



2026-06-25

Hej - du får det här mejlet eftersom du tidigare har anmält intresse för att ta del av nyhetsbrev eller annan information om lokalhyresfrågor.

Hyresfrågan är ett nyhetsbrev för dig som är lokalhyresgäst och vill känna dig tryggare i frågor som rör ditt lokalhyresavtal.

Nyhetsbrevet skickas ut några gånger per år och tar upp vanliga situationer som uppstår i relationen mellan hyresgäst och hyresvärd, med fokus på praktiska perspektiv och konkreta råd.

? Hyresfrågan #5

Min hyresvärd har höjt hyran med index i många år. Nu har jag fått höra att indexklausulen kanske inte gäller. Kan det verkligen stämma?

"Vi har haft samma lokal i många år och hyran har höjts med index varje år. Nu har jag fått höra att hyresvärden inte alltid har rätt att ta ut indexhöjningar. Kan det verkligen stämma? Och kan man i så fall få tillbaka pengar?"

SVAR – så kan du tänka

Det korta svaret är: Ja, det kan faktiskt stämma.

För att en hyresvärd ska få höja hyran med index krävs det givetvis att det finns stöd för detta i hyresavtalet, vanligtvis genom en så kallad indexklausul.

Men det är också så att hyran i normalfallet endast får höjas med index om hyresavtalet har en hyrestid om minst tre år.

Det kan också vara så att du från början har haft en treårig hyrestid, men att avtalet därefter har övergått till exempelvis ettåriga förlängningsperioder. I en sådan situation har hyresvärden normalt endast rätt att ta ut de indexhöjningar som gäller fram till dess att hyresavtalet övergår till en förlängningsperiod om ett år.

Efter denna tidpunkt kan hyresvärden som huvudregel inte längre höja hyran med stöd av indexklausulen.

Min erfarenhet är också att felaktiga hyresaviseringar är betydligt vanligare än många tror. Faktum är att nästan vart tredje lokalhyresavtal som jag granskar innehåller någon form av fel eller frågetecken kring den hyra som aviseras.

Ibland har hyresvärden tagit ut indexhöjningar trots att det saknas stöd för detta i hyresavtalet. I andra fall har hyrestiden blivit kortare än tre år utan att indexuppräkningsarna har upphört. Det förekommer också rena felberäkningar, exempelvis att man har utgått från fel basår eller på annat sätt räknat fel vid indexuppräkningsarna.

Om du nu får lite extra tid i hängmattan i sommar kan det därför vara en väldigt bra idé att plocka fram ditt hyresavtal och kontrollera vad som faktiskt står där. Stämmer den hyra som aviseras verkligen överens med det som följer av avtalet? Ibland kan en enkel kontroll visa att något har blivit fel.

Vad händer då om hyran faktiskt har blivit fel?

Mitt första råd här är att ta kontakt med hyresvärden och berätta att du inte riktigt får hyran att stämma när du jämför hyresaviseringen med det som står i hyresavtalet. Fråga gärna om det är något du har missuppfattat eller om det finns någon ytterligare överenskommelse som påverkar hyran.

Det är ofta klokt att vara lite ödmjuk i den första kontakten. Ibland visar det sig att det finns ett tilläggsavtal eller någon annan överenskommelse som

har kommit på villovägar och som förklarar varför hyran ser ut som den gör.

Innan man går alltför hårt fram är det därför bra att få klarhet i exakt vilka villkor som faktiskt gäller mellan parterna. Först när man har hela bilden är det möjligt att bedöma om hyran verkligen har debiterats fel.

När man väl har kommit fram till att hyran faktiskt har debiterats fel är det givetvis bäst om man kan hitta en överenskommelse med hyresvärden om hur den felaktigt debiterade hyran ska hanteras. Men det är inte alltid så enkelt.

I vissa fall kan det bli aktuellt att använda Länsstyrelsens möjlighet att deponera den del av hyran som man anser har debiterats fel.

Min erfarenhet är dock att många av dessa situationer så småningom leder till en överenskommelse mellan parterna om hur stor del av den felaktigt debiterade hyran som ska återbetalas.

Det är inte heller ovanligt att frågan kan användas i samband med en omförhandling av hyresavtalet. I vissa fall kan den därför bli en del av den fortsatta dialogen och förhandlingen med hyresvärden.

Så ett bra sommartips är att passa på att lära känna ditt eget hyresavtal lite bättre. Om det nu blir några lugna stunder under sommaren kan det vara väl investerad tid att plocka fram avtalet och kontrollera att hyran verkligen stämmer med det som faktiskt har avtalats.

Känner du dig fortfarande osäker efter att ha gått igenom avtalet och haft en dialog med hyresvärden kan det vara klokt att ta hjälp av någon som är van att granska lokalhyresavtal. Ibland kan en utomstående blick snabbt avgöra om allt ser rätt ut eller om det finns anledning att titta närmare på frågan.

Lycka till i den fortsatta dialogen med din hyresvärd!

Ovanstående är en övergripande och generell beskrivning. Varje situation behöver bedömas utifrån sina egna förutsättningar.



☀ **Avslutningsvis vill jag också passa på att önska dig en riktigt fin sommar!**

Jag hoppas att sommaren ger möjlighet till både vila och återhämtning!

Tack för att du läser Hyresfrågan och varmt välkommen att höra av dig om du har egna frågor eller funderingar kring ditt hyresavtal.

Besök vår hemsida

Har du själv en hyresfråga – eller känner någon som borde läsa detta?

Hyresfrågan bygger på verkliga situationer som lokalhyresgäster ställs inför.

Har du en fråga eller fundering kopplad till ditt lokalhyresavtal som du tycker är svår eller oklar? Då är du varmt välkommen att svara på detta mejl – din fråga kan bli ett kommande nummer av Hyresfrågan.

Känner du någon företagare eller verksamhetsansvarig som skulle ha nytta av nyhetsbrevet? Dela gärna detta mejl vidare eller tipsa om att börja prenumerera via länken nedan.

👉 [Länk till Hyresfrågan](#)

(Nyhetsbrevet skickas ut några gånger per år.)

Ytterholm Hyresjuridik AB

Ängsövägen 20, Saltsjö-Boo
Sverige

 ytterholmhyresjuridik.se

Du får det här mejlet för att du har registrerat dig till att få information från mig.

[Avregistrera mig!](#)

