

Civilutskottets betänkande

2025/26:CU31

En mer flexibel hyresmarknad

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till privatuthyrningslag och ändringar i bl.a. jordabalken och bostadsrättslagen. Lagändringarna syftar till att skapa en mer flexibel hyresmarknad och öka tillgången till bostäder.

Lagändringarna innebär till att börja med att en ny privatuthyrningslag införs i syfte att förenkla och förtydliga reglerna för privatpersoner som hyr ut sin bostad. Möjligheterna att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand utökas också. Att en lägenhet tidigare varit uthyrd ska i det sammanhanget bara beaktas när bostaden hyrs ut igen om den tidigare har hyrts ut i betydande omfattning.

Det införs vidare mer ändamålsenliga regler för att möta företags behov av bostäder till sin personal (företagsbostäder) och för att underlätta för den allt vanligare boendeformen där hyresgäster hyr varsitt rum och delar på gemensamma ytor (delningsbostäder). De nya reglerna ger bättre förutsättningar att tillgodose behovet av dessa boendeformer genom s.k. blockhyra. Slutligen höjs ersättningen till hyresförmedlare, och det införs även regler om bl.a. prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra i syfte att effektivisera processen.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns fem reservationer (S, V, MP).

Behandlade förslag

Proposition 2025/26:187 En mer flexibel hyresmarknad.

Tolv yrkanden i följdmotioner.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	5
Utskottets överväganden	6
Regeringens lagförslag	6
Den framtida regleringen av blockhyra	14
Reservationer	15
1. En ny privatuthyrningslag, punkt 1 (V)	15
2. Utökade möjligheter för bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand, punkt 2 (S, V, MP)	16
3. En ny modell för blockhyra, punkt 3 (S, V, MP)	16
4. Den framtida regleringen av blockhyra, punkt 5 (V)	17
5. Den framtida regleringen av blockhyra, punkt 5 (MP)	18
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	19
Propositionen	19
Följdmotionerna	19
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	21

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. En ny privatuthyrningslag

Riksdagen antar regeringens förslag till privatuthyrningslag.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:187 punkt 1 och avslår motion

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 1.

Reservation 1 (V)

2. Utökade möjligheter för bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i de delar det avser 7 kap. 11 §.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:187 punkt 5 i denna del och avslår motionerna

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 2,

2025/26:4011 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 1 och

2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 1.

Reservation 2 (S, V, MP)

3. En ny modell för blockhyra

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 7 kap. 31 § och 12 kap. 1 e, 45 a, 55, 55 b och 55 f §§.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:187 punkt 2 i denna del och avslår motionerna

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 3,

2025/26:4011 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 2 och

2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 2 och 3.

Reservation 3 (S, V, MP)

4. Lagförslagen i övrigt

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 bostadsrättslagen (1991:614),

5. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

i de delar som inte omfattas av utskottets förslag ovan.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2025/26:187 punkterna 2 i denna del, 3, 4, 5 i denna del och 6.

5. Den framtida regleringen av blockhyra

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 4 och

2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 4–6.

Reservation 4 (V)

Reservation 5 (MP)

Stockholm den 5 maj 2026

På civilutskottets vägnar

Andreas Lennkvist Manriquez

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Andreas Lennkvist Manriquez (V), Mikael Eskilandersson (SD), Joakim Järrebring (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Rashid Farivar (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Jennie Wernäng (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Amanda Palmstierna (MP), Mats Persson (L) och Markus Kallifatides (S).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2025/26:187 En mer flexibel hyresmarknad. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen. Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Tre motioner med totalt tolv yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1. I ärendet har utskottet också tagit emot två skrivelser.

Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag som bl.a. innebär att det införs en ny privatuthyrningslag, utökade möjligheter att hyra ut sin bostadsrätt i andra hand och en ny modell för blockhyra. Därmed avslår riksdagen motionsyrkanden om avslag på propositionen i dessa delar.

Jämför reservation 1 (V), 2 (S, V, MP) och 3 (S, V, MP).

Propositionen

En ny privatuthyrningslag

En ny lag för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder

I propositionen anför regeringen att privatpersoners uthyrning av bostäder utgör ett viktigt komplement på bostadsmarknaden. För att en privatperson ska överväga att hyra ut sin bostad måste regelverket vara lättöverskådligt och enkelt att sätta sig in i. Den nuvarande ordningen innebär att det finns regler som gäller vid privatuthyrning för privatpersoner både i 12 kap. jordabalken (härefter hyreslagen) och i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Enligt regeringen är detta inte tillfredsställande med hänsyn till att lagstiftningen i huvudsak används av privatpersoner utan närmare kunskaper om hyresjuridik. Regeringen föreslår därför att en ny privatuthyrningslag införs som ska gälla när privatpersoner hyr ut ägda bostäder. Det övergripande syftet med den nya lagen är att göra det enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad genom att införa tydligare och mer lättillgängliga regler. Regeringen föreslår att den nya lagen ska vara heltäckande och innehålla samtliga bestämmelser som ska gälla vid privatuthyrning. Den nya lagen ska benämnas privatuthyrningslagen och ska ersätta lagen om uthyrning av egen bostad.

Ett tydligare och utvidgat tillämpningsområde

Regeringen anför i propositionen att det finns ett behov av att tydliggöra tillämpningsområdet för reglerna om privatuthyrning. Regeringen föreslår därför att lagen endast ska gälla upplåtelser som görs av fysiska personer och dödsbon. Vidare ska, på samma sätt som gäller i dag, lagen inte gälla om hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt eller om upplåtelsen avser fritidsändamål.

Det ska även vara möjligt för en privatperson att hyra ut fler lägenheter än den enda lägenhet som får hyras ut i dag. Tillämpningsområdet ska avgränsas på så sätt att privatuthyrningslagen inte ska gälla om hyresvärden regelmässigt

hyr ut fler än två lägenheter som inte utgör en del av hyresvärdens bostad. Avgränsningen av tillämpningsområdet kommer alltså ske utifrån omfattningen av hyresvärdens uthyrningsverksamhet. Om det handlar om en regelmässig uthyrning ska i detta sammanhang bedömas med utgångspunkt i hur verksamheten är inrättad över tid.

En större avtalsfrihet i fråga om hyran

Regeringen föreslår vidare att det införs en annan hyressättningsmodell för privatuthyrning än den nu gällande. Som utgångspunkt ska reglerna om hyressättning innebära att parterna är fria att komma överens om inflyttningshyrans storlek. Regeringen bedömer att en reglering som utgår från hur efterfrågad bostaden är på marknaden framstår som mer rättvis jämfört med dagens system och bedöms även bli enklare att tillämpa för hyresavtalets parter. Hyran ska vara bestämd till beloppet, med undantag för vissa nyttigheter som kostnader för el, värme och vatten. Privatuthyrningslagen ska även innehålla bestämmelser om bl.a. när och hur hyran ska betalas.

Regeringen föreslår även att det införs en regel som ska skydda hyresgästerna mot alltför höga hyror. Regeln innebär bl.a. att om det uppstår en tvist om hyran ska hyresgästen kunna ansöka hos hyresnämnden om att få hyran sänkt. En förutsättning för det är dock att hyran är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande lägenheter eller i motsvarande omfattning efterfrågade lägenheter hyrs ut. Om så är fallet ska hyresnämnden fastställa hyran till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand sådana lägenheter.

