

Civilutskottets betänkande

2025/26:CU14

Hyresrätt m.m.

Sammanfattning

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden, huvudsakligen med hänvisning till pågående arbete och tidigare ställningstaganden. Motionsyrkandena handlar om bl.a. hyresrätt, bostadsrätt och andra upplåtelseformer som kooperativ hyresrätt och hyrköp.

I betänkandet finns 26 reservationer (S, V, C, MP).

Behandlade förslag

83 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2025/26.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	8
Utskottets överväganden	9
Hyressättning och förhandlingsersättning	9
Förbättrings- och ändringsarbeten	15
Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster	19
Förverkande av hyresavtal	22
Stärkt hyresrättsligt skydd	25
Avhysning	27
Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna	30
Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt	32
Delningsbostäder m.m.	38
Hyresregister och hyresstatistik	41
Bristande fastighetsförvaltning och underhåll	43
Bostadsrättsfrågor	48
Kooperativ hyresrätt och hyrköp	53
Pågående utredningar	57
Reservationer	59
1. Hyressättning av bostadslägenheter, punkt 1 (S, MP)	59
2. Hyressättning av bostadslägenheter, punkt 1 (V)	59
3. Hyressättning av bostadslägenheter, punkt 1 (C)	60
4. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (S)	61
5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (V)	62
6. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (MP)	64
7. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, punkt 5 (V, MP)	65
8. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 7 (S)	65
9. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 7 (V)	66
10. Avhysning, punkt 8 (V)	67
11. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 9 (S)	68
12. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt, punkt 10 (S)	68
13. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt, punkt 10 (V)	69
14. Delningsbostäder, punkt 11 (V, MP)	70
15. Andra partiella kontrakt och delade bostäder, punkt 12 (C)	71
16. Andra partiella kontrakt och delade bostäder, punkt 12 (MP)	72
17. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 14 (S)	73
18. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 14 (V)	73
19. Bostadsrättslagen, punkt 15 (S)	75
20. Bostadsrättslagen, punkt 15 (C)	76
21. Ombildning till bostadsrätt, punkt 16 (V)	77
22. Finansiella förutsättningar för kooperativ hyresrätt, punkt 18 (S, V, MP)	78
23. Ytterligare åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten, punkt 19 (S)	78
24. Ytterligare åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten, punkt 19 (V)	79

25. Hyrköp, punkt 20 (S).....	80
26. Pågående utredningar, punkt 21 (V)	81
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	82
Motioner från allmänna motionstiden 2025/26	82

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Hyressättning av bostadslägenheter

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:1209 av Adrian Magnusson och Aida Birinxhiku (båda S) yrkande 4,

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 5 och 6,

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 38 och 39,

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 33.

Reservation 1 (S, MP)

Reservation 2 (V)

Reservation 3 (C)

2. Presumtionshyror

Riksdagen avslår motion

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 7.

3. Ersättning för förhandlingsarbete

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:16 av Josef Fransson (SD),

2025/26:3252 av Camilla Brunsberg (M) och

2025/26:3305 av Gustaf Göthberg och Marie-Louise Hänel Sandström (båda M).

4. Förbättrings- och ändringsarbeten

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 7–15,

2025/26:3317 av Janine Alm Ericson m.fl. (MP),

2025/26:3548 av Daniel Helldén m.fl. (MP) yrkande 133 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 26, 28 och 29.

Reservation 4 (S)

Reservation 5 (V)

Reservation 6 (MP)

5. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2731 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1,

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 37 och

2025/26:3545 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 6.

Reservation 7 (V, MP)

6. Förverkande av hyresavtal

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:1962 av Nima Gholam Ali Pour (SD) och

2025/26:3056 av Cecilia Gustafsson (M).

7. Stärkt hyresrättsligt skydd

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:907 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3,

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 16 och 32 samt

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 46.

Reservation 8 (S)

Reservation 9 (V)

8. Avhysning

Riksdagen avslår motion

2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 32.

Reservation 10 (V)

9. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna

Riksdagen avslår motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 30.

Reservation 11 (S)

10. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8,

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 4, 18 och 19 samt

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 27 och 50.

Reservation 12 (S)

Reservation 13 (V)

11. Delningsbostäder

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 44 och

2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 1 och 2.

Reservation 14 (V, MP)

12. Andra partiella kontrakt och delade bostäder

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 26 och

2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 3 och 4.

*Reservation 15 (C)**Reservation 16 (MP)***13. Hyresregister och hyresstatistik**

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2650 av Patrik Karlson (L),

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1 och 2 samt

2025/26:3763 av Patrik Karlson (L).

14. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 2, 5

och 6 samt

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 21.

*Reservation 17 (S)**Reservation 18 (V)***15. Bostadsrättslagen**

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2516 av Kjell Jansson (M),

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4,

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25,

2025/26:3185 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C) yrkande 27,

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 31, 35 och 47
samt

2025/26:3814 av Cecilia Rönn (L).

*Reservation 19 (S)**Reservation 20 (C)***16. Ombildning till bostadsrätt**

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:1820 av Anna Vikström m.fl. (S) yrkandena 1 och 2 samt

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 22, 30
och 31.*Reservation 21 (V)***17. Bostadsrättsregister**

Riksdagen avslår motion

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3.

18. Finansiella förutsättningar för kooperativ hyresrätt

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 42 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 38.

Reservation 22 (S, V, MP)

19. Ytterligare åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:1260 av Louise Thunström m.fl. (S),

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 40, 41 och 43 samt

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 37.

Reservation 23 (S)

Reservation 24 (V)

20. Hyrköp

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:1239 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S) yrkande 3 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 36.

Reservation 25 (S)

21. Pågående utredningar

Riksdagen avslår motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 17 och 24.

Reservation 26 (V)

Stockholm den 5 mars 2026

På civilutskottets vägnar

Mikael Eskilandersson

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Mikael Eskilandersson (SD), Joakim Järrebring (S), David Josefsson (M), Roger Hedlund (SD), Laila Naraghi (S), Lars Beckman (M), Anna-Belle Strömberg (S), Jennie Wernäng (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Amanda Palmstierna (MP), Mats Persson (L), Mats Hellhoff (SD), Markus Kallifatides (S), Ludvig Ceimertz (M) och Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet 83 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2025/26. Motionsyrkandena handlar bl.a. om hyresrätten som upplåtelseform, framför allt utformningen av bestämmelserna i 12 kap. jordabalken (härefter hyreslagen). I ärendet behandlas också motionsyrkanden om bostadsrätt och vissa andra upplåtelseformer, exempelvis kooperativ hyresrätt och hyrköp. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Utskottets överväganden

Hyressättning och förhandlingsersättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ändringar av hyressättnings-systemet, presumtionshyror och förhandlingsersättning. Utskottet hänvisar till bl.a. gällande rätt.

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

Motionerna

Hyressättning av bostadslägenheter

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 33 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av hyreslagen för att undvika oförutsedda och kraftiga hyreshöjningar, t.ex. i samband med bruksvärdesprovningar.

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att det s.k. påtaglighetsrekvisitet som vid tvister används för att bestämma hyrans storlek ska tas bort (yrkande 38) och om att hyreslagen bör ändras så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar om landets hyror (yrkande 39).

I kommittémotion 2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att snarast återkomma till riksdagen med en proposition om en reformerad hyressättning. Motionärerna anför att fri hyressättning i nyproduktion skulle leda till fler tillgängliga hyresrätter och att regeringen bör prioritera en sådan reform.

I motion 2025/26:1209 av Adrian Magnusson och Aida Birnixhiku (båda S) yrkande 4 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att avvisa alla förslag om att införa marknadshyror och i stället stärka den svenska hyresmodellen.

I motion 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) föreslås tillkännagivanden till regeringen om en översyn dels av hyresregleringen (yrkande 5), dels av hyresnämndens agerande vid tvister om hyran (yrkande 6). Motionären anför bl.a. att hyresnämnden vid en tvist om hyrans storlek borde få jämföra den aktuella bostaden med likvärdiga bostäder i både samma kommun och andra kommuner.

Presumtionshyror

I motion 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 7 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda en förlängning av presumtionshyrestiden.

Ersättning för förhandlingsarbete

I motion 2025/26:16 av Josef Fransson (SD) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att vidta åtgärder så att hyresförhandlingsavgiften till Hyresgästföreningen tas bort. Motsvarande förslag finns även i motion 2025/26:3252 av Camilla Brunsberg (M). I motion 2025/26:3305 av Gustaf Göthberg och Marie-Louise Hänel Sandström (båda M) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att synliggöra och se över alternativ till dolda hyresavgifter. Motionärerna anser att dagens hyresreglering bör ses över när det gäller de avgifter som betalas till en hyresgästförening via hyran och som hyresgästerna ofta inte känner till.

Bakgrund

Hyressättning av bostadslägenheter m.m.

När det gäller hyressättning av bostadslägenheter råder det i princip avtalsfrihet. En hyresvärd och hyresgäst kan alltså komma överens om vilken hyra de vill. Hyresförhandlingarna kan bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärden och hyresgästen enligt det system som anges i hyreslagen eller kollektivt med en hyresgästförening enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om parterna inte kommer överens, oavsett om det är en kollektiv eller individuell förhandling, bestämmer hyresnämnden hyran efter ansökan av hyresvärden eller hyresgästen.

Den 1 januari 2011 trädde lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag i kraft (prop. 2009/10:185, bet. 2009/10:CU24, rskr. 2009/10:374). Enligt lagen ska ett sådant bolag i allmännyttigt syfte förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, främja bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som äger bolaget och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

De allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket bl.a. innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen i kommunallagen (2017:725). Lagen innehåller också bestämmelser om vissa begränsningar av värdeöverföringar från bolagen. I samma lagstiftningsärende infördes ändringar i hyreslagen och hyresförhandlingslagen som innebar att allmännyttans roll vid hyressättningen förändrades. Enligt den reglering som gäller sedan den 1 januari 2011 ska hyror som förhandlats fram kollektivt vara normerande vid en hyrestvist oavsett vilka som är parter i förhandlingen. Före 2011 gällde att hyresnämnden om det uppstod en tvist om hyran i sin prövning främst skulle beakta hyressättningen i de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen för en likvärdig lägenhet. Det innebar i praktiken att allmännyttans hyror blev normerande för hyresförhandlingarna. Sedan 2011 gäller i stället att även hyror som en hyresgästförening har förhandlat fram med en fastighetsägare eller en organisation som företräder privata fastighetsägare blir normerande vid en tvist och därför även i praktiken för hyresförhandlingarna.

Prövning av hyran och andra hyresvillkor för bostadslägenheter

Hyran för en bostadslägenhet ska som utgångspunkt vara bestämd i hyresavtalet (19 § första stycket hyreslagen). Man kan dock avtala att rörlig ersättning ska betalas för t.ex. värme, varmvatten och el.

