

Vad är skillnaden mellan  
förhandlade hyror,  
marknadshyror  
och hyresreglering?

<b>Hyresreglering</b>	<b>Förhandlade hyror / Bruksvärdessystemet</b>	<b>Marknadshyror</b>
Staten eller en myndighet bestämmer hyrans och hyreshöjningarnas storlek	Hyran förhandlas mellan hyresmarknadens parter (hyresvärdar och hyresgästorganisationer)	Utbud och efterfråga bestämmer hyran.
	<i>Unikt för Sverige</i>	

# ”Den svenska modellen”

- Hyran ska alltid förhandlas och förhandlingskyldighet gäller alla fastigheter med förhandlingsordning (FO).
- Hyresgästen har besittningsrätt (alltså hyresvärd har inte rätt att säga upp hyreskontrakt utan anledning).
- Hyresgästen alltid har rätt att få sin hyra prövad.
- Hyran ska vara ”skälig” och baseras på bruksvärde (*mer om detta senare...*)

# Varför infördes detta system?

- Bruksvärdesystemets ursprungliga syfte var att efterlikna ett marknadssystem men samtidigt utgöra en **spärr mot oskäligen hyror** och att **trygga besittningsskyddet**.
- Hyran enligt bruksvärdet skulle spegla marknadsvärdet av en lägenhet på en marknad präglad av långsiktig jämvikt.
- Hyrorna ska inte kunna pressas upp till följd av en bristsituation.

# Brister

- Besittningsskyddet hotas av stora hyreshöjningar
- Oskäliga hyror beaktar inte hyresgästers inkomster
- Bygger på att man når kompromisser med hyresvärdar som inte bryr sig om hyresgästers intressen

# Förhandlingar

# Hur förhandlas hyran?

- Förhandling om hyresvillkoren ska föras mellan å ena sidan **hyresvärd** och/eller **organisation av fastighetsägare** och å andra sidan **organisation av hyresgäster**.
- Det är ofta Hyresgästföreningen som är den största hyresgästorganisationen men det behöver inte vara det.
- Hyresgäst kan alltid säga upp förhandlingsklausul och förhandla hyran själv.

# När gäller förhandlingsskyldighet?

- En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att förhandla om ändringar av:
  - hyran
  - lägenheternas och husets skick,
  - gemensamma anordningar i huset,
  - övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt.



*Hyran och hyresförhandlingar ska alltid  
utgå från en lägenhets **bruksvärde**....*

**Vad är bruksvärde?**

# Bruksvärdesprincipen

- Jordabalken kapitel 12 paragraf 55

”Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp.

Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.”

- Lägenheter med samma bruksvärde ska *ungefär* ha samma hyra.

# Vad är bruksvärde?

- **Lägenhetens egenskaper:** storlek, modernitetsgrad, planlösning mm
- **Fastighetens egenskaper:** hiss, sophantering, tvättstuga, p-plats mm
- **Områdets egenskaper:** allmänna läget, boendemiljön, närhet till kommunikationer mm
- *Andemeningen i systemet är att hyran ska återspegla de "allmänna värderingar" som hyresgästerna har på en ort.*

# Bruksvärdet ska inte påverkas av...

- Byggnadsår
- Produktions-, drift-, eller förvaltningskostnader
- Hyresgästens individuella värderingar och behov.

# Förmåner kan påverka bruksvärde

Förmåner som är knutna till lägenheten kan också inverka på bruksvärdet, till exempel:

- hiss
- tvättstuga
- sopnedkast
- särskilda förvaringsutrymmen
- god fastighetsservice
- garage och biluppställningsplats
- Också faktorer som **husets allmänna läge**, boendemiljön i stort och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet.

# Sammanfattning

- Det är hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde.
- Olika individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet.
- Lägenhetens bruksvärde är alltså oberoende av vem som för tillfället bor i den.
- Kostnader ska inte ha någon betydelse

# Bruksvärde i verkligheten

- Stor variation i hyror inom kommuner och mellan kommuner
- Lägenheter med samma bruksvärde har ofta inte samma hyra.
- Oklart om bruksvärdet verkligen speglar hyresgästernas intresse eller värderingar
- Systematiserade hyror kan vara en lösning på dessa problem.



# Problem

- **Otydlighet:** Bruksvärdesprincipien säger inte vilken hyresnivå som ska finnas på en ort eller vilka hyresskillnader som ska finnas mellan olika lägenheter.
- **Marknadsanpassat:** Bruksvärdessystemet innehåller marknadsinslag genom att man i hyressättningen ska ta hänsyn till lägenheternas läge och standard vid hyressättningen.
- **Beaktar inte hyresgäster inkomster** och det finns ingen övre gräns för hyreshöjningar.

