

# Så bestäms hyran

Att sätta hyran kan vara rätt knepigt. Hyressättningen påverkas exempelvis av om det handlar om de årliga förhandlingarna, hyreshöjningar efter en renovering eller hyran i en nybyggd lägenhet. Här reder vi ut vad som gäller beroende på var i processen du är.



## HYRESFÖRHANDLING

### I BEFINTLIGT BESTÅND

#### Så sätts hyran enligt bruksvärdet

Grunden i all hyressättning är det så kallade bruksvärdet. De exakta formuleringarna finns i Hyreslagen, Jordabalken kapitel 12 paragraf 55. Bruksvärdet ska spegla bostadskonsumenternas allmänna värderingar och vara skälig. Hyran anses vara skälig när den har samma hyra som en annan liknande lägenhet med samma standard och i samma läge. Det är detta parterna sedan förhandlar om. Bruksvärdesreglerna används både i förhandling och när en hyra prövas i hyresnämnden.

Om det råder skilda meningar sätts hyran enligt bruksvärdet.

#### Årlig förhandling

Som fastighetsägare kan du själv bestämma om du vill påkalla en årlig förhandling med Hyresgästföreningen. För de medlemmar som är förhandlingskunder hos Fastighetsägarna så sker detta med automatik. De årliga förhandlingarna har precis inletts. Vi på Fastighetsägarna vill att hyresjusteringen ska följa den samhällsekonomiska utvecklingen och spegla bostadskonsumenternas värderingar. Den nya hyran efter en årsförhandling börjar gälla från den 1 januari eller 1 april, det är olika beroende på var i Sverige man har sina fastigheter.

#### Är hyran rätt?

Utöver den årliga förhandlingen kan hyresgäst eller hyresvärd påkalla förhandling när som helst under året för att fastställa ett korrekt bruksvärde. Vi kan hjälpa dig att göra en sådan bedömning och förhandling.

#### Hyra efter en ombyggnad

En fastighet behöver efter en tid renoveras, till exempel behöver stammar bytas. Detta ingår inte i den vanliga hyresjusteringen utan förhandlas separat. När en lägenhet är ombyggd får den ett nytt bruksvärde och ska därför förhandlas. Principen är fortfarande att lika lägenhet ska ge lika hyra men man jämför istället med andra ombyggda lägenheter. Lagstiftningen säger att den högsta hyran också är den som är normerande, såvida det inte handlar om en enstaka topphyra. Vid ombyggnation måste hyran alltid förhandlas. Saknas en förhandlingsordning kan man förhandla direkt med hyresgästen. Finns det en förhandlingsordning (en överenskommelse som säger att man ska förhandla med HGF) måste förhandlingen också ske med HGF. I annat fall kan man förhandla direkt med hyresgästen.

### I NYPRODUKTION

Det finns tre alternativ att sätta hyran i en nybyggd lägenhet.

1

#### Förhandlad hyra

Om man kommer överens med HGF kan hyran fastställas i en förhandlingsöverenskommelse som förutsätter en förhandlingsordning. Eftersom dessa lägenheter (som troligen får en högre hyra) kan bli jämförelseobjekt är det ovanligt att HGF accepterar denna variant vid nybyggnation.

2

#### Presumtionshyra

Det andra alternativet är att sätta en så kallad presumtionshyra. Lagstiftningen kring detta infördes 2006. När presumtionshyran sätts utgår man från de faktiska produktionskostnaderna. Presumtionshyra kan bara användas om man först tecknar en överenskommelse med HGF innan första hyresavtalet skrivs. Den måste också omfatta samtliga nyproducerade lägenheter i fastigheten. Å ena sidan kan hyran bli högre än om man förhandlat enligt reglerna på bruksvärdet. Å andra sidan är presumtionshyran låst i 15 år, det innebär att den inte kan bruksvärdesprövas eller höjas om standarden i lägenheten höjs under de här åren. Däremot kan presumtionshyran följa den allmänna hyresutvecklingen på orten. Presumtionshyra är ett statiskt system som inte följer hyresgästernas värderingar. Det finns också en osäkerhet eftersom det ännu är oklart vad som händer med hyromna efter 15 år.

3

#### Förstagångshyra som också kallas egensatta hyror

När fastigheten är ny behöver den första hyran sättas. Den kan avtalas direkt med hyresgästen utan att först förhandlas. Fastighetsägarna kan hjälpa till att göra bedömningen så att hyran är skälig utifrån bruksvärdet på orten. Efter sex månader kan hyresgästen be hyresnämnden att pröva hyran. Om hyran då avviker från de bruksvärdesmässiga principerna kan den komma att sänkas.

