen kommer att utvecklas från februari och tolv månader framåt (Svenskt Näringsliv 2023).

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

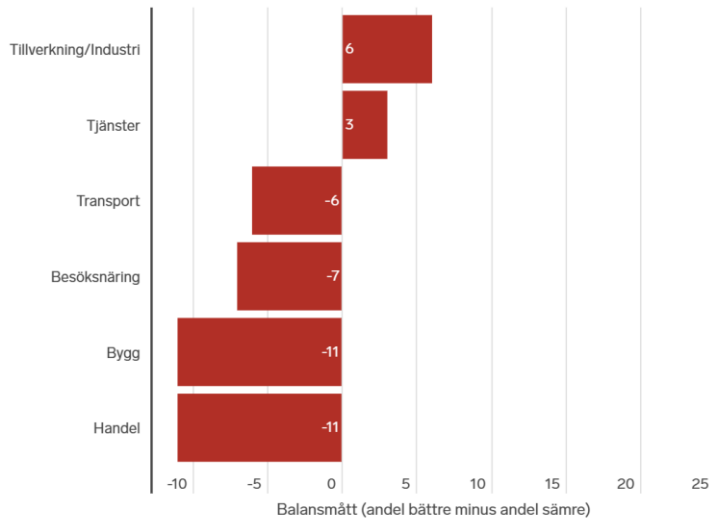


Diagram 10. Hur företagen, per bransch, tror att investeringar kommer att utvecklas från februari och tolv månader framåt (Svenskt Näringsliv 2023).

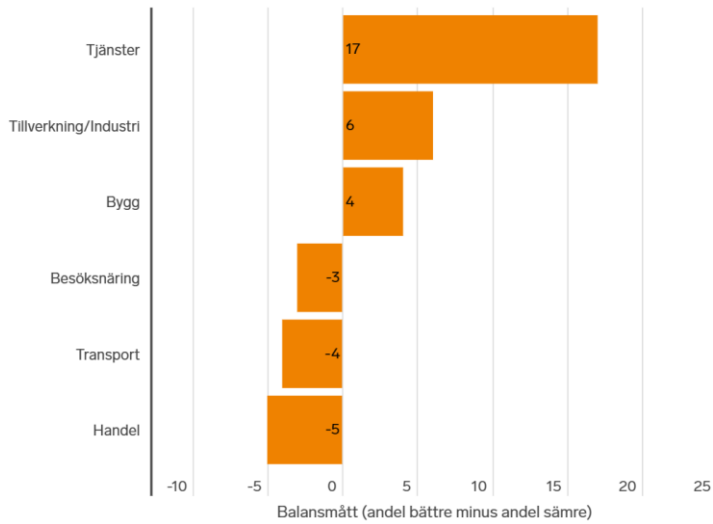


Diagram 11. Hur företagen tror att anställningar kommer att utvecklas från februari och tolv månader framåt (Svenskt Näringsliv 2023).

5 Teori

5.1 Transaktionskostnader

Transaktionskostnader är de extra kostnaderna som tillkommer vid ett köp eller en försäljning av en vara eller tjänst (Coase 1937). Exempel är anskaffande av information, förhandling och kontraktsskrivning. Transaktionskostnader kan innebära att en transaktion blir mindre lönsam alternativt att den inte genomförs (Cooter & Ulen 2000, s. 89). Det finns tre olika typer av transaktionskostnader: *sökkostnader*, *kontraktskostnader* och *kontrollkostnader*. Sökkostnad innebär kostnaden för att hitta en motpart, exempelvis en fastighetsägare som vill hitta en hyresgäst. För att göra detta kan exempelvis fastighetsägaren lägga ut sin lokal på en lokalförmedlingshemsida, vilket kostar tid och pengar. För ett företag som vill hitta en lokal att hyra behöver de gå in på lokalförmedlingshemsidan och leta efter en lokal som matchar deras behov, vilket också kostar tid och pengar. Kontraktskostnad är kostnaden för att förhandla, formulera och sluta avtal (Cooter & Ulen 2000, s. 87–88). Detta kan handla om att fördela rättigheter och skyldigheter, vilket det i vissa fall krävs en jurist för (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 87). En sådan skyldighet för fastighetsägaren kan vara att anpassa en lokal efter hyresgästens behov, vilket också utgör transaktionskostnader (Miceli & Sirmans 1999, s. 301). Kontrollkostnad handlar om kostnaden för att kontrollera att motstående part fullgör sin del av avtalet (Cooter & Ulen 2000, s. 87–88). Om motparten inte fullgör sin del, kan en tvist uppstå som behöver hänskjutas till domstol (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 87).

Ett sätt att sänka transaktionskostnader är att använda sig av standardavtal. Detta innebär att parterna inte behöver förhandla och upprätta villkor för varje nytt avtal som ingås (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 94). Ett exempel på ett sådant standardavtal är Fastighetsägarnas standardavtal för lokalhyra som redogjordes för under avsnitt 3.3 *Lokalhyresavtal*.

5.2 Asymmetrisk information

Asymmetrisk information leder till en typ av transaktionskostnad och innebär att parter besitter olika mycket information (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 86). I en avtalssituation är det vanligt att en part har mer information om tjänsten som avtalet ska reglera (Dahlberg 2015). Exempelvis besitter en säljare vanligtvis mer information om en vara eller tjänst eftersom den har större kännedom om det som ska säljas. Då åligger det köparen att genomföra undersökningar för att på egen hand anskaffa sig den information som krävs inför köpet, vilket kan vara kostsamt (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 86). I vissa fall kan därav asymmetrisk information göra att en transaktion inte kommer till stånd.

Asymmetrisk information kan uppstå i ett hyresförhållande. Till exempel har hyresgästen mer kännedom om sin egen verksamhet. Detta innebär att hyresgästen är fullt medveten om när denna behöver byta lokal. Hyresvärden däremot kan ha svårt att förutspå verksamhetens utveckling och framtidsplaner. Av den anledningen är det svårt för hyresvärden att på förhand veta när en hyresgäst kommer välja att flytta. I det här fallet har hyresgästen mer information än hyresvärden (McConnell & Schallheim 1983). Det finns även situationer då hyresgästen besitter mindre information än hyresvärden. Fastighetsägaren kan ha andra planer för fastigheten i framtiden som inte hyresgästen känner till, till exempel att byggnaden ska rivs. Detta kan då försvåra hyresgästens framtidsplaner.

5.3 Riskfördelning

Individer och aktörer har olika inställningar till risk. Om en part är riskavers så innebär det att den har en låg vilja att bära risk. Om en part i stället är en riskälskare så innebär det att den har en hög vilja att bära risk. Vidare kan en part även vara riskneutral. Exempelvis är privatpersoner mer riskaversa än företag eftersom företag vanligtvis har större tillgångar. Parternas olika inställningar till risk skapar en möjlighet att handla med risker. Detta innebär att det är möjligt att skapa ett effektivt bärande av risk. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv bör den part som har minst riskaversion bära risken, förutsatt att allt annat är lika. Detta beror på att denna part kräver lägre kompensation för att

inneha risken och därav blir det mest ekonomiskt effektivt att denna part också bär risken (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 133).

En annan viktig aspekt vid fördelning av risk är att ta hänsyn till hur lätt det är att transferera risken. Om två parter skulle ha lika stor riskaversion bör den part som har lättast att transferera risken även bära den. Ett sätt att transferera risk är att försäkra sig, vilket medför transaktionskostnader (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 139). Den som har lägst transaktionskostnader för att försäkra sig mot risken bör bära den, ur ett samhällsekonomiskt perspektiv (Cooter & Ulen 2000, s. 268). Ett exempel på en sådan transaktionskostnad är att utreda vilka risker som parten vill försäkra sig mot (Dahlman, Glader & Reidhav 2004, s. 139). Under avsnitt 5.1 *Transaktionskostnader* beskrivs transaktionskostnader vidare.

En risk kan vara antingen ren eller oren. En ren risk är en risk som inte kan påverkas av någon av parternas beteende (Skogh & Lane 1993, s. 93). En oren risk är en risk som kan kontrolleras av någon part. Att kunna kontrollera en risk innebär att kunna minska storleken på skadan och/eller minska sannolikheten att skadan inträffar (Skogh & Lane 1993, s. 96). En utgångspunkt vid riskfördelning är att om en part har möjlighet att påverka risken, bör denna också bära risken. Detta beror på att den part som kan påverka risken då får incitament att göra detta. Om i stället den andra parten hade burit risken hade den part som kan påverka risken saknat incitament att påverka risken, då denna själv inte hade gynnats av detta. Denna princip är endast gällande vid en oren risk (Skogh & Lane 1993, s. 97).

5.4 Hold-up problem

Hold-up problem uppstår när en part utnyttjar sin maktposition gentemot den andra parten. Specifika investeringar, ofullständiga kontrakt och maximering av kapital är tre orsaker till att hold-up problem uppstår. Specifika investeringar handlar om investeringar som är knutna till en viss specifik partner. Om denna partner erbjuder information eller tillgångar som är specifika innebär detta att en fortsatt relation kan vara nödvändig. Vidare kan ofullständiga kontrakt leda till att hold-up problem uppstår. Ett ofullständigt kontrakt är ett kontrakt som innehåller brister, vilket kan innebära att vissa delar av avtalsförhållandet inte

är klarlagt. I vissa fall kan någon av parterna utnyttja dessa brister till sin fördel (Klein 1998, s. 241).

Specifika investeringar och ofullständiga kontrakt kan ge en part en maktposition gentemot den andra parten. Ett exempel kan vara en butik som låser sig till en specifik plats eftersom verksamheten har skapat en kundkrets där. Fastighetsägaren får då en maktposition gentemot hyresgästen och kan därav pressa denna på exempelvis en högre hyra eller sämre hyresvillkor. Ett annat exempel kan vara en fastighetsägare som investerar mycket i en lokal för att anpassa den för en specifik hyresgäst, exempelvis en industri. Som fastighetsägare blir man därav beroende av att hyra ut till en hyresgäst inom den specifika verksamhetsbranschen för att investeringen ska vara lönsam. Omvänt får då hyresgästen en maktposition gentemot fastighetsägaren som innebär att denna kan ställa oskäliga krav på hyresvillkoren. Kortsiktigt kan utnyttjande av sin maktposition leda till en vinst. Risken är dock att relationen mellan de två parterna skadas, vilket på lång sikt kan innebära en förlust. För att en part ska välja att utnyttja sin position krävs det därmed att denna maximerar sitt kapital långsiktigt (Klein 1998, s. 243). Ett sätt att motverka risken för att hold-up problemet ska uppstå är att upprätta långa hyresavtal, då detta gör att en specifik investering hinner löna sig (Runesson 2003, s. 197 f).

6 Intervjustudie

6.1 Urval

Intervjurespondenterna delades in i två kategorier: representanter för fastighetsägare och representanter för hyresgäster. Inom varje kategori intervjuades nio representanter, där två respondenter representerade både hyresgäster och fastighetsägare. Representanterna för fastighetsägare består av sju fastighetsbolag, en fastighetsrådgivare samt branschorganisationen Fastighetsägarna. Vi har valt att intervjua större fastighetsbolag då dessa besitter fler hyresavtal och därför svarar för en större andel av hyresavtalen på marknaden än mindre fastighetsbolag. Fastighetsbolagen som intervjuats är etablerade främst i Sveriges större städer. För ett av fastighetsbolagen intervjuades två personer, då den första menade att svaren kunde kompletteras av en kollega. Dessa personer behandlas som en respondent i dataanalysen och resultatet. Fastighetsrådgivaren arbetar med både fastighetsägare och hyresgäster i sin roll och har därför representerat båda kategorierna. Likadant har en av fastighetsägarna även representerat hyresgäster, då respondenten har lång erfarenhet inom branschen.

Nedan i tabell 1 ses yrkesroll, typ av arbetsgivare, intervjutyp samt intervjulängd.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Tabell 1. Förteckning över representanter för fastighetsägare.

Respondent	Yrkesroll	Typ av arbetsgivare	Intervjutyp	Intervju-längd
FÄ1	Marknads- och uthyrningschef	Fastighetsbolag	Digital	52 min
	Förbundsjurist	Fastighetsägarna	Digital	35 min
FÄ2 (HG3)	Regionchef	Fastighetsbolag	Fysisk	38 min
FÄ3	Affärsansvarig kontor/affärs-utvecklare	Fastighetsbolag	Digital	73 min / 26 min
FÄ4	Regionchef	Fastighetsbolag	Digital	26 min
FÄ5	Verksamhetsområdeschef förvaltning	Fastighetsbolag	Fysisk	39 min
FÄ6 (HG5)	Kontorschef	Fastighetsrådgivare	Fysiskt	35 min
FÄ7	Chef försäljning och marknadsföring	Fastighetsbolag	Digital	22 min
FÄ8	Uthyrningschef	Fastighetsbolag	Digital	22 min

Representanterna för hyresgästerna består av fem fastighetsrådgivare, tre branschorganisationer samt ett fastighetsbolag. Branschorganisationerna som har intervjuats är Svensk Handel, Visita och Företagarna. Svensk Handel företräder företag inom handel, Visita företräder besöksnäring och Företagarna företräder företagare. Anledningen till att dessa har valts är att de verkar inom olika sektorer samt har många medlemmar. Valet av hyresgästrådgivare grundar sig i att de kommer i daglig kontakt med hyreskontrakt med flera olika aktörer. Därmed innehar dessa god och aktuell kunskap inom ämnet. Alternativet hade varit att intervjua specifika hyresgäster, detta hade gett relativt lite data eftersom dessa besitter få hyreskontrakt.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Nedan i tabell 2 ses yrkesroll, typ av arbetsgivare, intervjutyp samt intervjulängd.