Upplåtelse och överlåtelse i andra hand

När det gäller rätten att upplåta en privathyrd lägenhet i andra hand föreslår regeringen att hyresgästen inte ska ha en sådan rätt utan hyresvärdens samtycke. Anledningen till det är bl.a. att det är en mer privat relation mellan parterna vid privatuthyrning. Det ska av samma skäl inte finnas någon möjlighet för hyresgästen att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att hyra ut i andra hand. Detsamma ska gälla för en överlåtelse av hyresrätten, dvs. en hyresgäst ska få överlåta hyresrätten endast om hyresvärden samtycker till det, och det ska heller inte finnas någon möjlighet att ansöka om tillstånd hos hyresnämnden till en överlåtelse. Vidare föreslås att kraven för när en hyresgäst får ha en inneboende skärps.

Upphörande av hyresavtalet

Enligt den nuvarande regleringen får en hyresvärd säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid utan att ange några skäl. För att ge hyresgäster ökad trygghet och även skapa en rimlig balans mellan hyresvärdar och hyresgäster bedömer regeringen att denna möjlighet bör tas bort. Regeringen föreslår därför att hyresvärdar inte ska kunna säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid utan att ange några skäl. En hyresgäst ska dock även i fortsättningen ha rätt att säga upp tidsbestämda hyresavtal i förtid, men med en uppsägningstid om tre månader.

Ett hyresavtal som har ingåtts på obestämd tid ska kunna sägas upp med tre månaders uppsägningstid av både hyresvärd och hyresgästen.

En hyresvärd ska vidare få säga upp ett hyresavtal i förtid om hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet. Grunderna för en uppsägning i förtid ska i huvudsak motsvara de som gäller enligt 42 § första stycket hyreslagen.

Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning av bostadsrätter

I propositionen anför regeringen att de skäl som i dag godtas när en bostadsrättshavare vill hyra ut sin bostadsrättslägenhet i andra hand är förhållandevis generösa. Det kan bl.a. handla om att bostadsrättshavaren vill prova på att vara sambo eller studera på annan ort. Regeringen konstaterar att det har utvecklats en ordning där de flesta bostadsrättsföreningar beviljar tillstånd till andrahandsuthyrning under ett år men att uthyrning därefter ofta nekas med motiveringen att bostadsrättshavaren redan hyrt ut i andra hand, trots att skälen för uthyrningen finns kvar. Regeringen anser att den tid som en bostadsrättslägenhet tidigare upplåtits i andra hand inte längre ska ha lika stor betydelse vid en prövning av om tillstånd ska lämnas till fortsatt uthyrning. Regeringen föreslår därför att möjligheterna att hyra ut en bostadsrätt i andra hand ska utökas. Bostadsrätthavaren måste, i likhet med tidigare, fortfarande ha skäl för upplåtelsen och ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Däremot ska inte den tid som lägenheten tidigare varit upplåten i andra hand ensamt leda till att ansökan avslås. Detta ska uttryckas på så sätt att hyresnämnden vid bedömningen av om ett tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska lämnas, ska beakta tidigare upplåtelse i andra hand endast om det skett i betydande omfattning. Enligt regeringens bedömning innebär förslaget sammantaget en rimlig avvägning mellan bostadsrättshavarens och bostadsrättsföreningens intressen.

En ny modell för blockhyra

Tillämpningsområdet och förenklingar av modellen för blockhyra

Regeringen konstaterar i propositionen att det finns ett ökat behov i samhället av fler flexibla och tillfälliga boendelösningar. Det beror bl.a. på att företags behov av att rekrytera personal med rätt kompetens ökat och att det tillkommit nya sätt för människor att organisera sitt boende, exempelvis genom att dela på en större bostad (s.k. delningsbostäder). För att tillgodose dessa behov anser regeringen att den nuvarande modellen för blockhyra behöver utvecklas.

Regeringen föreslår att tillämpningsområdet för reglerna om blockhyra tydliggörs. Hyresavtalet ska, på samma sätt som hittills, omfatta minst tre bostadslägenheter som ska hyras ut i andra hand, och det införs en definition av begreppet blockhyra. Med blockhyra ska avses upplåtelse där hyresnämnden har gett parterna tillstånd att avtala om avvikelser från bestämmelserna om bostadslägenheter.

Regeringen föreslår vidare att tillämpningsområdet för blockhyra utökas. När det gäller blockhyra för företagsbostäder ska det, liksom tidigare, vara möjligt att få tillstånd av hyresnämnden när blockhyresgästen avser att upplåta lägenheterna till sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets med personer. I motsats till vad som nu gäller föreslår regeringen vidare att tillstånd även ska kunna ges till blockhyra om blockhyresgästen ska upplåta lägenheterna till en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den.

När det gäller blockhyra för delningsbostäder föreslår regeringen att tillämpningsområdet avgränsas så att tillstånd till blockhyra ska kunna ges om blockhyresgästen ska upplåta lägenheter till personer som ska nyttja en del av en lägenhet ensam och övriga delar gemensamt med andra hyresgäster. En förutsättning för att tillstånd ska lämnas är dock att lägenheterna har anpassats för sådan användning, t.ex. genom större gemensamhetsytor och bättre ventilation.

Regeringen föreslår vidare att blockhyresmodellen förenklas. Det innebär bl.a. att hyresnämnden enbart ska pröva om det finns förutsättningar att lämna tillstånd till blockhyra och inte längre godkänna de enskilda villkoren i ett avtal om blockhyra. Parterna (dvs. fastighetsägaren och blockhyresgästen) ska därvid ha möjlighet att avtala om avvikelser från hyreslagens bestämmelser om bostadslägenheter så länge villkoren inte står i strid med bestämmelserna om lokaler. När det gäller förlängning av avtalet ska parterna i ett blockhyresavtal därmed kunna avtala om ett indirekt besittningsskydd i enlighet med vad som gäller för lokaler. Regeringen innebär då att blockhyresgästen inte har rätt till förlängning av avtalet mot hyresvärdens vilja, utan i stället en rätt till ersättning för skada om hyresavtalet sägs upp utan befogad anledning eller om fastighetsägaren kräver oskäliga villkor för en förlängning (se 57 § hyreslagen).

En ny möjlighet att avtala om att avstå från besittningsskydd

Som redovisas ovan föreslår regeringen att en fastighetsägare och blockhyresgäst ska ha möjlighet att avtala om ett indirekt besittningsskydd motsvarande det som gäller för lokalhyresgäster. Regeringen föreslår att det även för efterföljande led, dvs. mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen, ska införas en utökad möjlighet att avtala om avstående från besittningsskyddet utan att hyresnämndens godkännande krävs. Förutsättningarna för en sådan överenskommelse ska vara att den ska gälla högst i ett år och att avståendet avser upplåtelse av en företagsbostad. Regeringen bedömer bl.a. att en sådan lösning kan skapa bättre förutsättningar för företag att få tillgång till snabba och flexibla boendelösningar. Regeringen bedömer vidare att förslaget inte innebär någon väsentlig försämring av andrahandshyresgästens ställning eftersom han eller hon redan i dag saknar rätt att bo kvar om fastighetsägaren och blockhyresgästen är överens om att blockhyresavtalet ska upphöra.