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren för en bostadslägenhet ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Om en överenskommelse inte kan träffas, kan den som har begärt ändringen ansöka om ändring av hyresvillkoren hos hyresnämnden (54 § hyreslagen). Vid en tvist om hyrans storlek ska hyran fastställas till ett skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (55 § första stycket hyreslagen). Det är således inte tillräckligt att konstatera att den prövade hyran är högre för att den inte ska bedömas som skälig, utan hyran måste vara påtagligt högre (det s.k. påtaglighetsrekvisitet). Den närmare innebörden av begreppet anses kunna variera något beroende på omständigheterna, bl.a. storleken på lägenheten. I normalfallet går gränsen vid ca 5 procent. Se Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen – En kommentar (maj 2025, Juno), kommentaren till 55 §.

Bruksvärdet

En bostadslägenhets bruksvärde bestäms av bl.a. dess storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering. Faktorer som byggnadsår samt produktions-, drifts- och förvaltningskostnader ska dock inte ha betydelse för bruksvärdet. Bruksvärdeshyran bestäms inte utifrån hyresgästens individuella värdering och behov, utan det är hyresgästers allmänna värdering som ska vara avgörande för bruksvärdet. Syftet med bruksvärdessystemet är att det ska efterlikna ett marknadssystem men samtidigt ge hyresgäster ett besittningsskydd så att hyran inte kan höjas över en nivå som gör att de tvingas flytta på grund av att hyran blir för hög (SOU 1981:77 s. 161). Besittningsskyddet skapas genom att systemet ska efterlikna en marknad i balans men också ha en inbyggd spärr mot oskäliga hyresförändringar.

När en lägenhets bruksvärde ska bestämmas är jämförelser med hyran för andra lägenheter avgörande. Om parterna inte kan komma överens om hyrans storlek, ska hyran bestämmas till ett skäligt belopp. Utgångspunkten vid denna bedömning är att likvärdiga lägenheter ska ha likvärdig hyra. Som nämnts är en hyra inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen ska hyresnämnden främst beakta sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen. Om det inte går att göra en jämförelse med lägenheter på orten beaktas i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden (55 § andra stycket hyreslagen). I förarbetena uttalas bl.a. att hyran i första hand bör bestämmas efter en direkt jämförelse

med hyran för lägenheter på samma ort (prop. 1983/84:137 s. 77). Om det saknas lägenheter för en direkt jämförelse ska hyresnämnden vid sin bedömning falla tillbaka på den allmänna regeln att hyran ska vara skälig (skälighetsbedömning). En skälighetsbedömning görs också om parterna inte har åberopat några jämförelseobjekt.

Svea hovrätt har ansett att det vid en bruksvärdesprövning inte finns några hinder mot att åberopa fastigheter i andra kommuner än den där prövningslägenheterna finns som jämförelseobjekt (se t.ex. rättsfallet RH 2013:3).

Vidare finns i 55 a–d §§ hyreslagen regler som ska följas vid en hyresprövning enligt huvudregeln om bruksvärdeshyra. Vissa särskilt framförhandlade hyror för nyproduktion, s.k. presumtionshyror, ska dock undantas vid hyressättningen enligt bruksvärdesreglerna (55 § tredje stycket).

Den s.k. trappningsregeln

I samband med att de allmännyttiga kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll förändrades 2011 infördes en regel för att skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar. Regeln innebär att den nya hyran stegvis fasas in under viss tid (den s.k. trappningsregeln). Trappningsregeln anger att hyresnämnden, om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare, hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, ska bestämma att hyran ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (55 § sjätte stycket hyreslagen). Vad som ska anses som en väsentligt högre hyra avgörs av rättstillämpningen efter omständigheterna i det särskilda fallet. En hyreshöjning närmare 10 procent bör i allmänhet anses vara väsentlig (prop. 2009/10:185 s. 91). När man införde skyddsregeln uttalades att övergångstiden i allmänhet inte bör vara längre än tre till fem år och att det endast i undantagsfall bör förekomma att övergångstiden bestäms till närmare tio år (s. 92). Regeln är inte tillämplig på s.k. presumtionshyror.

Presumtionshyra

I hyreslagen finns särskilda regler för hyressättning av vissa nyproducerade bostadslägenheter, s.k. presumtionshyra. Presumtionshyresmodellen bygger på att parterna ingår en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen och med stöd av denna träffar en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra. En fastighetsägare och en hyresgästorganisation kan vid nyproduktion, och under vissa angivna förutsättningar enligt bestämmelsen, komma överens om en hyra som ska anses skälig under 15 år (19 a § hyresförhandlingslagen). Om hyran har bestämts på det sättet ska den presumeras vara skälig vid en prövning av hyran (55 c § första stycket hyreslagen). Genom lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2026 infördes bl.a. utökade möjligheter att löpande justera och höja hyran under presumptionstiden i större utsträckning än tidigare (prop. 2024/25:192, 2025/26:CU5, rskr. 2025/26:51). Presumtionshyror ska nu som huvudregel kunna ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten, om det inte finns

särskilda skäl för att ändra hyran med ett annat belopp (55 c § tredje stycket hyreslagen).

Kollektiva hyresförhandlingar och rätten till förhandlingsersättning

I hyresförhandlingslagen regleras de kollektiva förhandlingarna mellan å ena sidan hyresvärderna eller hyresvärderna och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärderna är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Förhandlingen förs på grundval av en förhandlingsordning, som kommer till stånd genom ett avtal mellan de förhandlande parterna eller ett beslut av hyresnämnden (1 § hyresförhandlingslagen). Hyresgästorganisationen behöver inte tillhöra den s.k. etablerade hyresgäströrelsen, dvs. en förening ansluten till Hyresgästernas Riksförbund. Även en annan sammanlutning av hyresgäster kan vara part i en förhandlingsordning. Se Cederstierna, Hyresförhandlingslag (1978:304), Karnov (juli 2024, Juno) kommentaren till 1 §.

En förhandlingsöverenskommelse ska vara skriftlig och undertecknas av förhandlingsordningens parter. Hyresvärderna ska vidare underrätta hyresgästerna om innehållet i förhandlingsöverenskommelsen (19 § hyresförhandlingslagen). Genom en förhandlingsöverenskommelse får det bestämmas att det i hyran för samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen ska ingå ett visst belopp som utgör ersättning till hyresgästorganisationen för dess förhandlingsarbete. Av förhandlingsöverenskommelsen ska det framgå hur stor del av hyran som utgör ersättning av detta slag. Beloppet får inte överstiga vad som kan anses skäligt med hänsyn till hyran i övrigt, förhandlingskostnadernas storlek och övriga omständigheter (20 § hyresförhandlingslagen). Kravet på att en överenskommelse om förhandlingsersättning ska gälla samtliga lägenheter som omfattas av förhandlingsordningen medför att ersättningen ska tas ut oavsett om hyresgästerna är medlemmar i hyresgästorganisationen eller inte. För hyresgäster som inte omfattas av det kollektiva förhandlingssystemet får dock inte någon ersättning tas ut. Se Billquist m.fl., Hyresförhandlingslagen och anslutande lagstiftning – En kommentar (maj 2023, Juno), kommentaren till 20 §.

Skäligheten av den för varje lägenhet bestämda förhandlingsersättningen kan prövas av hyresnämnden på ansökan av hyresgästen även utan samband med prövning av hyran i övrigt (22 § hyresförhandlingslagen). Hyresförhandlingslagens regler innebär inte att hyresgästorganisationen har en fristående rätt till förhandlingsersättning. Den innebär endast att det är möjligt för förhandlingsordningens parter att avtala om en sådan ersättning och att vissa former måste följas när sådana avtal ingås. Rätten till ersättning uppstår genom att hyresvärderna sluter en förhandlingsöverenskommelse om att ersättning ska betalas ut. Detta för med sig att en hyresgästorganisation inte tvångsvis kan få förhandlingsersättning infördd eller få en låg ersättning höjd. Se Billquist m.fl., Hyresförhandlingslagen och anslutande lagstiftning – En kommentar (maj 2023, Juno), kommentaren till 20 §.

Lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar

Som redogjorts för tidigare kan hyresförhandlingar bedrivas antingen individuellt mellan hyresvärden och hyresgästen enligt reglerna i hyreslagen eller kollektivt med en hyresgästförening enligt hyresförhandlingslagen. Kollektiva förhandlingar om justering av den allmänna hyresnivån förs vanligen årligen. För att effektivisera dessa förhandlingar infördes den 1 januari 2023 en ny lag om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar samt skärpta regler för hur förhandlingarna ska bedrivas. Förfarandet innebär bl.a. att en tvist ska kunna prövas av en särskild skiljeman som utses av hyresnämnden, under förutsättning att parterna har avtalat om det. Skiljemannen ska avgöra tvisten genom en rekommendation och ska även kunna medla mellan parterna, under förutsättning att båda parterna begär det (prop. 2021/22:277, bet. 2022/23:CU2, rskr. 2022/23:36).

Genom de lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2026 och som redovisats ovan infördes vidare en möjlighet för förhandlingsordningens parter att avtala om att tvister om löpande justering av presumtionshyror får prövas av en särskild skiljeman, i likhet med vad som gäller för tvister om de årliga justeringarna av bruksvärdeshyror (prop. 2024/25:192, 2025/26:CU5, rskr. 2025/26:51). Skiljemannen ska utses av hyresnämnden och handläggningen i hyresnämnden ska motsvara det som gäller i ärenden om att utse en skiljeman i tvister om löpande justering av bruksvärdeshyror. Det infördes även en möjlighet för de parter som vill ingå en förhandlingsöverenskommelse om presumtionshyra att få frågan om storleken på inflyttningshyrorna prövad av en särskild skiljeman. För att tvistlösningsförfarandet ska kunna användas måste parterna dock ha avtalat om det. Även i dessa fall ska skiljemannen utses av hyresnämnden och handläggningen ska motsvara det som gäller för ärenden om att utse en skiljeman i tvister om årliga hyresjusteringar.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om ändringar i hyressättningssystemet, om regleringen av presumtionshyror och om en översyn av regleringen av den förhandlingsersättning som kan betalas ut till en hyresgästförening för dess förhandlingsarbete, bl.a. våren 2025 i betänkande 2024/25:CU9. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Hyressättning av bostadslägenheter

I motionerna föreslås ändringar av det grundläggande hyressättningssystemet. Motionsyrkandena avser liksom tidigare år såväl större som mindre genomgripande förändringar. Utskottet är fortfarande inte berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av dessa förslag. Därmed avstyrks motionerna 2025/26:1209 (S) yrkande 4, 2025/26:2727 (SD) yrkandena 5 och

6, 2025/26:2775 (V) yrkandena 38 och 39, 2025/26:3184 (C) yrkande 24 och 2025/26:3650 (S) yrkande 33.

Presumtionshyror

När det gäller motion 2025/26:2727 (SD) yrkande 7, om att utreda en förlängning av presumtionshyrestiden, finner utskottet inte skäl för någon åtgärd med anledning av motionsyrkandet, som därför avstyrks.

Ersättning för förhandlingsarbete

När det sedan gäller motionerna 2025/26:16 (SD), 2025/26:3252 (M) och 2025/26:3305 (M) med förslag om att på olika sätt se över regleringen av den förhandlingsersättning som kan betalas ut till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete, konstaterar utskottet att gällande rätt innebär dels att parterna frivilligt avtalar om rätten till ersättning i en förhandlingsöverenskommelse, dels att det finns en möjlighet att få skäligheten av den bestämda förhandlingsersättningen prövad av hyresnämnden. Mot den bakgrunden ser utskottet inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida. Även dessa motionsyrkanden avstyrks således.

Förbättrings- och ändringsarbeten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden med olika förslag kring renoveringar, dvs. förbättrings- och ändringsarbeten. Utskottet hänvisar till bl.a. gällande rätt.

Jämför reservation 4 (S), 5 (V) och 6 (MP).

Motionerna

I partimotion 2025/26:3548 av Daniel Helldén m.fl. (MP) yrkande 133 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att se över och tydliggöra hur bruksvärdet ska regleras vid renovering och återbruk av ett befintligt kök eller badrum jämfört med ett fullständigt utbyte av inventarier med syftet att öka resurseffektiviteten. Även i motion 2025/26:3317 av Janine Alm Ericson m.fl. (MP) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda hur bruksvärdet kan reformeras för en ökad cirkularitet.

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om förbättrings- och ändringsarbeten. Motionärerna vill ha en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering (yrkande 26), att lyxrenoveringar i syfte att byta ut hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet stoppas (yrkande 28) samt att ”är skäligt” införs som bedömningsgrund i stället för ”inte är oskäligt” vid

hyresnämndens prövning av om en förbättrings- eller ändringsåtgärd ska tillåtas (yrkande 29).

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om förbättrings- och ändringsarbeten. Motionärerna anser att det bör införas skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter (yrkande 7) och att hyresvärdar på förhand ska ge en uppskattning av hur höga hyrorna kommer att bli efter en ombyggnad (yrkande 8). Motionärerna föreslår även att en utredning tillsätts för att utreda hur hyresgästers inflytande och rätt till insyn i planerade renoveringar kan öka (yrkande 9) och hur lagstiftningen kan skärpas för att begränsa hur mycket en hyra får höjas efter en större renovering (yrkande 10), Vidare föreslås tillkännagivanden om att hyreslagstiftningen bör ses över så att avvägningen mellan parternas intressen vid renoveringar blir mer jämlik (yrkande 12) och att åtgärder vidtas för att stärka hyresgästers rätt till juridisk hjälp och rådgivning vid tvister i hyresnämnden (yrkande 13). Motionärerna föreslår vidare att regeringen ska återkomma med ett förslag om spekulationsstopp med innebörden att den som köper en fastighet och renoverar den inte ska få höja hyran förrän efter fem år (yrkande 14) och se över hur hyreshöjningar kan begränsas efter s.k. successionsrenoveringar (yrkande 15). Slutligen föreslås ett tillkännagivande om att regeringen bör verka för ökad forskning och utveckling av alternativa renoveringsmodeller (yrkande 11).

Bakgrund

Enligt hyreslagen får en fastighetsägare endast under vissa förutsättningar utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. För att sådana åtgärder ska få vidtas krävs att de har godkänts av berörda bostadshyresgäster eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd. Om åtgärderna avser gemensamma utrymmen gäller särskilda regler. Ett godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard (18 d § hyreslagen). En hyresvärd som vill utföra sådana åtgärder som anges i 18 d § ska skriftligen meddela de berörda hyresgästerna. Om en berörd hyresgäst inte godkänner en åtgärd får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen (18 e §).

Tillstånd ska lämnas om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen. Vid prövningen ska hyresvärdens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilda hyresgästen beaktas (18 f § hyreslagen). Särskilda skäl kan vara

att hyresgästen skulle drabbas särskilt hårt på grund av sjukdom, hög ålder eller liknande.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd påbörjas eller av någon särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, ska hyresnämnden förbjuda hyresvärden att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite. En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst (18 h § hyreslagen). Som nämnts tidigare finns det i 55 § sjätte stycket hyreslagen en regel som ska skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar genom att den nya hyran stegvis fasas in under en viss tid, den s.k. trappningsregeln. Trappningsregeln anger att om den nya hyran är väsentligt högre än den tidigare ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och om inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skäligen tid. Vid prövning av hyran ska förbättrings- och ändringsåtgärder som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om ett godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och ett sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats. Detta gäller under förutsättning att lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten genom t.ex. byte och det vid tidpunkten för ändringen av hyran har gått högst fem år sedan åtgärden slutfördes (55 a § hyreslagen).

Propositionen Stärkt skydd för hyresgäster

Skyddet för hyresgäster vid renoveringar

Våren 2021 lämnade regeringen i proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster bl.a. förslag om förbättrat skydd för hyresgäster vid renoveringar. Förslaget innebar att väsentliga hyreshöjningar skulle fasas in i ett lugnare tempo. Belopp och tid skulle fastställas med särskilt beaktande av hyreshöjningens storlek. Lagförslaget avstyrktes av utskottet, som hänvisade till att den befintliga regleringen redan innebar en lämplig avvägning mellan å ena sidan hyresgästernas behov av skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar och å andra sidan hyresvärdarnas berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar genom full hyra och att det därför inte fanns skäl för de ändringar som regeringen föreslog. Riksdagen biföll utskottets förslag, och propositionen avslogs således i den delen (bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42).

Regeringens bedömning av några andra av Hyresgästutredningens förslag

I den ovan nämnda propositionen redovisade regeringen vidare sin bedömning i några andra frågor om hyresgästernas ställning vid renoveringar (s. 48 f.), detta mot bakgrund av att Hyresgästutredningen i sitt betänkande Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) föreslagit att hyreslagen skulle ställa högre

krav på hyresvärdens meddelande till hyresgästerna om de renoveringsåtgärder som värden önskar vidta (se 18 e § hyreslagen). Regeringen konstaterade dock att Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Hyresgästföreningen efter utredningens förslag hade kommit överens om en mall för samrådsavtal vid genomgripande ombyggnader och att en samrådsgrupp ska bildas med representanter från hyresgästerna och hyresvärderna. Efter samrådet ska hyresvärderna skriftligen meddela berörda hyresgäster om bl.a. vilka åtgärder som ska vidtas i varje lägenhet, om hyresgästen kan göra val i fråga om lägenhetens utformning, preliminär tidsplan och hyran efter ombyggnaden, om hyran är överenskommen. Mot bakgrund av avtalsmallen ansåg regeringen att det inte fanns skäl att lagstifta i frågan.

I fråga om den rättsliga prövningen av renoveringsåtgärder föreslog Hyresgästutredningen vidare en ändring i hyreslagen av hyresnämndens prövning av en hyresvärdens ansökan om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder. Utredningen förslög att bedömningsgrunden ”inte är oskäligt” skulle bytas ut till ”är skäligt”. Utredningen föreslog även vissa punkter som särskilt skulle beaktas av hyresnämnden vid skälighetsbedömningen, bl.a. om hyresgästen kunnat påverka åtgärdens utformning och omfattning i tillräcklig utsträckning och om åtgärden var rimlig mot bakgrund av den hyreshöjning som kunde antas följa med åtgärden. Regeringen ansåg dock att förslaget inte borde genomföras utan bättre underlag och avsåg att återkomma om hur hyresgästers ställning vid renoveringar kan stärkas (s. 49 f.).

Enligt uppgift från Regeringskansliet pågår det för närvarande inte något lagstiftningsarbete om hyresgästers ställning vid renoveringar.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat motionsyrkanden om ökat skydd för hyresgäster vid förbättrings- och ändringsarbeten och om underhållsavsättningar för hyresfastigheter, senast våren 2025 i betänkande 2024/25:CU9. Utskottet avstyrkte motionsyrkandena med hänvisning bl.a. till utskottets tidigare ställningstagande i 2021 års lagstiftningsärende om stärkt skydd för hyresgäster. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som framgår ovan syftar den s.k. trappningsregeln till att skydda hyresgäster mot kraftiga och snabba hyreshöjningar genom att den nya skäliga hyran stegvis fasas in under en viss tid. I likhet med det ställningstagande som redovisades i 2021 års lagstiftningsärende anser utskottet att den befintliga trappningsregeln innebär en lämplig avvägning mellan å ena sidan hyresgästernas behov av skydd mot kraftiga och snabba hyreshöjningar och å andra sidan hyresvärdarnas berättigade intresse av att inom rimlig tid få betalt för gjorda investeringar genom full hyra. Mot den bakgrunden ser utskottet inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionerna

2025/26:2775 (V) yrkandena 8–10, 14 och 15, 2025/26:3650 (S) yrkandena 26, 28 och 29. Dessa motionsyrkanden bör således avslås.

Utskottet är heller inte berett att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av förslagen om att på olika sätt öka skyddet för hyresgäster i samband med förbättrings- och ändringsarbeten, om att se över regleringen för att öka återbruk av inventarier vid renoveringar och om att utreda alternativa renoveringsmodeller. Även motionerna 2025/26:2775 (V) yrkandena 7 och 11–13, 2025/26:3317 (MP) och 2025/26:3548 (MP) yrkande 133 avstyrks därmed.

Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att reglera hyresvärdars tillträdeskrav på blivande hyresgäster. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 7 (V, MP).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 37 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att den bör återkomma med ett lagförslag som innebär att hyresvärdar inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav eller andra irrelevanta krav vid uthyrning av bostäder för att exkludera vissa grupper av människor.

I kommittémotion 2025/26:3545 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 6 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att införa en reglering av vilka krav en hyresvärd kan ställa på en ny hyresgäst för att få hyra en bostad.

I motion 2025/26:2731 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att se över regleringen så att hyresvärdar ska kunna kräva en hemförsäkring av sina hyresgäster innan uthyrning.

Bakgrund

Krav vid hyresavtal

Det saknas regler i hyreslagen om vilka krav en hyresvärd får ställa på en presumtiv hyresgäst i samband med uthyrning av en bostad. De flesta hyresvärdar gör dock något slags prövning av blivande hyresgäster innan ett hyresavtal tecknas. Vilken typ av prövning och hur omfattande den är varierar en

del. Nästan alla bostadsbolag tar som regel en kreditupplysning och flera har också krav på arbetsgivarintyg och referenser från tidigare hyresvärdar.¹

Det finns även möjligheter för en hyresvärd att ställa krav på att hyresgästen har en hemförsäkring för att få hyra en lägenhet. En hemförsäkring är en kombinerad försäkring som omfattar bl.a. egendoms-, rätts-, överfalls- och ansvarsskydd. Hemförsäkringen kan tecknas individuellt eller som grupp-försäkring. Det finns ingen allmän skyldighet att teckna en hemförsäkring.

