

Cirkulärnr: 1998:183  
Diariernr: 1998/2844  
Handläggare: Jenny Persson, Ted Lindqvist, AnnaCarin Grandin  
Avdelning/sektion: Gatu- och fastighetssektionen  
Datum: 1998-11-12  
Mottagare: Kommunstyrelsen  
Fastighetskontoret  
Landstingets förvaltningsutskott  
Rubrik: Hyresförändring from 1999-01-01 för lokaler med  
avtal knutna till konsumentprisindex (KPI)  
Ersätter: 1997:192  
Bilagor: Tabell 1 och 2

*Handläggare:*  
*Jenny Persson*  
*Ted Lindqvist*  
*AnnaCarin Grandin*

1998-11-12

Kommunstyrelsen  
Fastighetskontoret  
Landstingets förvaltningsutskott

## **Hyresförändring from 1999-01-01 för lokaler med avtal knutna till konsumentprisindex, KPI**

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 1998/99 företa hyresförändringar med de procenttal som framgår av tabell 1 (på basis av inträffade förändringar i konsumentprisindex).

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

Indextalet för oktober månad 1998 är **257,3** i serien med 1980 som basår och **1469** i serien med 1949 som basår.

### **Sänka, höja eller behålla hyran oförändrad?**

Indextalet för oktober månad 1997 var 259,6. Detta betyder att vi har fått deflation, eftersom KPI år 1998 ligger lägre än år 1997. Betyder då detta att hyrorna ska sänkas med 0,9 procent som indexsänkningen motsvarar? Svaret är inte helt entydigt.

Om Du har hyreskontrakt som grundar sig på Kommunförbundets hyresavtalsblanketter gäller att du som hyresvärd äger rätt att utan uppsägning av kontraktet justera hyran med samma procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. Omräkning av hyran görs med hela procenttal. Observera dock att hyresbeloppet aldrig ska sättas lägre än bashyran. Detta innebär att hyresavtal tecknade med 1997 års oktoberindex som bas inte ska sänkas då hyresbeloppet fr o m årsskiftet skulle bli lägre än bashyran.

Om Du har hyreskontrakt som grundar sig på Fastighetsägareförbundets hyresavtalsblanketter gäller att hyresförändringar bara genomförs om indextalet förändrats med minst tre indexenheter sedan den senaste

omräkningen. Även i detta fall ska hyresbeloppet aldrig sättas lägre än bashyran.

### **SCB och föregående års månadsindex**

SCB presenterar KPI varje månad. Du kan själv ringa till en telefonsvarare på SCB, tfn 08-783 49 95. Den information som ges är föregående månads index och när innevarande månads index kommer att presenteras.

Du kan även gå in på Internet och få information från SCB om exempelvis KPI. Adressen är [www.scb.se](http://www.scb.se). KPI finner Du genom att välja rubriken statistik och därefter rubriken ekonomisk statistik där Du finner konsumentprisindex för samtliga månader och år (detta motsvarar tabell 2 i detta cirkulär).

Om Du har mer ingående frågor om KPI kan Du ringa till SCB Index på tfn 08-783 44 68.

### **Mer information om index**

I gatu- och fastighetssektionens nyhetsbrev Aktiv Fastighetsförvaltning (AFF) nummer 27:95 diskuteras index mer ingående beträffande användning och principer. AFF går ut gratis i tre exemplar till alla kommuner och adresseras till kommunens fastighetskontor eller motsvarande. Om Du saknar något nummer av AFF eller vill prenumerera på AFF kan Du ta kontakt med Inga-Lill Hellemo på tfn 08-772 45 04.

### **Hyreskontrakt**

Kommunförbundets hyreskontrakt för lokaler finns att köpa i block om 100 exemplar och beställs från Kommentus Förlag AB, 117 99 STOCKHOLM, tfn 08-709 59 20, fax 08-709 59 45 (blankettservice). Blocken har beställningsnummer 21 271 135.

Upplysningar med anledning av detta cirkulär lämnas av Jenny Persson, tfn 08-772 45 16, Ted Lindqvist, tfn 08-772 45 19 eller AnnaCarin Grandin, tfn 08-772 46 48.

SVENSKA KOMMUNFÖRBUNDET  
Gatu- och fastighetssektionen

AnnaCarin Grandin

Tabell 1: Bashyran anknuten till indextalet för oktober månad

År	Indextal	Hyresförändring i % av indexreglerad del av bashyran
1970	240	512
1971	259	467
1972	273	438
1973	293	401
1974	328	348
1975	357	311
1976	392	275
1977	440	234
1978	475	209
1979	515	185
1980	595 (104,2)	147
1981	657 (115,0)	124
1982	711 (124,6)	107
1983	774 (135,6)	90
1984	831 (145,5)	77
1985	888 (155,5)	65
1986	924 (161,9)	59
1987	971 (170,1)	51
1988	1029 (180,2)	43
1989	1095 (191,8)	34
1990	1219 (213,4)	21
1991	1314 (230,1)	12
1992	1342 (235,1)	9
1993	1400 (245,2)	5
1994	1433 (251,0)	3
1995	1467 (256,9)	0
1996	1461 (255,9)	1
1997	1482 (259,6)	0

Siffrorna inom parentes anger indextalet för oktober månad i 1980 års serie.

Tabell 2: Föregående års månadsindex, oktober 1997 till oktober 1998.

Månad	Månadsindex
oktober 1997	1482 (259,6)
november 1997	1480 (259,2)
december 1997	1479 (259,1)
januari 1998	1467 (256,9)
februari 1998	1465 (256,6)
mars 1998	1467 (257,0)
april 1998	1471 (257,7)
maj 1998	1474 (258,1)
juni 1998	1471 (257,6)
juli 1998	1467 (257,0)
augusti 1998	1460 (255,7)
september 1998	1466 (256,8)
oktober 1998	1469 (257,3)

Siffrorna inom parentes anger indextalen i 1980 års serie.