

# Nu påbörjas hyresförhandlingarna

Din hyresvärd är medlem i branschorganisationen Fastighetsägarna som årligen förhandlar din hyra med Hyresgästföreningen. Nu påbörjar vi förhandlingarna inför 2025 års hyror. Kanske funderar du på hur detta går till? Här kommer svar på några vanliga frågor vi brukar få.

## Varför höjs hyran varje år?

Hyran ska täcka alla kostnader som uppstår för att äga och sköta om huset som du bor i, till exempel kostnader för räntor, reovering, städning, personal, sophämtning, el och vatten. Det senaste året har kostnaderna ökat markant. God förvaltning, skötsel och trygghet i våra bostadsområden är avgörande för att vi ska trivas i våra hem. Därför behöver även hyran höjas för att din hyresvärd framöver ska kunna underhålla och ta hand om huset som du bor i.

## Hur fungerar en förhandling?

Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har uppdraget att förhandla hyrorna i ditt hus. Det finns lagar och regler som bestämmer hur det ska gå till. I år har Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan kommit överens om vilka faktorer som ska ligga till grund för hyreshöjningen. Förhandlingen börjar med att någon av oss inleder förhandlingarna och presenterar ett förslag till höjning. Därefter pågår förhandlingarna tills vi har kommit överens om ny hyra. Då skrivs ett avtal om hyreshöjningen och från vilket datum den gäller.

## Vad händer om vi inte kommer överens?

Ibland går det fort att komma överens om ny hyra, ibland tar det längre tid. Nytt för i år är att det finns en möjlighet att använda sig av en tvistelösning som infördes i början av året. Förhoppningsvis gör det att förhandlingarna inte drar ut på tiden och att du i god tid före årsskiftet får besked om din nya hyra.

## När får jag besked om min nya hyra?

När Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har kommit överens om den nya hyran får du information från din hyresvärd. Vanligtvis kommer informationen med din hyresavi.

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

# Vid frågor från era hyresgäster

Här har vi samlat vanliga frågor som kan komma från era hyresgäster i samband med att hyresförhandlingarna har startat runt om i landet. Detta material kan ni använda som ett internt stödmaterial i dialogen med era hyresgäster.

## Fråga: Hur mycket vill ni höja hyran?

**Svar:** Nivån för nästa års hyreshöjning kommer vårt ombud att diskutera vid förhandlingsbordet. Där tar man hänsyn till kostnadsökningarna i branschen, lokala förutsättningar och fastighetsägarnas och hyresgästernas behov av en stabil och rimlig hyresutveckling. Vårt ombud kommer inte att lägga ett nationellt yrkande i år, utan nivåer kommer att diskuteras vid förhandlingsbordet.

## Fråga: Varför behöver hyran höjas varje år?

**Svar:** Hyran är vår enda intäkt och den ska täcka kostnader för underhåll, räntor, förvaltning och personal. Det är nödvändigt för att vi ska ha välskötta lägenheter och fastigheter som våra hyresgäster trivs i. Vi fastighetsägare är dessutom ofta engagerade i hållbarhetssatsningar, trygghetssatsningar och andra projekt i närområdet som skapar mervärde för samhället och hyresgästerna. Detta arbete är också förenat med kostnader och förutsätter att företagets intäkter möjliggör satsningar utöver den löpande förvaltningen.

## Fråga: HGF säger att det är oansvarigt att hänvisa till kostnadsökningar om cirka 15 procent eftersom det stressar hyresgästerna, vad säger ni om det?

**Svar:** Vi har full förståelse för att människor kan bli oroliga när hyreshöjningar diskuteras. Det är en stor del av hushållens ekonomi. Därför är det viktigt att de som förhandlar hyrorna är sakliga, ansvarsfulla och förhandlar vid förhandlingsbordet. Enligt den förhandlingsmodell som Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännyttan och Fastighetsägarna står bakom har kostnaderna för att förvalta hyresrätter, lågt räknat, ökat med åtminstone 15 procent. Det är väldigt höga kostnadsökningar, men så ser kostnadsökningarna ut för branschen idag. Den siffran blir utgångspunkten i hyresförhandlingarna. Vid förhandlingsbordet tar man sedan hänsyn till lokala förutsättningar och fastighetsägarnas och hyresgästernas behov av en stabil och rimlig hyresutveckling.

Men nivån för nästa års hyreshöjning kommer vi att diskutera vid förhandlingsbordet. De 15 procenten är alltså inte ett yrkande, vi lägger inte något nationellt offentligt yrkande i år.

Det är ingen som tror att vi kommer landa i 15 procentiga hyreshöjningar, men så här ser kostnadsbilden ut och är en utgångspunkt i förhandlingarna. Vid förhandlingsbordet tar man sedan hänsyn till lokala förutsättningar och fastighetsägarnas och hyresgästernas behov av en stabil och rimlig hyresutveckling.

Den här höjningen behöver våra hyresgäster inte tänka på förrän nästa år, precis som vanligt. Vi tror att det kan vara mer stressande att få flera månaders retroaktiva höjningar som ska betalas under en månad. Därför kommer våra ombud göra sitt yttersta för att bli klara i god tid innan årsskiftet.

## Fråga: HGF menar att ni inte är överens om vad ni ska förhandla kring, hur ser ni på det?

**Svar:** Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen har de siffror de brukar ha när förhandlingarna startar och vi använder samma metod som tidigare, det vill säga att de tittar på snittet de senaste tre åren. Det finns flera gemensamma grunder att utgå från i de lokala förhandlingarna. Parterna har en gemensam vägledning och är överens om vilka faktorer som ska gälla i bedömningen av kostnadsutvecklingen.

# Vad går min hyra till?

## Drift och underhåll – så mycket kostar det

Kostnader beräknade per månad för en genomsnittlig hyreslägenhet på två rum och kök (67 kvadratmeter). Månadshyran är 6 400 kronor.



Hyressättningsavgift	12 kr
Försäkring	56 kr
Fastighetsavgift	117 kr
Städning	123 kr
Sophämtning	140 kr
Elförbrukning	290 kr
Administration	346 kr
Tillsyn och skötsel	408 kr
Reparationer	419 kr
Vatten och avlopp	447 kr
Uppvärmning	1 050 kr
Underhåll	1 117 kr
Kapitalkostnader	1 396 kr

Den totala kostnaden för tvårumslägenheten i vårt exempel är 5 921 kronor/månad.

Kvar före avskrivningar och skatt: **479 kronor**