Boverkets rapport om hyresvärdars krav på blivande hyresgäster

Boverket har efter uppdrag från regeringen kartlagt de krav och villkor som fastighetsägare ställer på blivande hyresgäster, exempelvis inkomstkrav eller tidigare skuldfrihet, inför att ett hyreskontrakt ska tecknas. Uppdraget redovisades i november 2017 i rapporten Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster (2017:30). Boverkets kartläggning visar att ungefär vart femte bostadsbolag tillämpar ett inkomstkrav om tre gånger årshyran. Betydligt fler utgår dock från att hushållen ska ha kvar en viss summa efter att hyran är betald. Vilken typ av inkomst som godtas varierar, och bl.a. försörjningsstöd, bostadsbidrag, barnbidrag, underhållsstöd och etableringsersättning hör till de inkomster som inte alltid godtas av bostadsbolagen.

Befintlig vägledning på området

På initiativ från regeringen inleddes 2018 ett samarbete mellan Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (Sabo) och Fastighetsägarna Sverige för att ta fram en gemensam vägledning för tillträdeskrav vid uthyrning av bostäder. Syftet med arbetet är att skapa ett konkret verktyg för hyresvärdarna som kan öppna hyresmarknaden för fler. Vägledningen innehåller en beskrivning av hur hyresvärdar kan förhålla sig till olika krav för att få hyra en bostad samt synsätt på inkomstnivå och inkomstslag. I fråga om försörjningsstöd framgår det exempelvis att det är hyresgästens betalningsförmåga som är det viktiga, inte varifrån pengarna kommer, och att försörjningsstödet som regel betalas ut till dess att det ersätts av en annan inkomstkälla.

Få bostadsbolag känner till vägledningen och endast 8 av 33 hyresvärdar som lättat på sina tillträdeskrav de senaste åren har gjort det med anledning av vägledningen.²

Pågående arbete

Utredningen En socialt hållbar bostadsförsörjning lämnade sitt betänkande Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14) i mars 2022. Utredningen har haft i uppdrag att analysera och överväga åtgärder som dels tydliggör

¹ Boverkets rapport 2021:9 Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden.

² Boverkets rapport 2021:9 Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden.

uppgiftsfördelningen inom bostadspolitiken, dels bidrar till att ett antal bostadspolitiska verktyg är effektiva och ändamålsenliga. Det övergripande syftet med utredningen har varit att skapa förutsättningar för en socialt hållbar bostadsförsörjning. Ett av utredningens förslag innebär att de krav som hyresvärdar ställer på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal ska regleras i lag genom en ny bestämmelse i hyreslagen. Som skäl för förslaget anges bl.a. följande (s. 498 f.):

Utredningen ser behov av att hyresvärdars krav behöver utgå från mer evidens- och erfarenhetsbaserade bedömningar och mindre från branschpraxis. Utredningen föreslår därför att det i lag regleras att hyresvärdars krav på en ny hyresgäst för tecknande av hyresavtal ska ha ett berättigat syfte och vara lämpliga samt nödvändiga för att uppnå syftet. Det innebär kortfattat att hyresvärdars krav behöver vara motiverade.

Avsikten med förslaget är att sänka den tröskel som hyresvärdars tillträdeskrav innebär för bostadssökande och åstadkomma en utveckling där fler bostadssökande hushåll ges möjlighet att av egen kraft och förmåga kunna förändra sin boendesituation, utan inblandning av kommun eller annan myndighet. Det handlar om att möjliggöra för fler hushåll med betalningsförmåga att få tillgång till hyresmarknaden utifrån egen förmåga och bidra till en utveckling med allsidig bedömning av den bostadssökandes förhållanden som baseras på rimliga antaganden om de risker som kan uppstå under hyresavtalet. En hyresgäst som har varit skötsam och betalat hyra i tid tidigare ska exempelvis kunna antas fortsatt vara skötsam och betala hyran i tid.

Regeringen valde i proposition 2024/25:42 Åtgärder för en bättre bostadsförsörjning att gå vidare med vissa förslag från betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, bl.a. det som avsåg kommunala bostadsförmedlingar. Enligt uppgift från Regeringskansliet pågår beredningen av förslagen om hyresvärdars tillträdeskrav fortfarande.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat motionsyrkanden med olika förslag om reglering av vilka krav som hyresvärdar kan ställa på en ny hyresgäst, bl.a. våren 2025 i betänkande 2024/25:CU9. Utskottet avstyrkte då motionsyrkandena med hänvisning till pågående arbete inom Regeringskansliet. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som redovisas ovan bereds fortfarande betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, i vilket det lämnas förslag om hyresvärdars tillträdeskrav. Utskottet står fast vid sitt tidigare ställningstagande att den pågående beredningen inte bör föregripas, varför motionsyrkandena bör avslås.

Förverkande av hyresavtal

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att utreda nya förverkandegrunder i hyreslagen. Utskottet hänvisar till nyligen genomförda lagändringar på området.

Motionerna

I motion 2025/26:1962 av Nima Gholam Ali Pour (SD) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda en ny förverkandegrund i hyreslagen. Motionären anför att hyresrätten ska anses förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet om hyresgästen saknar laglig rätt att vistas i Sverige.

I motion 2025/26:3056 av Cecilia Gustafsson (M) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda möjligheten att låta våld i nära relationer utgöra en särskild grund för förverkande av en hyresrätt.

Bakgrund

Hyreslagens regler om uppsägning

Ett hyresavtal som gäller för obestämd tid måste sägas upp för att upphöra att gälla. Detsamma gäller för hyresavtal som ingåtts för bestämd tid, om lägenheten upplåtits till hyresgästen sammanlagt mer än nio månader i följd (3 § hyreslagen). Ett hyresavtal kan sägas upp att upphöra med uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning till hyrestidens utgång. I praktiken är det vanligast att bostadshyresavtal löper på obestämd tid och med tre månaders uppsägningstid för båda parter. Om hyresvärden säger upp hyresavtalet för en bostadslägenhet till hyrestidens utgång har hyresgästen enligt huvudregeln rätt till förlängning av avtalet, s.k. direkt besittningsskydd. Det finns dock flera undantag, och reglerna skiljer sig åt beroende på om uthyrningen gäller delar av eller hela lägenheten samt om det gäller uthyrning i första eller andra hand. Om hyresvärden och hyresgästen inte är ense om att avtalet ska upphöra avgör hyresnämnden tvisten.

I 46 § hyreslagen anges de situationer då besittningsskyddet för en bostadslägenhet bryts. En hyresgäst saknar rätt till förlängning bl.a. när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att gälla i förtid, när hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas och när huset ska rivas eller lägenheten inte längre ska användas som bostad, och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Ett hyresavtal kan också sägas upp att upphöra utan uppsägningstid. Det är då fråga om en uppsägning i förtid. Hyresvärden har rätt till en sådan

uppsägning om hyresrätten är förverkad. Om hyresrätten är förverkad har hyresgästen ingen rätt till förlängning av hyresavtalet.

I 42 § första stycket hyreslagen anges uttömmande vilka omständigheter som kan medföra förverkande och ge hyresvärden rätt att säga upp ett hyresavtal i förtid. Bestämmelsen gäller för både lokal- och bostadshyresgäster. Totalt finns det tolv olika förverkandegrunder, bl.a. dröjsmål med betalning av hyran och överlåtelse av lägenheten utan tillstånd. Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § femte stycket).

I följande avsnitt redogörs närmare för när hyresrätten kan förverkas om hyresgästen gjort sig skyldig till brott.

Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

Våren 2024 beslutade riksdagen om lagändringar som syftade till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende och försvårar för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190). Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2024 och innebär följande i de delar som är relevanta här.

Enligt de nya reglerna ska en hyresgäst vid sin användning av lägenheten, utöver sundhet, ordning och gott skick, numera också ha ett ansvar för att bevara tryggheten inom fastigheten. Vidare har bristande skötsamhet införts som ett uppsamlande begrepp för åsidosättanden av trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (25 § hyreslagen).

Enligt samma bestämmelse ska hyresgästen vid sin användning av lägenheten även 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). Enligt de nya reglerna ska med störningar i boendet likställas 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. Hyresvärden ska i dessa fall ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad utan att uppmana hyresgästen att vidta rättelse och underrätta socialnämnden (se nedan om 42 § fjärde stycket).

Som redovisas ovan innehåller 42 § hyreslagen omständigheter när hyresrätten är förverkad. Enligt 42 § 9 är hyresrätten numera förverkad om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b §. Den nya regleringen innebär alltså att ett förverkande enligt punkten kan ske när hyresgästen har åsidosatt skyldigheten att bevara tryggheten inom fastigheten eller gjort sig skyldig till sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet.

Om det förekommer bristande skötsamhet ska hyresvärden, på samma sätt som tidigare gällt vid störningar i boendet, vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Hyresvärden ska även lämna en underrättelse till socialnämnden (42 § tredje stycket).

De skärpta reglerna innebär att det vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet och vid särskilt allvarliga störningar i boendet inte krävs att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock i dessa situationer skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden (42 § fjärde stycket).

I 43 § hyreslagen anges de fall då hyresgästen inte kan skiljas från lägenheten om rättelse vidtas innan hyresvärden säger upp hyresavtalet. Det kan t.ex. gälla vid försenad betalning av hyran för bostadshyresgäster eller vid inrymmande av inneboende. I bestämmelsen anges även de olika tidsfrister som gäller för uppsägning av hyresavtalet.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat motionsyrkanden med förslag om ändring av reglerna om förverkande av bostadshyreskontrakt. Våren 2025 avstyrkte utskottet motionsyrkanden om att utöka möjligheterna att förverka hyreskontrakt med hänvisning till nyligen genomförda lagändringar på området (bet. 2024/25:CU9). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att de hyresrättsliga skärpningar som trädde i kraft den 1 juli 2024 syftar till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende och försvårar för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet. Utskottet anser fortfarande att det finns anledning att avvakta utfallet av den nya skärpta regleringen innan man överväger eventuella ytterligare åtgärder på det hyresrättsliga området. Utskottet anser därmed att det inte finns skäl att vidta några åtgärder med anledning av motionsyrkandena, som därför avstyrks.

Stärkt hyresrättsligt skydd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om olika åtgärder för ett stärkt hyresrättsligt skydd. Utskottet hänvisar till ett tidigare ställningstagande.

Jämför reservation 8 (S) och 9 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 46 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att stärka skyddet för den som blivit utsatt för brott i en relation så att han eller hon ska kunna bo kvar i den gemensamma bostaden, oavsett boendeform. Även i motion 2025/26:907 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande om att utreda hur möjligheten att överlåta gemensamma lägenheter från förövare till våldsutsatta kan säkerställas.

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand (yrkande 16). Motionärerna föreslår även att regeringen tillsätter en utredning med uppdrag att se över situationen för de hyresgäster som bor kvar efter en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter och att föreslå åtgärder för att stärka dessa hyresgästers ställning (yrkande 32).

