

FAKTABLAD

Hyresförhandling bostad

Bruksvärdeshyra, förhandlingsordning och ändring av hyresvillkor. Detta är begrepp som förekommer i samband med bostadshyresförhandling. En grundläggande fråga är hur många hyreslägenheter som finns i föreningen.

Förhandlingsordning och hyresgästorganisation.

Det är mycket att tänka på när det gäller att förhandla hyran. Hyreslagen och hyresförhandlingslagen är de två stora lagarna som i första hand styr hyresrätten. Ofta finns även en förhandlingsordning mellan bostadsrättsföreningen och en hyresgästorganisation, i regel Hyresgästföreningen. Förhandlingsordningen, som följer med fastigheten vid ägarbyte, innebär att fastighetsägaren måste förhandla med en hyresgästorganisation.

Färre än tre hyreslägenheter

Förhandlingsordning behövs inte om det finns färre än tre hyresrätter i en fastighet. Men är bostadsrättsföreningen osäker på om förhandlingsordning är tecknad ska detta alltid kontrolleras med Hyresgästföreningen. Skulle föreningen ta ut en olovlig hyreshöjning blir föreningen återbetalningsskyldig och får även höga skadeståndskrav från Hyresgästföreningen. I det fall där det inte finns en förhandlingsordning skriver bostadsrättsföreningen direkt till hyresgästerna med sin begäran om "ändring av hyresvillkoren" samt vilken hyreshöjning som yrkas. Om hyresgästen och föreningen inte kommer överens om nivån på höjningen kan bostadsrättsföreningen gå till hyresnämnden med sin begäran. Förhandlingen i hyresnämnden är kostnadsfri.

Förhandlade hyrorna på orten är vägledande

Bruksvärdet är ett viktigt begrepp i samband med hyressättning. Hyresnivåerna som är förhandlade är vägledande för hyresrätter i allmännyttiga bostadsbolag, privatägda fastigheter och bostadsrättsföreningar. I princip innebär det att inga hyresnivåer får överskrida de som finns i övrigt. Lägenheterna ska motsvara varandra vad gäller standard, läge, byggår med mera

Höjning varierar beroende på fastigheten

I de årliga hyresförhandlingarna finns ofta en vägledande förhandlingsöverenskommelse om hyreshöjning mellan Hyresgästföreningen och allmännyttan respektive fastighetsägarorganisation. Dessa är sedan styrande för privatägda fastigheter och för den höjning som fastighetsägaren kan begära. Det är hyreshöjningen i den aktuella kommunen som är vägledande. Fastighetsägare i Malmö kan därför inte hänvisa till en högre höjning som skett exempelvis i Lund. Höjningen kan också variera mellan till exempel områden eller fastigheternas byggår och ombyggnadsår.

Framställan om hyreshöjning

Om en förhandlingsordning finns måste fastighetsägaren göra en framställan till Hyresgästföreningen tre månader innan den nya hyran ska tas ut. Därefter kallar

Hyresgästföreningen till förhandling. De tre månaderna regleras i förhandlingsordningen och föreningen bör skicka in framställan senast 30 september året före höjningen från 1 januari. På så sätt kan föreningen normalt ta del av hyreshöjningarna samtidigt som de höjs i allmännyttan och i privatägda hyresfastigheter. I förhandlingsframställan ska det framgå att man avser att förhandla hyror, men nivån behöver inte specificeras. Skriv i stället att föreningen yrkar i enlighet med de allmännyttiga och privatägda hyresfastigheterna.

Svårt att få högre höjning

Att som fastighetsägare sedan vid förhandlingstillfället kräva en högre höjning än den som har varit för andra fastighetsägare är sällan framgångsrikt. Detta räknas som en nivåjustering och då måste föreningen bevisa att deras hyresnivåer ligger för lågt i jämförelse med allmännyttan och privatägda hyresfastigheter, vilket kräver stor kunskap om hyresmarknaden. I stället kan föreningen anlita en jurist med hyresrätt som specialitet.

Ombyggnadshyra

Att bostadsrättsföreningen låter tapetsera en hyreslägenhet eller renovera fasaden är något som räknas till normalt underhåll och kan av den anledningen inte resultera i en hyreshöjning. Men att byta köksskåp, lägga in ett trägolv i stället för linoleum, eller att renovera ett badrum med nytt kakel, räknas som en standardhöjning och då blir det aktuellt med ny hyra. Förutsättningen är att det finns ett skriftligt godkännande från hyresgästen, för annars stöder hyreslagen inte hyreshöjningen. Bostadsrättsföreningen agerar på samma sätt som vid årlig hyreshöjning. Höjningen gäller sedan normalt månaden efter färdigställandet av renoveringen. Här är det svårt att veta vad som är en rimlig höjning och vilka ombyggnadshyror som utgår hos allmännyttan. Då är det extra lämpligt för föreningen att anlita extern hjälp för att därigenom få ut rätt hyreshöjning.

Hyresnämnden avgör tvister

Ibland kommer parterna inte överens om hyreshöjningen och förhandlingen strandar. Då kan föreningen vända sig till Hyresnämnden. Det finns en viktig skillnad för lägenheter med eller utan förhandlingsordning. För lägenheter med förhandlingsordning kan den nya hyran börja gälla tre månader efter att den ursprungliga förhandlingsframställningen gjordes till Hyresgästföreningen, och hyresgästerna kan få en retroaktiv höjning. Men för lägenheterna utan förhandlingsordning, ändring av hyresvillkor, blir höjningen aktuell först efter ansökningstillfället till Hyresnämnden. Även här finns det anledning att anlita jurist.

Rev. mars 2018



Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se