

Så förbereder du förhandling om presumtionshyra med Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen är mycket tacksam för alla som bygger nya hyreslägenheter. Det förser städer och orter med levande platser där fler människor får möjlighet till en trygg bostad.

Regeln om presumtionshyra infördes för att förbättra förutsättningarna att bygga nya hyreslägenheter. Den innebär i korthet att hyressättningen av nybyggda hyreslägenheter kan undantas regeln om bruksvärdeshyror. Syftet med presumtionshyra är att det ska löna sig att bygga nytt, samtidigt som det ska undvika att hyrorna för nybyggda lägenheter ger upphov till hyresglidningar i äldre bostäder.

Innan du som hyresvärd kan sätta presumtionshyra på nybyggda lägenheter, behöver du förhandla om detta med Hyresgästföreningen. Genom att följa flödesschemat nedan kan du säkerställa att du avsätter tillräckligt med tid för förhandlingen, och att den sker i enlighet med hyreslagen, 12 kapitlet Jordabalken.

Så här gör du:

- 1.** Börja med att bekanta dig med villkoren för hur presumtionshyresregeln ska tillämpas. Du hittar dem i Jordabalken 12:55c. Ett av villkoren är att förhandlingsöverenskommelsen med Hyresgästföreningen ska vara genomförd innan hyreskontrakt tecknas med enskilda hyresgäster för någon av lägenheterna. Annars klassas hyrorna som bruksvärdeshyror och kan komma att prövas i hyresnämnden.
- 2.** Ta kontakt med Hyresgästföreningen minst tre månader innan du önskar ha en färdigundertecknad förhandlingsöverenskommelse. Eftersom det även tar tid att förmedla lägenheterna tar de flesta fastighetsägare kontakt med Hyresgästföreningen sex till nio månader före planerad kontraktsskrivning med hyresgästerna. På så sätt kan lägenheterna förmedlas med god tidsmarginal utan att riskera att regeln om presumtionshyra inte uppfylls. Hyresgästföreningens kontaktuppgifter hittar du längst ner på sidan. I den initiala kontakten behöver du uppge orten för projektet så att din förfrågan allokeras till lämplig region.
- 3.** En förhandlare på Hyresgästföreningen kontaktar dig för vidare diskussion, samt för att få uppgifter om projektet i form av lägenhetslistor, planritningar och relevanta kalkyler.
- 4.** Möten mellan Hyresgästföreningen och hyresvärden bokas för kommande förhandlingstillfällen. Antalet förhandlingstillfällen beror mycket på om samtliga underlag finns på plats. Målsättningen är att en förhandling behöver tre till fem möten, fysiskt eller via Teams, samt att vi kommunicerar via mejl och telefon för att färdigställa förhandlingen.
- 5.** När Hyresgästföreningen och hyresvärden enats om hyra och övriga sakförhållanden tecknas en förhandlingsordning, förhandlingsöverenskommelse och avtal om hyressättningsavgift. Även en hyres- och lägenhetslista tas fram.
- 6.** Nu är allt klart, och du som hyresvärd kan förmedla bostäderna och teckna hyreskontrakt med hyresgäster.

Hyresgästföreningens kontaktuppgifter:

E-post: info@hyresgastforeningen.se

Telefon: 0771-443 443