Tabell 2. Förteckning över representanter för hyresgäster.

Respondent	Yrkesroll	Typ av arbetsgivare	Intervjutyp	Intervju- längd
HG1	Chef för hyresgäst-rådgivning	Fastighetsrådgivare	Digital	44 min
	Jurist	Företagarna	Digital	17 min
	Jurist	Visita	Digital	44 min
HG2	Affärschef	Fastighetsrådgivare	Digital	35 min
HG3 (FÄ2)	Regionchef	Fastighetsbolag	Fysisk	38 min
	Näringspolitisk expert stads- och platsutveckling/ besöksnäring	Svensk Handel	Digital	40 min
HG4	Verkställande direktör	Fastighetsrådgivare	Digital	41 min
HG5 (FÄ6)	Kontorschef	Fastighetsrådgivare	Fysiskt	35 min
HG6	Hyresgäst-rådgivare	Fastighetsrådgivare	Digital	33 min

6.2 Datainsamling

För datainsamling har halvstrukturerade intervjuer valts som strategi. Halvstrukturerade intervjuer innebär att färdigformulerade frågor används som utgångspunkt, dessa kan sedan anpassas efter hur intervjun utvecklar sig (Höst, Regnell & Runeson 2006, s.34). Detta innebär att formulering och ordning på frågorna kan ändras beroende på intervjusituationen (Höst, Regnell & Runeson 2006, s.91).

En intervju kan delas in i fyra delar: sammanhang, inledande frågor, huvudfrågor och sammanfattning (Höst, Regnell & Runeson 2006, s.91). Detta upplägg har använts i denna intervjustudie. Beroende på respondent har fem olika frågeformulär upprättats. Respondenterna har delats in i fem grupper:

- Fastighetsägare
- Hyresgästrådgivare
- Sakkunniga inom både fastighetsägares och hyresgästers situation
- Branschorganisationen Fastighetsägarna
- Resterande branschorganisationer

Anledningen till att olika frågeformulär använts är för att de olika typerna av respondenter har olika infallsvinklar och kunskap inom lite olika frågor. Trots detta är grundstrukturen likadan för alla frågeformulär, för att möjliggöra en tydlig sammanställning av intervju svaren. Två respondenter ansåg sig ha kunskap utifrån både hyresgästens och fastighetsägarens perspektiv. Dessa har fått ett eget frågeformulär som innehåller frågor anpassade för båda perspektiven. Vidare finns det två olika frågeformulär för branschorganisationer. För Fastighetsägarna har det använts ett särskilt frågeformulär, eftersom dessa representerar fastighetsägare, till skillnad från resterande branschorganisationer. De fem gruppernas frågeformulär kan ses i bilagorna B-F.

Tre intervjuer genomfördes på plats och 14 genomfördes digitalt. Intervjuerna genomfördes under andra halvan av februari. Respondenterna tilldelades intervjufrågorna några dagar innan respektive intervju ägde rum. Innan intervjun påbörjades fick respektive respondent information om att intervjun genomfördes anonymt, bortsett från branschorganisationerna. Eftersom branschorganisationer representerar en viss bransch hade det varit svårt att återge svaren utan att göra det uppenbart vilken bransch de representerar. Anledningen till att anonymitet används är för att skydda de övriga respondenterna från oönskat informationsläckage.

Vi har genomfört intervjuerna själva och har turats om att agera intervjuledare respektive bisittare. Bisittarens uppgift var att föra anteckningar och att bistå stöttnings till intervjuledaren vid behov. För att respondenternas svar ska återges

objektivt och riktigt spelades intervjuerna in efter godkännande och transkriberades. Intervjulängden varierade, där den kortaste intervjun tog 17 minuter och den längsta tog 73 minuter att genomföra.

6.3 Dataanalys

Efter att samtliga intervjuer genomförts transkriberades respektive intervju. Anledningen till detta var för att kunna återge en objektiv och riktig bild av respondenternas svar. Transkriberingen möjliggjorde även citering. För att sammanställa och analysera svaren från intervjuerna skapades en excelfil. I excelfilen placerades intervjufrågorna i rader och respondenterna i kolumner. Respondenterna färgkodades utefter deras perspektiv som representant för fastighetsägare eller hyresgäster. Utifrån transkriberingen sammanfattades respondentens svar i varje cell. Under det här steget sållades viss information från respondenternas svar bort, som inte ansågs vara relevant för den specifika frågan. Därefter upprättade vi en ny sammanställning över hur många respondenter som svarat ungefär lika på samma frågor och hur många respondenter som svarat avvikande. Denna sammanställning användes för att klarlägga faktiska siffror på hur många respondenter som angav respektive svar. Excelfilen och sammanställningen användes för att ta fram ett resultat. Om oklarhet uppstod gick vi tillbaka till transkriberingen för att säkerställa att vi tolkat svaret rätt.

Under intervjuerna framgick även information som inte efterfrågades direkt i frågorna, som ändå var relevant för studien. För att inte missa någon relevant data har en genomgång gjorts av respektive respondents transkribering. Utifrån detta kompletterades resultatet med ytterligare information.

6.4 Felkällor

Det har intervjuats 16 personer inom ramen för studien. En felkälla skulle därför kunna vara att urvalet är för litet. Det är möjligt att resultatet hade sett annorlunda ut ifall fler intervjuer hade genomförts. Vi har valt att intervjuva tre olika kategorier. Fler kategorier hade gett fler infallsvinklar och hade kunnat förbättra resultatet.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Intervjun bestod av öppna frågor. Detta gav respondenterna möjlighet att göra sin egen tolkning av frågorna och detta kan ha påverkat hur de har svarat. Samtidigt har detta gett respondenterna utrymme för att ge breda informationsrika svar.

7 Resultat

Informationen från dataanalysen har sammanställts i resultatet. Intervjufrågor vars svar inte varit betydelsefulla för studien har utelämnats. Vidare har svar på frågorna delats in i följande teman:

- Förutsättningar vid en förhandling
- Syftet med att indexreglera hyresavtal
- Avtalsmodeller
- Fördelar och nackdelar
- Konsekvenser av den höga inflationen
- Fastighetsägarnas åtgärder
- Framtiden för indexreglerade hyresavtal

Dessa teman utgör varsin rubrik nedan där de svar som har med temat att göra presenteras. För respektive tema redovisas den generella uppfattningen först som sedan följs av den avvikande uppfattningen om ämnet. Inom vissa teman har det inte framgått en generell uppfattning då respondenterna i stor utsträckning haft skilda svar.

7.1 Förutsättningar vid en förhandling

Fyra respondenter resonerar under intervjuens gång kring att hyresgästen i vissa fall står i en sämre position jämfört med hyresvärden. En respondent påpekade att hyresvärden har ett övertag eftersom de arbetar kontinuerligt med hyresavtal. Visita uppgav att fastighetsägare har mer koll på bland annat regelverk och att parterna därför har olika förutsättningar. Vidare menade Visita att hyresgäster i många fall är ganska okunniga inom ämnet.

”Hyresgästerna kan inte det här, utan det är fastighetsägaren som sitter på makten och kunskapen. De försöker ju maximera och få ut så mycket som möjligt.” - Visita

Svensk Handel uppgav att större hyresgäster är mer insatta i hela processen, medan den lilla hyresgästen har både sämre kompetens och mindre resurser. Vidare påpekade Svensk Handel att det inom handeln i princip bara finns 14

stora koncerner idag, resten är väldigt små bolag med en omsättning på en till fem miljoner kronor per år. Dessa mindre bolag har ingen extra personal som arbetar specifikt med hyresavtal. Hyresgästen är vanligtvis inte så insatt och en indexklausul kan därmed vara väldigt svårförståelig. Två fastighetsägare uttryckte att de tycker att hyresgäster som inte är insatta ska ta professionell hjälp.

7.2 Syftet med att indexreglera hyresavtal

13 respondenter uppgav att syftet med indexreglerade hyresavtal är att följa kostnadsutvecklingen i samhället. Fyra respondenter ansåg att syftet med att indexreglera hyresavtal även är att upprätthålla en kostnadstäckning för fastighetsägarna. Två respondenter uppgav att syftet från början också har varit att få till längre löptider på hyresavtalet.

7.3 Avtalsmodeller

Nedan presenteras användningen och utformningen av indexklausulen, utifrån respondenternas svar. Under rubrik *7.3.3 Fastighetsägarnas avtalsmodeller* finns en sammanställning över de intervjuade fastighetsägarnas avtalsmodeller.

7.3.1 Procentsats och uppräkningsintervall

Alla fastighetsägare uppgav att i regel är alla deras hyresavtal som löper längre än tre år indexreglerade med KPI. Samtliga hyresgästsrepresentanter, bortsett från en som inte kunde uttala sig, delar denna bild. Alla respondenter, bortsett från Fastighetsägarna, uppgav att 100 procent av bashyran är indexreglerad i de allra flest fall. Undantag kan finnas för myndigheter eller starka aktörer som ibland får en lägre andel av hyran indexreglerad. Branschorganisationen Fastighetsägarna angav att 80 till 100 procent av bashyran brukar vara indexreglerad. En fastighetsägare resonerade kring att det kan finnas skäl att minska procentsatsen om hyresgästen tar ett större ansvar för fastigheten. Visita redogjorde för att 50 eller 75 procent av hyran brukade vara indexreglerad förr i tiden, vilket berodde på att vi historiskt haft helt andra inflationstal. När vi sedan haft väldigt låg inflation under många år blev procentsatsen en mindre viktig fråga. Vidare menade Visita att detta har lett till att det idag har blivit i princip standard med 100 procent indexuppräknings.

14 respondenter uppgav att det är vanligast att indexreglera hyran årsvis. Fem representanter för hyresgäster uppgav att det förekommer kvartalsuppräknning av KPI. En fastighetsägare angav att deras huvudregel är att använda sig av kvartalsvis uppräknning för att få till en bättre affär.

”Vi har ju funnits länge, så vi letar efter hur vi ska göra vår affär bättre utan att vara oschyssta på något sätt. Då dyker den här modellen upp som en variant på hur man tjänar mer pengar. Men återigen, ibland är det väldigt, väldigt svårt att motivera det här.”

Vidare menade fastighetsägaren att deras kostnader ökar under årets gång och att en kvartalsvis indexreglering täcker upp för deras kostnader under året. Ytterligare en fastighetsägare använder sig av kvartalsvis uppräknning beroende på situation. Ett argument, som båda fastighetsägarna framhävde, var att en kvartalsvis uppräknning innebär en stegring av hyran i stället för en chockhöjning i början på året. Av den anledningen menade den ena fastighetsägaren att i en höginflationsmiljö är kvartalsvis uppräknning en fördel för båda parter. En respondent ställer sig starkt kritisk till användningen av kvartalsvis indexuppräknning.

”Så jag förstår att vissa fastighetsägare vill ha så för att tjäna mer pengar, men i min roll skulle jag aldrig i min själ förespråka kvartalsindexering, för det suger om du är hyresgäst.”

7.3.2 Indexgolv och indextak

Uppfattningen över hur vanligt det är med indexgolv skiljer sig åt mellan respondenterna. Av fastighetsägarna är det fyra som använder sig av indexgolv i sina avtal. Till dessa räknas även de avtal som reglerar att hyran inte kan bli lägre än föregående hyresperiod. Respondenterna som använder sig av indexgolv motiverade detta på olika sätt. En respondent uppgav att det inte passade in med osäkra kassaflöden i investeringskalkylen. En annan respondent uppgav att deras kostnader alltid ökar, oavsett om inflationen ökar eller ej. Branschorganisationen Fastighetsägarna har sett indexgolv främst i centrala och populära lägen, där KPI inte täcker marknadshyresutvecklingen. De tre resterande fastighetsägarna använder sig inte av något indexgolv.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Av representanterna för hyresgästerna har åtta av nio stött på indexgolv. Majoriteten uppger att indexgolvet vanligtvis ligger mellan två till tre procent. Det är även vanligt med en klausul som reglerar att hyran inte kan bli lägre än föregående år. En av representanterna för hyresgästerna uppger att den aldrig har sett ett hyresavtal utan ett indexgolv. Tre av representanterna för hyresgästerna ställer sig starkt kritiska till användning av indexgolv i hyresavtal.

”Som hyresgästrepresentant så skulle jag aldrig acceptera ett sådant avtal av den enkla anledningen att det inte är en one way street.”

Ingen av de tillfrågade fastighetsägarna använder sig av indextak i sina hyresavtal. Majoriteten av respondenterna uppger att det är ovanligt med indextak. Fyra representanter för hyresgästerna uppger att de aldrig har sett ett indextak i ett avtal.

En representant för hyresgäster har sett indexklausuler där den nya hyran varje år beräknas med den senaste indexuppräknade hyran som bashyra. Detta innebär att det blir ”ränta på ränta”-effekt på hyran. Respondenten har sett denna typ av indexklausul i fyra till fem fall och påpekar att man som hyresgäst ska se upp för sådana klausuler.

”Och vi vill under inga omständigheter se att våra kunder tecknar sådana avtal, så det gäller verkligen att se upp med hur en indexklausul är formulerad.”

7.3.3 Fastighetsägarnas avtalsmodeller

Nedan, i tabell 3, har de intervjuade fastighetsägarnas avtalsmodeller sammanställts. FÄ6 är inte med, då denna inte äger några fastigheter utan endast var sakkunnig. Sammanställningen baseras på fastighetsägarnas generella avtalsmodell. Från denna förekommer det undantag i vissa situationer.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Tabell 3. Tillfrågade fastighetsägares avtalsmodeller.