# **Tillstånd vid renovering**

# Rätt till information

När en ombyggnation har du som hyresgäst rätt att veta vad som planeras. Hyresvärden måste ge dig skriftlig information.

- Vilka fastigheter ska byggas om?
- Vad ska göras i din lägenhet?
- Kan du som hyresgäst välja vad som ska göras i din lägenhet?
- Vad ska göras i gemensamma utrymmen?
- När ska ombyggnationen göras?
- Kan du bo kvar eller behöver du flytta till ett tillfälligt boende?
- Får ni hyresgäster möjlighet till inflytande?
- Vilken hyra tänker hyresvärden begära efter ombyggnaden?
- Vem vänder du dig till om du har frågor?

# Rätt till inflytande och godkännande

Du som hyresgäst har rätt till inflytande över vad som ska göras i din lägenhet. Hyresvärden behöver ditt godkännande för att få bygga om i din lägenhet.

- **Godkännande krävs för standardhöjande åtgärder**

Hyresvärden behöver ditt godkännande för all ombyggnad som ger rätt att höja hyran.

Vid vanligt underhåll, som till exempel tapetsering, målning, vattenläckor och tätning av fönster, behövs det inte.

# När krävs godkännande?

Vad säger lagen?

- ”för att utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som **har en inte obetydlig inverkan** på en bostadslägenhets bruksvärde, eller”
- ”för att utföra åtgärder som medför en **inte oväsentlig ändring** av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.”

Jordabalk (1970:994)

# Vad innebär godkännande

Det är viktigt att du inte skriver på godkännande förrän hyresvärden givit dig tydliga svar på dina frågor.

## Om jag skriver på - vad godkänner jag?

- Bara de åtgärder som beskrivs i avtalet
- Inte en eventuell hyreshöjning
- Inte hur åtgärderna ska genomföras

# Mera om inflytande

- **Inflytandet gäller även gemensamma utrymmen**

Du har också rätt till inflytande över vad som ska göras i gemensamma utrymmen om det påverkar hyran.

Hyresvärderna behöver godkännande **från minst hälften av de boende** för att få bygga om i gemensamma utrymmen.



# Vad händer om du inte skriver på?

## Hyresvärden kan skicka ärendet vidare

- Om du inte skriver på godkännandeavtalet kan hyresvärden skicka ärendet vidare till Hyresnämnden.

## Skriv inte under avtalet på en gång

- Hyresvärden kan gå vidare med ärendet till Hyresnämnden tidigast efter 60 dagar från att du mottagit godkännandeavtalet. Använd tiden till att begära svar på de frågor du har.



# Att komma ihåg

- Du riskerar ingenting om du inte ger ditt godkännande
- Det kostar dig ingenting om hyresvärden går till Hyresnämnden
- Du kan inte förlora kontraktet till din lägenhet på grund av det
- Hyresvärden kan inte påbörja renoveringen innan du har gett ditt godkännande eller att godkännande har inhämtats via hyresnämnden.

# Vad händer om hyresvärden renoverar utan godkännande?

- ”Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, skall hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.”
- Om hyresvärden lyckas utföra en standardhöjande åtgärd utan ditt godkännande, kan hyresvärden inte ta ut en hyreshöjning förrän om 5 år.

**Hysesförhandling vid  
upprustning?**

# Hyran efter upprustning

- Höjt bruksvärde = högre hyra
- Hyran kan höjas för sådant som höjer standarden på lägenheten. Det kan till exempel vara nytt badrum och kök, parkettgolv, säkerhetsdörr eller nya fönster.
- Underhåll anses inte standardhöjande, men gränsen mellan de två är ibland otydlig (mer om detta strax..)
- Tillstånd krävs alltid för att höja hyran.

# Bruksvärde och hyra

- Enskild åtgärd kan innebära ett påslag på hyran t.ex. en säkerhetsdörr innebär ofta en höjning av hyran med 125kr eller ett badrum kanske innebär en hyreshöjning på 600kr.
- Men om renoveringen är omfattande anser man ofta att lägenheten fått ett helt nytt bruksvärde, eftersom lägenheter av samma standard har helt andra hyresnivåer.
- Nytt bruksvärde = ny hyra.

