

# FUNGERAR SYSTEMET MED INDEXREGLERADE HYRESAVTAL I EN HÖGINFLATIONSMILJÖ?

En intervjustudie med representanter för fastighetsägare och representanter för hyresgäster

**Inflationen i Sverige har varit hög under det senaste året. I oktober 2022 låg KPI-förändringen på 10,9 procent, vilket innebär att fastighetsägarna i många fall hade rätt att höja lokalhyran med samma procentsats. Dessa stora hyreshöjningar har skapat en intensiv debatt i media. Svensk Handel uppger att det är 53 procent fler avtal som har sagts upp för omförhandling under mars detta år jämfört med mars förra året. Vidare uppger Svensk Handel att 3100 butiker inom kläd- och skohandeln riskerar att gå i konkurs eller rekonstruktion. Samtidigt uppger fastighetsägarna att deras kostnader har ökat med 25 procent.**

Idag är det vanligt att lokalhyresavtal är indexreglerade med KPI-förändringen i oktober. Syftet med detta examensarbete har varit att studera hur väl systemet med indexreglerade hyresavtal fungerar i en höginflationsmiljö. Trots den intensiva debatten mellan upprörda parter finns det fördelar för både fastighetsägare och hyresgäster med att indexreglera hyresavtal. Indexreglerade hyresavtal minskar transaktionskostnader för båda parter och möjliggör hyresavtal med längre löptid.

## **Vad tycker parterna?**

Det finns i grunden ett förtroende för systemet med indexreglerad hyra men

användningen av det ifrågasätts. Framför allt ifrågasätts fastighetsägarnas särskilda bestämmelser och att 100 procent av bashyran indexregleras, trots att drifttilläggen ligger utanför. En representant för hyresgäster påpekade följande:

*“Hyresgästen drabbas av högre kostnader trots att den kanske redan betalar för alla driftkostnader, fastighetsskatt, gemensamhetskostnader och annat. Ändå så läggs det på en indexökning på själva grundhyran.”*

Dagens ökade medvetenhetsgrad hos hyresgäster kan under en period göra det svårare för fastighetsägare att få igenom samma avtal som tidigare. Hyresgäster bör argumentera för att få en lägre procentsats av bashyran indexreglerad. Detta till följd av att indexökningen framför allt kompenserar för fastighetsägarens ökade kapitalkostnader.

## **Vidtar fastighetsägarna åtgärder?**

Det sker avsteg från indexklausulen, men det är ovanligt. Dock är det fortfarande tidigt på året, vilket innebär att fastighetsägarna kan bli tvungna att vidta fler åtgärder längre fram. En respondent uttryckte följande angående fastighetsägarnas åtgärder:

*“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.”*

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.

### **Vinnare och förlorare**

Vissa parter drabbas av situationen och andra gynnas. Hårdast drabbade är handeln och restaurangbranschen. Än så länge är det många avtal som inte har sagts upp, men det finns en förväntan om att det kommer ske många uppsägningar för omförhandling. Det förväntas även ske fler konkurser, framför allt inom handeln och restaurangbranschen. 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 och vissa av dem gynnas till och med av den höga KPI-förändringen. En fastighetsägare uttalade sig om situationen:

*”Om den här 11 % ökningen, om den går på ett ut? Det gör den ju inte, vi får mer än vad vi behöver betala.”*

### **Framtiden**

Numera har det blivit vanligare att hyresgäster vill ha korta och flexibla hyresavtal. Den förändrade efterfrågan hos hyresgäster är något som kan äventyra indexklausulens framtid.



Linn Falk & Angelica Järpedal  
Avdelningen för Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola