

Civilutskottets betänkande 2025/26:CU5

En förbättrad modell för presumtionshyra

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till ändringar i bl.a. jordabalken, hyresförhandlingslagen och lagen om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar. Lagändringarna syftar framför allt till att skapa bättre förutsättningar för att bygga nya hyresbostäder.

Lagändringarna innebär till att börja med utökade möjligheter att löpande justera hyror för nyproducerade bostäder, s.k. presumtionshyror. Sådana hyror ska som huvudregel kunna ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten, om det inte finns särskilda skäl för att ändra hyran med ett annat belopp.

Twister om inledande presumtionshyror och tvister om löpande justering av sådana hyror ska vidare kunna lösas genom ett nytt tvistlösningsförfarande. De kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden ska kunna avtala om att sådana tvister ska prövas av en särskild skiljeman, som utses av hyresnämnden.

Slutligen ska hyran kunna ändras i fler fall än tidigare. Hyran ska kunna ändras på grund av hyresgästens individuella önskemål om tillval eller frånval eller om det är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2026.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns fyra reservationer (V, C, MP) och ett särskilt yttrande (S).

Behandlade förslag

Proposition 2024/25:192 En förbättrad modell för presumtionshyra.

Fem yrkanden i följdmotioner.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut3

Redogörelse för ärendet5

Utskottets överväganden6

 Regeringens lagförslag6

 Hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts efter

 Svea hovrätts avgöranden10

 Möjligheten att ändra hyran med hänsyn till ett väsentligt intresse11

 Tidsfristen för skiljemannens rekommendation13

Reservationer15

 1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V, MP)15

 2. Hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts efter

 Svea hovrätts avgöranden, punkt 2 (V)16

 3. Möjligheten att ändra hyran med hänsyn till ett väsentligt intresse,

 punkt 3 (C).....16

 4. Tidsfristen för skiljemannens rekommendation, punkt 4 (C)17

Särskilt yttrande18

 Regeringens lagförslag, punkt 1 (S)18

Bilaga 1

Förteckning över behandlade förslag19

 Propositionen19

 Följdmotionerna19

Bilaga 2

Regeringens lagförslag21

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Regeringens lagförslag

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2024/25:192 punkterna 1–4 och avslår motionerna

2025/26:175 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1 och

2025/26:210 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP).

Reservation 1 (V, MP)

2. Hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts efter Svea hovrätts avgöranden

Riksdagen avslår motion

2025/26:175 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 2.

Reservation 2 (V)

3. Möjligheten att ändra hyran med hänsyn till ett väsentligt intresse

Riksdagen avslår motion

2025/26:274 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 2.

Reservation 3 (C)

4. Tidsfristen för skiljemannens rekommendation

Riksdagen avslår motion

2025/26:274 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 1.

Reservation 4 (C)

Stockholm den 13 november 2025

På civilutskottets vägnar

Malcolm Momodou Jallow

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Malcolm Momodou Jallow (V), Mikael Eskilander (SD), Joakim Järrebring (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Roger Hedlund (SD), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Amanda Palmstierna (MP), Mats Hellhoff (SD), Markus Kallifatides (S), Ludvig Ceimertz (M) och Patrik Karlson (L).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2024/25:192 En förbättrad modell för presumtionshyra. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen. Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1, och regeringens lagförslag finns i bilaga 2. Tre motioner med totalt fem yrkanden har väckts med anledning av propositionen.

Utskottets överväganden

Inledning

Betänkandet är disponerat så att utskottet inleder med att behandla regeringens lagförslag tillsammans med motionsyrkanden som innehåller motförslag. Därefter behandlar utskottet motionsyrkanden som innehåller förslag till tillkännagivanden till regeringen i vissa av de frågor som berörs i propositionen.

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om bl.a. utökade möjligheter att löpande justera presumtionshyror och nya möjligheter att lösa tvister om inledande presumtionshyror och tvister om löpande justering av sådana hyror. Därmed avslår riksdagen motionsyrkanden om att den nya lagstiftningen inte ska tillämpas retroaktivt. Jämför reservation 1 (V, MP) och det särskilda yttrandet (S).