# Varför är det så stor hyresskillnad mellan en badrumsrenovering och en totalrenovering?

- Det är stor skillnad i hyror på lägenheter som har genomgått enkelt stambyte (Rissne) och lägenheter / fastigheter som har genomgått totalrenovering.
- Totalrenoveringar innebär högre hyreshöjning trots att många av åtgärderna anses vara underhåll.
- Oklart varför men det är möjligen för att ge incitament till hyresvärdar att utföra underhåll, inte bara standardhöjande åtgärder.
- En annan anledning är det påverkar tillgängligt jämförelsematerial. Exempel.

# Hyreshöjning för olika åtgärder

- Det enklaste sättet att hålla ned hyran är att se till att hyresvärden inte utför onödiga standardhöjande åtgärder t.ex. river kök.
- Kök och badrum är de delar som påverkar hyran mest.
- Ett stambyte där man bara utför en badrumsrenovering blir en väsentligt lägre hyreshöjning än en totalrenovering där man river både kök och badrum.

# När förhandlas den nya hyran?

- Hyran förhandlas vanligtvis när renovering är färdig och inflyttningsklar.
- *Men det finns undantag..*

Om hyresvärden har ett samrådsavtal med Hyresgästföreningen förhandlas hyran ibland innan renoveringen och tillståndsprocessen givet att hyresvärden följer samråds avtalet.

- Exempel: Ekdungen



# Hur förhandlas den nya hyran?

- Man utgår från hyror i fastigheter med samma bruksvärde (alltså liknande standard och läge).
- **Exempel:** Förvaltaren vill ha samma hyra för Ekdungen som Östern.
- Det tidigare bruksvärdet har ofta ingen betydelse t.ex. att fastigheten har haft eftersatt underhåll i många år.
- Man utgår från något som heter **normhyror** när man förhandlar ny hyra.

# Vad är normhyror?

- Den nya hyran förhandlas ofta i normhyra (kr/kvm/år)
- Kök, badrum och toalett är de ytor i en lägenhet som är dyrast att bygga och underhålla. T.ex. att bygga ett extra sovrum kostar inte lika mycket som ett badrum.
- Eftersom de flesta lägenheter har ett kök och ett badrum, oavsett storlek så borde mindre lägenhet vara relativt dyrare än större lägenheter.
- Om man utgår från hyra per kvm och år blir hyrorna orättvisa och svåra att jämföra.
- *Exempel kommer på nästa sida..*

# Skillnad på normhyra och kvmhyra

Lghtyp	Yta (kvm)	Hyra som motsvarar en "vanlig" kvmhyra 1000kr/kvm/år	Hyra som motsvarar en normhyra på 1000kr/kvm/år
1	30	2500	3486
2	50	4167	4749
3	70	5833	6063
4	90	7500	7225
5	110	9167	8387
		<i>Stor spridning av hyresnivåer</i>	<i>Lite mindre spridning</i>

# **Vad innebär hyresprövning**

# Om hyran inte förhandlas

- Om hyresvärden och hyresgästen (eller hyresgästorganisation) tvistar om hyrans storlek, finns det två alternativ:
  1. Hyresvärden egensätter hyran men med risk att hyresgästen prövar sin hyra (vanligt hos t.ex. Hembla, Balder mm. )
  2. Förhandlingen hänskjuts till Hyresnämnden som har som uppgift att hyran fastställas till skäligt belopp.

# Hyresprövning

## Upprepning grundregel bruksvärde:

”Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp.

Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.”

# Hyresprövning

- Vid prövning ska främst beaktas sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser.
- Jämförelsen ska i första hand äga rum med bruksvärdemässigt likvärdiga lägenheter på **samma ort**.
- För att lägenheterna ska vara likvärdiga fordras att de i grova drag motsvarar varandra. De bör därför normalt ha samma bostadsyta och modernitetsgrad.
- I en hyresprövning tar hyresvärd och hyresgästorganisation fram "jämförelseobjekt" som hyresnämnden besiktigar i sista skedet av en hyresprövning.

# Hur går en jämförelse till?

- **Direktjämförelse (ovanligt)**

Hyresvärd kan påkalla en direktjämförelse av lägenheter. Det ställs mycket stora krav på att de åberopade jämförelselägenheterna är likvärdiga för att göra en direktjämförelse. En direktjämförelse kan ge hyresvärden rätt till en så kallad påtaglighetsrekvisit, vilket är ca 5% påslag på hyran.