Anpassad hyra

I förhållandet mellan blockhyresgäster och andrahandshyresgäster gäller i dag reglerna om bruksvärdeshyra (55 § första stycket hyreslagen). Enligt regeringen är dock bruksvärdesmodellen dåligt anpassad till förhållandena vid blockhyra, bl.a. eftersom olika regler för hyressättningen gäller i de olika leden. En fastighetsägare kan ta ut marknadshyra av en blockhyresgäst, medan blockhyresgästen endast får ta ut en hyra som är skäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde av andrahandshyresgästen. Detta innebär att det kan bli svårt för blockhyresgästen att ta ut en tillräcklig hyra från andrahandshyresgästen för att bedriva en verksamhet som är ekonomiskt hållbar över tid.

För att modellen med blockhyra ska kunna underlätta uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder, är det enligt regeringens mening avgörande att aktörer som bedriver en sådan verksamhet kan ta ut en hyra som täcker kostnaderna och att det finns förutsättningar att bedriva en lönsam verksamhet. Regeringen bedömer därmed att det finns skäl att frångå den nuvarande ordningen om att reglerna om bruksvärdeshyra ska gälla mellan blockhyresgäster och andrahandshyresgäster. Regeringen föreslår därför att det införs en särskild hyressättningsregel för blockhyra som innebär att hyresvärden och hyresgästen ska, om lägenheten i ett tidigare led upplåtits med blockhyra, få avtala om att en s.k. anpassad hyra ska gälla för andrahandshyresgästen. Den avtalade hyran ska då gälla i den utsträckning som det är skäligt med beaktande av bl.a. förutsättningarna för blockhyresavtalet och hyresavtalet mellan blockhyresgästen och andrahandshyresgästen.

Den s.k. bulvanregeln ska inte gälla vid blockhyra

Den s.k. bulvanregeln i 7 kap. 31 § jordabalken innebär att en andrahandshyresgäst under vissa förutsättningar har samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som om fastighetsägaren hade upplåtit andrahandshyresgästens nyttjanderätt. Detta förutsätter dock att det finns en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och att det kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för andrahandshyresgästen.

Regeringen konstaterar i propositionen att den tillämpning som bulvanregeln har fått i praxis riskerar att träffa flera av de nu föreslagna lagändringarna när det gäller blockhyra och i förlängningen leda till att vissa fastighetsägare avstår från att hyra ut lägenheter. Regeringen bedömer därmed att ett undantag från bulvanregeln framstår som nödvändigt för att förslagen om en utvecklad modell för blockhyra ska få avsett genomslag. Regeringen föreslår därför att bulvanregeln som huvudregel inte ska gälla vid blockhyra. För att undantaget ska gälla ska det dock som utgångspunkt krävas att lägenheten upplåtits i andra hand i överensstämmelse med det ändamål som avses i hyresnämndens tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte krävs, avtalet om blockhyra. Undantaget ska också gälla om fastighetsägaren har gjort det som rimligen kan krävas för att förhindra att lägenheten upplåts i strid med ändamålet.

Lagförslagen i övrigt

Utöver de förslag som redogjorts för i föregående avsnitt lämnar regeringen i huvudsak följande förslag.

Regeringen anför att det finns ett behov av att tydliggöra gränsdragningen mellan andrahandsupplåtelser av bostadsrätter och upplåtelse till inneboende. Den nuvarande regleringen innebär att det krävs samtycke från bostadsrättsföreningen eller tillstånd från hyresnämnden för en upplåtelse i andra hand medan det inte krävs för en upplåtelse till inneboende. I bostadsrättslagen definieras en upplåtelse i andra hand som en upplåtelse till någon annan för självständigt brukande (7 kap. 10 §). Det finns dock inte någon definition av begreppet självständigt brukande i bostadsrättslagen. För att underlätta för bostadsrättshavaren att bedöma om en planerad uthyrning kräver föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd, och för att ge bostadsrättsföreningar möjligheter att ingripa mot otillåtna andrahandsupplåtelser föreslår regeringen därför att det ska införas en definition av vad som utgör ett sådant självständigt brukande som innebär att det är fråga om en upplåtelse i andra hand. Definitionen ska knytas till i vilken utsträckning bostadsrättshavaren använder lägenheten som bostad.

Regeringen föreslår vidare att den ersättning som får tas ut för yrkesmässig förmedling av hyresrätter höjs och knyts till prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken. Genom att ersättningen knyts till prisbasbeloppet kommer den att justeras i takt med den allmänna prisutvecklingen i samhället.

Regeringen konstaterar i propositionen att det i ärenden som prövas av hyresnämnden inte finns någon regel som begränsar möjligheterna att lägga fram nya omständigheter eller ny bevisning efter överklagande till Svea hovrätt som är sista instans i sådana ärenden. För att effektivisera processen och motverka att mål återförvisas eller försenas föreslår regeringen att det införs en s.k. preklusionsregel i mål om återbetalning av hyra i Svea hovrätt. Regeln innebär att en part får åberopa en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare endast om parten gör sannolikt att han eller hon inte kunnat åberopa omständigheten eller beviset vid hyresnämnden eller annars haft giltig en ursäkt att inte göra det. För att ytterligare effektivisera prövningen av tvister om återbetalning av hyra föreslår regeringen också att det införs ett krav på prövningstillstånd för att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut i ärenden om återbetalning av hyra.

Den nya privatuthyrningslagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Motionerna

En ny privatuthyrningslag

I kommittémotion 2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 1 föreslår motionärerna att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag om en ny privatuthyrningslag. Motionärerna anför bl.a. att förslaget inte

kommer att leda till några förbättringar för andrahandshyresgästerna utan i stället till högre hyror och sämre skydd för andrahandshyresgästerna.

Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning av bostadsrätter

I kommittémotion 2025/26:4011 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 1 föreslår motionärerna att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning. Samma förslag läggs fram i kommittémotion 2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 2 och i kommittémotion 2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 1. Motionärerna anför i huvudsak att förslaget riskerar att medföra att de spekulativa köpen av bostadsrätter ökar och att förvaltningen av bostadsrättsföreningarna försvåras.

En ny modell för blockhyra

I kommittémotion 2025/26:4011 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 2 föreslår motionärerna att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag i de delar som avser utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder och reglerna om anpassad hyra.

Även i kommittémotion 2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) läggs samma förslag fram, dvs. att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag i de delar som avser utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder (yrkande 2) och reglerna om anpassad hyra (yrkande 3).

I kommittémotion 2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 3 föreslår motionärerna att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag i de delar som avser utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra och reglerna om anpassad hyra. I samma yrkande föreslår motionärerna vidare att riksdagen ska avslå regeringens lagförslag om att den s.k. bulvanregeln inte ska gälla vid blockhyra och även avslå den del av lagförslaget som avser uthyrning till en juridisk person för vidareuthyrning till juridisk person (12 kap. 1 e § jordabalken). Motionärerna motsätter sig förslagen i dessa delar och anser bl.a. att de riskerar att förvärra de problem som finns vid uthyrning genom mellanhandsföretag och leda till att de hyresrättsliga skyddsreglerna kringgås.