Respondent	Andel av bashyran	Årsvis/kvartalsvis	Tak/golv
FÄ1	100%	Båda, beroende på situation	Nej
FÄ2	100%	Årsvis	Ej lägre än föregående år
FÄ3	100%	Kvartalsvis	Ej lägre än föregående kvartal
FÄ4	100%	Årsvis	Nej
FÄ5	100%	Årsvis	Nej
FÄ7	100%	Årsvis	Ej lägre än föregående år
FÄ8	100%	Årsvis	Golv 2%

Svensk Handel uttryckte att om fastighetsägarna hade använt sig av indexklausulen så som den är utformad i Fastighetsägarnas standardavtal, så hade detta underlättat för hyresgästerna och för dem som organisation. Vidare menade Svensk Handel att Fastighetsägarnas mall är förståelig för hyresgästerna. Även Visita uttryckte att det inte är något fel på indexklausulens utformning, utan att den tillämpas på ett felaktigt sätt. Visita menade att problemet framför allt är att det är standard att 100 procent av hyran räknas upp. Även en representant för hyresgästerna uttryckte att Fastighetsägarnas mall är mycket bra och att den förstås av alla.

7.4 Fördelar och nackdelar

Likt ovan uppgav nio respondenter att en fördel med att indexreglera hyresavtal är att hyran följer kostnadsutvecklingen. Sex fastighetsägare uppgav att de inte ser några större nackdelar med indexreglerade hyresavtal för deras egen verksamhet. Dessa respondenter samt ytterligare två angav att det kan uppkomma nackdelar för hyresgästen med systemet då det uppstår stora

svängningar och chockhöjningar, precis som det har gjort den senaste tiden. Fem representanter för hyresgäster angav att systemet framför allt medför fördelar för fastighetsägare.

Fyra respondenter uppgav att indexreglerade hyresavtal leder till minskade transaktionskostnader. Exempel på sådana minskade transaktionskostnader är färre förhandlingar, färre uppsägningar för villkorsändring och mindre konflikter. En respondent angav att en fördel med indexreglering är att hyran blir så rätt som möjligt, det vill säga likt marknadshyran.

Svensk Handel anser att systemet var mer relevant när det var vanligare att använda sig av varmhyra. Idag betalar många hyresgäster hyrestillägg för driften och de ifrågasätter därför vad det egentligen är som ska indexregleras. Två respondenter diskuterade kring att hyresgästerna får betala dubbelt upp i viss mån.

”Nackdelen är ju att hyresgästen drabbas av högre kostnader trots att den kanske redan betalar för alla driftkostnader, fastighetsskatt, gemensamhetskostnader och annat. Ändå läggs det på en indexökning på själva grundhyran.”

7.5 Konsekvenser av den höga inflationen

7.5.1 Oro över situationen

Tolv respondenter menade att indexreglerade hyresavtal diskuterades i deras arbete och flera var överens om att den indexreglerade hyran diskuteras och debatteras mer än tidigare. Fyra respondenter uppger att frågan inte diskuterats särskilt mycket eller mindre än förväntat.

Nio respondenter angav att de inte kände någon oro över situationen just nu. Argumenten för detta var främst att situationen är något tillfälligt som kommer att återgå till det vanliga så småningom. Sju respondenter uppgav att de känner oro, varav fem uttryckte en oro för handeln och/eller besöksnäringen. Köpkraften i samhället minskar vilket innebär minskade intäkter för företag samtidigt som kostnaderna ökar. Fyra respondenter tror att konkurser kommer

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

att öka den kommande tiden. Här bör det dock påpekas att det inte ställdes en specifik fråga om konkurser. En av respondenterna resonerar vidare kring detta och anser att dåliga företag ska gå i konkurs.

”För dåliga företag, låter taskigt men, ska ju gå i konkurs eller förbättra sig själva.”

Majoriteten av respondenterna ansåg att konsekvenserna skiljer sig mellan olika branscher. Svensk Handel menar att handeln är en lågmarginalbransch som lever i en internationell konkurrens. Detta i kombination med hushållens lägre köpkraft gör att det blir tuffare för handeln. Rent omsättningsmässigt ser det ut att gå bra för handeln, men det är för att det är löpande priser som mäts. Under hösten har det varit problematiskt eftersom konsumenterna har slutat handla. Detta har inneburit att butikerna har haft för stora lager och blivit tvungna att rea ut varor för att ha möjlighet att fylla på med nya varor inför nästa säsong. Även om omsättningen ökat eller sett bra ut under januari, så har egentligen marginalerna krympt ännu mer.

Visita påpekar att hyran är den näst största kostnaden för deras medlemmar. Efter pandemin har många av medlemsföretagen haft det tufft ekonomiskt. Restauranger har ökade inköpskostnader, men har inte kunnat höja sina egna priser. Vidare måste de fortfarande betala full hyra. Det enda positiva är kronläget och orostiderna som gör att man väljer att hemma i stället, vilket gör att pengarna hamnar i Sverige.

7.5.2 Uppsägningar

Tio respondenter anger att det inte har sagts upp några avtal till följd av den höga inflationen. En av dessa tio påpekade att de bara har nytecknade avtal som därmed inte kan sägas upp. Tre representanter för hyresgäster har sett att avtal har sagts upp. Två av dessa påpekade även att det finns hyresgäster som vill säga upp sina avtal som inte kan, eftersom de är bundna av sina avtal. Alternativet är då att hitta en hyresgäst som är villig att ta över det befintliga hyreskontraktet. Vidare diskuterade ett par respondenter kring att det är fler faktorer än hyran som kan orsaka uppsägningar, så som lågkonjunkturen samt effekterna av coronapandemin. Svensk Handel uppgav att deras rekommendation är att säga upp sitt hyresavtal för omförhandling om man har

möjlighet. Detta för att diskutera en hyra som ligger i rätt läge. Vidare menar Svensk Handel att de som inte kan säga upp sina avtal löper risken att gå i konkurs. Företagarna uttryckte att de har haft medlemmar som har tvingats eller velat säga upp sina avtal och medlemmar som letat efter billigare lokaler. Även Företagarna nämner att många är bundna av långa avtal, vilket gör det svårt att komma ur dem på kort sikt.

7.5.3 Vakanser

Nio respondenter tror att vakanser kan bli ett problem. Fem respondenter påpekar att läget på lokalen kommer påverka om det blir ett problem eller inte. I ett sämre läge är det större risk för vakanser. Fyra respondenter resonerar kring att efterfrågan på yta har minskat, vilket också kommer att påverka vakansgraden. En respondent tror att vakanserna kommer att öka, men inte bli ett problem. Vidare tror en annan respondent att vakanser kommer bli ett problem först på sikt.

7.5.4 Fastighetsägarnas situation

Majoriteten av representanterna för hyresgäster är medvetna om att fastighetsägarna har ökade kostnader till följd av den höga inflationen. Tre av dessa respondenter menar att kostnadsökningen varierar utifrån vilken typ av fastighetsägare det är. Belåningsgrad, bundna avtal eller ej samt ökade byggkostnader är exempel på faktorer som kan påverka en fastighetsägares ekonomiska situation i dagsläget. En respondent uttrycker en stark oro för fastighetsägarna och menar på att det är svårt med finansiering samt att många kommer behöva sälja av fastigheter för att kunna betala sina räntor. Vidare anser respondenten att vissa fastighetsbolag kommer tappa mycket i värde och att vissa till och med kommer gå i konkurs. En representant för hyresgäster instämmer om att det kommer komma ut fler fastigheter på marknaden, men ser i stället detta som en möjlighet.

Branschorganisationen Fastighetsägarna uppgav att deras medlemmar har en betydligt mer negativ syn detta år jämfört med i början av förra året. Majoriteten av medlemmarna tror på ett sämre ekonomiskt läge. 25 procent av de som hyr ut kontor och butiker säger att vakanserna ökar och majoriteten säger att det kommer bli värre under det här året.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Två representanter för hyresgäster tycker inte synd om fastighetsägarna. Detta till följd av att det under en lång period har varit väldigt lönsamt att vara fastighetsägare.

”Jag känner inte heller så mycket oro för fastighetsägarna, för de kommer att rida ut det här. Det kommer vara stökigt, lite torrt och lite mindre bubbel i glaset ett par år eller två, men de kommer klara det.”

7.5.5 Kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäster

Sju respondenter uppgav att det är olika beroende på situation ifall en fastighetsägares ökade kostnader motsvarar en hyresgästs ökade kostnader. Det kan bero på vilken typ av fastighetsägare det är, vilken typ av verksamhet som bedrivs i lokalen samt hur hyresavtalet är utformat. Tre respondenter menade att fastighetsägarens ökade kostnader inte täcks av hyresgästens ökade hyra på grund av höga räntor och byggkostnader. Visita påpekar att fastighetsägaren lägger kostnaden på hyresgästen, så att det blir en ren hyreshöjning.

”Om ni tittar på ett modernt galleria- eller köpcentrumavtal, och för den delen ibland även enskilda lokaler på gatan. Då har fastighetsägarna lagt de här tilläggen: bränsle, kyla, sopor, allt sådant ligger utanför. Då kan hyresvärderna löpande fakturera och lägga de ökade kostnaderna på hyresgästen. Det var ju dessa kostnader som indexklausulen var tänkt att kompensera för. Då behöver inte fastighetsägaren i ett sådant avtal ha den här compensationen idag. Man får direkt ut att hyresgästen betalar för kostnadsökningarna. (...) Alla kostnader ska inte hyresgästen behöva ta som ökat för fastighetsägaren, utan hyran ska ju ändå ta några kostnader. Så man kan säga att i många av de här avtalen så är det så mycket tillägg så att det som kallas hyra i avtalet är en vinst för fastighetsägaren, något tillspetsat.” - Visita

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

En fastighetsägare angav att hyreshöjningen är större än deras ökade kostnader.

”Om den här 11 % ökningen, om den går på ett ut? Det gör den ju inte, vi får mer än vad vi behöver betala. (...) Nej, men det tror jag alla inser och har respekt för, att det här var ju nästan för bra för att vara sant för vår del. Att plötsligt, utan att ens göra någonting, så fick vi en 11 % ökning. Men vi måste ju ändå argumentera för att, och det är helt sant, att vi får ökade kostnader.”

Branschorganisationen Fastighetsägarna tror att det kan skilja sig åt ifall en fastighetsägars ökade kostnader motsvarar en hyresgästs ökade kostnader. Vidare påpekar Fastighetsägarna att fastighetsförvaltningsindex har gått upp 25 procent under det senaste året. Svensk Handel ställer sig kritiska till vad fastighetsförvaltningsindexet innehåller. Indexet består delvis av kapitalkostnader, drift- och förvaltningskostnader samt övriga kostnader. Av dessa är kapitalkostnader den största delen. Där ställer sig Svensk Handel frågande till om hyresgästen ska vara med och betala fastighetsbolagens affärsrisk eftersom fastighetsägarna inte är med och bär hyresgästernas affärsrisk. Även energikostnaderna utgör en stor post i indexet. De allra flesta hyresgäster har ett eget elabonnemang idag och betalar ett gemensamhetstillägg för resterande ytor om lokalen ligger i till exempel ett köpcentrum. Till sist återstår övriga kostnader, där Svensk Handel inte känner till vilka kostnader som åsyftas. Av den här anledningen menar de, att så som hyresavtalen ser ut idag, är hyresgästen till stor del med och betalar fastighetsägarens ökade kostnader. Vidare påpekar Svensk Handel att båda parter har ökade kostnader, men ifrågasätter vem som har det större kapitalet i botten för att möta dessa kostnadsökningar.

En fastighetsägare resonerar också kring huruvida det är rimligt att hyresgäster är med och betalar för fastighetsägars affärsrisk. Fastighetsägaren påpekar att det är en kapitalintensiv bransch och att belåning är en förutsättning för att äga fastigheter och kunna erbjuda ett brett utbud.

7.5.6 Hyra som överstiger marknadshyran

Tio respondenter uppgav att de har sett eller tror att hyran på vissa lokaler har överstigit marknadshyran till följd av hyreshöjningen, alternativt att hyran kommer att överstiga marknadshyran på vissa lokaler. Tre respondenter uppgav

att de inte har sett att den indexreglerade hyran har överstigit marknadshyran och tror inte heller att det kommer att ske. Två av respondenterna angav att den indexreglerade hyran överstiger marknadshyran främst när det gäller avtal som har tecknats under de senaste åren. Två respondenter påpekar att det inte är optimalt och att det kan skapa irritation hos framför allt butikshyresgäster att betala en hyra som är högre än marknadshyran. Fem respondenter påpekade att hyran kommer återgå till en marknadshyra vid en omförhandling.

Visita och Svensk Handel uppgav att det är en generell uppfattning att marknadshyran är på väg ner. Svensk Handel ser det som väldigt problematiskt att den indexreglerade hyran överstiger marknadshyran. De hade hoppats på att kunna möta fastighetsägarna i något gemensamt, till exempel en tillfällig överenskommelse. Vidare ansåg Svensk Handel att en högre indexreglerad hyra förstör systemet för marknadshyra och att vi riskerar att skapa en fastighetsbubbla. För i och med att hyrorna ligger kvar, så ligger värdet på fastigheterna kvar.

7.6 Fastighetsägarnas åtgärder

Åtta respondenter uppgav att det sker avsteg från indexklausulen, men att det är ovanligt. Fyra fastighetsägare påpekade att det handlar om att ge och ta. För att fastighetsägaren ska hjälpa hyresgästen kräver denna något tillbaka, exempelvis en förlängning av avtalet. En fastighetsägare tycker det är bra att det kommer ljus på debatten och menade att det ibland finns en orimlig förväntan på fastighetsägare idag över hur de bör agera mot hyresgästerna.

”...man ser oss nästan som ett halvt statligt och liksom bankliknande. Det är ofta helt tokigt, det är en komplett felaktig bild.”

