

Ändring av årsavgift och hyra – snabbkoll

Allmänt

Detta faktablad ger en snabb översikt över vilka avgifts- och hyresjusteringar som ligger inom styrelsens mandat. För mer utförlig information hänvisar vi till övriga faktablad rörande avgifts- och hyresförändringar.

Årsavgift bostadsrätt (bostad och lokal)

Styrelsen beslutar, utifrån de grunder som anges i stadgarna, vanligen andelstal men även insats eller boyta kan vara aktuellt. Stämman kan inte besluta om årsavgift.

Det är inte möjligt att göra en generell höjning av årsavgiften, med samma belopp för alla lägenheter, eller att göra en olika stor höjning för bostäder och lokaler, eftersom det strider mot grunderna för hur kostnaderna ska fördelas.

Särskild debitering är möjligt, exempelvis för balkonger. Har man utrustning för individuell mätning av värme och vatten måste man debitera på det sättet.

Hyresrätt (bostäder)

Styrelsen beslutar med hänsyn till rådande lagar och regler. Två varianter beroende på om förhandlingsordning finns. Om förhandlingsordning finns ska förhandling ske med hyresgästföreningen. Om det inte finns någon förhandlingsordning för huset kan hyran förhandlas direkt med hyresgästen. Hyresvärden (föreningen) ska då skriftligen meddela hyresgästen att villkorsändring begärs. Om parterna inte har kommit överens inom en månad kan hyresvärden ansöka om villkorsändring hos hyresnämnden. Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp.

Hyresrätt (lokaler inkl. garage)

Styrelsen beslutar med hänsyn till rådande lagar och regler, främst jordabalkens 12 kapitel, hyreslagen. Det är samma regler för kommersiella lokaler och lokaler i föreningens hus som boende kan hyra. Även garage som hyrs enligt separata avtal är lokaler rättsligt. Det gäller både enskilda och gemensamma garage. Att höja hyran är en villkorsändring, vilket kräver att kontraktet sägs upp för villkorsändring till hyrestidens utgång. Tillsvidareavtal (utan bestämt slutdatum) har minst nio månaders uppsägningstid. Det är starka formkrav på hur en lokaluppsägning ska ske, och vad den ska innehålla. Gör man fel är uppsägningen ogiltig. En uppsägning ska delges.

Parkeringsplats utomhus

Parkeringsplats utomhus är lägenhetsarrende. Parkeringsplatsinnehavaren har inget

besittningsskydd och därmed inte rätt till skadestånd eller uppskov med avflyttningen. Styrelsen (eller stämman) kan inte ändra villkoren i pågående parkeringsavtal. Styrelsen kan besluta om ändrade avgifter, men avgiftsjustering är en villkorsändring och då krävs uppsägning med iakttagande av avtalad uppsägningstid samt nytecknande av avtalen. Finns ingen avtalad uppsägningstid får man tillämpa jordabalkens regler. Då upphör avtalet på den fardag som inträffar närmast efter sex månader räknat från uppsägningen. Den 14 mars varje år är fardag och uppsägning måste alltså ske senast den 14 september.

Det finns inga särskilda formkrav, förutom att uppsägning måste delges.