Utskottets ställningstagande

En ny privatuthyrningslag

Utskottet instämmer i regeringens bedömning att privatpersoners uthyrning av bostäder utgör ett viktigt komplement på bostadsmarknaden. Att bostäder eller delar av bostäder hyrs ut i stället för att stå oanvända bidrar till en mer effektiv användning av de bostäder som finns. Som framhålls i propositionen behöver regleringen vara enkel för att det ska vara attraktivt för privatpersoner att hyra ut den egna bostaden, och en privatperson som överväger att tillfälligt bli

hyresvärd bör utan svårighet kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut sin bostad. Utskottet ser därför positivt på att reglerna för privatpersoners uthyrning av ägda bostäder förenklas och att regleringen samlas i en ny lag. Av de skäl som anförs i propositionen ställer sig utskottet därför bakom regeringens förslag till en ny privatuthyrningslag och motion 2025/26:3995 (V) yrkande 1 avstyrks följaktligen.

Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning av bostadsrätter

I likhet med regeringen anser utskottet att bostadsrättshavare bör få utökade möjligheter att upplåta sina lägenheter i andra hand. Som anförs i propositionen skulle en mer flexibel reglering kunna leda till att fler lägenheter blir tillgängliga och att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas på ett bättre sätt. Utskottet instämmer även i regeringens bedömning att förslaget sammantaget innebär en rimlig avvägning mellan bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavares intressen. Därmed avstyrks motionerna 2025/26:3995 (V) yrkande 2, 2025/26:4011 (S) yrkande 1 och 2025/26:4065 (MP) yrkande 1.

En ny modell för blockhyra

Som regeringen framför i propositionen behöver den nuvarande blockhyresmodellen utvecklas och förenklas bl.a. för att möjliggöra fler flexibla boendelösningar och för att skapa nya sätt för människor att organisera sitt boende. När det gäller regeringens förslag om en utökad möjlighet att avtala bort besittningsskyddet vid uthyrning av företagsbostäder instämmer utskottet i regeringens bedömning att ändringen kan skapa bättre förutsättningar för företag att enkelt få tillgång till boendelösningar och underlätta för arbetstagare som snabbt behöver en bostad på annan ort. Även när det gäller regeringens förslag om att blockhyresgäster och andrahandshyresgäster ska få avtala om en s.k. anpassad hyra delar utskottet regeringens uppfattning att en sådan reglering leder till bättre förutsättningar för att kunna bedriva en långsiktig verksamhet med uthyrning av företagsbostäder och delningsbostäder. Utskottet anser vidare att förslagen om att den s.k. bulvanregeln inte ska gälla vid blockhyra och om att tillämpningsområdet för blockhyra ska utvidgas så att tillstånd ska kunna ges när en blockhyresgäst ska upplåta lägenheter till en juridisk person är ändamålsenliga och innebär en lämplig avvägning mellan eventuella motstående intressen.

Av de skäl som anförs i propositionen ställer sig utskottet därför bakom regeringens förslag om en ny modell för blockhyra. Motionerna 2025/26:3995 (V) yrkande 3, 2025/26:4011 (S) yrkande 2 och 2025/26:4065 (MP) yrkandena 2 och 3 avstyrks därför.

Lagförslagen i övrigt

När det gäller lagförslagen i övrigt konstaterar utskottet att det inte väckts någon motion som går emot dessa i sak. Utskottet anser att också dessa lagförslag ska antas av de skäl som redovisas i propositionen.

Utskottet övergår nu till att behandla de motioner som innehåller förslag om tillkännagivanden i frågor som anknyter till lagförslagen.

Den framtida regleringen av blockhyra

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om den framtida regleringen av blockhyra.

Jämför reservation 4 (V) och 5 (MP).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 4 föreslår motionärerna ett tillkännagivande till regeringen om att den ska återkomma till riksdagen med ett nytt reviderat lagförslag där nuvarande regler för blockhyra i huvudsak behålls men att de justeras bl.a. när det gäller reglerna om hyressättning och att kontrollfunktioner införs så att systemet inte utnyttjas.

I kommittémotion 2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) begärs flera tillkännagivanden när det gäller delningsbostäder. Motionärerna föreslår att regeringen ska återkomma med ett lagförslag med en egen juridisk definition av delningsboenden i likhet med vad som gäller för t.ex. seniorbostäder (yrkande 4). Motionärerna föreslår vidare att kommunerna ska ansvara för att godkänna vilka bostäder som ska upplåtas inom kategorin delningsboenden (yrkande 5). Motionärerna föreslår också att regeringen ska återkomma med ett nytt lagförslag om skäliga hyror för delningsbostäder med bruksvärdesprincipen som utgångspunkt samt utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för delningsbostäder (yrkande 6).

Propositionen

I betänkandet har tidigare redovisats de lagförslag som regeringen lämnat när det gäller regleringen av blockhyra. (Se avsnittet En ny modell för blockhyra.)

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag om en ny modell för blockhyra. Eftersom utskottet anser att regleringen är väl avvägd finner utskottet inte skäl att vidta någon åtgärd med anledning av motionerna 2025/26:3995 (V) yrkande 4 och 2025/26:4065 (MP) yrkandena 4–6 om den framtida regleringen av blockhyra. Motionsyrkandena avstyrks därmed.

Reservationer

1. En ny privatuthyrningslag, punkt 1 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen avslår regeringens förslag till privatuthyrningslag.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 1 och avslår proposition 2025/26:187 punkt 1.

Ställningstagande

Vänsterpartiet stod inte bakom lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad när den infördes 2013, och kritiken mot regleringen kvarstår. Regeringens förslag till ny privatuthyrningslag innebär inga förbättringar för andrahandshyresgästerna utan förslaget kommer tvärtom att leda till högre hyror och ett försämrat skydd för dessa hyresgäster. De nuvarande reglerna om privatuthyrning är redan alltför generösa och det saknas skäl att genomföra ytterligare lagändringar i samma riktning.

Regeringen anför bl.a. att den nya privatuthyrningslagen kan förväntas leda till att fler bostäder blir tillgängliga på hyresmarknaden och att det befintliga bostadsbeståndet utnyttjas bättre. Jag delar inte denna syn. Uthyrningen av privatägda bostäder leder tvärtom till ökad spekulation och en växande andrahandsmarknad, vilket inte är något att sträva efter. Det innebär dessutom ett sämre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. För att skapa en ökad rörlighet på bostadsmarknaden borde utgångspunkten i stället vara att den som inte behöver sin bostad för att bo i säljer den vidare.

För att fler bostäder ska bli tillgängliga på hyresmarknaden krävs det även att det byggs fler hyresrätter med rimliga hyror. Andrahandsuthyrningen bör enbart vara ett komplement till bostadsförsörjningen – inte en central del av den. De rättigheter som gäller för en andrahandshyresgäst bör vidare vara desamma oavsett om den uthyrda bostaden är ägd eller hyrd.

