

Vad är normhyra?

Kök, badrum och toalett är de ytor i en lägenhet som är dyrast att bygga och underhålla. Eftersom de flesta lägenheter har ett kök och ett badrum, oavsett storlek så bör därför kvadratmeterhyrorna bli jämförelsevis högre för de mindre lägenheterna. Om man har samma hyra/kvm för alla lägenheter i en byggnad så skulle det missgynna större lägenheter. För att få en mer rättvis fördelning av hyran mellan mindre och större lägenheter görs därför ofta en omräkning av den faktiska kvadratmeterhyran till en tänkt trerumslägenhet på 77 kvadratmeter, den beräknade hyran kallas för normhyra.

I förordningarna (2016:880 och 2016:881) anges att normhyran per kvadratmeter boarea per år vid tillträdet inte får överstiga ett visst belopp, men kan däremot vara lägre. Vilket högsta belopp som gäller beror på vilken förordning som ska tillämpas och vilken region fastigheten ligger i. Enligt Boverket bör normhyran beräknas utifrån en lägenhet om 3 rum och kök på 77 kvadratmeter boarea. Den beräkningsmetod som Boverket förordar för att räkna om normhyran till lägenheter av olika storlek är 1991 års metod. Då fastställde Hyresmarknadskommittén i ett beslut fördelningen av hyran mellan olika lägenhetsstorlekar. Det är den vanligast förekommande metoden.

I 1991 års metod ges varje lägenhet ett poängvärde. Lägenhetspoängen består av en poäng för lägenhetens typ + en poäng för varje kvm lägenhetsyta (boarea, BOA). Lägenhetspoängen \times en konstant = årshyran. Konstanten kallas ibland bvk (bruksvärdekomponent) och motsvarar enkelt uttryckt vad en poäng är värd i kronor.

Tabellen nedan anger poängen för respektive lägenhetstyp. Tabellen är gjord för fördelning av totalhyra (hyra inklusive värme och vatten), OBS gäller inte vid individuell mätning och debitering av vatten. Som halvrums räknas rum med en yta på mindre än 10 kvm och större än 6 kvadratmeter.

Lägenhetstyp	Lägenhetspoäng/RH-tal
1 rum och kokskåp	24 + ytan
1 rum och kokvrå	27 + ytan
1 rum och kök	34 + ytan
1,5 rum och kök	37 + ytan
2 rum och kokvrå	34 + ytan
2 rum och kök	40 + ytan
2,5 rum och kök	42 + ytan
3 rum och kök	44 + ytan
3,5 rum och kök	46,5 + ytan
4 rum och kök	49 + ytan (Extra toalett 4 r o k och större)
4,5 rum och kök	50,5 + ytan
5 rum och kök	52 + ytan
6 rum och kök	55 + ytan
7 rum och kök	57 + ytan
8 rum och kök	59 + ytan

Exempel baserade på normhyra 3 rum och kök, 77 kvm

- **NORMHYRA 1 450, 3 RUM OCH KÖK, 77 KVM**

Årshyran är $1\,450 \text{ kr/kvm} \times 77 = 111\,650 \text{ kr}$

Lägenhetspoängen enligt tabell är $44 + 77 = 121$

Konstanten (bvk) blir då $111\,650/121 = 922,727 \text{ kr per poäng}$

ÅRSHYRAN FÖR EN LÄGENHET OM 2 RUM OCH KÖK PÅ 55 KVM BLIR DÅ:

Lägenhetspoängen $95 (40 + 55) \times$ konstanten $922,727 \text{ kr} = 87\,659 \text{ kr}$

Hyra kr/mån blir $87\,659/12 = 7\,305$

Hyra kr/kvm blir $87\,659/55 = 1\,594$

- **NORMHYRA 1 350, 3 RUM OCH KÖK, 77 KVM**

Årshyran är $1\,350 \text{ kr/kvm} \times 77 = 103\,950 \text{ kr}$

Lägenhetspoängen enligt tabell är $44 + 77 = 121$

Konstanten (bvk) blir då $103\,950/121 = 859,091 \text{ kr per poäng}$

ÅRSHYRAN FÖR EN LÄGENHET OM 2 RUM OCH KÖK PÅ 55 KVM BLIR DÅ:

Lägenhetspoängen $95 (40 + 55) \times$ konstanten $859,091 \text{ kr} = 81\,614 \text{ kr}$

Hyra kr/mån blir $81\,614/12 = 6\,801$

Hyra kr/kvm blir $81\,614/55 = 1\,484$

- **NORMHYRA 1 300, 3 RUM OCH KÖK, 77 KVM**

Årshyran är $1\,300 \text{ kr/kvm} \times 77 = 100\,100 \text{ kr}$

Lägenhetspoängen enligt tabell är $44 + 77 = 121$

Konstanten (bvk) blir då $100\,100/121 = 827,273 \text{ kr per poäng}$

ÅRSHYRAN FÖR EN LÄGENHET OM 2 RUM OCH KÖK PÅ 55 KVM BLIR DÅ:

Lägenhetspoängen $95 (40 + 55) \times$ konstanten $827,273 \text{ kr} = 78\,591 \text{ kr}$

Hyra kr/mån blir $78\,591/12 = 6\,549$

Hyra kr/kvm blir $78\,591/55 = 1\,429$

Exempel baserade på normhyror för stöden, omräknat till olika lägenhetsstorlekar

Lgh. storlek kvm	1 300 kr/mån 77 kvm	1 300 kr/kvm 77 kvm	1 350 kr/mån 77 kvm	1 350 kr/kvm 77 kvm	1 450 kr/kvm 77 kvm	1 450 kr/kvm 77 kvm
1:a 35	4 757	1 631	4 940	1 694	5 306	1 819
2:a 45	5 860	1 563	6 085	1 623	6 536	1 743
2:a 55	6 549	1 429	6 801	1 484	7 305	1 594
3:a 65	7 514	1 387	7 803	1 441	8 381	1 547
3:a 75	8 204	1 313	8 519	1 363	9 150	1 464
4:a 85*	9 238	1 304	9 593	1 354	10 304	1 455

* Extra toalett ger högre hyra per kvm