Bakgrund

Reglerna om presumtionshyra infördes 2006. Syftet med reglerna är bl.a. att förbättra förutsättningarna för att bygga nya bostadslägenheter och säkerställa att fastighetsägaren vid nyproduktion har möjlighet att ta ut en hyra som täcker kostnaderna och ger en rimlig avkastning. Presumtionshyresmodellen bygger på att parterna ingår en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och med stöd av denna träffar en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra. En fastighetsägare och en hyresgästorganisation kan, vid nyproduktion, komma överens om en hyra som ska anses skäligen under 15 år. Den närmare regleringen återfinns i 12 kap. jordabalken (härefter hyreslagen). Om hyran har bestämts på det sättet ska den presumeras vara skäligen vid en prövning av hyran.

Propositionen

Utökade möjligheter att löpande justera presumtionshyror

I propositionen föreslår regeringen att reglerna om hur presumtionshyror får justeras ändras och att hyran ska kunna höjas under presumtionstiden i större utsträckning än tidigare. Det övergripande syftet med förslaget är att skapa bättre förutsättningar för att bygga nya hyresbostäder. Regeringen bedömer

dessutom att ökade möjligheter att löpande justera presumtionshyrorna kan leda till att inflyttningshyrorna kan sättas lägre.

Enligt nuvarande lagstiftning får hyran ändras under presumptionstiden i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten (55 c § fjärde stycket hyreslagen). Syftet med regeln är bl.a. att möjliggöra en anpassning av hyran efter förändringar i kostnadsläget. Om de förhandlande parterna inte kan komma överens, har hyresvärden och hyresgästen rätt att begära en prövning av hyran i hyresnämnden. Hyresnämnden tillämpar då bestämmelsen om att hyran får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen. Med den allmänna hyresutvecklingen avses den genomsnittliga procentuella förändringen av de kollektivt förhandlade bruksvärdeshyrorna på orten. Regeringen föreslår att löpande justeringar av presumtionshyror, i likhet med tidigare reglering, ska vara knutna till den allmänna hyresutvecklingen. Regeringen anför att en sådan lösning även fortsättningsvis ger fastighetsägare rimliga möjligheter att kompensera för kostnadsökningar under presumptionstiden och att en sådan ordning är tillräckligt förutsebar. Regeringen föreslår dock att huvudregeln ska vara att presumtionshyror får höjas med ett belopp som fullt ut motsvarar den allmänna hyresutvecklingen. Ändringen innebär att presumtionshyrorna som utgångspunkt ska få höjas med samma procentsats som genomsnittet av de kollektivt förhandlande bruksvärdeshyrorna på orten.

Regeringen föreslår vidare att det ska finnas ett visst utrymme att frångå huvudregeln om att presumtionshyrorna får följa den allmänna hyresutvecklingen fullt ut, bl.a. om hyran tidigare har justerats eller om nivån på de inledande presumtionshyrorna har bestämts utifrån vissa förutsättningar om hur hyran ska justeras. Regeringen konstaterar att det inte är lämpligt att uttömmande ange i lagtexten vilka situationer som kan bli aktuella. Istället föreslår regeringen att det ska framgå av regleringen att det krävs särskilda skäl för att bestämma hyresjusteringen till ett annat belopp.

En mer flexibel presumtionshyresmodell

Regeringen konstaterar att det vid presumtionshyra i dag inte finns någon möjlighet att ändra hyran på grund av tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågar. Regeringen föreslår därför att det ska införas en möjlighet för förhandlingsordningens parter att träffa en förhandlingsöverenskommelse om tillägg eller avdrag på hyran på grund av tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat. Regeringen anser att det även för lägenheter med presumtionshyra finns ett praktiskt behov av lösningar som gör det möjligt för hyresgästen att påverka lägenhetens utformning i olika avseenden, särskilt mot bakgrund av att presumptionstiden är relativt lång. Hyran i en sådan förhandlingsöverenskommelse ska presumeras vara skälig på samma sätt som den ursprungliga hyran. Vidare föreslås att förhandlingsordningens parter också ska ha möjlighet att komma överens om en skälig ändring av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse.

Nya möjligheter att lösa tvister om presumtionshyror

För tvister om de årliga justeringarna av bruksvärdeshyror gäller sedan den 1 januari 2023 ett nytt tvistlösningsförfarande. Det nuvarande tvistlösningsförfarandet omfattar i dagsläget inte presumtionshyror. I propositionen anför regeringen bl.a. att tvister i hyresnämnden är mycket resurskrävande och kan bli utdragna. Regeringen bedömer därför att det finns ett behov av ett mer ändamålsenligt sätt att lösa tvister om löpande justering av presumtionshyror. Regeringen föreslår mot den bakgrunden att det ska införas en möjlighet för förhandlingsordningens parter att avtala om att sådana tvister får prövas av en särskild skiljeman, i likhet med vad som gäller för tvister om de årliga justeringarna av bruksvärdeshyror. Skiljemannen ska utses av hyresnämnden. Handläggningen i hyresnämnden ska motsvara det som gäller i ärenden om att utse en skiljeman i tvister om löpande justering av bruksvärdeshyror. Även förfarandet vid skiljemannens prövning av tvisten ska vara detsamma som för tvister om bruksvärdeshyror. Skiljemannen ska avgöra tvisten genom en skriftlig rekommendation. Vid en tvist om löpande justering av presumtionshyrorna ska rekommendationen lämnas inom sex veckor från det att skiljemannen utsågs.

Regeringen föreslår även att det ska införas en möjlighet för parter som vill ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra att få frågan om storleken på inflyttningshyrorna prövad av en särskild skiljeman. För att tvistlösningsförfarandet ska kunna användas måste parterna ha avtalat om det. Även i dessa fall ska skiljemannen utses av hyresnämnden och handläggningen ska motsvara det som gäller för ärenden om att utse en skiljeman i tvister om löpande hyresjusteringar. Skiljemannen ska även i dessa fall avgöra tvisten genom en skriftlig rekommendation. I tvister om inledande presumtionshyror ska skiljemannen lämna sin rekommendation inom tio veckor från det att skiljemannen utsågs.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2026. Regeringen föreslår i övergångsbestämmelser att de nya reglerna om hur presumtionshyror får justeras ska gälla för redan ingångna överenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal. Av detta följer att de nya bestämmelserna alltså ska gälla retroaktivt för redan ingångna hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser. Äldre bestämmelser i hyreslagen ska dock gälla för hyrestvister som inletts i hyresnämnden före ikraftträdandet. Regeringen anser att det finns flera skäl som talar för att de föreslagna ändringarna bör gälla för redan ingångna förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra och för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Regeringen framhåller bl.a. att en annan ordning skulle innebära att två parallella regelverk för hyresjustering skulle gälla under en så lång tid som upp till 15 år, vilket skulle innebära att hyressättnings-systemet blir ännu mer svåröverskådligt än det redan är. Det kan vidare vara komplicerat för parterna att behöva förhålla sig till två parallella regelverk för

hyresjustering under lång tid. Regeringen bedömer vidare att den retroaktiva tillämpningen på redan ingångna avtal kan bidra till att förbättra investerares förtroende för presumtionshyresmodellen.

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:175 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1 föreslås en ändring av ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens lagförslag som innebär att äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet. Samma förslag lämnas i kommittémotion 2025/26:201 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP). Motionärerna motsätter sig att lagändringarna ska gälla för redan ingångna hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser. Enligt motionärerna saknas det tillräckliga skäl för att göra avsteg från huvudregeln om att civilrättslig lagstiftning inte ska ges retroaktiv verkan, särskilt mot bakgrund av att det inte finns något stöd för att en retroaktiv tillämpning skulle ha en positiv inverkan på nyproduktionen.

