

Bruksvärdesreglerna

Förhandlingsutbildning, block 4





Marcus Kjellin

- Förhandlingsstrateg
- Tel: 010 – 459 15 70
- E-post: marcus.kjellin@hyresgastforeningen.se



Jordabalken 12:55 - Bruksvärdesregeln

- Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp.
- Hyran är härvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

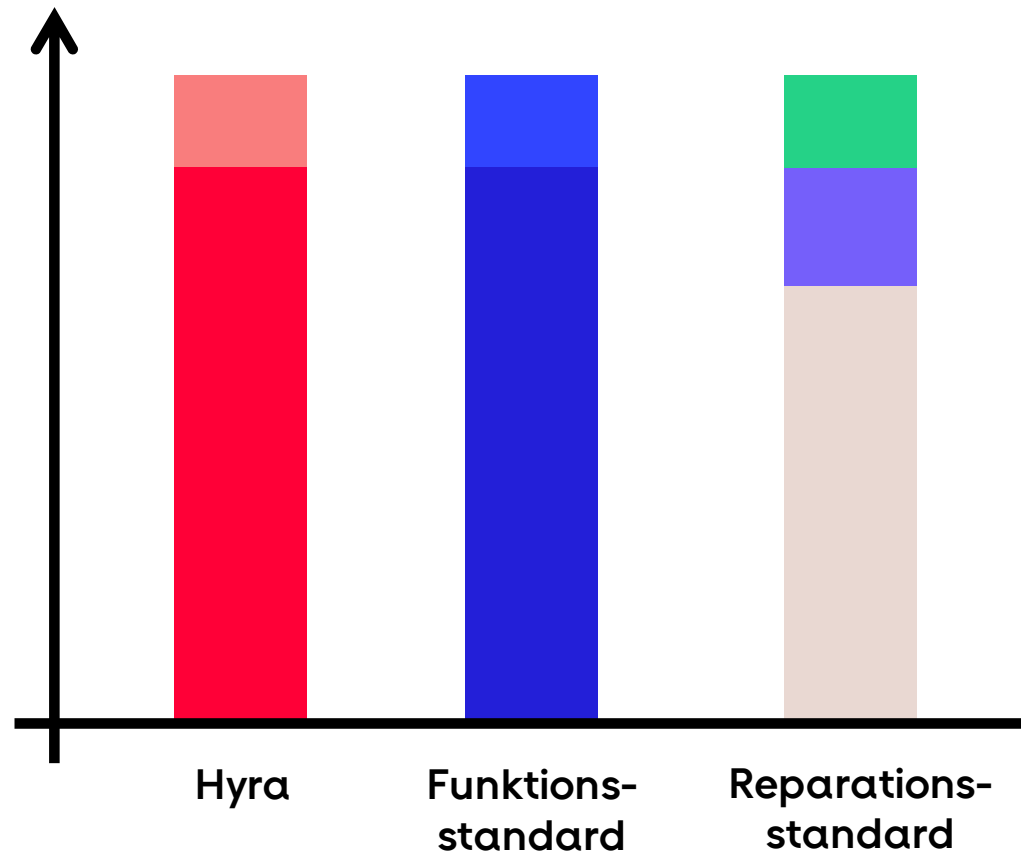


Vad är bruksvärde?

BRUKSVÄRDE
=
VÄRDE FÖR BRUKAREN
=
BRUKAREN = HYRESGÄSTEN
=
**LÄGENHETENS VÄRDE
FÖR HYRESGÄSTEN**
=
**HYRESGÄSTENS VÄRDERING AV
LÄGENHETENS FUNKTIONSSTANDARD**