Bakgrund

Ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta

Som tidigare redovisats i betänkandet beslutade riksdagen våren 2024 om lagändringar som syftade till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190). I samma lagstiftningsärende beslutade riksdagen även om lagändringar som innebär ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta genom dels ett stärkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal. Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2024 och innebär i huvudsak följande.

Enligt hyreslagen gäller sedan tidigare att hyresrätten inte är förverkad på grund av ett avtalsbrott om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Detsamma ska nu gälla om ett förverkande skulle vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott (42 § femte stycket).

Sedan tidigare har en medhyresgäst eller medboende rätt att för egen del överta hyresavtalet när den andra personen av något skäl inte kommer att bo

kvar. Ibland är personen medhyresgäst tillsammans med en make eller sambo, och ibland är personen enbart medboende utan att ha del i kontraktet. Förutsättningen för att kunna få hyresavtalet förlängt för egen del (för en medhyresgäst) eller att få överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del (för en medboende) är att hyresvärden skäligen kan godta personen som hyresgäst (47 § hyreslagen). Genom lagändringarna ska en persons ställning som brottsoffer nu särskilt beaktas vid bedömningen av om hon eller han ska få ta över hyreskontraktet. Detta innebär att om störningar, vanvård eller andra hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, bör hänsyn tas till det vid prövningen av om personen kan godtas som hyresgäst.

Regler om stärkt skydd för hyresgästen när en bostadslägenhet förstörs

Riksdagen beslutade hösten 2021 om lagändringar som bl.a. syftade till att stärka skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs (prop. 2020/21:201, bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42). Lagändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 2022, innebär i huvudsak följande. När en lägenhet blir så förstörd att den inte kan användas för det avsedda ändamålet förfaller hyresavtalet (10 och 16 §§ hyreslagen). Det innebär att hyresförhållandet upphör utan att någon uppsägning behöver göras. När ett hyresavtal för en bostadslägenhet förfaller på grund av att lägenheten förstörs ska dock hyresvärden numera erbjuda hyresgästen ett nytt hyresavtal när en lägenhet blir tillgänglig för upplåtelse. Det ska gälla under förutsättning att det är skäligt. Erbjudandet ska avse den förstörda lägenheten i återställt skick eller en annan likvärdig lägenhet. Om hyresgästen vill ha en likvärdig lägenhet ska han eller hon meddela hyresvärden detta inom tre månader från det att hyresavtalet förföll. En hyresgäst som erbjuds en ny lägenhet men inte tar emot erbjudandet förlorar sin rätt (46 a § hyreslagen).

Vidare får hyresgästen enligt de nya reglerna ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden vid vite att erbjuda hyresgästen en likvärdig lägenhet. Föreläggandet ska vara tidsbegränsat och inte få gälla längre än två år. Om det finns särskilda skäl får hyresnämnden förbjuda hyresvärden att upplåta en viss lägenhet till någon annan under den tid som tvisten i hyresnämnden pågår (46 b § hyreslagen).

Hyresförhållanden efter ombildning till bostadsrätt

Den hyresgäst som vid en ombildning till bostadsrätt inte köper sin lägenhet bor kvar med samma rättigheter och på samma villkor som tidigare. Bostadsrättsföreningen blir hyresgästens nya hyresvärd och hyreslagen fortsätter att gälla, dvs. bostadsrättsföreningen har samma skyldigheter som andra hyresvärdar.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden motsvarande de som nu är aktuella om att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation, om en översyn av hyresförhållandena för hyresgäster efter ombildning till bostadsrätt och om bostadshyresgästens besittningsskydd när en lägenhet förstörs genom brand, senast våren 2025 i betänkande 2024/25:CU9. Utskottet avstyrkte då motionsyrkandena med följande motivering:

Som redovisas ovan syftar de lagändringar som trädde i kraft den 1 juli 2024 till att åstadkomma ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta genom dels ett stärkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal. Utskottet konstaterar att det finns anledning att avvakta utfallet av den nya hyresrättsliga regleringen innan ytterligare åtgärder övervägs. Därmed finner utskottet inte skäl till någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av förslagen i motionerna [...] som därför avstyrks.

När det gäller förslaget i motion [...], om att hyreslagen ska ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand, står utskottet fast vid sitt ställningstagande i 2021 års lagstiftningsärende att den befintliga regleringen är välavvägd. Motionsyrkandet avstyrks således.

Utskottet är vidare inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet om att se över situationen för de hyresgäster som finns kvar efter en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter. Motion [...] avstyrks därmed.

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sitt ovan redovisade ställningstagande. Motionsyrkandena avstyrks därmed.

Avhysning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om vräkning av barnfamiljer.

Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 10 (V).

Motionen

I partimotion 2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 32 begärs ett tillkännagivande om att regeringen ska vidta åtgärder som gör det omöjligt att vräka ett hushåll med underåriga utan att först uppmåna hyresgästen till rättelse och underrätta socialtjänsten. Motionärerna anför att nolltolerans bör gälla för s.k. barnvräkningar.

Bakgrund

Förverkande av hyresavtal m.m.

I avsnittet Förverkande av hyresavtal beskrivs hyreslagens regler när det gäller förverkande av hyresavtal. I samma avsnitt finns även en redogörelse för de lagändringar som riksdagen beslutade om 2024 och som innebär ökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende. I avsnittet Stärkt hyresrättsligt skydd finns vidare en redogörelse för de lagändringar som infördes samtidigt och som innebär ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190).

Avhysning m.m.

En vräkning eller avhysning, som är det begrepp som används i utsökningsbalken (UB), verkställs av Kronofogdemyndigheten. Med avhysning avses en förpliktelse för en nyttjanderättshavare, t.ex. en hyresgäst, att flytta från fast egendom, en bostadslägenhet eller något annat utrymme i en byggnad (16 kap. 1 § UB). Innan en hyresgäst blir avhyst ska han eller hon få tillfälle att yttra sig till Kronofogdemyndigheten. Om hyresgästen saknar känd hemvist och det inte har kunnat klarläggas var han eller hon uppehåller sig, får han eller hon dock avhysas utan hinder av att han eller hon inte har fått tillfälle att yttra sig (16 kap. 2 § UB).

Avhysningen ska genomföras så att skäligen hänsyn tas till såväl hyresvärdens intresse som hyresgästens situation. Om möjligt ska avhysning ske inom fyra veckor från det att nödvändiga handlingar kom in till Kronofogdemyndigheten. Hyresgästen får avhysas tidigast en vecka från det att han eller hon fick tillfälle att yttra sig eller, om hyresgästen är bosatt utomlands, två veckor från det att underrättelsen sändes till honom eller henne (16 kap. 3 § UB). Om det behövs av hänsyn till hyresgästen får Kronofogdemyndigheten medge anstånd med avhysningen under högst två veckor från utgången av fyraveckorsfristen. Om det finns synnerliga skäl får anståndet utsträckas till högst fyra veckor, om skälig ersättning betalas för hela den anståndstid som har medgetts av myndigheten (16 kap. 4 § UB). Om hyresvärdens medger uppskov med avhysningen och uppskovet varar över sex månader från dagen för ansökan, är ansökan förfallen, om det inte finns särskilda skäl att godta ytterligare uppskov (16 kap. 5 § UB).

När ansökan om avhysning från en bostad har gjorts ska Kronofogdemyndigheten underrätta socialnämnden i den kommun där bostaden finns. Nämnden ska också underrättas om tiden för avhysningsförrättningen (16 kap. 2 § utsökningsförordningen [1981:981]). Kronofogdemyndigheten ska genom att höra hyresgästen eller på annat sätt förbereda avhysningen så att onödiga skador undviks och avhysningen kan verkställas så enkelt och billigt som möjligt (16 kap. 3 § utsökningsförordningen).

Den som inte själv kan tillgodose sina ekonomiska behov och inte heller kan få dem tillgodosedda på annat sätt har rätt att få ekonomiskt bistånd av

socialnämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sina levnads-kostnader i övrigt, se 12 kap. 1 § socialtjänstlagen (2025:400). Genom biståndet ska den enskilde tillförsäkras en skälig levnadsnivå.

När socialnämnden har fått en underrättelse om tiden för en avhysning, ska nämnden samma dag skicka en bekräftelse till Kronofogdemyndigheten om att underrättelsen tagits emot, se 11 kap. 3 § socialtjänstförordningen (2025:468). I bekräftelsen ska det anges vem som är ansvarig handläggare vid socialnämnden. En kopia av bekräftelsen ska sändas till den som avhysningen gäller.

Åtgärder inom det bostadspolitiska området

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 om en nationell strategi för att motverka hemlöshet 2022–2026. Syftet med strategin är bl.a. att tydliggöra inriktningen för arbetet med att minska antalet vuxna och barn som befinner sig i hemlöshet och att förebygga att fler människor blir hemlösa. Strategin tar avstamp i den rapport om att motverka och förebygga hemlöshet som Socialstyrelsen presenterade för regeringen i september 2021 (Förebygga och motverka hemlöshet). Socialstyrelsens uppdrag var att lämna en analys och förslag på åtgärder inom socialtjänstens ansvarsområde för att motverka och förebygga hemlöshet och minska antalet avhysningar. Regeringen gav i juni 2025 Socialstyrelsen i uppdrag att följa upp strategin och lämna förslag på fortsatta åtgärder inom området. Socialstyrelsen ska senast den 2 mars 2026 redovisa uppdraget till Regeringskansliet (Socialdepartementet). Parallellt med detta arbete har regeringen även gett Socialstyrelsen i uppdrag att kartlägga och analysera varför antalet vräkningar av barnfamiljer har ökat under senare år och föreslå åtgärder för att förebygga problematiken. Socialstyrelsen ska inom uppdraget undersöka hur olika kommuner arbetar för att förebygga vräkningar och redogöra för vilka åtgärder som vidtas efter en genomförd vräkning. De ska också lämna förslag på åtgärder för att minska antalet vräkningar av barnfamiljer (S2022/03255). Socialstyrelsen ska senast den 31 maj 2027 lämna en slutredovisning av uppdraget till Regeringskansliet (Socialdepartementet).

Regeringen har också beslutat om ett antal regeringsuppdrag som ska stödja den nationella hemlöshetsstrategins mål. Bland annat har Kronofogdemyndigheten fått i uppdrag att verka för att socialtjänster och hyresvärdar i hela landet samverkar lokalt för att förebygga avhysningar (Fi2022/00714). Arbetet ska särskilt inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn.

Enligt uppgifter från Kronofogdemyndighetens webbplats genomförde myndigheten 3 330 vräkningar under 2025, vilket är en ökning med 9 procent jämfört med 2024. Sammantaget berördes 824 barn, varav 433 barn var skrivna på adressen där vräkningen genomfördes och 391 barn inte var skrivna på adressen men hade en förälder som vräktes.³

³ Se Kronofogdemyndighetens webbplats, <https://kronofogden.se/om-kronofogden/nyheter-och-press/pressmeddelande/2026-02-02-fler-blir-vrakta?q=vr%C3%A4kning>.