Sex respondenter resonerade kring att de främst gett, diskuterat eller sett hyresrabatter. En fastighetsägare motiverar detta genom att en nerskrivning av hyran har en stor påverkan på fastighetsvärdet, medan en hyresrabatt inte påverkar värdet i samma utsträckning. Svensk Handel menar att hyresrabatter är fantastiskt bra för handeln likviditetsmässigt, samtidigt som det är en katastrof för marknadshyressystemet. Anledningen till detta är att hyran fortsättningsvis byggs upp till en nivå som är alldeles för hög. Vidare påpekar

Svensk Handel att fastighetsägarna väljer att utfärda hyresrabatter för att de inte påverkar fastighetsvärdet eller påverkar en diskussion kring marknadshyran i hyresnämnden. Detta eftersom man i båda dessa fall tittar på den hyra som är avtalad.

Fyra av representanterna för hyresgäster upplever att stora och små fastighetsägare har olika inställning till att vidta åtgärder för att hjälpa hyresgästerna. Respondenterna tror att mindre hyresvärdar är mer benägna att behålla sina hyresgäster. Som en liten fastighetsägare har man en mindre kundbas och är därmed mer känslig. Större fastighetsägare har lättare att få in nya hyresgäster. Svensk Handel ifrågasätter vad de stora fastighetsägarna ska fylla sina lokaler med och vem som kommer ha råd att betala de hyrorna som handeln hittills har gjort.

Sju representanter för hyresgäster tror att fastighetsägare behandlar större och mindre hyresgäster olika och fyra fastighetsägare upplever detsamma. Två respondenter angav att fastighetsbolagen är mer beroende av stora hyresgäster och därav är mer tillmötesgående mot dessa. Fyra respondenter uppgav att fastighetsägare är mer tillmötesgående mot små hyresgäster då de är mer känsliga.

”De mindre hyresgästerna har inte samma kompetens. De förstår inte riktigt lika mycket. Där måste man utbilda mer, förklara och så vidare. Vi är väldigt måna om dem, och jag skulle väl säga att vi är snälla. Vi är som Bamse, snäll mot de svaga och stygg mot de stora.”

14 respondenter uppgav att lokalens läge påverkar hur fastighetsägaren väljer att agera mot sina hyresgäster. Elva av dessa angav att en fastighetsägare är mer tillmötesgående i ett sämre läge och mindre tillmötesgående i ett centralt läge. I ett centralt läge är det lättare att hitta nya hyresgäster. Två fastighetsägare påpekade att det snarare är situationens helhet som påverkar hur man agerar.

Av respondenterna uppgav 14 att fastighetsägares vilja att upprätthålla långsiktiga relationer med hyresgästen påverkar deras agerande. Av dessa angav nio att hyresvärderna vill hjälpa till att hitta lösningar. Fem respondenter påpekade även här att läget spelar stor roll för hur fastighetsägare agerar. En respondent

uppgav att fastighetsbolagen säger att långsiktiga relationer är viktigt, men tror att de är så pressade av värdeminskningarna att relationerna inte är så prioriterade.

” I något fall, till exempel märker man att den här restaurangen går i konkurs om vi tar ut hyreshöjningen, så kan man nog vara lite välvilligt inställd till det, men man håller emot. I och med att hela kollektivet håller emot, så är det ingen som blir utpekad som en elak fastighetsägare om man följer avtalen.”

7.7 Framtiden för indexreglerade hyresavtal

7.7.1 KPI som index

Åtta respondenter angav att det inte finns något bättre index än KPI att använda för att bestämma en hyresutveckling. Fem respondenter uppgav att de tycker KPI är ett bra index. Tre respondenter påpekar att en fördel med KPI är att det är ett välkänt index.

”KPI är ju ett bra index, så till vida att det är känt och anses mäta den allmänna inflationen i samhället, vilka varor och tjänster man kan anskaffa för pengarna man har. Men det är ju inte kopplat till lokalhyra, så på så sätt är det ett dåligt index. Det mäter ju inte hyresutvecklingen på ett korrekt sätt.”
- Fastighetsägarna

Sex respondenter tycker det är en svårt att svara på om det behövs ett specifikt index för lokalk marknaden, då det är oklart vad det här indexet skulle baseras på. Fem respondenter uppgav att det hade varit bra med ett specifikt index för lokalhyresmarknaden. Lika många respondenter angav att det inte behövs ett specifikt index.

7.7.2 Förändring

Sju respondenter tror inte att det kommer ske någon större förändring med indexklausulen i framtiden. Fem respondenter menade att det kommer bli mer diskussion kring indexklausulen, till exempel om indextak och indexgolv samt hur många procent av hyran som ska räknas upp. Fyra av respondenterna tror

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

att indextak kommer att bli vanligare. Två fastighetsägare var övertygade om att medvetandegraden hos hyresgästerna kommer att öka.

Elva respondenter tror att index kommer vara en viktigare förhandlingspunkt i framtiden. Tre respondenter uppgav att den endast kommer vara viktig om inflationen kommer fortsätta att vara hög. En respondent uppgav att index inte kommer vara en viktigare förhandlingspunkt än vad den har varit hittills.

Under intervjuernas gång var det tre respondenter som påpekade att hyresgäster i flera fall efterfrågar korta och flexibla hyresavtal. En fastighetsägare menade att de försökte anpassa sin verksamhet efter en ny typ av efterfråga.

”Vi försöker också att skriva korta avtal för att anpassa oss till en marknad som har mycket kortare framförhållning än oss.”

7.7.3 Alternativa sätt att skriva hyresavtal

Sju respondenter uppgav att de tycker att det är bra att hyran är uppräknad med inflationen och att det inte finns något bättre sätt att skriva hyresavtal. Fem av respondenterna hade inget svar på frågan men tyckte det var intressant att fundera kring. En representant för hyresgäster resonerade kring en fast indexreglering som alternativ och menade att detta ibland hade varit en fördel för hyresgästen och ibland hade varit en fördel för fastighetsägaren. Vidare ansåg respondenten att det hade varit enklare att hantera det och lättare för båda parter att förutse sina kostnader och intäkter.

8 Analys

8.1 Introduktion

8.1.1 Syftet med att indexreglera hyresavtal

I SOU 2000:76 framgår det att uppfattningen om vad KPI-uppräknningen ska motsvara skiljer sig åt mellan olika parter. Det finns framför allt tre uppfattningar: (1) *täcka upp för fastighetsägarens ökade kostnader*, (2) *följa marknadshyran* samt (3) *att värdesäkra hyran*. Den sistnämnda är den mest allmänna uppfattningen. Detta stämde bra överens med resultatet från intervjustudien, som visade att en majoritet av respondenterna ansåg att syftet är att värdesäkra hyran. Ett fåtal respondenter uppgav att syftet var att täcka upp för fastighetsägarnas ökade kostnader. Vidare var det en respondent som resonerade kring att en fördel med indexreglerade hyresavtal är att hyran ungefär följer marknadshyran. I SOU 1987:47 framgick det att anledningen till att vi idag har en undre gräns på tre års löptid för att få indexreglera hyresavtal var att förbättra lokalhyresgästens ställning. Syftet var att få hyresvärden att gå med på längre löptider och på så sätt ge en större trygghet för hyresgästen. Två respondenter i intervjustudien nämnde att syftet med att indexreglera hyresavtal från början var att få till längre löptider. Intervjustudien visar på att parterna har en relativt samstämmig bild över vad syftet med indexreglerade hyresavtal är. Denna bild stämmer bra överens med de genomförda statliga offentliga utredningarna.

Syftet med att indexreglera hyresavtal är någorlunda diffust då det inte finns ett specifikt uttalat syfte. Vidare kan det diskuteras hur mycket de tre uppfattningarna om syftet ovan skiljer sig åt. Att täcka upp för fastighetsägarens ökade kostnader (1) är ett sätt för fastighetsägarna att hålla utgifterna konstanta. Att värdesäkra hyran (3) kan innebära att fastighetsägarnas intäkter hålls reellt konstanta, förutsatt att KPI speglar kostnadsutvecklingen för fastighetsägarnas kostnader. (1) innebär således att driftnettot hålls konstant medan (3) innebär att driftnettot hålls reellt konstant. Marknadshyran (2) påverkas av utbud och efterfrågan, vidare påverkas detta av fastighetsägarnas ökade kostnader och inflationen. Därav finns det en viss korrelation mellan att täcka upp för fastighetsägarnas kostnader (1) och att följa marknadshyran (2). På samma vis

finns det en viss korrelation mellan att värdesäkra hyran (3) och att följa marknadshyran (2). Enligt detta resonemang ligger därav de tre uppfattningarna möjligtvis inte så långt ifrån varandra. Dock skiljer sig marknadshyran (2) åt något mer från (1) och (3) eftersom läge och skick är poster med en större påverkan på marknadshyran än inflationen och fastighetsägarnas kostnader.

Syftet med att indexreglera hyresavtal skulle från början kunna vara att realhyran ska vara konstant över tid, eftersom det är just detta som KPI reglerar. Samtidigt ska hyran spegla marknadshyran. Om marknadshyran endast var beroende av KPI-förändringen hade det med indexreglering fungerat att skriva avtal som varar i all evighet. Dock finns det fler faktorer som påverkar om en hyra är marknadsmässig eller ej, exempelvis fastighetens läge och skick. För detta finns det inget index att använda sig av och därav behöver hyran anpassas på annat sätt. Detta skulle kunna vara anledningen till att det finns möjlighet att omförhandla hyran med jämna mellanrum. På så sätt har parterna vanligtvis rätt att vart tredje eller femte år förhandla om hyran så att hänsyn kan tas till alla de faktorer som påverkar marknadshyran och inte bara KPI-förändringen.

Att majoriteten av respondenterna uppgav att syftet var att värdesäkra hyran är intressant. Under intervjuernas gång visade det sig att många respondenter fokuserade på fastighetsägarnas kostnader och om dessa motsvarar indexökningen eller ej. Detta trots att flera av dem inte angav att täcka upp för fastighetsägarnas kostnader var syftet med indexregleringen. Av den anledningen får vi uppfattningen att majoriteten av respondenterna ser att syftet med indexklausulen är att kompensera för fastighetsägarens ökade kostnader, trots att flera av dessa inte uppgav det som syftet. Detta skulle kunna bero på att även respondenterna upplever de olika uppfattningarna om syftet som snarlika.

8.1.2 Indexregleringens utformning

8.1.2.1 Indexregleringens utsträckning

I dagens hyresavtal är det vanligast att hyran består av en kallhyra samt drifttillägg där 100 procent av bashyran indexregleras, precis som resultatet visar. Historiskt har det varit vanligare med varmhya och att en lägre del av hyran indexreglerats. Intervjustudien visade att dagens användning av KPI ifrågasätts. Svensk Handel, Visita och en representant för hyresgäster påpekade

att hyresgäster betalar mycket av fastighetsägarnas kostnadsökningar i drifttilläggen. Vidare menade de att det kan ifrågasättas varför hyresgästen utöver detta ska betala en indexhöjning på bashyran. Detta skulle kunna vara för att täcka upp för fastighetsägarnas kapitalkostnader. Det kan diskuteras om det är rimligt eller ej att hyresgästen är med och betalar dessa kostnader, precis som flera respondenter uttryckte. Hade fastighetsägarna inte fått någon täckning för sina kapitalkostnader hade de också investerat mindre än de gör idag. Detta hade lett till minskat byggande som innebär bland annat färre arbetstillfällen. Därav kan det vara rimligt att hyresgäster är med och betalar en del av fastighetsägares kapitalkostnader.

Idag har det blivit näst intill standard att använda sig av 100 procent indexreglering. I SOU 1978:8 konstaterades det att bara 50 procent av hyran behöver indexregleras för att täcka kostnaderna för drift och underhåll. Eftersom drifttilläggen idag vanligtvis ligger utanför hyran, bör inte indexuppräknningen av bashyran motsvara ökningen av kostnader för drift- och underhåll så som det gjorde förr. Vidare bör det beaktas att marknadsläget ser helt annorlunda ut idag än vad det gjorde 1978. Därav blir det svårt att jämföra fastighetsägares kostnader nu och då. Dock bör det ifrågasättas om det idag finns objektiva skäl att indexreglera hyran med 100 procent då drifttilläggen ligger utanför. Precis som Visita påpekade så kan en del av indexökningen bli en ren vinst för fastighetsägaren. Samtidigt har fastighetsägare, som ovan nämnt, höga kapitalkostnader idag vilket gör att det krävs att fastighetsägaren får en viss täckning för sin belåning via indexeringen. Hur höga kapitalkostnader en fastighetsägare har varierar, men troligtvis finns det fall då en fastighetsägare inte behöver indexreglera 100 procent för att få täckning för sina kapitalkostnader. Vidare kan det ifrågasättas om KPI är ett bra index för att mäta utvecklingen av kapitalkostnader.

En av anledningarna till att det har blivit standard att använda sig av 100 procent indexreglering idag skulle kunna vara att det länge har varit låg inflation. Detta kan ha gjort att det har funnits en risk för att den indexreglerade hyran hamnar under marknadshyran om hyran inte indexreglerades med 100 procent. Av den anledningen skulle det kunna vara ett argument för fastighetsägarna att fortsätta använda sig av en indexreglering med hög procentsats. Som läget ser ut just nu är dock sannolikheten inte så stor för låg inflation de kommande åren. Dessutom

ser marknadshyran ut att sjunka just nu och förväntas att fortsätta sjunka. Eftersom hyresavtalen vanligtvis är tre till fem år långa så är risken låg att hyran under dessa år hamnar under marknadshyran. Därav är kanske inte detta ett argument som håller för avtal som tecknas idag.

