

Hyra

[Hyresrätt](#) - [Hyresavtal](#) - [Lägenhetens skick](#) - [Hyra](#) - [Hyresgästens skyldigheter](#) - [Överlåtelse av hyresrätt](#) - [Hyresrättens förverkande](#)

Hyresförhandlingar

Ändringar i hyresavtal för bostadslägenheter kan genomföras på två sätt: genom **individuella förhandlingar** mellan hyresvärd och hyresgäst, eller genom **kollektiva förhandlingar** enligt hyresförhandlingslagen.

Kollektiva förhandlingar är vanliga inom allmännyttan och används också av många privata hyresvärdar. De flesta hyror, särskilt inom den allmännyttiga sektorn och ungefär 90% inom den privata sektorn, fastställs genom sådana kollektiva förhandlingar.

Hyresgästföreningen förhandlar t ex hyra och villkor för ca 3 miljoner hyresgäster. En hyresgäst blir endast bunden av en överenskommelse som har framförhandlats kollektivt om det individuella hyresavtalet specifikt inkluderar en klausul. Denna klausul måste tydligt ange att hyran för lägenheten kommer att förhandlas av en intresseorganisation.

Hyra

Bostadslägenhet

Huvudprincipen är att hyran ska vara bestämd i avtal till ett visst belopp. Om hyran inte är bestämd eller varierar, ska den fastställas till ett skäligt belopp. När det gäller förbrukningsrelaterade kostnader, uppvärmning, varmvatten, elektrisk ström etc behöver det inte stå i avtalet, JB 12:19. Om beräkningsgrund för detta finns fastställt genom förhandlingsöverenskommelse.

För bostadslägenheter är utgångspunkten att hyran ska vara bestämd till beloppet. Detta gäller oavsett om hyran bestäms direkt i hyresavtalet eller genom en förhandlingsöverenskommelse.

Om det finns en förhandlingsöverenskommelse i ett hus måste hyran följa denna, om en ny hyresgäst skulle få en högre hyra är värden skyldig att återbetala belopp som överstiger den överenskomna hyra.

Dessutom kan hyrans skälighet prövas, genom JB 12:54 och 55 §§. Hyran fastställs i sådan bedömning efter bruksvärdet. Utgångspunkten är då att hyran ska vara på samma nivå för en liknande lägenhet med samma bruksvärde. Är den påtagligt högre är det en oskälig hyra.

Hyresavtalet måste inte sägas upp för omförhandling (till skillnad från lokal, se nedan).

Lokalhyror

För lokalhyra är huvudregeln densamma, men det finns fler undantag jämfört med bostadshyra. Ett vanligt undantag är hyra som är relaterad till hyresgästens omsättning (knutet till verksamhetens rörelseintäkter). Hyran kan också fastställas med indexklausuler (ex kopplas till konsumentprisindex), det kräver dock att avtal löper på längre än tre år, JB 12:19 3 st.

I både bostads- och lokalhyra är principen att hyran ska vara skälig, JB 12:57 5 p. Vid lokalhyra är det vanligare att hyran sätts fritt vid avtalets ingående, men den måste ändå vara skälig vid en eventuell förlängning av hyresförhållandet.

En part som vill ändra hyresvillkor, i detta fall hyran, måste säga upp avtalet för omförhandling, med risk att avtalet upphör om parterna inte kommer överens, JB 12:57, 58a § (mer om detta under besittningsskydd). Men kortfattat, om hyresvärden erbjuder en oskälig hyreshöjning så kan hyresgästen vägra att gå med på de nya villkoren med konsekvensen att avtalet upphör, detta utan att hyresvärden har giltiga skäl till uppsägning och därför kan hyresvärden bli ersättningsskyldig, JB 12:58a.

Skälig i detta fall bestäms i lagtext: "om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan betinga på öppna marknaden." 12:57a.

Tidpunkt för betalning

I avtalet regleras för det mest, när hyran ska betalas. Om det inte framgår säger hyreslagen att detta ska ske "senast sista vardagen före varje kalendermånads början." Dvs i förskott. För bostadshyresrätt har hyresgäst alltid rätt att betala senast sista vardagen i månaden, oavsett vad avtalet säger.

From:

<https://juridik.kristiansen.nu/> - Juridik på gymnasiet

Permanent link:

<https://juridik.kristiansen.nu/doku.php?id=hyresraett:hyran&rev=1702393352>

Last update: 2023/12/12 15:02