Justitieminister Gunnar Strömmer lämnade den 18 mars 2025 information i utskottet om regeringens arbete för att motverka vräkningar av barn.

Tidigare behandling

Utskottet behandlade våren 2025 ett motsvarande motionsyrkande som det som nu är aktuellt om att vidta åtgärder som gör det omöjligt att vräka ett hushåll med underåriga utan att först uppmana hyresgästen till rättelse och underrätta socialtjänsten (bet. 2024/25:CU9). Utskottet avstyrkte motionsyrkandet med hänvisning till bl.a. pågående arbete, och riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet konstaterar att antalet vräkningar som berör barn har fortsatt att öka och att läget är oroande. Som framgår ovan pågår ett vräkningsförebyggande arbete och regeringen har gett flera myndigheter i uppdrag att på olika sätt verka för att avhysningarna ska minska i antal. Utskottet vill särskilt peka på regeringens uppdrag till Socialstyrelsen att kartlägga och analysera varför antalet vräkningar av barnfamiljer har ökat under senare år samt föreslå åtgärder för att förebygga problematiken. Mot denna bakgrund, och med hänsyn till övriga insatser och den nationella hemlöshetsstrategin, ser utskottet inte skäl till någon åtgärd från riksdagens sida. Motionsyrkandet avstyrks därför.

Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om en utvärdering av de hyresrättsliga skärpningarna. Utskottet hänvisar till ett tidigare ställningstagande.

Jämför reservation 11 (S).

Motionen

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 30 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att lagändringarna i fråga om hyresgästers ansvar för trygghet i bostadsområdet bör utvärderas. Motionärerna hänvisar till de hyresrättsliga skärpningar som infördes 2024 och gör gällande att det finns ett behov av en snabb och systematisk utvärdering av de nya reglerna och den rättspraxis som utvecklas.

Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

I betänkandet har tidigare redovisats att riksdagen våren 2024 beslutade om lagändringar som bl.a. syftar till att ge hyresvärdar större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende (prop. 2023/24:112, bet. 2023/24:CU20, rskr. 2023/24:190). I avsnittet Förverkande av hyresrättsavtal beskrivs de hyresrättsliga skärpningarna närmare. I avsnittet Stärkt hyresrättsligt skydd redovisas vidare de lagändringar som samtidigt gjordes om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta.

Tidigare behandling

Utskottet behandlade våren 2025 ett motsvarande motionsyrkande som det som nu är aktuellt om en uppföljning och utvärdering av det skärpta hyresrättsliga regelverket (bet. 2024/25:CU9). Utskottet avstyrkte motionsyrkandet, och ett ytterligare förslag, med följande motivering:

I likhet med tidigare förutsätter utskottet att regeringen vid en lämplig tidpunkt tar initiativ till en uppföljning och utvärdering av effekterna av det skärpta hyresrättsliga regelverk som nyligen trätt i kraft. Om brister uppdagas förutsätter utskottet vidare att regeringen tar nödvändiga initiativ för att åtgärda dessa. Utskottet finner därmed inte skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av det som anförs i motionerna. Motionsyrkandena avstyrks därför.

Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid den uppfattning som det tidigare redovisat och avstyrker motionsyrkandet.

Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om andrahandsupplåtelser, privatuthyrningslagen och olovlig handel med hyreskontrakt. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete.
Jämför reservation 12 (S) och 13 (V).

Motionerna

Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om ett stärkt besittningsskydd för hyresgästen vid uthyrning av privatbostäder (yrkande 27). Motionärerna anser att det bör införas ett förbud för privathyresvärdar att säga upp tidsbestämda hyreskontrakt i förtid. Motionärerna föreslår vidare ett tillkännagivande till regeringen om en stärkt reglering av andrahandshyresmarknaden som ska förhindra bl.a. oskäligen skatteavdrag och ockerhyror på bekostnad av bostadsökanden (yrkande 50).

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden till regeringen om att skärpa hyreslagen när det gäller blockuthyrning för att bostäder inte ska bli s.k. hotellägenheter (yrkande 3) och om att skärpa reglerna för andrahandsuthyrning för att undvika att fastighetsägare kringgår hyreslagstiftningen (yrkande 4). Motionärerna anser vidare att lagen om uthyrning av egen bostad bör avskaffas (yrkande 18). I samma motion begär motionärerna vidare ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av reglerna för att se till att personer folkbokföra sig i den bostad de köper, detta för att förhindra att bostäder köps upp av privatpersoner i spekulationssyfte och hyrs ut i andra hand i vinstsyfte (yrkande 19).

Olovlig handel med hyreskontrakt

I motion 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att hyreslagen bör ändras så att straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning sänks och köp av hyreskontrakt avkriminaliseras.

Bakgrund

Andrahandsuthyrning av bostadslägenheter

En hyresgäst får hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan som självständigt ska bruka den endast om hyresvärden lämnar sitt samtycke (39 § hyreslagen). Om hyresvärden vägrar ge sitt

samtycke till en andrahandsupplåtelse kan hyresgästen ändå få upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. För att hyresnämnden ska lämna tillstånd till upplåtelsen krävs det att hyresgästen har beaktansvärda skäl, t.ex. särskilda familjeförhållanden, ålder eller sjukdom, att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyran, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket hyreslagen (40 § hyreslagen).

En andrahandshyresgäst har inte rätt till förlängning av hyresavtalet vid kortvariga andrahandsupplåtelser. Om hyresförhållandet upphör innan det varat längre tid än två år i följd saknar andrahandshyresgästen besittningsskydd. Om tiden överskrids blir reglerna om förlängning däremot tillämpliga (45 § 1 hyreslagen).

Uthyrning av bostadsrättslägenheter

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen vägrar 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 en 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 en viss tid (7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen [1991:614]).

Före 2014 krävdes det att bostadsrättshavaren hade ”beaktansvärda skäl” för upplåtelsen. Utgångspunkten för den nuvarande regleringen är dock att bostadsrättshavaren ska ha större frihet än tidigare att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid (prop. 2013/14:142, bet. 2013/14:CU29, rskr. 2013/14:236). När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under en viss tid bo någon annanstans bör de åberopade skälen utan vidare kunna godtas, så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Det kan t.ex. handla om studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig. När det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten mer bör bostadsrättshavarens skäl normalt väga lättare.

Rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter ska inte gynnas av regelverket om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten ska därför inte kunna motivera en upplåtelse. En annan utgångspunkt vid tillståndsgivningen är att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen ska anses väga lättare ju längre tiden går. Hyresnämnden ska väga bostadsrättshavarens skäl mot hänsynen till föreningens intressen, bl.a. möjligheterna att förvalta dess egendom och i övrigt sköta dess angelägenheter.

Lagen om uthyrning av egen bostad

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Lagen gäller dock inte vid en andrahandsupplåtelse av en hyresrätt. Lagen syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver, vilket ska förbättra utbudet och mångfalden på bostadsmarknaden. Om någon hyr ut flera lägenheter, gäller lagen endast den första upplåtelsen. För senare upplåtelser gäller i stället hyreslagen, vilket innebär att andra bestämmelser om bl.a. hyressättning och hyresgästens besittningsskydd blir tillämpliga (1 § privatuthyrningslagen).

Vid upplåtelse enligt lagen tillåts en friare hyressättning än vid upplåtelse enligt hyreslagen. Hyresvärden har rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden pröva om en avtalad hyra är för hög, men det finns inte någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran, utan en ändring kommer att gälla från dagen för ansökan. Hyran ska fastställas till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skäligen avkastningsränta på bostadens marknadsvärde utan koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader (4 § privatuthyrningslagen). Svea hovrätt har funnit att hyran anses påtagligt högre än kostnaderna för bostaden om hyran överstiger kostnaderna med 5 procent eller mer (RH 2017:34).

Hyresavtalet gäller för obestämd tid om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Ett sådant hyresavtal måste sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får dock sägas upp till upphörande före den tidpunkten (3 § privatuthyrningslagen). Hyresgästen har rätt till förlängning av hyresavtalet endast i de fall parterna har avtalat om det. Det finns alltså ingen möjlighet för hyresgästen att, ens vid långvariga hyresförhållanden, framtvinga en förlängning av hyresavtalet. Hyresvärden har rätt att ange några skäl säga upp ett tidsbestämt hyresavtal i förtid med tre månaders uppsägningstid. När regleringen infördes ansågs det, mot bakgrund av lagens syfte, naturligt att inte bara hyresgästen utan även hyresvärden har rätt att säga upp avtalet om förhållandena förändras. För att hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet inte skulle riskera att sätta hyresgästen i en trängd situation ansågs det dock att hyresvärdens uppsägningstid borde vara längre än hyresgästens (prop. 2012/13:1 s. 69).

Så kallad blockuthyrning

Hyreslagen utgår från att ett hyresavtal normalt omfattar en lägenhet. Det förekommer emellertid att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i olika hus för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Förstahandshyresgästen kan t.ex. vara ett företag som hyr ut till sina anställda

eller en studentbostadsstiftelse som hyr ut lägenheter till studerande. Om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand är det fråga om s.k. blockuthyrning. För dessa hyresavtal tillåts hyresvärden och förstahandshyresgästen (blockhyresgästen) träffa avtal med vissa förbehåll jämfört med vanliga bostadshyresavtal, bl.a. om underhåll och uppsägningstid. Förbehållen får dock inte strida mot vad som är tvingande regler för lokaler. I två avseenden får avsteg inte göras från reglerna för bostadslägenheter, och det avser rätten att förlänga avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med en sådan förlängning. De undantag som görs mellan parterna ska godkännas av hyresnämnden (1 § sjätte stycket hyreslagen).

Regleringen gäller endast i relationen mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen. Andrahandshyresgästens rättsställning får inte försämrats genom avtalet om blockuthyrning. Det betyder t.ex. att även om fastighetsägaren och förstahandshyresgästen kommit överens om en högre hyra behöver andrahandshyresgästen bara betala hyra enligt bruksvärdesprincipen. Vidare har andrahandshyresgästen vid blockuthyrning samma besittningsskydd i förhållande till sin hyresvärd som förstahandshyresgästen (45 § andra stycket hyreslagen).

Propositionen Stärkt skydd för hyresgäster

I proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster föreslog regeringen bl.a. att hyresvärdens rätt enligt privatuthyrningslagen att säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid skulle tas bort. Utskottet avstyrkte lagförslaget, och hänvisade till att den befintliga regleringen redan innebar en lämplig avvägning mellan motstående intressen och att det inte fanns skäl för den ändring som regeringen föreslog. Riksdagen biföll utskottets förslag (bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42).

