

# Hyresförhandling

## För bostäder



Dags att höja hyrorna för föreningens bostadshyresgäster? Det är svårt att veta vad som är en rimlig höjning och vilka åtgärder som ger rätt att höja hyran. SBCs erfarna hyresförhandlare hjälper din bostadsrättsförening att förhandla hyrorna och säkerställer att det går rätt till.

## Kollektiv eller individuell hyresförhandling?

Om det finns tre eller fler hyreslägenheter i föreningen och hyresavtalen innehåller en förhandlingsklausul ska förhandling om hyresvillkoren alltid ske med en hyresgästorganisation, oftast Hyresgästföreningen. Detta är en så kallad kollektiv hyresförhandling.

Förhandlingsordning behövs inte om föreningen har färre än tre hyresrätter. I dessa fall ska föreningen begära ändring av hyresvillkoren direkt hos hyresgästen, vilket är en så kallad individuell hyresförhandling. Om hyresgästen och föreningen inte kommer överens om nivån på höjningen eller övriga villkor kan föreningen gå till hyresnämnden med sin begäran.

### Så går en kollektiv hyresförhandling till

1. En framställan om förhandling skickas in till hyresgästorganisationen.
2. Översyn görs över vilka ombyggnadsåtgärder i lägenheterna som kan resultera i en hyreshöjning.
3. Förhandlingar med hyresgästorganisationen påbörjas.
4. Förhandlingsöverenskommelse ingås mellan parterna. Om parterna inte kan enas, går ärendet vidare till hyresnämnden för prövning.

### Så går en individuell förhandling till

1. Hyresgästen meddelas skriftligt om vilka villkor som begärs.
2. Om hyresgästen inte godtar villkoren, lämnas en ansökan om ändring av hyresvillkoren in till hyresnämnden.
3. Översyn över bruksvärdeshyran sker.
4. Förhandling om skäliga villkor sker i hyresnämnden.

## Att tänka på vid kollektiv hyresförhandling

- Framställan ska ske tre månader innan ny hyra tidigast kan börja gälla.
- Om standardhöjande åtgärder vidtas utan hyresgästens godkännande eller efter beslut i hyresnämnden kan de inte ligga till grund för en hyreshöjning förrän efter 5 år.
- Om en olovlig hyreshöjning görs, blir föreningen återbetalningsskyldig till hyresgästerna och riskerar även skadeståndskrav från Hyresgästföreningen.

*De årliga hyresförhandlingarna mellan Hyresgästföreningen och allmännyttan respektive fastighetsägarorganisationerna blir styrande för bedömningen av vad som är en skälig hyresnivå och förhandlingarna dem emellan väntas därför in. Det är hyreshöjningen i den aktuella kommunen som är vägledande.*

## Vi hittar en lösning som passar er

SBCs jurister har lång erfarenhet av hyresförhandlingar för bostäder.

Kontakta oss direkt via [hyresforhandling@sbc.se](mailto:hyresforhandling@sbc.se). Du kan också läsa mer om våra tjänster på [www.sbc.se](http://www.sbc.se).

Vi är SBC, specialister på att förvalta, utveckla och ta hand om fastigheter och vi erbjuder alla typer av tjänster som en bostadsrättsförening kan behöva. Runt om i landet har vi duktiga medarbetare som är experter inom fastighetsekonomi, teknik, daglig drift, energi, projektledning och juridik. Hållbart och med siktet inställt på långsiktighet gör vi det lätt för dig och styrelsen att sköta ert arbete. Vi frigör helt enkelt värdefull tid för er i styrelsen och ser till att fastigheterna, ekonomin och ni mår bra, och det har vi nu gjort i över 100 år.