På motsatt vis, enligt SOU 2000:76, finns det en risk i sämre lägen att den indexreglerade hyran överstiger marknadshyran. Detta på grund av att KPI inte tar hänsyn till en plats attraktivitet. För att kompensera för detta skulle en lägre procentsats kunna vara motiverad för att efterlikna marknadshyran på ett bättre sätt i mindre attraktiva lägen.

På grund av det ovan nämnda borde hyresgästerna kunna argumentera för en lägre procentsats vid en förhandling, dock hade detta troligtvis varit svårt att få igenom eftersom 100 procent har blivit standard. Detta gör att en fastighetsägare inte blir utkonkurrerad på marknaden genom att säga nej till en lägre procentsats, eftersom alla andra gör detsamma. Vidare har resultatet visat att hyresgästen har en sämre ställning än fastighetsägaren vid en förhandling, vilket också påverkar deras möjlighet att få igenom en lägre procentsats.

8.1.2.2 Årsvis eller kvartalsvis uppräknings

Utifrån resultatet från intervjustudien är det ovanligt med användning av kvartalsvis indexuppräknings. Dock var det en fastighetsägare som hade detta som standard i sina avtal. Fastighetsägaren och en annan respondent menade att detta kunde vara positivt för hyresgästen i en höginflationsmiljö, då det blir en stegvis uppräknings. I själva verket så innebär en kvartalsvis uppräknings att en hyresgäst får betala mer i hyra än vid användning av en årsvis uppräknings. Ett undantag från detta skulle kunna vara vid deflation, dock är detta väldigt ovanligt. Dessutom använder sig vissa fastighetsägare av ett indexgolv i sina avtal för att undanröja den risken.

För att belysa skillnaden mellan en årsvis och kvartalsvis uppräknings har ett exempel tagits fram. Exemplet består av två hyreskontrakt för en butikslokal i A-läge i Stockholm City, ett med årsvis uppräknings och ett med kvartalsvis uppräknings. Medelhyran i området ligger på 4 400 kronor per kvadratmeter. Hyran har hämtats från webbtjänsten Datscha. Båda hyreskontrakten löper under tre år och har år 2020 som basår. För kontraktet med årsvis uppräknings

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

indexuppräknas hyran i januari utifrån KPI-förändringen i oktober föregående år. För kontraktet med kvartalsvis uppräkningsindex uppräknas hyran i januari, april, juli och oktober. Hyran indexuppräknas utifrån föregående kvartals KPI-förändring, se tabell 4 för resultat och bilaga G för beräkningar.

Tabell 4. Årsviss uppräkningsindex och kvartalsvis uppräkningsindex.

	Årsviss uppräkningsindex (kr/m ²)	Kvartalsvis uppräkningsindex (kr/m ²)
År 1	52 800	53 183
År 2	54 284	56 029
År 3	60 175	62 005
Totalt	167 259	171 216

Enligt exemplet ska den som har ett hyreskontrakt med årsviss uppräkningsindex betala en hyra för tre år på 167 259 kronor per kvadratmeter. För den som har ett hyreskontrakt med kvartalsvis uppräkningsindex blir motsvarande siffra 171 216 kronor per kvadratmeter. Det skiljer därav cirka 4 000 kronor per kvadratmeter mellan de olika uppräkningsindexerna. För exempelvis en butik på 1 000 kvadratmeter innebär detta en skillnad i hyra på cirka 400 000 kronor under tre års tid. På grund av det ovan nämnda har vi svårt att se att kvartalsvis uppräkningsindex skulle vara till fördel för hyresgästen i en höginflationsmiljö.

8.1.2.3 Indexgolv och indextak

Utifrån resultatet kan det konstateras att det inte är ovanligt att fastighetsägare använder indexgolv, trots att resultatet var någorlunda spritt. Ett argument för att använda indexgolv skulle kunna vara att följa marknadshyran. Det är möjligt att marknadshyran ökar snabbare än inflationen i vissa områden i en låginflationsmiljö, vilket även nämns i SOU 1978:8. Sannolikt gäller detta endast väldigt centrala lägen i stora städer. Indexgolv innebär att fastighetsägaren får ett slags skydd när det råder låg inflation. Indextak är däremot väldigt ovanligt, vilket innebär att hyresgästen inte får något skydd när det råder hög inflation. Detta kan i många fall ses som orättvist. Att golv är vanligt till skillnad från tak påvisar hyresgästens svagare ställning i ett hyresförhållande. Ett avtal ska gynna båda parter, därav vore det mest rättvist att om ett avtal ska innehålla ett golv, borde det också innehålla ett tak.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

En fastighetsägare menade på att deras kostnader ökar hela tiden, trots låg inflation, och att det är motivet till användningen av ett indexgolv. Detta skulle snarare kanske vara ett argument för att KPI inte är ett bra index för att bestämma en hyresutveckling.

8.1.2.4 Avsteg från Fastighetsägarnas indexbilaga

Det är vanligt att fastighetsägare har särskilda bestämmelser utöver Fastighetsägarnas indexbilaga, till exempel indexgolv och kvartalsvis uppräknning, för att öka intäkterna. Detta har fungerat för fastighetsägarna, eftersom de trots dessa bestämmelser har kunnat hålla en hög uthyrningsgrad. Av den anledningen tyder det på att det finns en marknad för även dessa avtal. Samtidigt bör det beaktas att hyresgäster i vissa av dessa fall inte vet vad hyresavtalet som de skriver på innebär. Detta skulle kunna bidra till att fastighetsägarna lyckas hålla en hög uthyrningsgrad trots att de använder bestämmelser som inte är marknadsstandard. Det är svårt att avgöra hur vanligt detta är eftersom vi inte har någon kännedom om hur vanligt förekommande det är att hyresgäster inte förstår innebörden av sina avtal.

The hold-up problem kan användas för att förklara varför vissa fastighetsägare kan använda sig av särskilda bestämmelser. Till exempel kan dessa fastighetsägare ha lokaler i väldigt bra lägen. Vissa hyresgäster är beroende av att hyra en lokal i ett bra läge för att verksamheten ska fungera, till exempel handeln. Fastighetsägaren har själv kännedom om den stora efterfrågan på dessa centrala lokaler, vilket gör att de har möjlighet att utnyttja detta. Därmed kan de använda sig av sina särskilda bestämmelser, utan att behöva vara oroliga för vakanta lokaler. Ett annat exempel är om en hyresgäst etablerat sitt varumärke och marknadsför sig utifrån den specifika platsen. I vissa sammanhang kan platsen bli så viktig för hyresgästen att den blir avgörande för verksamheten. Vidare kan hyresgästen ha investerat mycket på platsen och kan därför ha höga kostnader för att flytta. På så sätt så kan fastighetsägaren utnyttja sin position gentemot hyresgästen och använda sig av särskilda bestämmelser som egentligen inte är marknadsmässiga.

8.2 Vad ser parterna för fördelar och nackdelar med indexmodellen?

Intervjustudien visade att parterna tycker att en fördel med indexreglerade hyresavtal är att det leder till minskade transaktionskostnader för både fastighetsägaren och hyresgästen. Anledningen till detta är framför allt att indexreglering i hyresavtal möjliggör längre löptider, utan att hyran släpar efter. Detta innebär till exempel minskade förhandlingar, konflikter och uppsägningar. Alternativet hade varit att omförhandla hyran varje år, för att se till att den ligger på rätt nivå. Vidare var parterna överens om att det är framför allt fastighetsägaren som gynnas av att skriva en indexklausul. Samtidigt bör det beaktas att om indexklausulen inte hade funnits hade fastighetsägarna kanske inte gått med på att skriva långa avtal, vilket hade varit till nackdel för hyresgästen. På så sätt blir det en fördel för hyresgästen att indexreglerade hyresavtal är ett alternativ. Därav gynnas båda parter av klausulen, trots att resultatet från intervjustudien inte visade detta.

Intervjustudien visade även att hyresgäster har börjat efterfråga flexibla och korta hyresavtal i större utsträckning. Detta är intressant eftersom ett syfte med de längre löptiderna, enligt SOU 1987:47, var att stärka hyresgästens ställning. Att ha långa avtal gynnar fastighetsägare, då det skapar en trygghet för dem och ger en positiv effekt på värderingen. Indexklausulen leder därmed till att fastighetsägaren är garanterad en indexuppräkning samt är tryggad med en uthyrd lokal under flera år. Fördelen för hyresgästen är att de får stanna i lokalen i ett antal år, men om efterfrågan på korta och flexibla hyresavtal fortsätter öka framöver behöver detta inte nödvändigtvis vara en fördel.

8.3 Är det någon part som drabbas eller gynnas mer av situationen?

8.3.1 Uppsägningar, vakanser och påverkade fastighetsvärden

Båda parter är bundna av hyresavtalet till avtalets utgång, vilket gör att det kan finnas hyresgäster som vill säga upp sina avtal, som inte kan. Detta kan vara orsaken till att majoriteten av respondenterna angav att de inte har sett några avtal som har sagts upp. Eftersom tio respondenter avgav att hyran har eller

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

kommer att överstiga marknadshyran bör det vara många hyresgäster som säger upp sina avtal för omförhandling vid hyrestidens utgång. Detta för att förhandla ner hyran till en marknadsmässig nivå. Av den anledningen bör flera fastighetsägare vara beredda på en hyressänkning vid en del av sina avtals utgång, vilket i sin tur kommer påverka fastighetsvärdena.

Majoriteten av respondenterna tror att vakanser kan bli ett problem, vilket också tyder på att det finns en förväntan på att avtal kommer sägas upp för avflyttning. Även Fastighetsägarnas Sverigebarometer visar på att vakanserna har ökat och förväntas att fortsätta öka, framför allt för fastighetsägare för kontor och butik. Som togs upp under avsnitt 5.2 *Asymmetrisk information* så kan det vara svårt för en fastighetsägare att förutspå när en hyresgäst kommer säga upp sitt hyresavtal eftersom det råder asymmetrisk information. Detta gör att fastighetsägarnas förväntningar på hur många avtal som sägs upp och andelen vakanser kan vara missvisande.

Resultatet visade på att ett antal respondenter trodde på fler konkurser den kommande tiden. Troligtvis tar det ett antal månader med den höga hyran innan konkurserna börjar synas. Svårast har handeln och restaurangbranschen, då dessa redan hade det tufft under pandemin och har små marginaler. Svensk Handel har gått ut och varnat för att det kan komma ett stort antal konkurser inom handeln. Vidare visar Svenskt Näringslivs undersökning att handeln och besöksnäringen har låga förväntningar på försäljningar, investeringar och anställningar under det kommande året. Precis som några respondenter påpekade är det inte bara hyreshöjningen som påverkar utan även marknadsläget i sin helhet. I de bättre lägena lär dessa lokaler fyllas av andra hyresgäster, i sämre lägen kan det leda till vakanser. Detta kommer i sin tur påverka fastighetsvärdena i olika områden.

Fastighetsägarnas Sverigebarometer visar att fastighetspriserna har sjunkit för samtliga undersökta sektorer under hösten 2022 och att de förväntas fortsätta sjunka under 2023. När fastighetsvärdena sjunker, sjunker fastighetsbolagens värde. Lägre fastighetsvärden betyder att banker får sämre kreditsäkerhet för sina lån. Lägre bolagsvärden innebär ett lägre aktievärde, vilket påverkar många aktieägare. Exempel på aktieägare är fonder, banker, hushåll och ideella organisationer samt försäkrings- och pensionsföretag. Att fastighetsbolagens

värden sjunker kan därmed få stora konsekvenser på den svenska ekonomin i stort.

8.3.2 Kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och hyresgäst

Det är svårt att avgöra vem som är den hårdast drabbade parten i hyresförhållandet till följd av den höga inflationen, precis som resultatet visar. Fastighetsägare kan bedriva sitt företag på olika sätt. Förenklat kan man säga att en del fastighetsägare väljer att vara passiva och endast förvalta fastigheter, medan andra väljer att vara aktiva och kontinuerligt investera i nya fastigheter. Den senare typen har i många fall helt andra kapitalkostnader och byggkostnader än den passiva. Troligen är den passiva fastighetsägaren mindre drabbad av den höga inflationen, då dessa får en betydligt högre hyra utan att själva ha stora kostnadsökningar. För den aktiva fastighetsägaren ser situationen många gånger annorlunda ut. Även denna får in stora hyresökningar men har vanligtvis ännu högre kostnadsökningar på kapitalkostnader och byggkostnader. Vidare är det andra saker som påverkar hur en fastighetsägare drabbas, till exempel om de har bundna räntor och elavtal.

Av det ovan nämnda kan det konstateras att det finns fastighetsägare som höjer hyran mer än de behöver för att täcka sina ökade kostnader. Det kan ifrågasättas om detta är rättvist mot hyresgästerna eller ej. Samtidigt vore det problematiskt om fastighetsbolagen skulle behandlas olika utifrån deras strategi, det vill säga att passiva fastighetsbolag skulle behöva vara mer tillmötesgående mot sina hyresgäster, än aktiva fastighetsbolag.

Svensk Handel menade att man kan ifrågasätta vem som har det största kapitalet i botten för att möta kostnadsökningarna. Å andra sidan kan det ifrågasättas om det är rimligt att fastighetsägarna betalar de ökade kostnaderna när det är hyresgästen som använder lokalen. Fastighetsägarna tillhandahåller endast en tjänst som innebär att en hyresgäst kan nyttja en lokal utan att behöva anskaffa sig kapitalkostnaderna för att köpa en. I denna tjänst ingår det inte att fastighetsägaren ska bjuda hyresgästen på alla ökade kostnader. Det som kan diskuteras är huruvida hyresgästen bör stå för fastighetsägarens ökade kapitalkostnader eller ej, vilket det resonerades kring under avsnittet *8.1.2.1 Indexregleringens utsträckning*.

