



Alternativa indexklausuler i lokalhyresavtal vid låg inflation och låg utveckling av KPI

Sedvanliga indexklausuler brukar anpassas efter konsumentprisindex, KPI. Hyresutvecklingen på en hyresmarknad följer dock inte alltid KPI. På senare tid har KPI och inflationen varit låg medan hyresmarknaden på flera håll ökat i högre grad. De sedvanliga indexklausulerna innebär då att hyran inte följer hyresutvecklingen i övrigt. I ett sådant marknadsläge finns anledning för en hyresvärd att se över utformningen av indexklausuler i syfte att få en avtalad hyresnivå att löpa på med en annan anpassning än enligt KPI.

Enligt 12 kap. 19 § st. 3 jordabalken ska hyran för lokaler vara till beloppet bestämd i hyresavtalet till den del den inte omfattar tillägg för lokalens uppvärmning, förseende med varmvatten, eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp. Dock kan omsättningshyra utgå eller hyra som bestämts i förhandlingsöverenskommelse. Vidare finns ett undantag för lokalhyresavtal med hyrestider som löper på mer än tre år innebärande att hyra kan utgå med belopp som bestämts enligt annan beräkningsgrund. Med detta sista undantag avses bl.a. indexklausuler. Lagregeln har i praxis (NJA 1986 s. 503) bedömts inte vara begränsad till enbart indexklausuler utan även andra tillräckligt preciserade beräkningsgrunder vilka medför eller kan medföra att hyran inte blir bestämd till visst belopp har ansetts kunna omfattas av undantaget. Klausul om hyra som avtalats i strid med angivna regler blir ogiltig och hyran ska då utgå med skäligt belopp med hänsyn till parternas avsikter och förhållandena när hyresavtalet ingicks. Detta innebär i regel att den hyra som enligt hyresavtalet skulle utgå vid tidpunkten för klausulens ogiltighet ska gälla.

I sedvanliga indexklausuler brukar hyresbeloppet i kontraktet knytas till ett visst indextal (normalt oktoberindex) och den i kontraktet angivna hyran anges som bashyra och indextalet till vilket hyran knutits anges som bastalet. Justering sker med ett tillägg som beräknas utifrån bashyran och bastalet i förhållande till förändringen av KPI. I indexklausulen brukar anges att hyran aldrig ska kunna sättas lägre än den i kontrakten angivna hyran. Vid denna utformning av klausulen kan hyran både höjas och sänkas, dock aldrig sättas lägre än den i kontraktet angivna årshyran.

Alternativ

Som alternativ till den sedvanliga indexklausulen, där årshyran i kontraktet utgör den lägsta möjliga hyresnivån, kan indexklausulen utformas så att hyran aldrig ska sättas lägre än den senast utgående hyresnivån. Då undviks hyressänkningar när KPI minskar. Någon ökning blir dock inte aktuell förrän KPI höjs över den nivå som satt utgående hyra. Vid denna avvikelse från sedvanliga indexklausuler är det viktigt att klausulen utformas tydligt så att inte oklarhet kring tolkningen uppstår.

Hyran kan som nämnts anpassas enligt en annan tillräckligt preciserad beräkningsgrund. Det innebär att utrymme finns för att anpassa en indexklausul till en annan utveckling än KPI så länge beräkningsgrunden är tillräckligt preciserad. Som alternativ till KPI-anpassning kan då väljas exempelvis en avtalad procentuell höjning av den utgående hyran med visst procenttal om utvecklingen av KPI understiger viss angiven nivå. Höjningen kan vara årlig eller ske per annan period. Det är viktigt att utformningen av klausulen blir tydlig och

korrekt så att inte indexklausulen riskerar att bli tvistig till sin tolkning eller, i värsta fall, ogiltig. Att använda ett annat index än KPI eller annat underlag för hyresjusteringen är möjligt. Dock bör ett etablerat index eller underlag väljas så att inte problem uppstår vid fastställande av utvecklingen av indexet eller underlaget. Om ett index upphör kan ju inte beräkningsgrunden fastställas. Om underlaget för hyresjusteringen kan ifrågasättas eller är bristfälligt uppstår samma problem. En avtalad procentuell höjning är i detta avseende förutsebar och lätt att fastställa under förutsättning att klausulens lydelse är tydlig och klar.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis är indexklausuler möjliga att utforma på andra sätt än sedvanlig KPI-anpassning av hyran så att en önskad hyresjustering uppnås. Det är dock viktigt att klausulen noga tänks igenom

och att utformningen blir klar och tydlig så att avsikten uppnås, tolkningsproblem undviks och klausulen inte riskerar bli ogiltig.

Niklas Lidquist

Advokat

niklas.lidquist@steinmann.se

08-663 97 96



S ADVOKATFIRMAN
STEINMANN