Utskottets ställningstagande

Regeringen föreslår att de nya reglerna ska gälla för redan ingångna överenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal, med andra ord att lagändringarna ska gälla retroaktivt. Som skäl anför regeringen bl.a. att en annan ordning skulle innebära att två parallella regelverk för hyresjustering skulle gälla under en så lång tid som upp till 15 år, vilket skulle göra hyressättningssystemet ännu mer svåröverskådligt än det redan är. Det kan vidare vara komplicerat för de förhandlande parterna att behöva förhålla sig till två parallella regelverk för hyresjustering under lång tid. Av de skäl som regeringen anför i propositionen anser utskottet att förslagen till övergångsbestämmelser är lämpligt utformade och väl avvägda. Riksdagen bör därför anta regeringens förslag i den delen och avslå motionsyrkandena om att lagstiftningen inte ska gälla retroaktivt. När det gäller lagförslagen i övriga delar har det inte väckts några motioner som går emot regeringens förslag. Av de skäl som anförs i propositionen anser utskottet att riksdagen bör anta lagförslagen.

Utskottet övergår nu till att behandla motionsyrkanden med förslag om tillkännagivanden i frågor som berörs i propositionen.

Hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts efter Svea hovrätts avgöranden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om ytterligare övergångsbestämmelser. Utskottet hänvisar till regeringens bedömning i propositionen.

Jämför reservation 2 (V).

Bakgrund

Svea hovrätt har i två avgöranden från juni 2022 tagit ställning till hur man ska tillämpa regeln om att hyran under presumptionstiden får ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen (se Svea hovrätts beslut den 8 juni 2022 i mål nr ÖH 14593-20 och ÖH 1854-21). Hovrätten kom fram till att bestämmelsen ska tolkas så att presumptionshyror som huvudregel får höjas med hälften av den allmänna hyresutvecklingen på orten om den är högst 3 procent. Om hyresutvecklingen är högre än så, får hyran därutöver höjas med tre fjärdedelar av den del som överstiger 3 procent. Beroende på omständigheterna kan det enligt hovrätten i undantagsfall finnas skäl att avvika från den uppställda modellen.¹

Motionen

I kommittémotion 2025/26:175 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 2 föreslås ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma med förslag till riksdagen om ytterligare övergångsbestämmelser som innebär att de lagändringar som föreslås i propositionen inte ska tillämpas på de förhandlingsöverenskommelser om presumptionshyra som ingåtts efter det att rättsläget klargjordes av Svea hovrätt.

Propositionen

Som tidigare redovisats införs övergångsbestämmelser som innebär att de nya reglerna om hur presumptionshyror får justeras ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. Regeringen anför bl.a. följande när det gäller förhandlingsöverenskommelser om presumptionshyra som ingåtts efter Svea hovrätts avgöranden (s. 47):

För de förhandlingsöverenskommelser om presumptionshyra som ingåtts efter det att rättsläget klargjordes är skälen mot en retroaktiv tillämpning starkare. *Sveriges advokatsamfund* anser att övergångsregler bör införas för hyresavtal som ingåtts under denna period. Organisationen pekar på att

¹I propositionen (s. 56) konstaterar regeringen att en följd av de föreslagna lagändringarna innebär att avgörandena inte längre kommer att vara vägledande.

det annars finns en risk för negativa konsekvenser för en hyresgäst som ingått ett hyresavtal mot bakgrund av hovrättens avgöranden och accepterat en högre hyra än vad som annars skulle ha varit fallet. Även *Hyresgästföreningen* pekar på att en retroaktiv tillämpning skulle kunna bli kostsam för befintliga hyresgäster.

Som utredningen konstaterar är det dock inte känt i hur hög grad inflyttningshyrorna har påverkats av det klagande om hur hyran får justeras som skett i rättstillämpningen. Nivån på inflyttningshyrorna påverkas även av andra faktorer.

Enligt regeringens uppfattning skulle också en ordning som innebär att de nya reglerna ska gälla för överenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal som ingåtts före hovrättens avgöranden, medan äldre regler ska tillämpas på avtal som ingåtts därefter och fram till ikraftträdandet, komplicera regelverket i alltför stor utsträckning.

Sammantaget bedömer regeringen att det finns tillräckligt starka skäl för att den ändrade bestämmelsen i hyreslagen om hur presumtionshyror får justeras löpande ska gälla för redan ingångna överenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal. Det bör framgå av en övergångsbestämmelse.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag när det gäller utformningen av övergångsbestämmelserna. I likhet med regeringen anser utskottet att ytterligare övergångsbestämmelser skulle komplicera regelverket i alltför stor utsträckning. Motionsyrkandet bör därför avslås.