Mot denna bakgrund bör riksdagen avslå regeringens förslag till privatuthyrningslag.

2. Utökade möjligheter för bostadsrättshavare att upplåta sin lägenhet i andra hand, punkt 2 (S, V, MP)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V), Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) i de delar det avser 7 kap. 11 §.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 2,
2025/26:4011 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 1 och
2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 1 och
avslår proposition 2025/26:187 punkt 5 i denna del.

Ställningstagande

Förslaget om att utöka bostadsrättshavares möjligheter att upplåta sina lägenheter i andra hand har fått kritik av flera remissinstanser. Kritiken handlar huvudsakligen om att reglerna redan i dag är generösa och att det inte finns behov av att utöka möjligheterna till andrahandsupplåtelse. Även myndigheter som Boverket och Tillväxtverket har ifrågasatt förslaget och varnat för bl.a. spekulationsköp av bostadsrätter. Fastighetsägarna har också avstyrkt förslaget med hänvisning till risken för spekulativt beteende och negativa konsekvenser för föreningarnas funktion och grannarnas trygghet. Vi instämmer i remissinstansernas kritik, och för oss väger dessa invändningar tyngre än de skäl för förslaget som regeringen anför i propositionen. Riksdagen bör därför avslå regeringens förslag om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning i bostadsrättslagen.

3. En ny modell för blockhyra, punkt 3 (S, V, MP)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V), Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Denis Begic (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen

a) avslår 12 kap. 1 e § andra stycket 1 b regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken och antar paragrafen i övrigt med den ändringen att ordet "eller" ska införas efter "personer," i andra stycket 1 a.

b) avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 7 kap. 31 § och 12 kap. 45 a, 55, 55 b och 55 f §§.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 3,

2025/26:4011 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 2 och

2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 2 och 3 samt bifaller delvis proposition 2025/26:187 punkt 2 i denna del.

Ställningstagande

Förslaget om nya regler om blockhyra innebär bl.a. att det för företagsbostäder införs en utökad möjlighet att avtala om avstående från besittningsskyddet mellan blockhyresgäster och andrahandshyresgäster. En blockhyresgäst och andrahandshyresgäst får vidare avtala om en s.k. anpassad hyra för andrahandshyresgästen. Dessa förslag har fått kritik av flera remissinstanser. Kritiken handlar bl.a. om att det finns risk för missbruk om möjligheterna att göra undantag från besittningsskyddet utökas och om att den nya modellen för hyressättning leder till att hyresgästerna tvingas att betala marknadshyror. Vi instämmer i huvudsak i den kritik som framförts. Vi är även negativa till förslaget om att tillstånd ska kunna ges till blockhyra när en blockhyresgäst ska upplåta lägenheter till en juridisk person. Förslaget i denna del innebär ökade risker för otrygga boendeförhållanden och stegrande hyror. Sammanfattningsvis anser vi att övervägande skäl talar emot flera av de ändringar som regeringen föreslår.

Riksdagen bör därför avslå regeringens lagförslag i de delar som avser att möjligheterna att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra utökas, att reglerna om anpassad hyra införs och att den s.k. bulvanregeln inte ska gälla vid blockhyra. Vidare bör den del av lagförslaget som avser uthyrning till en juridisk person för vidareuthyrning till en juridisk person avslås (12 kap. 1 e § andra stycket 1 b jordabalken).

4. Den framtida regleringen av blockhyra, punkt 5 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 4 och

avslår motion

2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 4–6.

Ställningstagande

Som framgår av mina tidigare reservationer i betänkandet har jag invändningar mot regeringens förslag när det gäller regleringen av blockhyra. Enligt min mening bör de nuvarande reglerna om blockhyra i hyreslagen behållas, dock med vissa justeringar. Till att börja med bör regeringen göra en översyn av dagens blockhyresmodell för att säkerställa att hyressättningen är korrekt och sker i enlighet med gällande praxis. Om blockhyra genom en mellanhand ska tillåtas behöver det vidare finnas kontrollfunktioner så att systemet inte utnyttjas. Transparensen kring förhandlade hyror behöver också stärkas genom lagändringar. Regeringen bör därför återkomma med ett nytt lagförslag där dagens regler för blockhyra i huvudsak behålls men justeras enligt vad jag redovisar ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

5. Den framtida regleringen av blockhyra, punkt 5 (MP)

av Amanda Palmstierna (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 4–6 och avslår motion

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 4.

Ställningstagande

Delningsbostäder är en viktig del av bostadsbeståndet, inte minst för unga och studenter. Enligt min mening finns det dock bättre sätt att möta behoven av delningsbostäder än genom regeringens förslag i ärendet. Jag anser till att börja med att det bör införas en tydlig juridisk definition av delningsbostäder, liknande de som finns för studentbostäder och seniorbostäder. Vidare bör kommunerna få ansvar för att godkänna vilka bostäder som ska upplåtas inom kategorin delningsbostäder. Dessutom bör hyrorna för delningsbostäder fastställas till skäliga hyror utifrån bruksvärdesprincipen och utifrån de särskilda förutsättningar som gäller för delningsbostäder. Detta bör framgå av lagen.

Regeringen bör återkomma med lagförslag som tillgodoser det jag anfört ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

BILAGA I

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2025/26:187 En mer flexibel hyresmarknad:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till privatuthyrningslag.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
6. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Följdmotionerna

2025/26:3995 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till privatuthyrningslag.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning, 7 kap. 11 §.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar i 12 kap. 1 e § jordabalken i den del som avser uthyrning till juridisk person för vidareuthyrning till juridisk person samt ändringarna i 7 kap. 31 §, 12 kap. 45 a § första stycket 3, 55, 55 b och 55 f §§ jordabalken.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med en reviderad lagstiftning och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:4011 av Joakim Järrebring m.fl. (S):

1. Riksdagen avslår propositionen i de delar som handlar om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen.
2. Riksdagen avslår propositionen i de delar som handlar om utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder i 12 kap. 45 a § jordabalken samt förslaget om anpassad hyra i 12 kap. 55, 55 b och 55 f §§ jordabalken.

2025/26:4065 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag om utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder till företag i 12 kap. 45 a § jordabalken.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag om anpassad hyra vid blockhyra av bostäder till företag i 12 kap. 55, 55 b och 55 f §§ jordabalken.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett nytt förslag på utformning med en juridisk definition av delningsboenden och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det ska ligga på kommuner att godkänna vilka bostäder som ska upplåtas inom kategorin delningsboenden och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett nytt förslag på utformning i fråga om skäliga hyror med utgångspunkt i bruksvärdesprincipen samt utifrån de särskilda förutsättningar som delningsboenden grundar sig på och tillkännager detta för regeringen.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till privatuthyrningslag

Härigenom föreskrivs följande.

1 kap. Inledande bestämmelser

Lagens tillämpningsområde

1 § Denna lag gäller avtal genom vilka en fysisk person eller ett dödsbo mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande. Ett hus eller en del av ett hus som upplåts genom ett sådant avtal benämns i denna lag som lägenhet.

