

Cirkulärnr: 1992:166
Diariernr: 1992:2954
Handläggare: Gunnar Andersson
Avdsek: J
Datum: 1992-11-13
Mottagare: Kommunstyrelsen
Fastighetskontoret
Landstingets förvaltningsutskott
Rubrik: Hyreshöjning fr o m 1993-01-01 för lokaler med
avtal knutna till konsumentprisindex

Hyreshöjning fr o m 1993-01-01 för lokaler med avtal knutna till konsumentprisindex

Statistiska Centralbyrån (SCB) publicerar serier för konsumentprisindex som anger prisutvecklingen med 1980 respektive 1949 som basår. De primär- och landstingskommuner som har indexklausul i hyresavtal för lokaler kan fr o m årsskiftet 1992/93, på basis av inträffade förändringar i konsumentprisindex, företa hyreshöjningar med de procenttal som framgår av tabell 1.

Vid teckning av nya hyresavtal för lokaler där avtalstid och förlängningstid är minst tre år skall indexserien med 1980 som basår tillämpas.

Indextalet för oktober månad 1992 är 235,1 i serien med 1980 som basår och 1342 i serien med 1949 som basår.

BEGRÄNSAD INDEXREGLERING I HYRESAVTAL

Hyran per m² för lokaler kan variera inom vida gränser. Detta medför att begränsad indexreglering förekommer vid höga hyresnivåer, i vart fall om syftet med klausulen enbart är att ge hyresvärden kompensation för framtida driftkostnadsökningar. I tabell 2 redovisas exempel på en begränsad indexreglering som bör täcka sådana kostnadsökningar.

HYRESKONTRAKT

Kommunförbundets hyreskontrakt för lokaler är omarbetat med anledning av de ändringar i hyreslagen som trädde i kraft 1989-01-01. Vid senaste omtryckningen har blanketten dessutom kompletterats med plats för att avtala om att mervärdeskatt skall utgå på hyran.

Blanketten (beställningsnummer 21 271 135) finns att köpa i block om 100 ex och kan rekvideras från Kommentus Gruppen AB, 125 88 ÄLV SJÖ, telefon 08 - 749 46 00.

Tabell 1

Bashyra anknuten till Indextal för Hyreshöjning i % indextalet för okto-
oktober månad av indexreglerad ber månad
1992 del av bashyran

År Indextal

1	2	3	4
1966	205		555
1967	213		530
1968	216		521
1969	223		502
1970	240		459
1971	259		418

1972	273		392
1973	293		358
1974	328		309
1975	357	1342	276
1976	392		242
1977	440	(235,1)	205
1978	475		183
1979	515		161
1980	595 (104,2)		126
1981	657 (115,0)		104
1982	711 (124,6)		89
1983	774 (135,6)		73
1984	831 (145,5)		62
1985	888 (155,5)		51
1986	924 (161,9)		45
1987	971 (170,1)		38
1988	1029 (180,2)		30
1989	1095 (191,8)		23
1990	1219 (213,4)		10
1991	1314 (230,1)		2

Siffrorna inom parentes anger indextalen i 1980 års serie.

Tabell 2

Bashyra uppgående till högst kr/m ² och år (kallhyra)	Indexreglerad del av bashyran %
1	2
475	100
635	75
950	50
1 200	40
1 375	35
1 600	30
1 601 och däröver	25

Det bör observeras att bashyresbeloppen i ovanstående tabell (till skillnad från äldre cirkulär) är anknutna till 1993 års hyresnivå. Vid nyteckning av avtal under 1993 ska därför i detta exempel 100 % indexreglering tillämpas för bashyror upp till cirka 475 kr/m² och år. Gränsvärdena är desamma som i föregående cirkulär, eftersom indexförändringen under perioden oktober 1991 - oktober 1992 har varit relativt liten.

Upplysningar med anledning av detta cirkulär lämnas av Gunnar Andersson, telefon 08 - 772 42 07.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET
Juridiska avdelningen

Curt Riberdahl

Gunnar Andersson