Möjligheten att ändra hyran med hänsyn till ett väsentligt intresse

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att regeringen bör återkomma med ett lagförslag som förtydligar innebörden av ett väsentligt intresse.

Jämför reservation 3 (C).

Motionen

I kommittémotion 2025/26:274 yrkande 2 föreslår Alireza Akhondi m.fl. (C) i ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma till riksdagen med ett lagförslag som förtydligar innebörden av ett väsentligt intresse. Enligt motionärerna framgår det inte helt tydligt av lagförslaget vad som betraktas som ett väsentligt intresse.

Propositionen

Som nämnts ovan införs möjligheter för förhandlingsordningens parter att träffa en förhandlingsöverenskommelse om tillägg eller avdrag på hyran på grund av tillval eller frånval och även att komma överens om att ändra hyran på grund av ett väsentligt intresse. Som skäl för att presumtionshyror ska kunna ändras om det är motiverat av ett väsentligt intresse anför regeringen bl.a. följande (s. 42):

Eftersom presumptionstiden om 15 år är relativt lång kan det under den tiden uppstå ytterligare situationer, där det finns ett behov av att ändra hyran. Ett exempel, som lyfts av *Sveriges Allmännytt*a, är införandet av modernare bredbandslösningar. Ett annat exempel är att en fastighetsägare genomför förändringar för att följa nya miljökrav eller annars minska påverkan på miljön. Som *Hyresgästföreningen* påpekar kommer det framöver att behöva göras stora omställningar i bostadssektorn på klimat- och miljöområdet.

Regeringen anser att det är rimligt att det finns en möjlighet att justera hyran i sådana situationer. Annars finns en risk för att angelägna moderniseringar inte genomförs. Det får stöd av det som *Riksbyggen* framhåller om att avsaknaden av sådana möjligheter har lett till att lägenheter inte har moderniserats i den takt som hyresavtalets parter önskat och att nya lagkrav, exempelvis på miljöområdet, drabbat hyresvärden ekonomiskt.

— — —

Det som talar mot att utöka möjligheterna att justera presumtionshyror är framför allt att det minskar förutsebarheten för den enskilde hyresgästen. Att det finns en förutsebarhet om hyran är en av presumtionshyresmodellens fördelar. Som *Hyresgästföreningen* framhåller tillvaratas dock hyresgästernas intressen genom att en överenskommelse om ändring av hyran måste godkännas av hyresgästorganisationen.

En hyresgäst bör vidare ha möjlighet att angripa en förhandlingsöverenskommelse om ändring av hyran, på samma sätt som i dag gäller för andra förhandlingsöverenskommelser (22 § hyresförhandlingslagen). Enligt regeringens bedömning finns det därmed ett tillräckligt skydd för hyresgästen i de aktuella situationerna.

Det bör krävas att det intresse som motiverar en ändring av hyran har viss tyngd. Om möjligheterna att ändra hyran blir alltför generösa, riskerar det att urholka grunderna för presumtionshyresmodellen, som bygger på att hyran ska anses som skälig under 15 år.

Regleringen bör utformas så att förhandlingsordningens parter i en förhandlingsöverenskommelse får ändra en presumtionshyra med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse. Med det bör avses främst att fastigheten i något avseende inte längre motsvarar det som i allmänhet kan förväntas. Varje behov av modernisering eller anpassning bör inte vara tillräckligt utan det bör krävas att det finns ett starkt intresse för fastighetsägaren, eller hyresgästerna, att förändringarna kan genomföras utan att presumptionstidens slut behöver inväntas. Typiskt sett bör det vara fråga om ett behov som parterna inte förutsett när den ursprungliga förhandlingsöverenskommelsen om presumtionshyra ingicks.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag när det gäller nya möjligheter för förhandlingsordningens parter att träffa förhandlingsöverenskommelser om ändringar av hyran som motiveras av ett väsentligt intresse. Utskottet ser inte skäl för någon åtgärd med anledning av motionsyrkandet, som därför bör avslås.

