

## Förbud mot att indexreglera hela hyran

- **Visita anser att en begränsning av KPI-uppräknigen för lokalhyror behöver ske.**
- **Visita anser ett tak för hur på hur stor del av hyran som får indexeras måste införas.**
- **Visita anser att en statlig utredning bör tillsättas för att utreda hur en modernisering av nuvarande system bör se ut.**

### Bakgrund

Nästan alla företag inom besöksnäringen hyr idag lokalen där man bedriver sin verksamhet. I princip alla lokalhyresavtal med en hyrestid om minst 3 år har en indexklausul, det vill säga en reglering i hyresavtalet som innebär att hyran årligen automatiskt räknas upp i förhållande till förändringar i konsumentprisindex. Under rådande inflationstakt och med ett skenande KPI-tal för oktober månad 2022 medför indexerade hyresavtal en hyreschock på 10,85 % 1 januari 2023.

Indexklausulen har sitt ursprung i avtal mellan Fastighetsägarna och hyresgästorganisationer. Syftet med klausulen har varit att hyresvärdar motiveras att teckna längre hyresavtal genom att, i löpande hyresavtal, kompenseras för fastighetens ökade drift- och underhållskostnader. Trots att KPI inte är ett bra mått på prisutvecklingen för driftskostnader har man accepterat detta värde eftersom man inte funnit något annat jämförelsetal som är lika lättillgängligt och regelbundet redovisat.

När den KPI-baserade indexklausulen infördes ingick vanligtvis driftskostnaderna för uppvärmning, el, vatten och avlopp i hyran. Idag erlägger hyresgästen oftast ersättning till hyresvärderna för dessa kostnader utöver själva hyran. Detta har lett till att hyresvärdarna, genom indexklausulen, kompenseras för kostnader man inte har. När hyrorna nu stiger utan att vara motiverade av kostnadsökningar hos fastighetsägarna eller ökad efterfrågan på lokaler så driver de på inflationstakten i ekonomin.

Det är inte rimligt att tillfälliga inflationstoppar får enorma framtida följder på lokalhyresmarknaden och att hyrorna höjs mångdubbelt mer än fastighetsägarnas faktiska kostnadsökningar.