

## Så fungerar hyresförhandlingar

De flesta hyresgäster representeras av Hyresgästföreningen i hyresförhandlingar med fastighetsägaren. [Hem & hyra](#) berättar om hur hyresförhandlingen går till, och hur du som hyresgäst kan påverka din nya hyra.

Din hyra förhandlas i princip varje år. Fastighetsägare i Sverige är skyldiga att förhandla med hyresgästerna innan de sätter en högre hyra.

För de flesta svenska hyreshus finns det en förhandlingsordning. Den innebär att Hyresgästföreningen förhandlar med fastighetsägaren i hyresgästernas ställe. För detta brukar vanligtvis en kostnad på cirka 12 kronor läggas till på hyresgästernas månadshyra.

När de gäller hyreshus som inte har någon förhandlingsordning är det hyresgästerna som själva som ska sköta hyresförhandlingen.

## Fastighetsägare och Hyresgästföreningen argumenterar för hyresnivån

Förhandlingarna börjar oftast med att fastighetsägaren kallar till hyresförhandling. Från Hyresgästföreningens sida brukar dels anställda förhandlare delta, dels förtroendevalda medlemmar som ska ta upp hyresgästernas åsikter om boendet och om [hyresvärden](#).

Därefter lägger parterna fram sina argument för hyressättningen. Medan fastighetsägaren brukar peka på kostnadsökningar och löneutvecklingen, lyfter Hyresgästföreningen fram ekonomiska aspekter hos bostadsbolaget och hur hyresgästerna bör få del av den. Dessutom kan Hyresgästföreningen motivera en lägre hyressättning utifrån underhåll, service och hyran för andra hyresrätter.

## Avbrutna förhandlingar tas vidare till en tredje part

Hur lång tid en hyresförhandling tar varierar, men i regel är målet att komma överens inom loppet av 90 dagar.

Om parterna inte kommer vidare i förhandlingen kan någon av dem avbryta förhandlingen. Gäller det ett privat bostadsbolag får den som har avbrutit förhandlingen vända sig till hyresnämnden med frågan. Är bostadsbolaget kommunalt blir det Hyresmarknadskommittén som sätter den nya hyran.

Ibland händer det att hyresvärden aviserar hyresgästerna en högre hyra trots att förhandlingarna har avbrutits. I det läget kan hyresgästerna ändå fortsätta att betala sin gamla hyra tills den nya är bestämd, och kan inte bli vräkta på grund av detta, enligt Hyresgästföreningen.

## Hyresgäster kan lämna synpunkter

Som medlem i Hyresgästföreningen bör du ha fått ett brev om när förhandlingarna ska börja. Där finns uppgifter om vart du kan vända dig om du har synpunkter på värden och boendet som du vill att föreningen tar upp. Gäller det exempelvis brister kan du skicka bilder, eller be att någon kommer och inspekterar huset i fråga, skriver [Hem & hyra](#).

Du kan bara ta upp saker som rör fastigheten i sin helhet, och därmed påverkar alla hyresgäster. Till exempel kan det vara tvättstugan, gården eller andra gemensamma utrymmen. Problem i din egen lägenhet kan Hyresgästföreningen också hjälpa dig med, men inte i samband med hyresförhandlingen.

Det är viktigt att du skickar in dina synpunkter i ett tidigt skede av förhandlingsperioden. Vill du själv delta i förhandlingarna kan du höra med din lokala hyresgästförening om hur du kan bli förtroendevald.