8.3.3 Riskfördelning

En risk med att använda sig av en indexreglerad hyra är att denna hyra inte överensstämmer med marknadshyran. Detta är en risk som drabbar både fastighetsägaren och hyresgästen på olika sätt. Hyresgästen bär risken för att efterfrågan sjunker och att den indexreglerade hyran överstiger marknadshyran. Fastighetsägaren bär risken för ökade kostnader för drift, underhåll och kapital under årets gång, eftersom hyran vanligtvis höjs efter årsskiftet. Detta innebär att fastighetsägaren riskerar att ta ut en för låg hyra under året. Därmed bär respektive part den risk de har bäst koll på. Det ingår många gånger i hyresgästens verksamhet att hålla koll på konjunkturläget, då detta korrelerar med den allmänna betalningsviljan. Fastighetsägaren har motsvarande koll på sina ökade kostnader. På detta vis blir riskerna någorlunda förutsägbara för respektive part och på så sätt har de viss möjlighet att förbereda sig. Under avsnitt 5.3 *Riskfördelning* i teorin anges det att den part som har möjlighet att påverka risken även bära den. Dock är inflation en ren risk, vilket innebär att en enskild part inte kan påverka den. Att ha möjlighet att förbereda sig för en risk innebär alltså inte att man har möjlighet att påverka risken. Därav är det svårt att utifrån detta resonemang avgöra om risken är rätt fördelad eller ej.

Under avsnitt 5.3 *Riskfördelning* i teorin anges även att den part som är minst riskavers bör bära risken. Man skulle kunna argumentera för att fastighetsägaren är mindre riskavers än den lilla hyresgästen, då dessa har ett större kapital än hyresgästen. Såklart finns det undantag när det gäller hyresgäster som är stora aktörer. Precis som Svensk Handel nämnde är dock majoriteten av hyresgästerna, i alla fall inom handeln, små aktörer. I detta partsförhållande är fastighetsägaren därmed den part som är bäst lämpad för att bära risken. Vidare har fastighetsägare lättare för att diversifiera sina risker och därav lägre transaktionskostnader för att försäkra sig än enskilda hyresgäster. Även detta indikerar på att fastighetsägare är mer lämpade att bära risken.

8.4 Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?

Något som bör beaktas är att avtal är avtal och detta är något som båda parter från början skrivit på och accepterat. Därav har fastighetsägarna inga skyldigheter att vidta åtgärder. Trots detta uppgav hälften av respondenterna att

det sker avsteg från indexklausulen, men att det är ovanligt. Vidare visar resultatet på att det främst är hyresrabatter som utfärdas om fastighetsägarna ska vidta åtgärder. Det beror på att hyresrabatter får en mindre påverkan på fastighetsvärdet vid en värdering än en jämkning av hyran. En jämkad hyra innebär att hyran ligger lägre under hela hyresperioden vilket kommer påverka samtliga kassaflöden och troligtvis restvärdet i värderingen, om inte värderaren bedömer att hyresnivån kommer att gå upp. När det gäller en hyresrabatt bedömer värderaren vid rabattperiodens slut vilken nivå hyran kommer att ligga på framöver. Många gånger gör värderaren en bedömning att hyresgästen då kommer kunna betala den kontrakterade hyran, vilket leder till att framtida kassaflöden samt restvärdet då baseras på den kontrakterade hyresnivån. Restvärdet utgör vanligtvis den största delen av avkastningsvärdet, vilket innebär att den hyresnivå som används får stor betydelse på det beräknade värdet. Ett annat motiv till att ge ut hyresrabatter är att fastighetsägarna håller uppe hyran vid en prövning om marknadshyran i hyresnämnden. Vidare innebär detta också att marknadshyran drivs upp till en nivå som egentligen inte är den ”riktiga” marknadshyran. Konsekvenserna av detta blir, precis som Svensk Handel hävdade, att fastighetsvärdena ligger högre än det verkliga marknadsvärdet. Att fastighetsvärdet ligger högre än det verkliga fastighetsvärdet drabbar bankerna som kreditgivare eftersom de har en sämre säkerhet för sina lån. Högre fastighetsvärden bidrar också till att fastighetsägarna får ett större eget kapital, vilket i sin tur innebär att kapitalkostnaderna för eget kapital ökar. Vid ökade kapitalkostnader kan fastighetsbolagen hävda att de behöver fortsätta ta ut höga hyror för att få täckning för dessa. Därav blir det en spiral som innebär att höga hyror kan skapa incitament för att fortsättningsvis hålla höga hyror. Dock bör vissa parter kunna uppmärksamma återkommande hyresrabatter och därav kunna genomskåda om ett fastighetsvärde inte är det korrekta.

8.5 Hur ser framtiden ut för indexreglerade hyresavtal?

8.5.1 Parternas inställning

Fastighetsägarnas Sverigebarometer visade på att fastighetsägarna har låga förväntningar på det kommande året. Samtidigt visade Svenskt Näringslivs undersökning på att även en stor del av näringslivet har låga förväntningar. Trots

detta har det varit ovanligt med avsteg från indexklausulen och färre hyresgäster än väntat som har hört av sig till fastighetsägarna. Det finns en förväntan om att konkurserna kommer öka, samtidigt uppgav majoriteten av respondenterna att de inte känner någon oro över situationen. Detta tyder på att systemet fungerar relativt bra utifrån så det ser ut just nu. Hade inte systemet fungerat så hade läget sett annorlunda ut. Om fastighetsägarna hade känt en oro för att förlora många hyresgäster och fått svårt att fylla sina lokaler, hade de mest troligt varit beredda på att göra fler avsteg från indexklausulen. Likadant hade hyresgästerna troligen reagerat starkare om de upplevt att det inte var hanterbart. Här bör det beaktas att detta kan förändras, då det fortfarande är tidigt på året. Det kan vara så att konkurserna ökar markant senare i år, vilket i så fall skulle tyda på att hyresgästerna inte klarar den hyresnivån som indexregleringen tillåter. Vidare måste inte konkurser innebära att det är fel på systemet, utan det kan också handla om att företaget har ett dåligt koncept. Ett koncept som helt enkelt inte står sig på dagens marknad, precis som en respondent var inne på. Detta skapar i sin tur möjlighet för nya aktörer att komma in i lokalerna och på marknaden, som kanske har en bättre affär. I slutändan skulle detta kunna bli mer samhällsekonomiskt effektivt.

8.5.2 KPI som index

Majoriteten av respondenterna ansåg att det inte finns något bättre index än KPI att använda för att bestämma en hyresutveckling. Detta behöver inte betyda att indexet är bra. Ett exempel på en brist med KPI som index är att hyresgästen får betala för till exempel ökningen av elkostnader dubbelt upp. Först i KPI-uppräkningsdelen av hyran och sedan i hyrestillägget för de faktiska elkostnaderna. Vidare speglar inte heller KPI fastighetsägarens kostnader särskilt bra eller marknadsutvecklingen i alla lägen. KPI har även fördelar, så som att det är allmänt känt, enkelt att förstå och lättillgängligt. Vidare kan det diskuteras ifall detta är tillräckligt starka argument för att motivera en fortsatt användning av KPI.

Under avsnitt 8.1.2.1 *Indexregleringens utsträckning* diskuteras det kring att indexuppräkningsdelen på bashyran främst täcker upp för ökade kapitalkostnader. Troligtvis så var inte det här syftet när KPI började användas som index för att bestämma en hyresutveckling. Det går därmed att ifrågasätta om KPI är rätt

index för att följa fastighetsägarnas kapitalkostnadsutveckling eller om det finns något annat index som bättre speglar denna.

Ett alternativ hade varit att ta fram ett specifikt index för lokalhyresmarknaden. I resultatet rådde det delade meningar om det här behovet finns eller ej. Det gjordes ett försök att ta fram ett sådant index i SOU 1978:47 utan framgång. Frågan är vad ett sådant index skulle innehålla. För hyresgästerna har priserna för varor och tjänster en större påverkan på verksamhetens lönsamhet. För fastighetsägare är däremot byggkostnader och kapitalkostnader två poster med stor påverkan på verksamhetens lönsamhet. Samtidigt borde indexet spegla marknadshyresutvecklingen och denna finns det ingen särskild statistik över.

8.5.3 Indexklausulens utformning

Indexklausulen har använts i många år, utan att ha stött på någon större kritik under de senaste åren, fram tills nu. Under det senaste halvåret har indexklausulen debatterats intensivt i media. Trots detta var det inte någon respondent som tycker att det finns något bättre sätt att skriva hyresavtal på eller att systemet är helt ofungerande. Detta visar på att det i grunden finns ett förtroende för systemet, även om det för tillfället finns en viss oro för konkurser och vakanser. Något som däremot ifrågasätts är själva användningen av systemet, till exempel att fastighetsägare lägger in särskilda bestämmelser, indexreglerar 100 procent samt lägger drifttilläggen utanför. Trots att detta inte är uppskattat hos hyresgästerna finns det uppenbarligen en marknad för dessa avtal då de är relativt vanliga. Att hyresgästen skriver på dessa avtal beror troligtvis på att denna har en svagare ställning än fastighetsägaren och befinner sig i en beroendesituation.

Just nu är många hyresgäster mer medvetna om indexklausulen och dess utformning och kommer därav ställa högre krav på utformningen. Detta innebär att fastighetsägarna under en period kan få det svårare att få igenom samma utformning av indexklausulen som tidigare. Exempelvis förväntas indextak bli allt vanligare framöver. När inflationen är åter på normal nivå och debatten lägger sig kommer troligtvis medvetenhetsgraden att sjunka igen, då det kommer in nya aktörer på marknaden som inte tagit del av den rådande marknadssituationen.

8.5.4 Förändrad efterfrågan

Något som kan komma att påverka indexklausulens framtid är en förändrad efterfrågan på hyresmarknaden. Resultatet visade på att några respondenter upplever att det finns en ökad efterfrågan på korta och flexibla hyresavtal. Idag är en indexklausul inte tillåten i ett hyresavtal med en löptid som är kortare än tre år. Om efterfrågan på korta och flexibla hyresavtal fortsätter att öka kan detta därmed få konsekvenser på indexklausulens utsträckning i framtida hyresavtal.

9 Slutsats

9.1 Vad ser parterna för fördelar och nackdelar med indexmodellen?

Indexklausulen är till fördel för både fastighetsägare och hyresgäster. Resultatet visar på att indexreglerade hyresavtal minskar transaktionskostnader för båda parter. Vidare möjliggör indexregleringen hyresavtal med längre löptid. Eftersom hyresgäster har börjat efterfråga flexibla avtal är den långa löptiden många gånger främst till fördel för fastighetsägare.

9.2 Är det någon part som drabbas eller gynnas mer av situationen?

Handeln och restaurangbranschen är hårdast drabbade av situationen. Få avtal har sagts upp till följd av hyreshöjningar men det finns en förväntan om att det kommer ske många uppsägningar för omförhandling vid hyrestidens utgång. Det förväntas ske fler konkurser, framför allt inom handeln och restaurangbranschen.

Vissa fastighetsägare gynnas av situationen beroende på vad det är för typ av fastighetsägare. Vakanser kan bli ett problem för fastighetsägarna, beroende på vilket läge fastigheterna ligger i. Vakanserna kan leda till lägre bolagsvärden som drabbar aktieägare. Samtidigt känner inte fastighetsägarna någon oro över situationen.

9.3 Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?

Avsteg från indexklausulen sker men det är ovanligt. Om fastighetsägare ska vidta någon åtgärd väljer de i första hand att ge hyresrabatter, då detta har en mindre påverkan på fastighetsvärdet. Vidare håller detta även uppe hyran vid en prövning av marknadshyran i hyresnämnden. Det är fortfarande tidigt på året, vilket innebär att fastighetsägarna kan bli tvungna att vidta fler åtgärder längre fram på året.

9.4 Hur ser framtiden ut för indexreglerade hyresavtal?

Det finns i grunden ett förtroende för systemet men användningen av det ifrågasätts, framför allt särskilda bestämmelser och att 100 procent av bashyran indexregleras trots att drifttilläggen ligger utanför. Dagens ökade medvetenhetsgrad hos hyresgäster kan under en period göra det svårare för fastighetsägare att få igenom samma avtal som tidigare. Framför allt bör hyresgäster argumentera för att få en lägre procentsats av bashyran indexreglerad. Detta till följd av att indexökningen framför allt kompenserar för fastighetsägarens ökade kapitalkostnader.

Efterfrågan hos hyresgästerna har under de senaste åren förändrats och det har blivit vanligare att korta och flexibla hyresavtal efterfrågas. Detta kan leda till en minskad användning av indexklausulen.

9.5 Vidare forskning

De offentliga statliga utredningarna och intervjustudien visade att parter har olika uppfattning om vad syftet med att indexreglera hyresavtal är. Vidare har det inte kunnat konstaterats ett fastställt syfte med att indexreglera hyresavtal. Det hade underlättat för samtliga parter om det fanns ett tydligt uttalat syfte. Därav hade det kunnat genomföras en utredning för att kartlägga syftet med att indexreglera hyresavtal.

Under studiens gång har frågan väckts om KPI är ett optimalt index för att bestämma en hyresutveckling. I SOU 1978:47 gjordes ett försök att ta fram ett

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

nytt index, utan framgång. Därav hade det varit intressant att göra ett nytt försök att ta fram ett nytt index för lokalhyresmarknaden. I detta inkluderas då att utreda vad indexet bör baseras på, vilket är något som många ställde sig frågande till i intervjustudien.

Det vore även intressant att studera hur vanligt det är att fastighetsägare lägger till särskilda bestämmelser utöver de som finns i Fastighetsägarnas indexbilaga. I denna studie har endast ett begränsat antal fastighetsägare intervjuats och därav ges endast en bild över hur deras indexklausuler är utformade. Om ett stort antal fastighetsägares standardavtal hade studerats hade det varit möjligt att skapa en sammanställning över hur vanligt det är frånga Fastighetsägarnas standard. Svårigheten i detta är att få tillgång till samtliga avtal.