Handel med hyreskontrakt

Genom ändringar i bl.a. hyreslagen infördes den 1 oktober 2019 åtgärder mot handel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätten i syfte att få en bättre fungerande hyresmarknad (prop. 2018/19:107, bet. 2018/19:CU17, rskr. 2018/19:264). Genom lagändringarna blev det straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffet för brott av normalgraden är böter eller fängelse i högst två år. Det döms inte till ansvar i ringa fall. Om brottet är grovt är straffet fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska särskild hänsyn tas till om gärningen avsett ett betydande värde eller om gärningspersonen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat en osann uppgift inför en myndighet (65 b § hyreslagen).

En hyresrätt är förverkad om hyresgästen betalar eller tar emot en särskild ersättning när hyresrätten överläts till hyresgästen. En hyresrätt är också

förverkad om hyresgästen begär en särskild ersättning för hyresrätten (42 § första stycket 5 hyreslagen). För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om att hyresgästen betalat, tagit emot eller begärt en särskild ersättning, dock senast fem år efter att hyresgästen agerat på det sättet (43 § andra stycket hyreslagen).

Straffen för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet och för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet skärptes i samband med lagändringarna. Det straffbara området omfattar nu även att träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning. Ringa fall är inte längre straffria. Även straffet för att begära, träffa avtal om eller ta emot otillåten ersättning vid förmedling av en bostadslägenhet skärptes. För brott av normalgraden är straffet fängelse i högst två år. För ringa brott är straffet böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt är straffet fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska särskild hänsyn tas till om gärningen avsett ett betydande värde, gärningen varit ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning, gärningspersonen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat en osann uppgift inför en myndighet eller gärningspersonen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet (65 och 65 a §§ hyreslagen).

För att göra det svårare att överlåta hyreskontrakt mot särskild ersättning infördes även vissa inskränkningar i bytesrätten i 35 § hyreslagen. För att tillstånd till byte av hyreslägenheter ska lämnas ska hyresgästerna ha bott i sina respektive lägenheter i minst ett år, annars krävs synnerliga skäl för bytet. Tillstånd till ett byte ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning. Genom lagändringarna togs möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt boende bort.

Pågående arbete

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden lämnade i oktober 2023 sitt betänkande Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65) till regeringen. Utredningen har haft i uppdrag att undersöka i vilken utsträckning hyresvärdar agerar på ett sätt som medför negativa konsekvenser för hyresgäster, närområden eller hyresbostadsmarknaden samt att överväga om ett register för hyresbostäder bör införas. Syftet med utredningens arbete har varit att identifiera åtgärder som bidrar till bättre ordning och reda på hyresbostadsmarknaden, och som därmed förbättrar marknadens funktionssätt. Det har inte ingått i uppdraget att se över de hyresrättsliga reglerna. Utredningen har bl.a. undersökt den växande marknaden av mellanhandsföretag, dvs. företag som hyr bostadslägenheter och villor i syfte att hyra ut dem till företag

och privatpersoner samt s.k. blockuthyrning. Utredningen konstaterar bl.a. att blockhyresreglerna har kommit att användas på ett sätt som inte avsetts och att lagstiftaren bör överväga att hitta en mer lämplig form för att lösa de behov av bostäder för kortare tid som näringslivet efterfrågar.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror

I juni 2023 gav regeringen en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning och att se över reglerna om ändring av presumtionshyror (dir. 2023:92). I augusti 2024 beslutade regeringen om ett tilläggsdirektiv till utredningen (dir. 2024:73). Utredningen, som antog namnet Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, lämnade i september 2024 delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62) till regeringen. Förslagen i delbetänkandet har i huvudsak genomförts genom propositionen En förbättrad modell för presumtionshyra (prop. 2024/25:192, 2025/26:CU5, rskr. 2025/26:51). Lagändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 2026, har tidigare redovisats i betänkandet i avsnittet Hyressättning och förhandlingsersättning.

I maj 2025 överlämnades slutbetänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65) till regeringen. I slutbetänkandet föreslås bl.a. att en ny och heltäckande privatuthyrningslag införs som ska gälla för privatpersoners uthyrning av bostäder. Vidare föreslås att möjligheterna att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand utökas och en tydligare gränsdragning mellan upplåtelser i andra hand och till inneboende. Det föreslås också att modellen för s.k. blockhyra utvecklas och förenklas. Betänkandet bereds inom Regeringskansliet. Regeringen beslutade en lagrådsremiss i januari 2026 och har aviserat att en proposition om en mer flexibel hyresmarknad ska överlämnas till riksdagen i mars 2026.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om ett stärkt besittningsskydd vid andrahandsuthyrning, om att avskaffa privatuthyrningslagen, om en översyn av reglerna om s.k. blockuthyrning och om olovlig handel med hyreskontrakt, bl.a. våren 2025 (bet. 2024/25:CU9). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Andrahandsupplåtelser och privatuthyrning

I slutbetänkandet En mer flexibel hyresmarknad lämnas förslag om bl.a. en ny privatuthyrningslag samt ändrade regler om s.k. blockuthyrning och andrahandsupplåtelser. En proposition om en mer flexibel hyresmarknad är vidare aviserad att överlämnas till riksdagen i mars 2026. Mot den bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsförslagen. Därmed avstyrks motionerna 2025/26:2775 (V) yrkandena 3, 4, 18 och 19 samt 2025/26:3650 (S) yrkandena 27 och 50.

Olovlig handel med hyreskontrakt

När det gäller motionsförslaget om att köp av hyreskontrakt ska avkriminaliseras och att straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt ska sänkas, vidhåller utskottet sitt tidigare ställningstagande om att det inte finns skäl att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida. Även motion 2025/26:2727 (SD) yrkande 8 avstyrks således.

Delningsbostäder m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om bl.a. delningsbostäder och andra partiella hyreskontrakt. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete.

Jämför reservation 14 (V, MP), 15 (C) och 16 (MP).

Motionerna

Delningsbostäder

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 44 begärs ett tillkännagivande till regeringen om s.k. delningsbostäder. Motionärerna anför bl.a. att det bör utredas om delningsbostäder ska utgöra en egen upplåtelseform och vilka övriga ändringar och åtgärder som behövs för att främja förekomsten av delningsbostäder.

I kommittémotion 2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) föreslås två tillkännagivanden till regeringen om delningsbostäder. Motionärerna anser att regeringen bör se över lagstiftningen för att underlätta för delningsbostäder (yrkande 1) och se över hyreslagen för att tydligare definiera och reglera delningsbostäder (yrkande 2).

Andra partiella kontrakt och delade bostäder

I kommittémotion 2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 26 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att vidta åtgärder för att underlätta för fler s.k. partiella hyreskontrakt.

I kommittémotion 2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) begärs tillkännagivanden till regeringen om att vidta åtgärder för att underlätta för fler typer av s.k. kompiskontrakt (yrkande 3) och om att se över förutsättningarna för gemensamt ägt delningsboende och möjliggöra för fler att äga ett boende tillsammans (yrkande 4).

Bakgrund

Som tidigare redovisats i betänkandet utgår hyreslagen från att ett hyresavtal normalt omfattar en lägenhet. Det förekommer dock att en hyresgäst hyr ett eller flera bostadshus eller flera bostadslägenheter i olika hus för att sedan hyra ut lägenheterna i andra hand. Om ett hyresavtal omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska hyra ut i andra hand är det fråga om s.k. blockuthyrning (1 § sjätte stycket hyreslagen). Blockhyresavtal kan t.ex. användas vid delningsbostäder, eller s.k. coliving. Boendeformen innebär vanligtvis att blockhyresgästen hyr ut varsitt rum i en bostad till olika personer som delar på de gemensamma ytorna, exempelvis kök och badrum. Själva begreppet delningsbostad finns dock inte i hyreslagen och har heller ingen fast definition.

Boverkets rapport om partiella hyreskontrakt

Boverket har efter uppdrag från regeringen utrett möjligheterna till och förutsättningarna för ett system med partiella hyreskontrakt. Tanken är att större bostäder – nyproducerade såväl som i det befintliga bostadsbeståndet – ska kunna hyras ut till flera hushåll, med hyreskontrakt på en del av bostaden och med gemensam tillgång till utrymmen som kök och badrum.

Uppdraget redovisades i juni 2017 i rapporten *Partiella hyreskontrakt* (rapport 2017:15). I rapporten konstaterar Boverket att det redan finns goda möjligheter att hyra ut bostadslägenheter i olika former av kollektivboenden. Att införa partiella hyreskontrakt i det befintliga bostadsbeståndet kompliceras dock av att en större bostad som delas upp med flera individuella kontrakt normalt sett är att betrakta som flera bostadslägenheter som var och en måste uppfylla lagenliga krav på brandskydd m.m. Utan förändringar av bostaden skulle detta kräva ändringar i hyreslagen och andra författningar och innebära ett avsteg från de krav som i dag gäller för en bostadslägenhet. I rapporten presenterar Boverket en möjlig lösning där man får hyra en ideell andel av en bostad. Var och en av de boende har ett eget kontrakt med hyresvärden med besittningsskydd, men kontraktet pekar inte ut vilket rum kontraktet avser eftersom detta skulle betyda att samhällets regler för vad som är en bostadslägenhet ska tillämpas. Även denna lösning skulle dock kräva

ändringar i bl.a. hyreslagen. Enligt uppgift från Regeringskansliet har Boverkets rapport lagts till handlingarna. Vissa frågor som aktualiseras i rapporten omfattades av Kommittén för modernare byggreglers uppdrag (se slutbetänkande SOU 2019:68 Modernare byggregler – förutsägbart, flexibelt och förenklat). Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Pågående arbete

Som tidigare redovisats i betänkandet gav regeringen i juni 2023 en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder kan ändras för att underlätta sådan uthyrning och att se över reglerna om ändring av presumtionshyror (dir. 2023:92). I augusti 2024 beslutade regeringen om ett tilläggsdirektiv till utredningen (dir. 2024:73). Utredningen, som antog namnet Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror, lämnade i september 2024 delbetänkandet En förbättrad modell för presumtionshyra (SOU 2024:62) till regeringen. Förslagen i delbetänkandet har i huvudsak genomförts genom propositionen En förbättrad modell för presumtionshyra (prop. 2024/25:192, 2025/26:CU5, rskr. 2025/26:51). Lagändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 2026, har tidigare redovisats i betänkandet i avsnittet Hyressättning och förhandlingsersättning.

I maj 2025 överlämnades slutbetänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65) till regeringen. I slutbetänkandet föreslås bl.a. ökad avtalsfrihet vid delningsboende och att det ska vara möjligt att få tillstånd till blockhyra för att upplåta lägenheter till personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster. Betänkandet bereds inom Regeringskansliet. Regeringen beslutade en lagrådsremiss i januari 2026 och har aviserat att en proposition om en mer flexibel hyresmarknad ska överlämnas till riksdagen i mars 2026.

