

Hur används normhyra för stödet?

För en liten lägenhet utgör kostnaden för till exempel kök och våtrum en större andel av produktionskostnaden än för en stor lägenhet. För att få en mer rättvis fördelning av hyran mellan mindre och större lägenheter görs därför ofta en beräkning av hyran för lägenheterna utifrån en tänkt trerums-lägenhet. Den beräknade hyran för trerumslägenheten kallas normhyra. För beräkningen krävs det en formel och ett omräkningstal för varje lägenhetstyp.

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 som fastigheten ligger i.

En beräkningsmetod som kan användas för att räkna om normhyran till lägenheter av olika storlek är 1991 års metod. Då fastställde Hyresmarknads-kommittén fördelningen av hyran mellan olika lägenhetsstorlekar i ett beslut. Enligt den metoden beräknas normhyran utifrån en tänkt lägenhet om 3 rum och kök på 77 kvadratmeter boarea och det är den metod som Boverket rekommenderar i första hand.

Vid fastighetsägarens och hyresgästorganisationens förhandlingar om hyra är det vanligt med vissa korrigeringar för olika bruksvärdefaktorer (lägenhets-specifika faktorer). Exempel på sådana bruksvärdefaktorer är läge inom huset, balkong och utsikt. Avsteg från normhyrestabellen kan därför behöva göras för enskilda lägenheter, men hyresnivån för projektet får inte överstiga högsta tillåtna normhyra.

1991 års metod

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 bv_k (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).

Lägenhetstyp	Lägenhetspoäng/RH-tal
1 rum och kookskåp	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



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Exempel baserade på normhyra 3 rum och kök, 77 kvm

- NORMHYRA 1 550, 3 RUM OCH KÖK, 77 KVM**

Årshyran är $1\,550 \text{ kr/kvm} \times 77 = 119\,350 \text{ kr}$

Lägenhetspoängen enligt tabell är $44 + 77 = 121$

Konstanten (bvk) blir då $119\,350/121 = 986,364 \text{ kr per poäng}$

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

Lägenhetspoängen $95 (40 + 55) \times$ konstanten $986,364 \text{ kr} = 93\,705 \text{ kr}$

Hyra kr/mån blir $93\,705/12 = 7\,809$

Hyra kr/kvm blir $93\,705/55 = 1\,704$

- 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 $81\,614/55 = 1\,484$

Exempel baserade på normhyror för stöden, omräknat till olika lägenhetsstorlekar

lägenhet storlek kvm	1 350 kr/mån 77 kvm	1 350 kr/kvm 77 kvm	1 450 kr/mån 77 kvm	1 450 kr/kvm 77 kvm	1 550 kr/mån 77 kvm	1 550 kr/kvm 77 kvm
1:a 35	4 940	1 694	5 306	1 819	5 672	1 944
2:a 45	6 085	1 623	6 536	1 743	6 987	1 863
2:a 55	6 801	1 484	7 305	1 594	7 809	1 704
3:a 65	7 803	1 441	8 381	1 547	8 959	1 654
3:a 75	8 519	1 363	9 150	1 464	9 781	1 565
4:a 85*	9 593	1 354	10 304	1 455	11 014	1 555

* Extra toalett ger högre hyra per kvm