Lagen gäller endast om lägenheten har upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

2 § Om avtalet även ger rätt att nyttja jord tillsammans med lägenheten, ska denna lag tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

3 § Lagen gäller inte om

1. hyresvärden regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad,
2. hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt, eller
3. upplåtelsen avser fritidsändamål.

Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om de förhållanden som anges där ändras.

Avtalsvillkor som avviker från lagen

4 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot hyresgästen, om inte annat anges i lagen.

Hyresavtalet

5 § Ett hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

Hyrestiden

6 § Ett hyresavtal gäller tills vidare, om inte en bestämd hyrestid avtalats.

2 kap. Hyran

Avtalsvillkor om hyran

1 § När ett hyresavtal ingås för en lägenhet ska hyresvärden och hyresgästen komma överens om hyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet.

Parterna får, trots att hyran ska vara bestämd till beloppet, avtala om att ersättning för nyttigheter såsom kostnader för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller el eller avgifter för vatten och avlopp ska betalas med ett belopp som motsvarar kostnaden för förbrukningen.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek eller överenskommelsen strider mot första eller andra stycket, ska hyran betalas med ett skäligt belopp. Vid bedömningen ska parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks särskilt beaktas.

Betalning av hyran

2 § Hyran ska betalas i förskott före varje kalendermånads början. Om inte annat har avtalats, ska hyran betalas senast den sista vardagen i varje kalendermånad eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

3 § Hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att stå för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen lämnar ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Ändring av hyran enligt ett villkor i hyresavtalet

4 § Parterna får avtala om att hyran ska kunna ändras enligt ett index.

Den part som vill att hyran ska ändras enligt ett indexvillkor ska skriftligen meddela motparten detta. Om motparten begär det ska parten ge honom eller henne ett underlag som visar hur hyresändringen beräknats.

Den nya hyran börjar gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter att ett meddelande enligt andra stycket har skickats. Den tidigare hyran måste dock ha gällt i minst ett år.

Prövning av hyran hos hyresnämnden

5 § Om hyresgästen vill att hyran ska ändras på annat sätt än som avses i 4 §, får han eller hon ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran.

Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande eller i motsvarande omfattning efterfrågade lägenheter hyrs ut enligt denna lag, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand hyran för sådana lägenheter.

6 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden om inte hyresnämnden beslutar att den ska gälla från en annan tidpunkt.

Om hyran sänks för förfluten tid, ska hyresvärden samtidigt förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka det som han eller hon till följd av beslutet 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 beslutet fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

3 kap. Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

Krav på lägenhetens skick

1 § Lägenhetens skick ska vid tillträdet stämma överens med det som följer av parternas avtal.

Om inte annat följer av avtalet ska lägenhetens skick stämma överens med det som

1. hyresgästen med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten, eller

2. i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller, om inga uppgifter har lämnats om lägenhetens skick.

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i det skick som följer av första och andra styckena, om inte något annat har avtalats.

Påföljder vid brister i lägenhetens skick

2 § Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller annars inte kan användas på det sätt som förutsätts, får hyresgästen enligt 3–5 §§ kräva ersättning för att avhjälpa bristen, kräva hyresavdrag eller säga upp avtalet med omedelbar verkan. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 6 §.

Detsamma gäller om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten. Det gäller dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan eller är den som har vållat hinder eller men.

Rätt till avhjälpande

3 § Hyresvärden är skyldig att på hyresgästens begäran avhjälpa en brist så snart det kan ske. I annat fall får hyresgästen på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristen i den utsträckning det är skäligt.

Rätt till hyresavdrag

4 § För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligt hyresavdrag.

Hyresavdrag får avse tiden innan bristen påtalats av hyresgästen endast om hyresvärden varit grovt vårdslös eller handlat i strid med tro och heder.

Rätt att säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan

5 § Om hyresvärden inte avhjälpes en brist skyndsamt efter tillsägelse från hyresgästen, får hyresgästen säga upp avtalet med omedelbar verkan. En uppsägning får dock göras endast om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om bristen avhjälpes har hyresgästen inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Rätt till skadestånd

6 § Hyresgästen har rätt till ersättning för skada till följd av en brist. Hyresgästen har dock inte rätt till ersättning om hyresvärden visar att bristen inte beror på hyresvärdens försummelse.

4 kap. Hyresgästens användning av lägenheten**Vad lägenheten får användas till**

1 § Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det som följer av avtalet.

Hyresgästens plikt att vårda lägenheten

2 § Hyresgästen ska under hyrestiden vårda lägenheten och det som hör till den väl.

3 § Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande.

Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

1. hör till hyresgästens hushåll,
2. är inneboende enligt 5 kap. 3 § eller besöker hyresgästen, eller
3. utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är dock endast ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som rimligen kan krävas.

Hyresgästens informationsskyldighet

4 § Hyresgästen ska genast informera hyresvärden om det uppkommer en skada eller brist som måste avhjälpas skyndsamt för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet.

Vid annan skada eller brist ska hyresgästen så snart det kan ske informera hyresvärden.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt första eller andra stycket, är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

Bristande skötsamhet och störningar i boendet

5 § Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

6 § Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som hyresgästen svarar för enligt 3 § andra stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

Hyresvärdens tillträde till lägenheten

7 § I fråga om hyresvärdens tillträde till lägenheten tillämpas 12 kap. 26 § jordabalken.

5 kap. Överlåtelse och upplåtelse

Överlåtelse av hyresrätten

1 § Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten med samtycke av hyresvärden får hyresgästen fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet som avser tiden efter överlåtelsen. Detta gäller endast om inte något annat villkor ställts upp i samband med samtycket.

Den nya hyresgästen svarar endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden.

Upplåtelse i andra hand

2 § Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Upplåtelse till inneboende

3 § Hyresgästen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende) i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

– om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,

- hur lång tid inneboende har bott i lägenheten,
 - boendeförhållandena i övrigt,
 - risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
 - risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter,
 - om uthyrningen har privat karaktär.
- Om lägenheten utgör del av hyresvärdens bostad, får hyresgästen inte ha inneboende utan hyresvärdens samtycke.

Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse till annan

4 § Om hyresgästen har upplåtit lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande eller till inneboende, är hyresgästen ansvarig för skada som den som lägenheten upplåtits till skulle ha ersatt enligt 4 kap. 3 eller 4 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne. Detsamma gäller om hyresgästen utan samtycke har överlåtit hyresrätten.

6 kap. Upphörande av hyresavtalet

Upphörande av tidsbestämda hyresavtal

1 § Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyres- tidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månads- skifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

Uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare

2 § Ett hyresavtal som gäller tills vidare får sägas upp att upphöra att gälla vid ett månads- skifte som inträffar tidigast tre månader från uppsäg- ningen.

Hyresvärdens rätt till uppsägning i förtid

3 § Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till att omedelbart upphöra, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än två veckor efter för- fallodagen,
2. hyresgästen utan samtycke överlåter hyresrätten, sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand eller till inneboende enligt 5 kap. 3 § andra stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,
3. lägenheten används i strid med 4 kap. 1 § och avvikelsen inte är utan betydelse för hyresvärden och hyresgästen inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,
4. lägenheten används i strid med 5 kap. 3 § första stycket och hyres- gästen inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,
5. lägenheten vanvårdas på något sätt och hyresgästen inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,
6. hyresgästen eller någon annan, som hyresrätten överlåtits till eller lägenheten upplåtits till, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller stör- ningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 4 kap. 6 § och inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,

7. hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten i strid med 4 kap. 7 § och inte kan visa någon giltig ursäkt,

8. hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts.