- **Allmän skälighetsbedömning**

En allmän skälighetsbedömning är mer vanligt. Här utgår man från den etablerade hyresstrukturen på en ort. Bra att kunna visa en etablerad struktur. Enstaka låga och höga hyror är inte avgörande.



# Sammanfattning hyresprövning

- I första hand ska hyran bestämmas efter en direkt jämförelse med hyran för andra likvärdiga lägenheter på samma ort.
- Om en jämförelse inte kan ske med lägenheter på orten, får i stället beaktas hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.
- Om det finns ett jämförelsematerial tar hyresnämnden vid prövningen bort icke representativa topphyror. Därefter utgår prövningen från de lägenheter som har de högsta hyrorna.
- Ortsbegreppet är ifrågasatt. Vad betyder ”samma ort?”

# Trappningsregeln

- Trappningsregeln är en skyddsregel som ska hindra att hyresgäster får hyreshöjningar som i praktiken tvingar dem att flytta.
- Regeln ska samtidigt inte motverka att välmotiverade hyresanpassningar kan genomföras inom rimlig tid.
- Hyresnämnden tillämpar inte trappningsregeln självmant. Hyresgästen måste alltså begära att hyresnämnden ska tillämpa den vid hyresprövningen.

# Fördel / Nackdel med hyresprövning

- Osäkerhet.
- Systemet är riggat för att gynna hyresvärdar.
- Kan innebära stora retroaktiva hyreshöjningar för hyresgäster.
- Det vara att föredra till förhandling om man har flera bra jämförelseobjekt och det inte går att nå en skälig överenskommelse.

***Men det finns också andra sätt att påverka hyran...***

**Påverkan**

# Hur kan man påverka hyran?

- Tillståndsprocessen – bestrid standardhöjande åtgärder
- Förhandlingarna – tryck på HGF eller förhandla själva.
- Hyresprövning – pröva din hyra.

Alla sätt ovan är viktiga men begränsas av dagens hyressättningsystem som har stora brister.

- Politisk påtryckning för att se till att hyresvärdar utför varsamma renoveringar med minimala hyreshöjningar.

# Ägardirektiv

- Kommunerna bestämmer över sina allmännyttiga bostadsföretag genom ägardirektiv. Politiker kan om de vill bestämma att Förvaltaren ska ha noll hyreshöjningar som mål.
- **Hyresgäster kan påverka ägardirektiven innehåll.**

# Allbolagen 2011

# Lagändring 2011

- Det stämmer att bolagen ska drivas affärsmässigt, men det är inte samma sak som att behöva maximera vinstuttag.
- ”De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer och **åläggas marknadsmässiga avkastningskrav**, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i kommunallagen (1991:900).”

Regeringens proposition 2009/10:185



# Lagen om allmännyttiga bolag

1 § Med allmännyttigt kommunalt bostadsaktiebolag avses bolag som:

1. i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
2. **främjar bostadsförsörjningen** i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
3. erbjuder hyresgästerna möjlighet till **boendeinflytande och inflytande i bolaget.**

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag  
(Allbolagen)

# Exempel på varsamma renoveringar

- Det finns flera allmännyttiga bostadsbolag som erbjuder hyresgäster flera olika nivåer vid renovering och som aktivt arbetar för att hålla nere hyresnivåerna.
- Det finns ingen anledning varför Förvaltaren inte kan göra varsamma renoveringar och erbjuda flera olika nivåer och tillval vid renovering.
- Här är exempel på bolag som erbjuder hyresgäster basnivå vid renovering:
  - Bostadsbolaget i Göteborg
  - Sigtunahem:
  - Botkyrkabyggen

# Bostadsbolaget ska renovera varsamt

2021-06-08

## Botkyrkabyggen siktar på varsamma renoveringar

**RENOVERING** Botkyrkabyggen har, liksom många andra bostadsbolag, en stor del bostäder som byggdes på 60- och 70 talet och som är i stort behov av renovering. För att kunna göra det på ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbart sätt har bolaget tagit fram en renoveringsstrategi som kombinerar dessa faktorer.



4 november 2020 Jennie Krook



– Den genomsnittliga hyreshöjningen i Göteborg är låg, vilket är ett resultat av den varsamma renoveringen som sker i Botkyrkabyggen.

Politikerna i Göteborg har godkänt Framtidenkoncernens låga hyreshöjning som ett resultat av den varsamma renoveringen som sker i Botkyrkabyggen.



STHLM

## Hyresgäster får välja vad som ska rustas

PUBLICERAD 2016-04-05

