

Bruksvärdesreglerna

Hyran för en hyreslägenhet ska enligt lag vara skälig i relation till lägenhetens bruksvärde totalt sett. Med bruksvärde förstås värdet av lägenhetens funktionsstandard för brukaren, dvs hyresgästen. Alltså: Hyran ska enligt lag vara skälig i relation till hur hyresgäster i allmänhet värderar lägenhetens standard. Hyran ska därvid bestämmas utifrån att lägenheten är i felfritt skick. Finns det brister är lagens lösning inte att hålla tillbaka hyran utan att göra hyresvärden skyldig att åtgärda bristen.

Vad som ska ingå i bruksvärdet bestäms både av lag och av domstolspraxis, men kanske viktigast av de förhandlande parternas sätt att tillämpa bruksvärdesreglerna. För vår del som företrädare för hyresgästernas intresse i förhandling är det givetvis av väsentlig vikt och betydelse att vi håller oss á jour med vad hyresgästerna anser om boendestandard.

Hur bruksvärde definieras går det således inte att finna något absolut svar på, men översiktligt kan bruksvärde normalt sägas kunna indelas i följande huvudkategorier och underfaktorer:

- Lägenhetstyp (dvs antal rum)
- Lägenhetsyta
- Tekniska faktorer
 - Uppvärmning
 - Varm/kallvatten
 - Hushållsel
 - Eltäthet
 - Bredband
 - KabelTV
 - Bilplats
 - Skalskydd / låssäkerhet
 - Typ av ventilation
- Området
 - Närhet till...
 - butiksutbud
 - offentlig service
 - kollektiva transportmedel
 - skola / förskola, etc.
 - naturområden / rekreatiomsområden
 - Störande verksamhet, bilvägar, järnvägar
 - m.m...

- Huset
 - Hiss
 - Gemensamhetsutrymmen (fritidslokal, hobbyrum, etc.)
 - Förrådsutrymmen
 - Lekplats på gården
 - Rekreationsyta på gården
 - Gemensam tvättstuga
 - Utrustning
 - Kapacitet (=antal tvättpass per hushåll och månad)
- Lägenheten - allmänt
 - Planlösning
 - Lägenhetsdörr (säkerhetsklassad eller vanlig)
 - Klädkammare, garderober, övrig förvaring
 - Balkong / uteplats
 - Fönster (3glas / 2glas)
- Lägenheten – hall, sovrum, vardagsrum
 - Ytskikt golv
 - Trä / Parkett
 - Laminat
 - Matta
 - Klinker i hall
 - Ytskikt vägg
- Lägenheten - badrum
 - Ytskikt vägg
 - Kakel
 - Matta
 - Ytskikt golv
 - Klinker
 - Matta
 - Badrumsskåp med/utan el
 - Handdukstork
 - Golvvärme (för komfort)
 - Duschväggar
 - Anslutning Tvättmaskin / Torktumlare
 - Tvättmaskin
 - Torktumlare
 - Kommod under handfat
 - Skåp / förvaring
- Lägenheten – köket
 - Ytskikt vägg och golv
 - Matplats
 - Kyl/frys
 - Typ av spis / ugn
 - Köksfläkt
 - Arbetsytor
 - Diskbänkshöjd
 - Stänkskydd
 - Anslutning diskmaskin
 - Diskmaskin
 - Belysning
 - Eltäthet = antal eluttag

För att kunna omsätta bruksvärdet i en lägenhet i vad hyran ska vara för den lägenheten måste vi kunna mäta bruksvärdet i pengar. När bruksvärdesreglerna från början skapades var det i en tid då de kommunala bostadsföretagen skulle driva sin verksamhet enligt självkostnadsprincipen. Det innebar förenklat att hyrorna för de kommunala allmännyttiga bostäderna skulle motsvara vad det kostade att tillhandahålla bostäder med den bruksvärdesstandard som allmännyttans lägenheter hade. Den totala hyresintäkten inom allmännyttorna fördelades utifrån skillnader i lägenheternas standard och de privata hyreslägenheterna hyressattes sedan genom jämförelser med likvärdiga lägenheter inom allmännyttan på orten. Principen var att lika lägenhet skulle ha lika hyra och att olikheter skulle värderas utifrån hyresgästernas syn på bruksvärdet.

Genom en lagändring 1 januari 2011 kom bruksvärdesreglerna i lagen att förändras så att allmännyttans hyresnorm för bruksvärdet på orten kom att utvidgas. Numera är alla kollektivt förhandlade hyror och lägenheter på en ort normerade för bruksvärdet på orten och kan användas som utgångspunkt och jämförelse vid bruksvärdesförhandlingar. Det innebär att vi kontinuerligt utvecklar och modifierar bruksvärdesystemets tillämpning genom alla förhandlingar vi genomför.