

INDEXKLAUSUL för lokal

Bilaga nr

1

Anvisningar se omstående sida

Avser	Hyreskontrakt nr 16-30001-8	i fastigheten Fältsippan 12
Hyresvärd	Fam Anne Pahlsson mfl	
Hyresgäst	Malmö Kommun genom Gymnasie- och Vuxenutbildningsnämnd.	
Klausul kronor	<p>Av det i kontraktet angivna hyresbeloppet – kronor 12.571.543,- skall 80 % eller 10.057.234,- utgöra bashyra. Under hyrestiden skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med en viss procent å bashyran enligt nedanstående grunder.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/1 – 30/6 anses bashyran anpassad till indextalet för oktober månad året innan.</p> <p>För hyresavtal som börjar löpa någon gång under tiden 1/7 – 31/12 anses bashyran istället anpassas till indextalet för oktober månad under samma tid.</p> <p>Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran enligt ovan anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats enligt följande genom angivande av år. Annat överenskommet bastalet , nämligen indextalet för oktober månad år 2021.</p> <p>Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.</p> <p>Hyresändringen sker alltid från och med 1 januari om inget annat avtalats</p>	
Underskrift	Ort/datum Malmö 2022- Hyresvärd	Ort/datum Malmö 2022- Hyresgäst Hyresgäst

Anvisningar

1.

Om hela hyran eller viss andel av densamma skall indexregleras är en förhandlingsfråga och kan bero på hyresvillkoren i övrigt (såsom exempelvis hyran storlek i kr/m² och år samt vilka övriga förpliktelser som åvilar hyresgästen mm).

2. Bastalet

Indextalet för den oktobermånad till vilken bashyran anses anpassad utgör bastalet såvida inte annat avtalats genom angivande av år (se bestämmelserna på omstående sida). Med nuvarande förutsättningar blir oktoberindex känt omkring den 20 november. Bastalet anges som det redovisas av SCB dvs med en decimal.

3. Jämförelsetillfälle

Jämförelsen mellan indextalen sker så snart oktoberindex blivit känt. För att undvika justeringar vid alltför obetydliga indexändringar utgår klausulen ifrån att indextalet skall ha ändrats med minst tre (3,0) enheter.

4. Den procentuella förändringen

Den procentsats varmed indextalet stigit, kan räknas fram enligt följande formel.

$$X = \frac{A \cdot 100}{B} \quad \begin{array}{l} \text{där } X = \text{det sökta procenttalet} \\ \text{där } A = \text{det antal enheter (med en decimal) varmed indextalet stigit} \\ \text{där } B = \text{bastalet (med en decimal)} \end{array}$$

Beräkningen av indexskillnaden görs med en decimal. Det sökta procenttalet (X) avrundas till närmaste heltal. Det framräknade tillägget avrundas till heltal kronor.

5. Första omräkningen av hyran

För att klausulen skall utlösas första gången fordras att indextalet för någon oktobermånad stigit med minst tre (3,0) enheter i förhållande till bastalet.

6. Fortsatt omräkning av hyran

Även i fortsättningen fordras – för att omräkningen av hyran skall ske – att indextalet åter ändras med minst tre (3,0) enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran.

7. Exempel på klausulens tillämpning

Avtalet tecknades i december 1993. Den nya hyran började gälla från den 1 juni 1994 och bashyran är 75.000 kr. Index för oktober 1993 utgör bastalet. Detta antas vara 245,2.

oktober 1994
antaget indextal 252,6

Indextalet är 7,4 enheter högre än bastalet 245,2. Med hjälp av formeln under punkt fyra framräknas den procentuella höjningen på följande sätt:

$$X = \frac{7,4 \cdot 100}{245,2} \quad ; X \text{ avrundat} = 3$$

From den 1 januari 1995 utgår tillägg till bashyran med 2.250 kr.

Om den nya hyran 75.000 kr istället skulle börja gälla från den 1 september 1994 utgör index för oktober 1994 bastalet och hyran kan ändras först från den 1 januari 1996.

oktober 1995
antaget indextal 259,1

Indextalet har stigit med 6,5 enheter i förhållande till det indextal som föranledde omräkning av hyran (252,6). Indextalet är 13,9 enheter högre än bastalet. Den procentuella höjningen blir enligt formeln:

$$X = \frac{13,9 \cdot 100}{245,2} \quad ; X \text{ avrundat} = 6$$

From den 1 januari 1995 utgår tillägg till bashyran med 2.250 kr.

oktober 1996
antaget indextal 261,6

Nu sker ingen förändring eftersom indextalet endast stigit med 2,5 enheter i förhållande till det indextal, som senast föranledde omräkning av hyran (259,1).

oktober 1997
antaget indextal 258,5

Ingen förändring sker. Indextalet har endast sjunkit med 0,6 enheter i förhållande till det indextal som senast föranledde omräkning av hyran (259,1).

oktober 1998
antaget indextal 270,4

Indextalet har nu stigit med 11,3 enheter i förhållande till det indextal som senast föranledde omräkning av hyran (259,1). Indextalet är 25,2 enheter högre än bastalet. Ny omräkning av hyran skall alltså ske. I förhållande till bastalet har indextalet nu stigit med 25,2 enheter, dvs avrundat 10%. Tillägget till bashyran för 1999 blir alltså 7.500 kr.

