

Bruksvärdering

En bruksvärdering är en förhandling som genomförs i syfte att fastställa en ny hyra för en hyresrätt i relation till lägenhetens bruksvärde. En bruksvärdering kan omfatta en eller flera lägenheter åt gången, eller till och med hela bestånd av lägenheter och fastigheter. Oaktat omfattning och bakgrund är syftet och målet med en bruksvärdering detsamma – att åstadkomma en hyra och hyressättning som korrekt speglar bruksvärdet i de lägenheter som omfattas av förhandlingen.

En bruksvärdering kan föranledas av att hyran ligger fel (= för lågt eller för högt) i relation till lägenheternas befintliga bruksvärde eller om bruksvärdet förändras genom en mer eller mindre bruksvärdespåverkande åtgärd så att hyran inte längre korrekt speglar bruksvärdet såsom det blir efter åtgärden. Åtgärden kan handla om allt ifrån en mindre åtgärd, såsom installation av en diskmaskin eller köksfläkt där det tidigare inte funnits, till omfattande renoveringar som omfattar exempelvis hela kök eller badrum.

En viktig grundprincip för alla bruksvärderingar är att vi alltid förhandlar TOTAL hyra i relation till lägenheternas TOTALA bruksvärde. Föränleds bruksvärderingen av en standardhöjande åtgärd är det viktigt att vi inte bara värderar själva åtgärden utan ser till vad hyran blir totalt sett i relation till bruksvärdet totalt sett efter åtgärden. Ligger hyran lågt i relation till bruksvärdet före åtgärden kan hyreshöjningen för att nå en bruksvärdesmässigt korrekt totalhyra bli högre än vad vi kanske anser att själva åtgärden är värd. Omvänt, om hyran ligger högt i relation till bruksvärdet innan åtgärd så kanske inte åtgärden kan medföra en mer än marginell hyreshöjning, trots att vi normalt kanske skulle värdera åtgärden högre.

En bruksvärdering bör som regel göras mot bakgrund av ett förhandlingsunderlag som omfattar

- Besiktning av förhandlingslägenheten eller ett representativt urval av förhandlingslägenheterna om förhandlingen omfattar flera lägenheter.
- Skriftliga standardbeskrivningar av samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingen.
- Jämförelselägenheter som parterna åberopar till stöd för sina respektive förhandlingsbud

När en bruksvärdering sker på grund av att hyresvärden gör föregivet bruksvärdespåverkande åtgärder i lägenheten är det viktigt att avgöra vilka åtgärder det är som påverkar bruksvärdet och hur mycket. För att vi ska acceptera en åtgärd som bruksvärdeshöjande bör vi svara ett självklar JA på båda de följande frågorna:

- Tillför åtgärden en ökad funktion för hyresgästen?
- Är funktionsökningen något som hyresgäster i allmänhet kan förväntas vilja ha och acceptera en högre hyra för att få?

Om båda dessa frågor besvaras jakande kan vi sedan få ett indikativt mått på vad åtgärden är värd genom att titta på lokal eller regional förhandlingspraxis kring vilket värde åtgärder av motsvarande omfattning åsatts vid tidigare bruksvärderingar.

Eftersom bruksvärderingar alltid sker med målet att nå en totalhyresnivå som är skälig i relation till bruksvärdet totalt sett blir hyreshöjningen som bruksvärderingen föranleder en effekt av detta. I många fall kan det röra sig om större hyreshöjningar med en stor påverkan på hyresgästernas boendekostnad. För att inte bruksvärderingar ska äventyra hyresgästernas besittningsskydd är det mycket vanligt förekommande att de förhandlande parterna kommer överens om att hyreshöjningarna ska införas stegvis genom att nuvarande hyresgäst ges en månatlig hyresrabatt som successivt fasas ut. Vägledande principer för en sådan infasning är att stegen inte bör infalla med tätare intervall än var 6:e månad, helst 1 gång om året och att varje steg inte föranleder en högre hyreshöjning än 9%. En brantare infasning kan dock accepteras om det kan ske i utbyte mot en lägre slutlig målhyresnivå.