Vidare hade det varit intressant att genomföra samma studie om ett år. Vid den tiden har konsekvenserna av den höga inflationen troligtvis visat sig tydligare. På så sätt skulle det vara möjligt att ta fram eventuella siffror på till exempel konkurser och uppsägningar. Det vore även spännande att se hur fastighetsägarna påverkats om ett år.

Referenser

Offentligt tryck

Hyresrättslagstiftningsutredningen (2000). *Hyresgästinflytande vid ombyggnad, Besittningskydd vid lokalhyra, Andra hyresrättsliga frågor*. (SOU 2000:76). Klimat- och näringslivsdepartementet.

[SOU 2000:76 - Regeringen](#) (Hämtad 2023-03-22)

Hyresrättsutredningen (1978). *Hyresrätt* (SOU 1978:8). Justitiedepartementet.

[SOU 1978:8](#) (Hämtad 2023-03-22)

Lokalhyreskommittén (1987). *Skäliga lokalhyror och trygghet i besittningen* (SOU 1987:47). Bostadsdepartementet.

[SOU 1987:47](#) (Hämtad 2023-03-22)

Prop. 1973:23. *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.*

[Kungl. Maj:ts proposition med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.](#)

[Proposition 1973:23 - Riksdagen](#) (Hämtad 2023-02-13)

Elektroniska källor

Coase, R. H. (1937). The nature of the firm. *Economica*, 4 (16): 386-405

Cederstierna, N. *Jordabalk* (1970:994). Lagkommentar till 12 kap. Karnov (JUNO) (Hämtad 2023-02-22)

Dahlberg, M. (2015). *Förhandlingen av kommersiella hyresavtal*. KTH. Fastigheter och byggande.

[Förhandlingen av kommersiella hyresavtal](#) (Hämtad 2023-01-17)

Fastighetsägarna (u.å.a). *Vi tar hand om förhandlingen av lokalhyran i Stockholm*.

[Vi tar hand om lokalhyresförhandlingen i Stockholm \(fastighetsagarna.se\)](#)

(Hämtad 2023-01-30)

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

- Fastighetsägarna (u.å.b). *Handledning till hyreskontrakt för lokal*.
[Handledning till hyreskontrakt för lokal - Fastighetsägarna](#) (Hämtad 2023-02-07)
- Fastighetsägarna (2019). *Handledning till Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal formulär nr 12B.3*.
[Handledning till Fastighetsägarna Sveriges hyreskontrakt för lokal formulär nr 12B.3](#) (Hämtad 2023-02-08)
- Fastighetsägarna (2022). *Fastighetsförvaltningsindex för kontor och butiker*.
[Fastighetsförvaltningsindex för kontor och butiker](#) (Hämtad 2023-01-30)
- Fastighetsägarna (2023). *Sverigebarometern 2023*.
[Fastighetsägarnas Sverigebarometer 2023](#) (Hämtad 2023-02-13)
- McConnell, J. J. & Schallheim, J. S. (1983) Valuation of Asset Leasing Contracts. *Journal of Financial Economics*, 12.
- Miceli, T. J. & Sirmans, C. F. (1999). Tenant Turnover, Rental Contracts and Self Selection. *Journal of Housing Economics*, 8.
- Riksbanken (2022). *FÖRDJUPNING – Den finansiella sektorns sammanlänkning med den kommersiella fastighetssektorn*.
[FÖRDJUPNING – Den finansiella sektorns sammanlänkning med den kommersiella fastighetssektorn | Riksbanken](#) (Hämtad 2023-02-06)
- Riksbanken (2023). *Sifferunderlag: Penningpolitisk rapport februari 2023*.
[Sifferunderlag: Penningpolitisk rapport februari 2023](#) (Hämtad 2023-03-13)
- Statistiska centralbyrån (u.å). *Konsumentprisindex (KPI)*.
[Våra tjänster - Konsumentprisindex \(KPI\) \(scb.se\)](#) (Hämtad 2023-01-12)
- Statistiska centralbyrån (2023a). *Konsumentprisindex (1980=100), skuggindex samt index för huvudgrupper, årsmedelvärden*.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

[Konsumentprisindex \(1980=100\), skuggindex samt index för huvudgrupper, årsmedelvärden](#) (Hämtad 2023-01-25)

Statistiska centralbyrån (2023b). *KPI indextal för produktgrupper enligt COICOP*.

[KPI indextal för produktgrupper enligt COICOP](#) (Hämtad 2023-03-07)

Statistiska centralbyrån (2023c). *Inflationstakten enligt KPI*.

[Inflationstakten enligt KPI \(scb.se\)](#) (Hämtad 2023-02-07)

Statistiska centralbyrån (2023d). *Konsumentprisindex (1980=100), fastställda tal*.

[Konsumentprisindex \(1980=100\), fastställda tal \(scb.se\)](#) (Hämtad 2023-01-13)

Svensk Handel (2022). *Index- och fastighetsskattetillägg i hyresavtal*.

[Index- och fastighetsskattetillägg i hyresavtal - Svensk Handel](#) (Hämtad 2023-01-12)

Svensk Handel (2023a). *Dämpa effekterna av lågkonjunktur*.

[Dämpa effekterna av lågkonjunktur - Svensk Handel](#) (Hämtad 2023-02-09)

Svensk Handel (2023b). *Tusentals butiker riskerar att slås ut på grund av de ökade hyreskostnader*.

[Tusentals butiker riskerar att slås ut på grund av de ökade hyreskostnader](#) (Hämtad 2023-03-21)

Svenskt Näringsliv (2022). *Sverige går in i lågkonjunktur - Stockholmsföretagen alltmer pessimistiska*.

[Sverige går in i lågkonjunktur – Stockholmsföretagen alltmer pessimistiska \(svensknaringsliv.se\)](#) (Hämtad 2023-02-08)

Svenskt Näringsliv (2023). *Företagarpanelen*.

[Svenskt Näringslivs företagarpanel 2023](#) (Hämtad 2023-03-17)

Rättsfallsförteckning

NJA 1986 s. 503

Litteratur

Cooter, R & Ulen, T. (2000) *Law & Economics*. 3 uppl. Addison Wesley Longman.

Dahlman, C., Glader, M. & Reidhav, D. (2004). *Rättsekonomi - en introduktion*. 2:2 uppl. Studentlitteratur.

Höst, M., Regnell, B. & Runeson, P. (2006). *Att genomföra examensarbete*. 1:6 uppl. Studentlitteratur.

Klein, B. (1998). *The New Palgrave Dictionary of Economics and the Law*. 1 uppl., MACMILLAN REFERENCE LIMITED.

Larsson, N. & Synnergren, S. (2018). *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*. 7 uppl., Norstedts Juridik.

Runesson, Eric M. (2003). *Avtals- och tvistlösningsförhandling*, Glossator Förlag.

Skogh, G. & Lane, J-E. (1993). *Äganderätten i Sverige: en lärobok i rättsekonomi*. 1 uppl. SNS Förlag.

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Bilagor

Bilaga A – Fastighetsägarnas standardavtal för lokalhyra



INDEXKLAUSUL FÖR LOKAL

1 (2)

Bilaga nr 0

Avser

Hyreskontrakt nr	Fastighetsbeteckning
------------------	----------------------

Hyresvärd

Namn	Personnr/orgnr
------	----------------

Hyresgäst

Namn	Personnr/orgnr
------	----------------

Klausul

Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet - kronor ska %

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 .

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	Ort/datum
-----------	-----------

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare	Namnteckning (firmatecknare/ombud) <input type="checkbox"/> Firmatecknare
<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	<input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt

Namnförtydligande	Namnförtydligande
-------------------	-------------------

Klausulen har undertecknats med elektronisk underskrift. Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften. Parterna har erhållit en digital kopia av klausulen med tillhörande signaturcertifikat.

Hyresvärdens egna noteringar om bastal

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/m² 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, som är 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 och utgör 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 sammanlagda 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.

Bilaga B – Intervjufrågor till fastighetsägare

Inledande frågor

1. Vad arbetar ert företag med?
2. Vilka städer hyr ni ut i?
3. Vilken yrkesroll har du på företaget och hur länge har du haft denna?
4. Vad har du för tidigare erfarenheter?

Huvudfrågor

5. Vad är syftet med att indexreglera hyresavtal?
6. Vad är viktigt för er när ni upprättar ett hyresavtal och varför?
7. Vad ser du för fördelar med indexreglerade hyresavtal?
8. Vad ser du för nackdelar med indexreglerade hyresavtal?
9. Har ni någon avtalsmodell ni använder er av?
 - a. Om ja: hur ser den ut?
 - b. Använder ni KPI som index?
 - i. Varför/varför inte?
 - c. Använder ni er av något indextak eller indexgolv i era avtal?
 - ii. Varför/varför inte?
 - d. Har ni avtal som reglerar att hyran inte kan bli lägre än föregående år?
 - i. Om ja: hur tänker ni kring detta och dagens höga inflation?
10. Hur stor del av era hyresavtal är indexreglerade?
 - a. Om inte alla är indexreglerade: varför är vissa det och andra inte?
11. Hur stor del av hyran är indexreglerad?
 - a. Varför?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

12. Hur ofta justeras hyran efter index? (kvartalsvis, årsvis etc.)
 - a. Varför?
13. Har du märkt några konsekvenser av den höga inflationen så här tidigt?
 - a. Hur uppfattar du era hyresgästers situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras i ert arbete med hyresgästerna?
 - ii. Har ni haft avtal som sagts upp på grund av den höga inflationen?
 - iii. Påverkar er vilja att upprätthålla långsiktiga relationer med hyresgästen ert agerande?
14. Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?
 - a. Har ni i några sammanhang övervägt att jämka hyran?
 - i. Om ja: ungefär hur vanligt är detta?
 - ii. Behandlar ni mindre/större hyresgäster olika?
 - b. Påverkar lokalens läge hur ni agerar?
15. Upplever du att hyresgästens ökade kostnader motsvarar hyresvärdens ökade kostnader?
16. Känner du någon oro över situationen?
 - a. Tror du att vakanser kan bli ett problem?
17. I en höginflationsmiljö kan en indexreglerad hyra överstiga marknadshyran. Är detta något du sett?
 - a. Vad tänker du kring det?
18. KPI bestäms av priserna på livsmedel, alkohol, tobak, boende, transport etc. Tycker du att KPI är ett bra index att använda för att bestämma en hyresutveckling?
 - a. Hade det behövts ett specifikt index för lokalhyresmarknaden?
19. Hur ser du på framtiden för indexreglerade hyresavtal?
 - a. Tror du att index kommer vara en viktigare förhandlingspunkt i framtiden?
 - b. Finns det något annat sätt att skriva hyresavtal som skulle vara bättre?
20. Hur påverkar inflationsnivån er verksamhet?
 - a. Investerar ni mindre i befintliga eller nya fastigheter till följd av inflationen?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Sammanfattning

21. Är det något vi missat att fråga som du vill lägga till?

Bilaga C – Intervjufrågor till hyresgästrådgivare

Inledande frågor

1. Vad arbetar ert företag med?
2. Vilken yrkesroll har du och hur länge har du haft denna roll?
3. Vad har du för tidigare erfarenheter?

Huvudfrågor

4. Vad är syftet med att indexreglera hyresavtal?
5. Vad upplever du är viktigt för hyresgäster när de upprättar ett hyresavtal och varför?
6. Vad ser du för fördelar med indexreglerade hyresavtal?
7. Vad ser du för nackdelar med indexreglerade hyresavtal?
8. Ungefär hur stor del av hyresavtalen tror du är indexreglerade?
9. Hur stor del av hyran brukar vara indexreglerad?
 - a. Varför tror du det är så?
10. Upplever du att det är vanligt med indextak och indexgolv i avtalen?
 - a. Varför/varför inte?
11. Förekommer det avtal som reglerar att hyran inte kan bli lägre än föregående år?
 - a. Om ja: hur tänker ni kring detta och dagens höga inflation?
12. Hur ofta justeras hyran efter index? (kvartalsvis, årsvis etc.)
 - a. Varför?

13. Har du märkt några konsekvenser av den höga inflationen så här tidigt?
 - a. Hur uppfattar du hyresgästernas situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras i ert arbete?
 - ii. Har ni stött på hyresgäster som tvingats/valt att säga upp sina avtal?
 - b. Hur ser du på hyresvärdarnas situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras?
 - ii. Tror du att hyresvärdens vilja att upprätthålla långsiktiga relationer påverkar deras agerande?
 1. Upplever du att detta skiljer sig åt mellan olika hyresvärdar?
14. Upplever du att det skett avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?
 - a. Har du varit med om att hyresvärdar övervägt att jämka hyran?
 - i. Om ja: ungefär hur vanligt är detta?
 - ii. Upplever du att mindre/större hyresvärdar resonerar olika i frågan om jämkning?
 - iii. Upplever du att mindre/större hyresgäster behandlas olika?
 - b. Påverkar lokalens läge hur hyresvärden agerar?
15. Upplever du att hyresgästens ökade kostnader motsvarar hyresvärdens ökade kostnader?
16. Känner du någon oro över situationen?
 - a. Tror du att vakanser kan bli ett problem?
17. I en höginflationsmiljö kan en indexreglerad hyra överstiga marknadshyran. Är detta något du sett?
 - a. Vad tänker du kring det?
18. KPI bestäms av priserna på livsmedel, alkohol, tobak, boende, transport etc. Tycker du att KPI är ett bra index att använda för att bestämma en hyresutveckling?
 - a. Hade det behövts ett specifikt index för lokalhyresmarknaden?
19. Hur ser du på framtiden för indexreglerade hyresavtal?
 - a. Tror du att index kommer vara en viktigare förhandlingspunkt i framtiden?
 - b. Finns det något annat sätt att skriva hyresavtal som skulle vara bättre?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Sammanfattning

20. Är det något vi missat att fråga som du vill lägga till?