Funktionsstandard ./ Reparationsstandard



**Vi förhandlar alltid
totalhyra ./ total standard!**

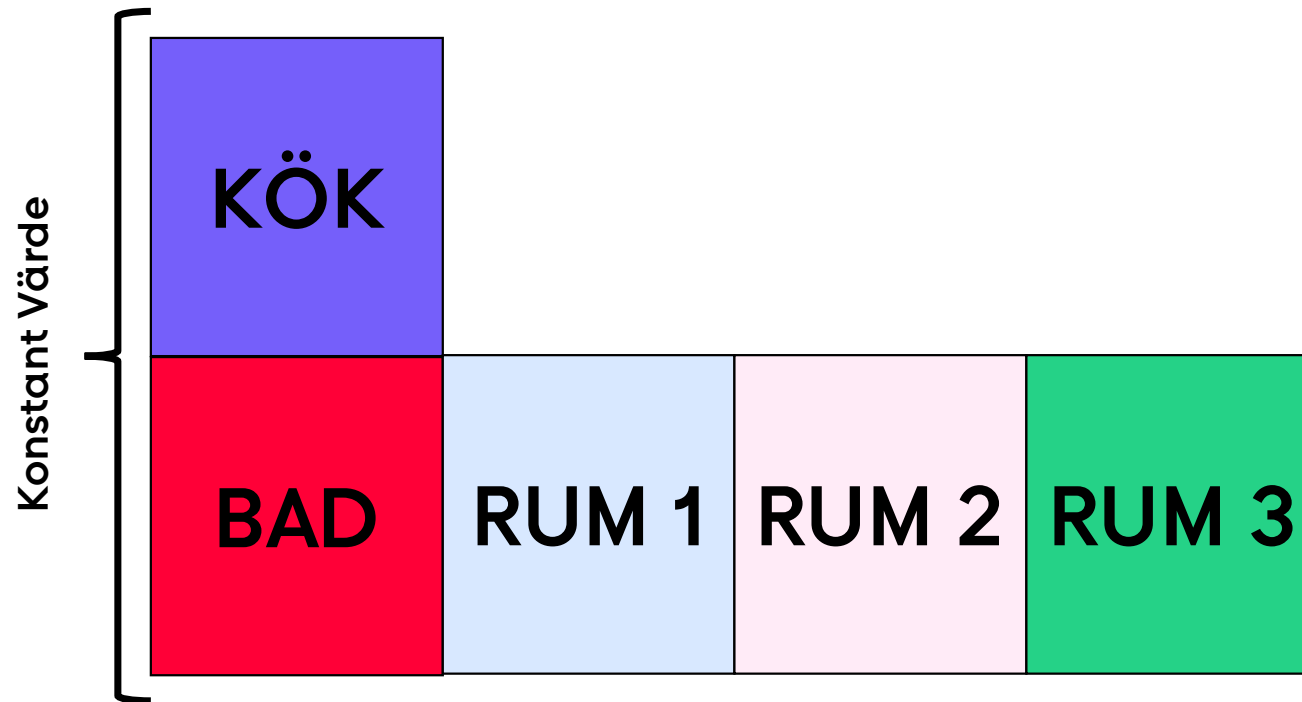


Hur definierar vi bruksvärde?

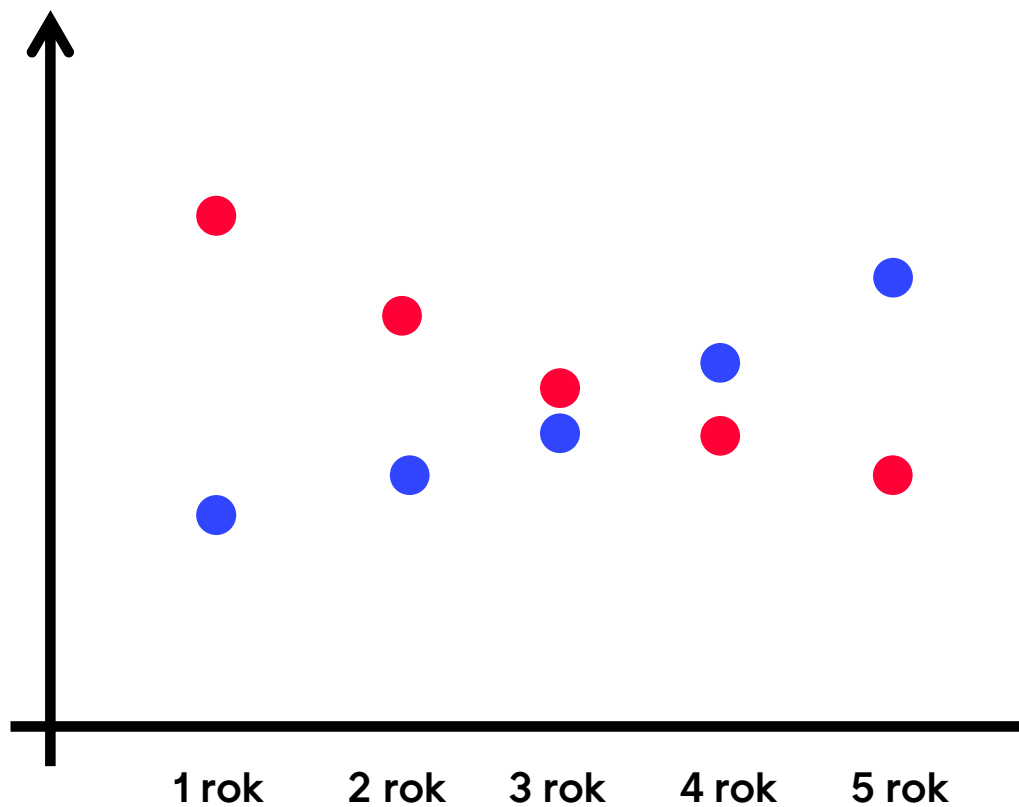
- Lägenhetstyp
- Lägenhetsyta
- Tekniska faktorer
- Området
- Huset
- Lägenheten



Lägenhetstyp / Lägenhetsyta



Proportionerlig Hyressättning



Tekniska faktorer

- Uppvärmning
- Varm/kallvatten
- Hushållsel
- Eltäthet
- Bredband
- KabelTV
- Bilplats
- Skalskydd / låssäkerhet
- Typ av ventilation



Området

- Läget
- OBS! Läge är INTE efterfrågan!
- OBS! Läge är INTE enbart närheten till stadskärnan!
- Närhet till...
 - butiksutbud
 - offentlig service
 - kollektiva transportmedel
 - skola / förskola, etc.
 - naturområden /rekreationsområden
 - 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 – målad vägg eller tapet (?)



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



Hur får vi ett mått på bruksvärdet?

- Från början: De kommunala allmännyttorna var självkostnadstäckande stiftelser.
- = Allmännyttan skulle ha hyror som täckte stiftelsens kostnader (+/- 0)
- Förhandlingar bedrevs pga ettåriga budgetkalkyler
- = Vad allmännyttan tog i hyra = Mått på bruksvärdet i allmännyttans lägenheter
- Kontenta:
- Allmännyttans hyror sattes efter kostnadsbilden och fördelades utifrån bruksvärdet (nollsummespel)
- Privatsidans hyror fastställdes genom jämförelser med allmännyttans hyror



Lagändring 1 januari 2011

- Före: Bara allmännyttans hyror kunde användas som jämförelsematerial.
- Efter: Alla förhandlade hyror kan användas som jämförelsematerial.



Hur får vi ett mått på bruksvärdet?

- Ortsbegreppet centralt!
- Princip: Jämförelse lika lägenhet = lika hyra
- Skillnader värderas utifrån bruksvärdet som värderat av hyresgästerna lokalt



