

Så sätts din hyra



Varför en årlig hyresförhandling?

För att det ska byggas och skötas hyresrätter behöver intäkterna på sikt täcka utgifterna. Som fastighetsägare behöver det finnas förutsättningar att bedriva hållbar och god förvaltning över tid. Det är en grundförutsättning om vi ska ha bra och trygga bostadsområden.

Hyresmarknaden fungerar i mycket som andra marknader, men skiljer sig i hur priset sätts. Hyran bestäms inte fritt av marknaden, utan genom kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och en hyresgästorganisation. Ofta är det Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen som förhandlar.

Fastighetsägarna är en branschorganisation för fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar. Den består av ett riksförbund och fyra regionala föreningar med lokalkontor runt om i landet.



Din hyra **steg för steg**



Foto: Platform, Ohnér

1

Förberedelse

Parterna tar fram underlag, till exempel hur kostnader för drift, räntor och underhåll har utvecklats.

2

Start

Förhandlingen startar genom en skriftlig begäran där önskad hyresändring och tidpunkt anges.

3

Förhandling

Förhandlingen ska starta snabbt, oftast inom tre veckor. Parterna träffas, sätter en tidsplan och delar underlag.

4

Överenskommelse

Om parterna kommer överens fastställs den nya hyran i en förhandlingsöverenskommelse.

5

Om man inte kommer överens

Ärendet kan gå vidare till Hyresnämnden, som utser en oberoende skiljeman. Beslut ska fattas snabbt för att undvika utdragna processer.

6

Ny hyra

Den nya hyran meddelas av hyresvärden. I vissa fall sker ändringen i efterhand (retroaktivt).

Vad ska **hyran** täcka?

En hyra är mer än bara en avgift för att bo. Den finansierar allt från värme och vatten till renovering och lån på fastigheten. Exemplet här visar en genomsnittlig lägenhet med en hyra på 8 637 kronor per månad. 34 % går till underhåll och reparationer, 33 % går till drift och skötsel och 24 % går till räntekostnader. Det betyder att cirka 91 % av hyran går direkt till att täcka fastighetsägarens utgifter. Kvar blir ungefär 9 % – cirka 777 kronor i månaden. Den marginalen ska täcka amortering, företagets centrala administration, betalning av inkomstskatt samt avkastning på det kapital som investerats i fastigheten.



Underhåll och reparationer (34 %)

En tredjedel av hyran går till att hålla huset i gott skick. Det som går sönder lagas och renoveras för att fastigheten ska hålla både idag och över tid.

- reparationer när något går sönder
- löpande underhåll
- större åtgärder som tak, fasad och stammar



Drift och skötsel (33 %)

En tredjedel av hyran går till att få huset att fungera varje dag. Det här är det som gör boendet tryggt, fungerande och bekvämt.

- uppvärmning
- vatten och avlopp
- fastighetsel
- sophämtning
- städning
- fastighetsskötsel
- administration
- försäkring
- fastighetsavgift



Räntekostnader (24 %)

En fjärdedel av hyran går till att betala räntor på lån som finansierar fastigheten. Det är en förutsättning för att hus ska kunna byggas och ägas.

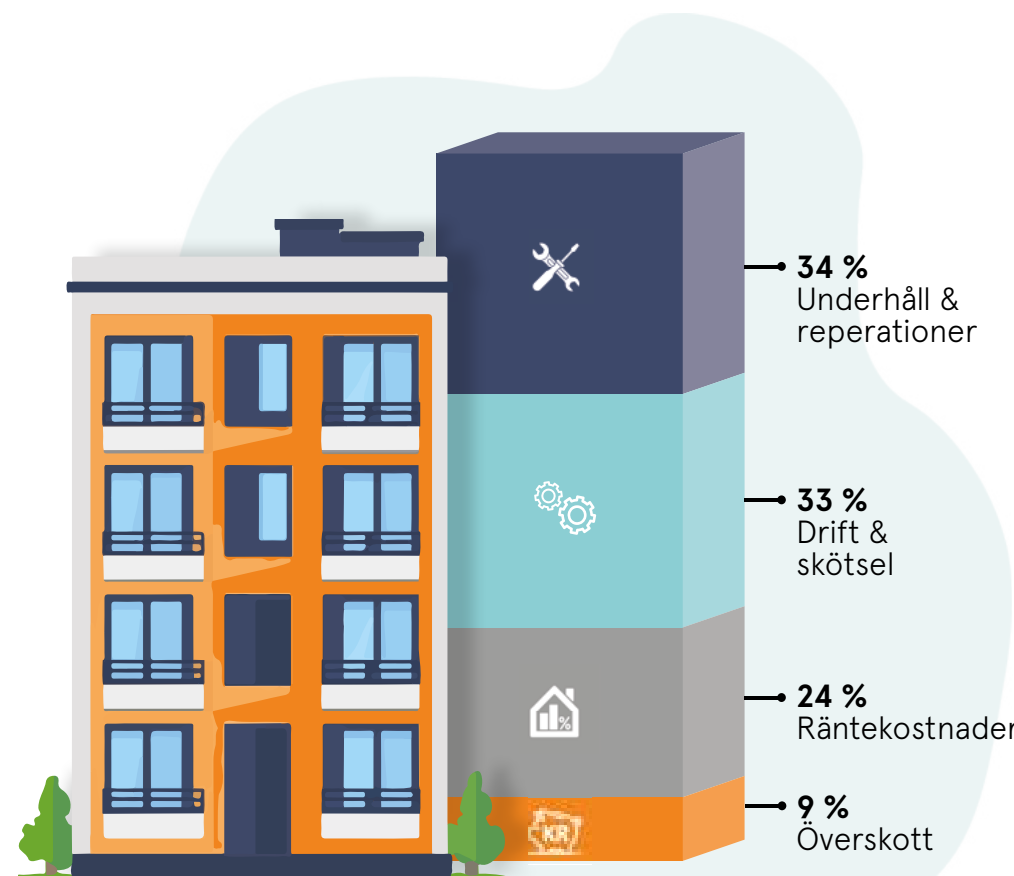
- lån som tagits för att köpa eller bygga huset
- lån för större investeringar och renoveringar



Överkott (9 %)

Det som blir kvar kallas ofta överskott, men är i praktiken en liten marginal som ska räcka till mycket. Den ska både täcka framtida investeringar, hantera risker och ge rimlig avkastning.

- centrala funktioner (t.ex. ekonomi, juridik och IT)
- amorteringar på lån
- investeringar i fastigheten
- avkastning på det kapital om ägaren har investerat
- oförutsedda utgifter



Hyra **8 637 kr**

Kostnader **7 860 kr (91 %)**

777 kr kvar

Ska täcka fastighetsägarens utgifter för amortering, inkomstskatt, central administration m.m.



Visste du att?

Det mesta av hyran går till sådant du inte ser – förrän något slutar att fungera.



FASTIGHETSÄGARNA

Har du frågor?

Branschorganisationen Fastighetsägarna agerar som ombud för fastighetsägaren till den fastighet du bor i. Om du har frågor kring din hyra eller bostad ber vi dig att kontakta din hyresvärd, som ansvarar för kontakten med dig som hyresgäst.

FASTIGHETSÄGARNA GFR

www.fastighetsagarna.se

Telefon: 010-265 07 00

E-post: info.gfr@fastighetsagarna.se

Postadress: Box 53081, 400 14 Göteborg

Hitta besöksadress till ditt lokalkontor på
fastighetsagarna.se/gfr