Bilaga D – Intervjufrågor till sakkunniga inom både fastighetsägares och hyresgästers situation

Inledande frågor

1. Vad arbetar ert företag med?
2. Vilken yrkesroll har du och hur länge har du haft denna roll?
3. Vad har du för tidigare erfarenheter?

Huvudfrågor

4. Vad är syftet med att indexreglera hyresavtal?
5. Vad upplever du är viktigt för hyresgäster när de upprättar ett hyresavtal och varför?
6. Vad upplever du är viktigt för hyresvärdar när de upprättar ett hyresavtal och varför?
7. Vad ser du för fördelar med indexreglerade hyresavtal?
8. Vad ser du för nackdelar med indexreglerade hyresavtal?
9. Ungefär hur stor del av hyresavtalen tror du är indexreglerade?
10. Hur stor del av hyran brukar vara indexreglerad?
 - a. Varför tror du det är så?
11. Upplever du att det är vanligt med indextak och indexgolv i avtalen?
 - a. Varför/varför inte?
12. Förekommer det avtal som reglerar att hyran inte kan bli lägre än föregående år?
 - a. Om ja: hur tänker ni kring detta och dagens höga inflation?
13. Hur ofta justeras hyran vanligtvis efter index? (kvartalsvis, årsvis etc.)
 - a. Varför?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

14. Har du märkt några konsekvenser av den höga inflationen så här tidigt?
 - a. Hur uppfattar du hyresgästernas situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras?
 - ii. Har ni stött på hyresgäster som tvingats/valt att säga upp sina avtal?
 - b. Hur uppfattar du hyresvärdarnas situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras?
 - ii. Tror du att hyresvärdens vilja att upprätthålla långsiktiga relationer med hyresgästen påverkar deras agerande?
 1. Upplever du att detta skiljer sig åt mellan olika hyresvärdar?
15. Upplever du att det skett avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?
 - a. Har du varit med om att hyresvärdar övervägt att jämka hyran?
 - i. Om ja: ungefär hur vanligt är detta?
 - ii. Upplever du att mindre/större hyresvärdar resonerar olika i frågan om jämkning?
 - iii. Upplever du att hyresvärdar behandlar mindre/större hyresgäster olika?
 - c. Påverkar lokalens läge hur hyresvärden agerar?
16. Upplever du att hyresgästens ökade kostnader motsvarar hyresvärdens ökade kostnader?
17. Känner du någon oro över situationen?
 - a. Tror du vakanser kan bli ett problem?
18. I en höginflationsmiljö kan en indexreglerad hyra överstiga marknadshyran. Är detta något du sett?
 - a. Vad tänker du kring det?
19. KPI bestäms av priserna på livsmedel, alkohol, tobak, boende, transport etc. Tycker du att KPI är ett bra index att använda för att bestämma en hyresutveckling?
 - a. Hade det behövts ett specifikt index för lokalhyresmarknaden?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

20. Hur ser du på framtiden för indexreglerade hyresavtal?
- a. Tror du att index kommer vara en viktigare förhandlingspunkt i framtiden?
 - b. Finns det något annat sätt att skriva hyresavtal som skulle vara bättre?

Sammanfattning

21. Är det något vi missat att fråga som du vill lägga till?

Bilaga E – Intervjufrågor till branschorganisationen Fastighetsägarna

Inledande frågor

1. Vad arbetar er branschorganisation med?
2. Vilken yrkesroll har du och hur länge har du haft denna roll?
3. Vad har du för tidigare erfarenheter?

Huvudfrågor

4. Vad är syftet med att indexreglera hyresavtal?
5. Vad upplever du är viktigt för era medlemmar när de upprättar ett hyresavtal och varför?
6. Vad ser du för fördelar med indexreglerade hyresavtal?
7. Vad ser du för nackdelar med indexreglerade hyresavtal?
8. Ungefär hur stor del av hyresavtalen tror du är indexreglerade?
9. Hur stor del av hyran brukar vara indexreglerad?
 - a. Varför tror du det är så?
10. Upplever du att det är vanligt med indextak och indexgolv i avtalen?
 - a. Varför/varför inte?
11. Förekommer det avtal som reglerar att hyran inte kan bli lägre än föregående år?
 - a. Om ja: hur tänker ni kring detta och dagens höga inflation?
12. Hur ofta justeras hyran vanligtvis efter index? (kvartalsvis, årsvis etc.)
 - a. Varför?

13. Har du märkt några konsekvenser av den höga inflationen så här tidigt?
 - a. Hur uppfattar du era medlemmars situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras i ert arbete med fastighetsägarna?
 - ii. Har ni haft medlemmar vars avtal har sagts upp?
 - b. Hur ser du på hyresgästernas situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras?
 - ii. Påverkar era medlemmars vilja att upprätthålla långsiktiga relationer med hyresgästen deras agerande?
 1. Upplever du att detta skiljer sig åt mellan olika hyresvärdar?
14. Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?
 - a. Har era medlemmar i några sammanhang övervägt att jämka hyran?
 - i. Om ja: ungefär hur vanligt är detta?
 - ii. Upplever du att mindre/större hyresvärdar resonerar olika i frågan om jämkning?
 - i. Upplever du att hyresvärdar behandlar mindre/större hyresgäster olika?
 - b. Påverkar lokalens läge hur hyresvärderna agerar?
15. Upplever du att hyresgästens ökade kostnader motsvarar hyresvärdens ökade kostnader?
16. Känner du någon oro för er bransch?
 - a. Tror du vakanser kan bli ett problem?
17. I en höginflationsmiljö kan en indexreglerad hyra överstiga marknadshyran. Är detta något du sett?
 - a. Vad tänker du kring det?
18. KPI bestäms av priserna på livsmedel, alkohol, tobak, boende, transport etc. Tycker du att KPI är ett bra index att använda för att bestämma en hyresutveckling?
 - a. Hade det behövts ett specifikt index för lokalhyresmarknaden?
19. Hur ser du på framtiden för indexreglerade hyresavtal?
 - a. Tror du att index kommer vara en viktigare förhandlingspunkt i framtiden?
 - b. Finns det något annat sätt att skriva hyresavtal som skulle vara bättre?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

20. Hur påverkar inflationsnivån era medlemmars verksamhet?
- a. Investerar fastighetsägare mindre i befintliga eller nya fastigheter till följd av inflationen?

Sammanfattning

21. Är det något vi missat att fråga som du vill lägga till?

Bilaga F – Intervjufrågor till branschorganisationer

Inledande frågor

1. Vad arbetar er branschorganisation med?
2. Vilken yrkesroll har du och hur länge har du haft denna roll?
3. Vad har du för tidigare erfarenheter?

Huvudfrågor

4. Vad är syftet med att indexreglera hyresavtal?
5. Vad upplever du är viktigt för era medlemmar när de upprättar ett hyresavtal och varför?
6. Vad ser du för fördelar med indexreglerade hyresavtal?
7. Vad ser du för nackdelar med indexreglerade hyresavtal?
8. Ungefär hur stor del av hyresavtalen tror du är indexreglerade?
9. Hur stor del av hyran brukar vara indexreglerad?
 - a. Varför tror du det är så?
10. Upplever du att det är vanligt med indextak och indexgolv i avtalen?
 - a. Varför/varför inte?
11. Förekommer det avtal som reglerar att hyran inte kan bli lägre än föregående år?
 - a. Om ja: hur tänker ni kring detta och dagens höga inflation?
12. Hur ofta justeras hyran vanligtvis efter index? (kvartalsvis, årsvis etc.)
 - a. Varför?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

13. Har du märkt några konsekvenser av den höga inflationen så här tidigt?
 - a. Hur uppfattar du era medlemmars situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras i ert arbete med hyresgästerna?
 - ii. Har ni haft medlemmar som tvingats/valt att säga upp sina avtal?
 - b. Hur ser du på hyresvärdarnas situation?
 - i. Är detta en fråga som diskuteras?
 - ii. Tror du att hyresvärdens vilja att upprätthålla långsiktiga relationer påverkar deras agerande?
 1. Upplever du att detta skiljer sig åt mellan olika hyresvärdar?
14. Sker avsteg från indexklausulen till följd av den höga inflationen?
 - a. Har du varit med om att hyresvärdar övervägt att jämka hyran?
 - i. Om ja: ungefär hur vanligt är detta?
 - ii. Upplever du att mindre/större hyresgäster behandlas olika?
 - iii. Upplever du att mindre/större hyresvärdar resonerar olika i frågan om jämkning?
 - b. Påverkar lokalens läge hur hyresvärden agerar?
15. Upplever du att hyresgästens ökade kostnader motsvarar hyresvärdens ökade kostnader?
16. Känner du någon oro för er bransch?
 - a. Tror du vakanser kan bli ett problem?
17. I en höginflationsmiljö kan en indexreglerad hyra överstiga marknadshyran. Är detta något du sett?
 - a. Vad tänker du kring det?
18. KPI bestäms av priserna på livsmedel, alkohol, tobak, boende, transport etc. Tycker du att KPI är ett bra index att använda för att bestämma en hyresutveckling?
 - a. Hade det behövts ett specifikt index för lokalhyresmarknaden?
19. Hur ser du på framtiden för indexreglerade hyresavtal?
 - a. Tror du att index kommer vara en viktigare förhandlingspunkt i framtiden?
 - b. Finns det något annat sätt att skriva hyresavtal som skulle vara bättre?

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Sammanfattning

20. Är det något vi missat att fråga som du vill lägga till?

Bilaga G – Beräkningar av årsvis och kvartalsvis uppräknings av hyran

Se avsnitt 3.3 *Lokalhyresavtal* för hur ett indextillägg beräknas.

A-läge för butik i Stockholm City

Medelhyra: 4400 kr/kvm

Basår: 2020

Nedan i tabell 5 presenteras de KPI-tal som används för beräkningen av KPI-förändringen.

Tabell 5. Fastställda tal för KPI.

År	Månad	KPI – fastställda tal
2020	Oktober (batal)	336,97
2021	Januari	338,09
2021	April	340,37
2021	Juli	342,23
2021	Oktober	346,44
2022	Januari	350,56
2022	April	362,02
2022	Juli	371,28
2022	Oktober	384,04
2023	Januari	391,50
2023	April	401,63*
2023	Juli	405,70*

*Prognos (Riksbanken 2023)

(SCB 2023d)

Exempel 1 - Årvis uppräknings

2021

Hyra: $4400 * 12 = 52\ 800$ kr

2022

KPI-förändring oktober: $(346,44 - 336,97) / 336,97 = 0,0281$ (2,81%)

Hyra: $52\ 800 * 1,0281 = 54\ 284$ kr

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

2023

KPI-förändring oktober: $(384,04 - 336,97) / 336,97 = 0,1397$ (13,97%)

Hyra: $52\ 800 * 1,1397 = 60\ 175$ kr

Total hyra: 167 259 kr/kvm

Exempel 2 - Kvartalsvis uppräknig

Q1 2021

KPI-förändring oktober: 0,28

Hyra: $4400 * 3 = 13\ 200$ kr

Q2 2021

KPI-förändring januari: $(338,09 - 336,97) / 336,97 = 0,0033$ (0,33%)

Hyra: $13\ 200 * 1,033 = 13\ 244$ kr

Q3 2021

KPI-förändring april: $(340,37 - 336,97) / 336,97 = 0,010$ (1%)

Hyra: $13\ 200 * 1,01 = 13\ 333$ kr

Q4 2021:

KPI-förändring juli: $(342,23 - 336,97) / 336,97 = 0,0156$ (1,56%)

Hyra: $13\ 200 * 1,0156 = 13\ 406$ kr

Summa år 2021: 53 183 kr

Q1 2022:

KPI-förändring oktober: $(346,44 - 336,97) / 336,97 = 0,0281$ (2,81%)

Hyra: $13\ 200 * 1,0281 = 13\ 571$ kr

Q2 2022:

KPI-förändring januari: $(350,56 - 336,97) / 336,97 = 0,0403$ (4,03 %)

Hyra: $13\ 200 * 1,0403 = 13\ 732$ kr

Q3 2022:

KPI-förändring april: $(362,02 - 336,97) / 336,97 = 0,0743$ (7,43 %)

Hyra: $13\ 200 * 1,0743 = 14\ 181$ kr

Hur fungerar systemet med indexreglerade hyresavtal i en höginflationsmiljö?

Q4 2022:

KPI-förändring juli: $(371,28 - 336,97) / 336,97 = 0,1018$ (10,18%)

Hyra: $13\ 200 * 1,1018 = 14\ 544$ kr

Summa år 2022: 56 029 kr

Q1 2023:

KPI-förändring oktober: $(384,04 - 336,97) / 336,97 = 0,1397$ (13,97%)

Hyra: $13\ 200 * 1,1397 = 15\ 044$ kr

Q2 2023:

KPI-förändring januari: $(391,5 - 336,97) / 336,97 = 0,1618$ (16,18%)

Hyra: $13\ 200 * 1,1618 = 15\ 336$ kr

Q3 2023:

KPI-förändring april: $(401,62 - 336,97) / 336,97 = 0,1919$ (19,19%)

Hyra: $13\ 200 * 1,1919 = 15\ 733$ kr

Q4 2023:

KPI-förändring juli: $(405,7 - 336,97) / 336,97 = 0,2040$ (20,40%)

Hyra: $13\ 200 * 1,2040 = 15\ 892$ kr

Summa år 2023: 62 005 kr

Total hyra: 171 216 kr/kvm