

Ändring av hyra – bostäder

Hyresjustering bostadslägenheter

Processen för hur hyreshöjning för bostäder ska gå till är strikt reglerad i lag (12 kapitlet i jordabalken, den så kallade hyreslagen). Det finns två olika system för ändring av hyran beroende av om förhandlingsordning gäller eller inte.

Hyresjustering när förhandlingsordning finns

Om det finns en *förhandlingsklausul i hyresavtalet* och en *förhandlingsordning för fastigheten*, då gäller hyresförhandlingslagen. Förhandling om hyran ska då i första hand ske med hyresgästföreningen. I hus där lägenheterna ombildats från hyresrätter till bostadsrätter är det vanligt att kvarvarande hyresrätter omfattas av en förhandlingsordning. Fanns en sådan när fastigheten överläts till bostadsrättsföreningen gäller den alltså, såvida den inte sagts upp. Så är fallet även om inte föreningen känner till dess existens. Förhandlingsordningen "följer med" när fastigheten byter ägare. Är föreningen osäker på om det finns en förhandlingsordning får man kontakta hyresgästföreningen och höra efter. Finns det färre än tre hyresrätter i ett hus behövs ingen förhandlingsordning.

När förhandlingsordning finns får hyresvärden (föreningen) inte begära hyreshöjning direkt av hyresgästen. Iakttar hyresvärden inte sin skyldighet att förhandla enligt hyresförhandlingslagen, kan hen bli skadeståndsskyldig gentemot hyresgästorganisationen.

Hyresjustering när förhandlingsordning saknas

Om det inte finns någon förhandlingsordning för huset kan hyran förhandlas direkt med hyresgästen. Hyresvärden (föreningen) ska då skriftligen meddela hyresgästen att villkorsändring begärs. Hyresvärden bör också ange de villkor som krävs. Som ändringstidpunkt anges lämpligen nästkommande månadsskifte. Meddelandet bör skickas i rekommenderat brev. Om parterna inte har kommit överens inom en månad från det att brevet skickades, har hyresvärden rätt att ansöka om villkorsändring hos hyresnämnden. Om hyresnämnden beslutar om ändring av villkoren börjar de nya villkoren normalt att gälla från det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökan till hyresnämnden.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran anses inte som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet – storlek, läge, standard – är likvärdiga. Tidigare var hyresnivån i allmännyttans bostäder normerande för vad som var skälig

hyra när man tvistade om hyrans storlek. Numera ska man även ta hänsyn till hyror för likvärdiga lägenheter i privata bestånd.

Sammanfattning

Det finns två olika system för ändring av hyran beroende av om förhandlingsordning gäller. Om det finns en förhandlingsklausul i hyresavtalet och en förhandlingsordning för fastigheten ska förhandlingen ske med hyresgästföreningen. En förhandlingsordning följer med vid en överlåtelse av fastigheten. 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.