Tidsfristen för skiljemannens rekommendation

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att skiljemannens avgörande om tvister om inledande presumtionshyror ska lämnas inom sex veckor från det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Utskottet hänvisar till regeringens bedömning i propositionen. Jämför reservation 4 (C).

Motionen

I kommittémotion 2025/26:274 yrkande 1 föreslår Alireza Akhondi m.fl. (C) i ett tillkännagivande om att regeringen ska återkomma till riksdagen med ett lagförslag som innebär att skiljemannens avgörande om tvister om inledande presumtionshyror ska lämnas inom sex veckor från det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Enligt motionärerna är det av vikt för parterna på bostadsmarknaden att tvister avgörs snabbt.

Propositionen

Som nämnts ovan införs det ett nytt tvistlösningsförfarande för att lösa tvister om inledande presumtionshyror och tvister om löpande justering av presumtionshyror, och sådana tvister ska prövas av en skiljeman. Skiljemannen ska avgöra tvisten genom en skriftlig rekommendation. I tvister om inledande presumtionshyror ska skiljemannen lämna sin rekommendation inom tio veckor. Som skäl för en tidsfrist om tio veckor anför regeringen följande (s. 39):

Den tidsfrist som gäller i tvister om löpande hyresjusteringar motiveras bland annat av intresset att undvika retroaktiva hyreshöjningar. Som Hyresgästföreningen påpekar gör sig det intresset inte gällande i en tvist om inledande presumtionshyror, när det inte ännu ingåtts några hyresavtal. Att avgöra vilken inflyttningshyra som ska gälla kan vidare innefatta mer omfattande och komplicerade bedömningar än att bedöma storleken på löpande hyresjusteringar. En tidsfrist om tio veckor bedöms vara välavvägd.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag som bl.a. innebär att skiljemannen, i tvister om inledande presumtionshyror, ska lämna sin rekommendation inom tio veckor. Enligt regeringen framstår en tidsfrist om tio veckor som väl avvägd. Regeringen pekar på att det i en tvist om inledande presumtionshyror inte finns någon risk för retroaktiva hyreshöjningar och att det kan vara mer komplicerat att avgöra inflyttningshyran än att bedöma storleken på löpande hyresjusteringar. Utskottet delar regeringens bedömning och är därför inte berett att ställa sig bakom förslaget om ett tillkännagivande om en kortare tidsfrist. Utskottet avstyrker därmed motionsyrkandet.

Reservationer

1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V, MP)

av Malcolm Momodou Jallow (V) och Amanda Palmstierna (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken med den ändringen att punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska lyda: Äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet,

2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) med den ändringen att punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska lyda: Äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet,

4. lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för kollektiva hyresförhandlingar.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2024/25:192 punkterna 1–4 och motionerna

2025/26:175 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1 och

2025/26:210 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP).

Ställningstagande

Det är en grundläggande princip att ny civilrättslig lagstiftning inte ska gälla för avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Trots detta föreslår regeringen att lagändringarna ska tillämpas retroaktivt på redan ingångna hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser. Flera remissinstanser, bl.a. Hyresgästföreningen och Konsumentverket, har motsatt sig regeringens förslag i denna del och bedömt att det inte finns tillräckliga skäl för en retroaktiv tillämpning. Vi delar den bedömningen. Vi anser således inte att de skäl som regeringen anför – att det annars skulle finnas två parallella regelverk under upp till 15 år, vilket skulle vara svårt för parterna att hantera – är tillräckliga för att låta lagändringarna gälla retroaktivt. Det har dessutom inte framkommit något stöd för att en retroaktiv tillämpning skulle ha en positiv inverkan på nyproduktionen. Riksdagen bör därför besluta att äldre bestämmelser ska gälla för de hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som har ingåtts före ikraftträdandet av de lagändringar som nu införs.

2. Hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts efter Svea hovrätts avgöranden, punkt 2 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:175 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 2.

