

Faktablad upprustning

Enligt hyreslagen ska underhåll ingå i hyran och inte leda till hyreshöjning när det utförs. Vidare ska hyresgästen godkänna standardförbättring, dvs ska också kunna säga nej till standardförbättring.

Hyran i bostaden ska motsvara bruksvärdet. Hyresnämnden: ”En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel.” Hyran ska således motsvara ett för hyresgästen rimligt belopp.

I praktiken håller en annan praxis på att utvecklas, en praxis som är helt orimlig för hyresgästerna.

Under täckmantel av tekniskt underhåll drivs standardförbättringar igenom, med och utan hjälp av hyresnämnden.

Bytta vitvaror och ytskikt i badrum och bytta vitvaror och köksskåp ges höga hyreshöjningar trots att standardförbättringen är liten eller obefintlig. Ännu värre om många underhållsåtgärder görs samtidigt, då kallas det totalupprustning och det finns exempel på hyreshöjningar på 40-60 procent.

År 2012 var medelhyran för 2 Rok var 5 600 kr per månad. Redan den hyran ligger över vad som är rimligt för en medianhyresgäst.

Med en hyreshöjning på 50 procent får medel-tvårummaren istället en hyra på 8 400 kr per månad. En hyra som bara är rimlig för en liten del av hyresgästerna. Dvs en hyra som ligger långt över det praktiska värdet för den vanliga hyresgästen.

Tänkbara åtgärder

- Förstärk hyreslagens regler att underhåll ingår i hyran och inte leder till hyreshöjning när det utförs.
- Förtydliga vad som är underhåll och vad som är standardförbättring.
- Förstärk hyreslagens regler som ger hyresgästen rätt att säga nej till standardförbättring.
- Inför att standardförbättring ska värderas utifrån det praktiska värde den har för hyresgästen.