Hyresvärden har inte rätt att säga upp avtalet i förtid om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

4 § Om hyresavtalet sägs upp enligt 3 § har hyresvärden rätt till skadestånd för den skada hyresvärden lider på grund av att avtalet upphör i förtid.

5 § Om hyresgästen rättar sig innan hyresavtalet sagts upp med stöd av 3 § första stycket 1 eller 3–7, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresavtalet sagts upp på grund av särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

6 § En uppsägning med stöd av 3 § första stycket 2, 8 eller 9 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om det inom den tiden inlets ett rättsligt förfarande om brottslighet i lägenheten eller utrymme som hör till den får uppsägning på grund av brottsligheten dock göras inom två månader efter det att det rättsliga förfarandet avslutats.

Om fristerna enligt första stycket inte följs, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

Hur en uppsägning ska göras

7 § En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

En uppsägning har skett när den som söks för uppsägningen har tagit emot den.

8 § Om den som söks för uppsägning har angett en elektronisk adress som meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas till, ska uppsägning anses ha skett när uppsägningen har skickats till den adressen.

Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, ska uppsägning också anses ha skett när ett rekommenderat brev med uppsägningen, adresserat till den söktes vanliga adress, har lämnats in för postbefordran.

9 § En uppsägning får ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar om den som söks för uppsägning

1. inte har någon känd hemvist i Sverige,
2. inte har angett någon elektronisk adress som meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas till, och

3. inte har känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne.

10 § En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla

11 § Om ett hyresavtal upphör att gälla och det förutom hyresavtalet finns ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

När hyresgästen ska lämna lägenheten

12 § När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast nästa dag klockan 12.00 lämna lägenheten.

Om lägenheten ska lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska den i stället lämnas nästa vardag.

Första och andra styckena gäller inte om annat avtalats.

13 § Om hyresgästen överger lägenheten, tillämpas 12 kap. 27 § jordabalken.

7 kap. Övriga bestämmelser

Preskription

1 § En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Om den ena parten har väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

När vissa meddelanden ska anses lämnade

2 § I fråga om meddelanden som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 3 kap. 3 eller 5 § eller 4 kap. 4 § första eller andra stycket gäller följande.

Om mottagaren har angett en elektronisk adress dit meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas, ska meddelandet anses ha lämnats när det har skickats till den adressen.

Om mottagaren har hemvist i Sverige, ska meddelandet också anses ha lämnats när ett rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress har lämnats in för postbefordran. Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska skickas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adress-

uppgift, får hyresvärden skicka meddelandet till den uthyrda lägenhetens adress.

Uppsägning vid utmätning och konkurs

3 § Om fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen, tillämpas 12 kap. 29 och 30 §§ jordabalken.

Om hyresgästen försätts i konkurs, tillämpas 12 kap. 31 § första, andra och fjärde styckena jordabalken.

Förfarandet i hyrestvister

4 § Hyresnämndens beslut i en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Överklagandet ska ges in skriftligen till hyresnämnden. Det prövas där efter av Svea hovrätt.

5 § I en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § ska varje part stå för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Genom lagen upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.
 3. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för avtal som har ingåtts enligt den lagen.

2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 7 kap. 31 §, 12 kap. 1, 45, 45 a, 55–55 b, 55 f, 65 a, 69 och 70 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 12 kap. 1 a–1 f §§, och närmast före 1 d och 1 e §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

31 §²

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra gäller följande. *Om det råder intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren och det med hänsyn härtill och till omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå någon bestämmelse i lag som är till förmån för en nyttjanderättshavare, har arrendatorn och hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som de skulle ha haft om fastighetsägaren hade upplåtit deras nyttjanderätt.*

Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra *har arrendatorn eller hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som upplåtaren har om*

1. det råder en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren, och

2. det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå bestämmelser i lag som är till förmån för arrendatorn eller hyresgästen.

Första stycket gäller inte en lägenhet som upplåtits i andra hand i överensstämmelse med ett tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte behövs, ett avtal om blockhyra. Första stycket gäller inte heller om fastighetsägaren har vidtagit rimliga åtgärder för att förhindra att upplåtelsen strider mot bestämmelserna om blockhyra.

12 kap.

1 §³

Detta kapitel *avser* avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Detta gäller även om lägenheten upplåtits*

Detta kapitel *gäller* avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. *Ett hus eller en del av ett hus som upplåts*

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

² Senaste lydelse 1985:278.

³ Senaste lydelse 2019:840.

genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

genom avtalet benämns i denna balk som lägenhet.

Omfattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten gäller kapitlet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

1 a §

Detta kapitel gäller även om lägenheten upplåtits genom ett anställningsavtal eller ett avtal i anslutning till ett anställningsavtal.

Om ett anställningsavtal, som inte är av ringa betydelse, förenas med upplåtelse av såväl en lägenhet för bostadsändamål som jord, gäller kapitlet endast om upplåtelsen av lägenheten är mer betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

1 b §

Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Med sambo avses i detta kapitel endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

1 c §

Detta kapitel gäller inte för avtal om hyra som omfattas av privatuthyrningslagen (2026:000), om inte annat anges i den lagen.

Avvikande avtalsvillkor*1 d §*

Avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Blockhyra*1 e §*

Ett hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får innehålla villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om bostadslägenheter, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det eller om sådant tillstånd inte behövs (block-

hyra). Avtalsvillkoren får inte strida mot det som sägs om lokaler.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd, om

1. hyresgästen ska upplåta lägenheterna till

a) sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer,

b) en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den juridiska personen, eller

c) personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheten har anpassats för sådan användning, och

2. det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.

Ett tillstånd behövs inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

1 f §

När hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra enligt 1 e § får nämnden bestämma att tillståndet upphör att gälla vid en viss tidpunkt om det finns särskilda skäl för det. Om en ny ansökan har lämnats in före den tidpunkten upphör dock tillståndet inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut.

45 §⁴

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

⁴ Senaste lydelse 2008:1074.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om *upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.*

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte *vid upplåtelse i andra hand av en lägenhet som i tidigare led upplåtits med blockhyra.*

45 a §⁵

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande:

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

3. Överenskommelsen träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 e § andra stycket 1 b och avståendet av rätten till förlängning avser en sådan upplåtelse som anges i den bestämmelsen.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

⁵ Senaste lydelse 2009:180.

55 §⁶

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får *den hyra* för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket får *hyran* för en lägenhet inte beaktas om det är fråga om en anpassad hyra enligt 55 b § eller en hyra som ska anses skälig enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. *Det som sägs i detta stycke gäller inte en lägenhet som upplåtits i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.*

⁶ Senaste lydelse 2019:533.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har *slopats* och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §⁷

Vid prövning av hyran *skall* en åtgärd som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,
2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och
3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har *tagits bort* och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Vid prövning av hyran *ska* en åtgärd *av hyresvärden* som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

Om hyresgästen har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får hyresvärden tillgodoräkna sig den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

55 b §⁸

Har en hyresgäst bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får vid prövningen av hyran för lägenheten hyresvärden tillgodo-

En hyresvärd och en hyresgäst får i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyran för en lägenhet som i tidigare led upplåtits med blockhyra ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket (anpassad hyra), i

⁷ Senaste lydelse 2002:29.