Ställningstagande

Svea hovrätt klargjorde 2022 hur presumtionshyror får höjas årligen och specificerade även hur mycket hyran får höjas. I två överklagade mål klargjorde hovrätten bl.a. att presumtionshyressystemet medger en lägre hyreshöjning än vad som tidigare hade ansetts möjligt. Bland annat Sveriges advokatsamfund menar att regeringens förslag om retroaktiv tillämpning riskerar att få negativa konsekvenser för den hyresgäst som ingått ett hyresavtal mot bakgrund av Svea hovrätts avgöranden och accepterat en högre hyra än vad som annars varit fallet. Som framgår av reservation 1 föreslår jag i första hand att äldre bestämmelser ska gälla för alla hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet. I andra hand anser jag att lagändringarna åtminstone inte ska tillämpas på de förhandlingsöverenskommelser och hyresavtal som har ingåtts efter Svea hovrätts avgöranden. Det är en uppgift för regeringen att ta fram ett förslag till övergångsbestämmelse med den innebörden och återkomma till riksdagen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännager för regeringen.

3. Möjligheten att ändra hyran med hänsyn till ett väsentligt intresse, punkt 3 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:274 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 2.

Ställningstagande

Jag har tidigare i betänkandet ställt mig bakom regeringens lagförslag och välkomnar möjligheten för parterna att avtala om ett tillägg eller avdrag på hyran på grund av tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat. Jag anser dock att lagstiftningen när det gäller vad som ska betraktas som ett "väsentligt intresse" inte är tillräckligt tydlig. Regeringen bör därför återkomma med ett lagförslag där det framgår tydligt vad som avses med ett "väsentligt intresse" som kan motivera en ändring av hyran i en förhandlingsöverenskommelse. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

4. Tidsfristen för skiljemannens rekommendation, punkt 4 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:274 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 1.

Ställningstagande

Hur snabbt en tvist kan nå ett avgörande är av väsentlig betydelse för samtliga parter på bostadsmarknaden. När det gäller skiljemannens avgörande om inledande presumtionshyror anser jag att en sådan tvist bör avgöras inom sex veckor från det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Regeringen bör därför återkomma med ett lagförslag av den innebörden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

Särskilt yttrande

Regeringens lagförslag, punkt 1 (S)

Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S) anför:

Vi vill för egen del tillägga följande. Några remissinstanser har motsatt sig att lagändringarna ska tillämpas retroaktivt. Vår grundläggande inställning är att lagstiftning inte bör vara retroaktiv. Det kan dock finnas undantag och i detta fall handlar det om att undvika flera parallella system för hyressättning. Efter noggrant övervägande har vi kommit fram till att vi anser att en retroaktiv tillämpning är befogad i detta fall, och vi har därför valt att inte väcka någon följdmotion med anledning av propositionen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2024/25:192 En förbättrad modell för presumtionshyra:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar.

Följdmotionerna

2025/26:175 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen beslutar att punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens lagförslag ska lyda: Äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de lagändringar som föreslås i propositionen inte ska tillämpas på de förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts efter det att rättsläget klargjordes av Svea hovrätt, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:210 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP):

Riksdagen beslutar att punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens lagförslag ska lyda: Äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet.

2025/26:274 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skiljemannens avgörande om inledande presumtionshyror bör avgöra en tvist inom sex veckor från det att hyresnämnden utsåg skiljemannen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med förtydliganden om vad som betraktas som väsentligt intresse och tillkännager detta för regeringen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 55 c § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.**55 c §²**

Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

Första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig.

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2019:523.

Trots första stycket får hyran ändras i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

En hyra som avses i första stycket får ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades eller, om det finns särskilda skäl för det, med ett annat belopp.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.
 2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § i den äldre lydelsen ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304).
 3. Äldre bestämmelser gäller för tvister om hyran som har inletts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 15 c § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

15 c §²

Ett ärende om att utse en skiljeman ska handläggas särskilt skyndsamt.

Om parterna begär det ska hyresnämnden innan en skiljeman utses medla i hyrestvisten mellan dem. Hyresnämnden ska i så fall kalla parterna till ett medlingssammanträde, om det inte är obehövt.

Ett ärende om att utse en skiljeman enligt 23 a § första stycket 1 eller 3 hyresförhandlingslagen (1978:304) ska handläggas särskilt skyndsamt.

