

# Din hyra

OM HUR DIN HYRA BESTÄMS

Hyran för din lägenhet fastställs i enlighet med vad som står i Hyreslagen.

## Kollektiva hyresförhandlingar

I vanliga fall bestäms hyran för din lägenhet genom årliga hyresförhandlingar mellan din hyresvärd och Hyresgästföreningen. Det förekommer att hyresvärdar och hyresgäster förhandlar direkt med varandra men de flesta hyreslägenheter förhandlas kollektivt, med stöd av hyresförhandlingslagen. En förutsättning för kollektiva hyresförhandlingar är att hyresvärderna (eller hyresvärderna och fastighetsägareföreningen) och en organisation av hyresgäster (Hyresgästföreningen) har tecknat ett avtal om förhandlingsordning.

Därutöver måste det finnas en klausul i det enskilda hyresavtalet som anknyter till förhandlingsordningen. De enskilda hyresgästerna omfattas då av förhandlingsordningen och därmed de överenskommelser som gjorts i de enskilda hyresavtalen. Hyran fastställs i förhandlingar utifrån den så kallade bruksvärdesprincipen som gäller både vid kollektiva och direkta förhandlingar. De kollektiva förhandlingarna skiljer sig åt beroende på om det handlar om ett allmännyttigt bostadsföretag eller ett privat.

## Hyresförhandlingar med allmännyttiga bostadsföretag

I de kollektiva förhandlingarna med allmännyttiga bostadsföretag bestäms hur stort företagets totala hyresuttag får vara. Detta bestäms utifrån företagets självkostnader. Därefter gör man en fördelning mellan olika bostadsområden och slutligen lägenheterna i bolagets bestånd utifrån deras bruksvärde. Principerna för hur fördelningen ska gå till grundar sig på bruksvärdesprincipen i hyreslagen.

## Hyresförhandlingar med privata bostadsföretag

I förhandlingar med privata värdar saknar hyresvärdens kostnader betydelse, utom i vissa fall

när hyror för nyproduktion bestäms. I stället gör man jämförelser mellan lägenheterna i det aktuella privatbeståndet och lägenheter i det allmännyttiga beståndet. I första hand på orten. Lägenheter som ”i grova drag” är likvärdiga ska i stort sett ha samma hyror. Allt enligt bruksvärdesprincipen.

## Bruksvärdesprincipen

Hyrans storlek ska bestämmas utifrån bruksvärdesprincipen. Den hittar du i hyreslagen och innebär att hyran ska fastställas ”till skäligt belopp”. För att avgöra om hyran är skälig eller ej ska man jämföra hyran med en lägenhet med hyror för andra likvärdiga lägenheter. Främst i allmännyttiga bostadsföretag. Det ska också i första hand röra sig om lägenheter på orten. Hyror för allmännyttiga lägenheter kommer på så vis att utgöra ett slags tak för hyror i privatbeståndet. Det här är själva grunden för bruksvärdesprincipen. Ett av skälen till att det infördes var att enskilda hyresgästers besittningsskydd skulle garanteras genom en hyresspär. Ett annat skäl var att hålla nere den allmänna hyresnivån.

## Viktiga faktorer för bruksvärdet

Vad är det då för faktorer som avgör om lägenheter i grova drag anses vara likvärdiga eller ej? I hyresrättsutredningen definieras bruksvärdet så här; ”Med en lägenhets bruksvärde avses vad den kan anses vara värd ur konsumentens synpunkt i förhållande till likvärdiga lägenheter på samma ort”. Hänsyn ska tas till lägenhetens beskaffenhet och förmåner knutna till innehavet av lägenheten och andra faktorer. Man ger exempel på sådana faktorer men uppräkningsen är inte uttömmande. Faktorerna ska bedömas utan avseende på den enskilde hyresgästen, värderingar eller behov.

Faktorer som har betydelse för bruksvärdet kan bland annat vara;

- Lägenhetens beskaffenhet (storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering).
- Förmåner (hiss, sopnedkast, tvättstuga, särskilda förvaringsutrymmen, god fastighetservice, lekplats, garage eller parkeringsplats som tillhör lägenheten).
- Övriga faktorer (husets allmänna läge, boendemiljön i stort, närhet till kommunikationer).

### **Lägesfaktorn**

Redan när bruksvärdessystemet infördes var med andra ord lägesfaktorn en av de faktorer som man enligt förarbetena till lagen skulle ta hänsyn till.

### **Direktförhandlingar**

Vill en hyresvärd höja hyran för en lägenhet som inte omfattas av det kollektiva förhandlings-systemet, begär han en högre hyra direkt hos hyresgästen. Begäran ska vara skriftlig. Accepterar inte hyresgästen att betala den begärda hyran kan värden vända sig till hyresnämnden som då avgör om den begärda hyran är skälig eller ej. Nämnden gör även i detta fall en prövning utifrån bruksvärdesprincipen.

### **Hyor i nyproduktion**

När hyror förhandlas kollektivt för lägenheter i nyproducerade hus kan man ta hänsyn till kostnaderna för att uppföra huset, även för privatägda hus. Hyrorna gäller då under tio år. Därefter ska bruksvärdesprincipen gälla för att bestämma hyrans skälighet.

### **Prövning av hyran**

Om du som hyresgäst inte är nöjd med en förhandlingsöverenskommelse så kan hyresnämnden pröva den överenskomna hyrans skälighet. Prövningen görs då enligt bruksvärdesprincipen. Om det gäller en nyproduktionshyra förutsätts att den nya hyran är skälig. Om det inte finns starka skäl till att göra en annan bedömning i rena undantagsfall. Nyproduktionshyror som baseras på kostnaderna får inte användas som jämförelse eller liknande när hyror i andra lägenheter ska bestämmas.

### **Mer information**

Som medlem kan du alltid kontakta Hyresgästföreningen om du vill ha mer information. På vår hemsida hittar du exempel på avtal och faktatexter om dina rättigheter och skyldigheter som hyresgäst.