SVERIGES RIKSDAG

Motion till riksdagen 2026/27:606

av Tony Rahm (M)

En genomgripande översyn av den svenska hyresregleringen

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en samlad översyn av det svenska hyressättningssystemet, med inriktningen att avveckla dagens hyresreglering och skapa förutsättningar för en friare hyresmarknad, och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

En väl fungerande bostadsmarknad är en grundläggande förutsättning för ekonomisk tillväxt, en rörlig arbetsmarknad och människors möjligheter att forma sina egna liv. Trots detta präglas den svenska hyresmarknaden av långa bostadsköer, begränsad rörlighet och svårigheter för människor att få tillgång till en bostad, särskilt i våra större städer. Den svenska bostadsmarknaden är i många delar helt dysfunktionell.

En bidragande orsak är dagens hyressättningssystem, där hyrorna i stor utsträckning bestäms genom kollektiva förhandlingar och bruksvärdesprövning i stället för att fullt ut spegla utbud och efterfrågan. Det innebär att efterfrågade bostäder kan ha hyror som ligger under vad människor är beredda att betala, samtidigt som tillgången till dessa bostäder i praktiken avgörs av långa kötider. Detta riskerar att skapa inlåsningseffekter och bidra till att det befintliga bostadsbeståndet inte används på ett effektivt sätt.

Problemen med dagens hyressättningssystem har även uppmärksammats av Produktivitetskommissionen. I slutbetänkandet Fler möjligheter till ökat välstånd (SOU 2025:96) konstaterar kommissionen att det nuvarande systemet bidrar till ett ineffektivt utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet och försämrar matchningen på arbetsmarknaden. Kommissionen pekar även på att regelverket skapar incitament att kringgå hyresregleringen och inte är ett effektivt verktyg för att motverka segregation. Mot denna bakgrund föreslår kommissionen att hyressättningen reformeras och blir mer efterfrågebaserad, med en gradvis övergång och ett fortsatt starkt besittningsskydd.

Hyresregleringen kan även påverka viljan att investera i nya hyresrätter. När hyressättningen inte fullt ut återspeglar efterfrågan och kostnaderna för att bygga och förvalta bostäder riskerar investeringar att utebli. En friare hyressättning skulle kunna förbättra förutsättningarna för bostadsbyggande, öka rörligheten och göra det lättare för människor att etablera sig på bostadsmarknaden.

Det finns därför anledning att genomföra en grundläggande översyn av hela det svenska hyressättningssystemet. Utgångspunkten bör vara att dagens hyresreglering på sikt ska kunna avvecklas och ersättas av ett system där hyresvärdar och hyresgäster ges större frihet att komma överens om hyran. En sådan översyn bör omfatta såväl nyproducerade som befintliga hyresrätter och analysera hur en övergång till friare hyressättning kan genomföras på ett långsiktigt och förutsebart sätt.

I arbetet med att reformera den svenska hyresmarknaden bör även erfarenheter från andra europeiska länder tas tillvara. Finland är ett exempel på ett land som har genomfört omfattande reformer av sin hyresmarknad och i stor utsträckning övergått till en friare hyressättning. Genom att studera hur andra länder har utformat sina regelverk och vilka effekter reformerna har haft på bostadsbyggande, rörlighet och tillgången till hyresbostäder kan Sverige dra viktiga lärdomar. En översyn bör därför även omfatta internationella jämförelser och analysera vilka delar av andra länders hyressättningssystem som skulle kunna tillämpas på den svenska bostadsmarknaden.

En reform behöver samtidigt ta hänsyn till konsekvenserna för befintliga hyresgäster och deras möjligheter att bo kvar. Översynen bör därför även belysa hur besittningsskydd, förutsebar hyresutveckling och eventuella övergångsregler kan utformas i ett nytt system.

Sverige behöver en bostadsmarknad som bättre möter människors behov och där fler bostäder kan skapas genom ökat byggande och bättre utnyttjande av det befintliga beståndet. Regeringen bör därför se över den svenska hyresregleringen med inriktningen att skapa förutsättningar för en friare och mer välfungerande hyresmarknad.

Tony Rahm (M)