Om parterna begär det ska hyresnämnden innan en skiljeman utses enligt 23 a § hyresförhandlingslagen medla i hyrestvisten mellan dem. Hyresnämnden ska i så fall kalla parterna till ett medlingssammanträde, om det inte är obehövt.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2022:1659.

3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)

dels att 21, 22 och 23 a §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 19 a och 19 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §

Parterna får i en förhandlingsöverenskommelse bestämma en hyra som enligt 12 kap. 55 c § jordabalken ska anses som skälig under högst femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det av överenskommelsen framgår att hyran bestämts enligt denna paragraf, och

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna.

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

19 b §

Parterna får ändra hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a §

1. med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades eller, om det finns sär-

skilda skäl för det, med ett annat belopp,

2. med ett skäligt tillägg eller avdrag på grund av ett tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat, eller

3. med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse.

21 §¹

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § samma balk.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som motiveras av självförvaltningens omfattning.

22 §²

Har förhandlingsöverenskommelse träffats om hyran eller annat hyresvillkor för hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom. För att kunna upptas till behandling skall ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då

Om en förhandlingsöverenskommelse har träffats om hyran eller något annat hyresvillkor för en hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom eller henne. För att ansökan ska kunna prövas ska den ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick underrättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader

¹ Senaste lydelse 2019:535.

² Senaste lydelse 1984:696.

villkoret började tillämpas mot honom.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket *skall* 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Beslut *varigenom* hyresvillkor ändras träder i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. *Avser beslutet hyra, skall hyresvärden samtidigt åläggas att till hyresgästen betala tillbaka vad han till följd därav har uppburit* för mycket och ränta. Räntan skall beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har *vunnit* laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej i fråga om överenskommelse som har ingåtts efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

från den dag då villkoret började tillämpas mot honom *eller henne*.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket *ska* 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. *Om förhandlingsöverenskommelsen har träffats enligt 19 b § ska i stället den paragrafen tillämpas vid prövningen*. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Ett beslut om ändring av hyresvillkor gäller i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Om beslutet avser hyra, ska hyresnämnden besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det som hyresvärden har tagit emot för mycket och ränta på beloppet. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Denna paragraf gäller *inte* i fråga om *en* överenskommelse som har *träffats* efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 a §³

Om parterna har avtalat om att en tvist om ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten får prövas av en särskild skiljeman, ska hyresnämnden på ansökan av en part utse en skiljeman.

Hyresnämnden ska på ansökan av en part utse en särskild skiljeman, om parterna har avtalat om att en sådan skiljeman får pröva en tvist om

1. *ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten,*

2. *hyrans storlek i en förhandlingsöverenskommelse som avses i 19 a §, eller*

3. *ändring av hyran enligt 19 b § 1.*

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen enligt 15 §, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansö-

³ Senaste lydelse 2022:1658.

kan får göras trots att det inte har gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.
2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 2026 ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a §.

4 Förslag till lag om ändring i lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

dels att 9 och 11 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 10 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 §

Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation till parterna.

En rekommendation ska meddelas parterna senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen. Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation dock meddelas senare.

Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation.

Rekommendationen ska lämnas till parterna

1. senast sex veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 1 eller 3 hyresförhandlingslagen (1978:304), eller

2. senast tio veckor efter det att hyresnämnden utsåg skiljemannen i fall som avses i 23 a § första stycket 2 hyresförhandlingslagen.

Om det finns särskilda skäl, får en rekommendation lämnas senare.

10 a §

Om parterna tvistar om hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska skiljemannen, om inte parterna kommit överens om något annat, rekommendera en hyra som ger kostnadstäckning och skälig avkastning.

11 §

Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 § hyresförhandlingslagen (1978:304) inom 14 dagar från det att rekommendationen meddelades.

Parterna ska, om de inte har avtalat om något annat, omsätta en rekommendation i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19, 19 a eller 19 b § hyresförhandlingslagen (1978:304) inom två veckor från det att rekommendationen meddelades.

En part som inte medverkar till att en rekommendation omsätts i en förhandlingsöverenskommelse är skyldig att ersätta motparten för den skada som uppstår till följd av detta, om parterna inte har avtalat om något annat.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2026.