⁸ Senaste lydelse 1994:817.

räknas den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

stället för det som anges i 55 § om skälig hyra.

Vid prövning av en anpassad hyra ska den hyra som avtalats gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till förutsättningarna för avtalet om blockhyra och den uthyrningsverksamhet som blockhyresgästen ska bedriva, hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

55 f §⁹

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–fjärde styckena, 55 b och 55 c §§, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

⁹ Senaste lydelse 2019:533.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena, 55 b och 55 c §§. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

65 a §¹⁰

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyressökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. *Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en möblerad eller omöblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett möblerat eller omöblerat rum. Ersättningen får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.*

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

¹⁰ Senaste lydelse 2019:523.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

69 §¹¹

Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i *hyrestvister*. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i *hyrestvister*. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

Lydelse enligt propositionen Ökade möjligheter till hemmaladdning av elfordon

Föreslagen lydelse

70 §

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
 2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
 3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
 4. ersättning enligt 24 a §,
 5. installation av laddningspunkt enligt 27 a §,
 6. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
 7. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,
 7. *tillstånd till blockhyra enligt 1 e och 1 f §§ och godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 §,*
 8. förelägganden enligt 46 b §,
 9. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
 10. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
 11. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
 12. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
 13. utdömmande av vite enligt 62 §, och
 14. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.
- Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

¹¹ Senaste lydelse 1984:694.

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 d, 55, 55 a och 70 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3.
3. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § gäller om en ansökan har gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.
4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 e § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte krävs, om avtalet om blockhyra ingås efter den tidpunkten.
5. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 31 § gäller om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 1 e § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

dels att 4, 23 och 32 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 14 a och 23 c §§, av följande lydelse.

*Lydelse enligt propositionen Ökade Föreslagen lydelse
möjligheter till hemmaladdning av
elfordon*

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 27 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om *hyresvillkor* enligt 4 § lagen (2012:978) om ut-
hyrning av egen bostad, 2 c. pröva tvist om *hyran* enligt
2 kap. 5 § *privatuthyrningslagen*
(2026:000),

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 a §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § *sjätte stycket*, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

4. pröva fråga om *tillstånd till blockhyra* enligt 12 kap. 1 e eller 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,
 - 5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,
 6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp- rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller för- bättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,
 7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,
 8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhand- lingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.
- Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse**14 a §*

Hyresnämnden får i ett ärende om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken låta en organisa- tion med relevant kunskap för ären- det yttra sig.

23 §²

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om ut- – 7 kap. 4 § privatuthyrnings-
hyrning av egen bostad, lagen (2026:000),
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en in- vändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa före- läggande eller straff för förseelse i förfarandet,

² Senaste lydelse 2024:314.

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
 8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,
 9. stadfäst en förlikning, eller
 10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

23 c §

Om det krävs prövningstillstånd i hovrätten ska hyresnämndens beslut innehålla en uppgift om det och om innehållet i 2 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

32 §³

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 9 kap. 14 § eller 12 kap. 24 a §, 55 e § åttonde stycket eller 55 f § jordabalken,

– 22, 23, 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 13 a § första stycket denna lag, eller

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792).

Om en nämnds beslut enligt följande bestämmelser inte överklagas eller om hovrätten inte meddelar prövningstillstånd, får beslutet verkställas som en dom som har fått laga kraft:

– 13 a § första stycket denna lag,

– 13 eller 15 § eller 25 § första stycket bostadsförvaltningslagen (1977:792), eller

– 2 kap. 6 § privatuthyrningslagen (2026:000).

Beslut av hyresnämnden enligt 13 a § andra stycket denna lag om verkställighet av ett enligt första stycket i samma paragraf meddelat beslut får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat. Detsamma gäller om hyresnämnden med stöd av 31 § första stycket bostadsförvaltningslagen har bestämt att beslut enligt 13 eller 15 § eller 25 § första stycket i den lagen ska gälla genast.

Förlikning som är stadfäst av nämnden enligt 21 b § får verkställas som en dom som har fått laga kraft, om hovrätten inte bestämmer något annat.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

³ Senaste lydelse 2019:534.

2. De nya bestämmelserna i 4 § första stycket 4 och 14 a § gäller om ansökan om tillstånd till blockhyra har gjorts till hyresnämnden efter ikraftträdandet.

3. Den äldre bestämmelsen i 4 § första stycket 2 c gäller vid tvister om avtal som omfattas av den upphävda lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

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

Häriigenom föreskrivs att 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *skall* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd, *om det inte är fråga om blockhyra enligt 12 kap. 1 e § jordabalken*. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

5 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 7 kap. 10 och 11 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf, 7 kap. 10 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

10 §¹

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 6 § andra stycket.

En upplåtelse av lägenheten eller en del av den ska alltid anses vara för självständigt brukande om det är fråga om en bostadslägenhet som bostadsrättshavaren inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning.

Samtycke behövs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

10 a §

Samtycke enligt 10 § behövs inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. av en juridisk person som hade pant- rätt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i föreningen, eller

2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostads-

¹ Senaste lydelse 2019:873.

rätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt första stycket.

11 §²

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Vid bedömningen av om tillstånd ska lämnas ska tidigare upplåtelser i andra hand beaktas endast om de skett i betydande omfattning.* Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
 2. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 10 § andra stycket ska inte gälla för upplåtelser som skett före ikraftträdandet.

² Senaste lydelse 2014:319.

6 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 2 och 3 §§ lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

I fråga om en sådan rättegång *skall* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag. Prövningstillstånd krävs dock inte för att hovrätten *skall* pröva hyresnämndens beslut.

Föreslagen lydelse

2 §¹

I fråga om en sådan rättegång *ska* hovrätten tillämpa 52 kap. rättegångsbalken, om inte annat följer av denna eller annan lag.

För att hovrätten ska pröva hyresnämndens beslut krävs prövningstillstånd endast i mål enligt 12 kap. 55 f § jordabalken.

I fråga om prövningstillstånd gäller 49 kap. 14 och 14 a §§ rättegångsbalken. Det som sägs i dessa bestämmelser om tingsrättens avgörande ska i stället avse hyresnämndens avgörande.

3 §²

Klaganden får inte ändra sin talan till att avse en annan del av hyresnämndens beslut än den som uppgetts i överklagandet.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

Om en part i mål om ändring av hyresvillkor *eller om återbetalning av hyra* åberopar en omständighet eller ett bevis som inte har lagts fram tidigare tillämpas 50 kap. 25 § tredje stycket rättegångsbalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Den nya bestämmelsen om prövningstillstånd i 2 § gäller vid överklagande av beslut som har meddelats av hyresnämnden efter ikraftträdandet.

¹ Senaste lydelse 2005:704.

² Senaste lydelse 2020:276.