Tidigare behandling

Våren 2025 behandlade och avstyrkte utskottet motionsyrkanden liknande de som nu är aktuella om att vidta åtgärder för att underlätta för fler s.k. partiella hyreskontrakt, om att begreppet delningsbostad/delningslägenhet borde införas som en egen kategori i hyreslagen och om att se över regleringen av delningsbostäder (bet. 2024/25:CU9). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Delningsbostäder

Som redovisas ovan har Utredningen om enklare privatuthyrning och ändring av presumtionshyror i slutbetänkandet En mer flexibel hyresmarknad lämnat olika förslag som syftar till att underlätta för delningsbostäder. En proposition om en mer flexibel hyresmarknad är vidare aviserad att överlämnas till

riksdagen i mars 2026. Mot den bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandena. Motionerna 2025/26:2775 (V) yrkande 44 och 2025/26:3369 (MP) yrkandena 1 och 2 avstyrks således.

Andra partiella kontrakt och delade bostäder

Utskottet är vidare inte berett att föreslå något tillkännagivande om att vidta åtgärder för att underlätta för andra partiella hyreskontrakt eller s.k. kompiskontrakt eller att se över förutsättningarna för ett gemensamt ägt delningsboende. Motionerna 2025/26:3184 (C) yrkande 26 och 2025/26:3369 (MP) yrkandena 3 och 4 avstyrks därmed.

Hyresregister och hyresstatistik

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om ett nationellt register för hyresrätter och hyresstatistik.

Motionerna

I motion 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att utreda möjligheterna till ett nationellt register för hyresrätter (yrkande 1) och till offentlig statistik över landets hyresrätter (yrkande 2).

I motion 2025/26:2650 av Patrik Karlson (L) föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda en öppen och offentlig hyresdatabas för att ge hyresgäster full insyn i hyresnivåer och lägenhetsinformation. Motsvarande förslag lämnas av samma motionär i motion 2025/26:3763.

Pågående arbete

Utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden

I betänkandet har tidigare redovisats att utredningen Ordning och reda på hyresbostadsmarknaden i oktober 2023 lämnade sitt betänkande Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och förbättrat lägenhetsregister (SOU 2023:65) till regeringen. Utredningen har haft i uppdrag att bl.a. överväga om ett register för hyresbostäder bör införas. Utredningen lämnar i den delen ett förslag i två delar. Den första delen avser ett förslag om en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning och om att uppgifter om att en lägenhet är upplåten med hyresrätt ska tillföras lägenhetsregistret. I den första delen ingår även en utökning av antalet aktörer som bör få tillgång till registret. Detta förslag utgör sedan grunden för utredningens förslag i del två, att samla in och offentliggöra uppgifter om

förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Lantmäteriet föreslås samla in uppgifterna om förstahandshyresgäster och få behörighet att föra in, ändra och ta bort uppgifter om förstahandshyresgäster i lägenhetsregistret. Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Rapporten Förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas

Regeringen gav i mars 2024 Statistiska centralbyrån (SCB) i uppdrag att utreda förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas för statistikproduktion av bostadshyror i hyresbostäder (LI2023/00026, LI2024/00711). Primärt var uppdraget att undersöka de tekniska lösningarna för hur uppgifter om bostadshyra kan inhämtas från hyresmarknadens parter: Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännytt. Sekundärt skulle SCB undersöka alternativa möjligheter att hämta uppgifter. SCB överlämnade i december 2025 rapporten Förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas (dnr A2024/209) till regeringen. Rapporten bereds inom Regeringskansliet.

Tidigare behandling

Utskottet har vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsyrkanden om att på olika sätt utveckla och tillhandahålla offentlig hyresstatistik, bl.a. våren 2023 (bet. 2022/23:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som framgår ovan lämnas det i betänkandet Bättre information om hyresbostäder – kartläggning av andrahandsmarknaden och ett förbättrat lägenhetsregister förslag om bl.a. en ändrad och anpassad lägenhetsregisterlagstiftning. Betänkandet bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Även SCB:s rapport Förutsättningarna för att upprätta en hyresdatabas bereds inom Regeringskansliet. Enligt utskottet bör resultatet av det pågående arbetet inte föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Därmed är utskottet inte berett att föreslå något tillkännagivande med anledning av motionsyrkandena. Motionerna 2025/26:2650 (L), 2025/26:2727 (SD) yrkandena 1 och 2 samt 2025/26:3763 (L) avstyrks således.

Bristande fastighetsförvaltning och underhåll

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll samt om åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelse av fastigheter. Utskottet hänvisar till bl.a. ett pågående lagstiftningsärende.

Jämför reservation 17 (S) och 18 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 21 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att skärpa kontrollen av ägaren vid fastighetsförvärv för att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa fastighetsöverlåtelser.

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om åtgärder för att hindra oseriösa hyresvärdar och motverka misskötta hyresfastigheter. Motionärerna begär att förvärvslagen återinförs (yrkande 1) och att referenstagningen inför försäljning och marktilldelning skärps för att hindra oseriösa fastighetsägare (yrkande 2). Motionärerna föreslår vidare att kommunerna i ärenden om tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med förvaltare (yrkande 5) och att regeringen tar fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan (yrkande 6).

Bakgrund

Regler i hyreslagen om hyresgästens skydd mot brister i förvaltningen

Under hyrestiden ska hyresvärden, enligt huvudregeln, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet (9 § hyreslagen).

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligen mellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Underhållsskyldigheten gäller dock inte om något annat har avtalats och hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet eller de avvikande bestämmelserna har förhandlats fram enligt hyresförhandlingslagen (15 § andra stycket hyreslagen).

Om lägenheten inte är i det skick som hyresgästen har rätt att kräva kan hyresgästen göra gällande ett antal påföljder (11 och 16 §§ hyreslagen). En sådan påföljd är åtgärdsföreläggande, där hyresnämnden förelägger hyresvärden att åtgärda bristen. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Som alternativ till åtgärdsföreläggande kan hyresgästen åtgärda bristen på hyresvärdens bekostnad. Hyresgästen har under alla omständigheter rätt till

skäligen nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick (s.k. hyresreducering).

När en lägenhet har vissa grundläggande brister och därför inte når upp till lägsta godtagbara standard kan hyresgästen begära ett upprustningsföreläggande (18 a § hyreslagen). Brister i förvaltningen kan dessutom i vissa fall tillmätas betydelse vid hyressättningen. Av relevans för hyresgästens möjligheter att göra gällande påföljder är vidare att hyresvärden är skyldig att lämna uppgift om sitt namn och sin adress till hyresgästerna (18 i § hyreslagen).

Underhållsansvaret i en bostadsrättsförening

Det primära ansvaret för underhåll av en bostadsrättslägenhet ligger på bostadsrättshavaren. Han eller hon ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte någon annan fördelning har bestämts i föreningens stadgar. Underhållsansvaret innebär också att medlemmen ska stå för de reparationer och återinvesteringar som behövs samt betala dessa kostnader (7 kap. 12 § bostadsrättslagen [1991:614]).

Ansvaret för det yttre underhållet och gemensamma utrymmen ligger dock på bostadsrättsföreningen (7 kap. 4 § bostadsrättslagen). Föreningen svarar t.ex. för reparationer av och återinvesteringar i de stamledningar för vatten och avlopp samt värme, gas och elektricitet med vilka föreningen försett lägenheten, under förutsättning att dessa tjänar fler än en lägenhet. En mer detaljerad ansvarsfördelning mellan föreningen och bostadsrättshavaren i fråga om ansvaret för det inre och yttre underhållet samt reparationer anges oftast i föreningens stadgar.

Om föreningen åsidosätter sina skyldigheter och det leder till hinder eller men i nyttjanderätten, har bostadsrättshavaren vissa angivna rättigheter, rätt att få bristen avhjälpt, rätt till självhjälp på föreningens bekostnad eller rätt att efter uppsägning frånträda lägenheten. Bostadsrättshavaren kan vidare ha rätt till en nedsättning av årsavgiften och till skadestånd (7 kap. 2 och 4 §§ andra meningen bostadsrättslagen).

Bostadsförvaltningslagen

Bostadsförvaltningslagen (1977:792), förkortad BFL, är tillämplig på en fastighet där det finns en bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut av fastighetsägaren för annat ändamål än fritidsändamål och som inte är en del av ägarens egen bostad (1 § BFL). Även uthyrda enfamiljshus och ägarlägenheter faller under lagens tillämpningsområde.

Lagen är i första hand inriktad på brister i fastighetens skick och en godtagbar förvaltning. Fastighetsägarens skyldigheter i dessa avseenden framgår bl.a. av hyreslagen (se den tidigare redogörelsen för 9 och 15 §§ hyreslagen). En grundläggande skillnad mellan regelverken i hyreslagen och bostadsförvaltningslagen är att enskilda hyresgäster för talan om åtgärder enligt hyreslagen, medan en hyresgästorganisation eller en kommun för talan om åtgärder enligt bostadsförvaltningslagen (29 § BFL).

Den 1 januari 2022 infördes ändringar i bostadsförvaltningslagen för att stärka skyddet för hyresgäster när hyreshus missköts. Då infördes en ny form av ingripande genom en möjlighet för hyresnämnden att förelägga fastighetsägaren att åtgärda brister i förvaltningen, ett s.k. förvaltningsföreläggande. Ett sådant föreläggande får förenas med vite (4 och 6 §§ BFL). Samtidigt togs möjligheten bort att besluta om ett s.k. förvaltningsåläggande (som byggde på en större grad av frivillighet från fastighetsägarens sida). Ett förvaltningsföreläggande kan beslutas av hyresnämnden om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att eftersätta underhållet av fastigheten eller annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för de boende (prop. 2020/21:201, bet. 2021/22:CU2, rskr. 2021/22:42).

Utöver möjligheten att besluta om ett förvaltningsföreläggande får hyresnämnden ställa fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning). Tvångsförvaltning får endast beslutas om ett förvaltningsföreläggande inte bedöms som tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas hur allvarliga bristerna i förvaltningen är och om fastighetsägaren kan antas rätta sig efter ett sådant föreläggande (5 § BFL).

Om hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning ska den samtidigt utse en förvaltare. Till förvaltare ska utses ett bolag, en förening eller någon annan som har nödvändig erfarenhet av fastighetsförvaltning (8 § BFL).

Den kommun där fastigheten ligger ska få tillfälle att lämna förslag på förvaltare innan hyresnämnden beslutar om tvångsförvaltning (16 § femte stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). Bara den som har förklarat sig villig att åta sig uppdraget kan utses till förvaltare. Om varken kommunen eller hyresnämnden kan finna en lämplig förvaltare som är villig att åta sig uppdraget förfaller frågan om tvångsförvaltning.

Ingripanden mot dåliga boendeförhållanden enligt andra regelverk

Det finns även möjligheter för en kommun att ingripa mot dåliga boendeförhållanden enligt andra regelverk. Varje kommun utövar genom den eller de nämnder som fullmäktige bestämmer tillsyn inom kommunen över miljö- och hälsoskyddet enligt 9 kap. miljöbalken, förkortad MB (26 kap. 3 § MB). Kommunen får i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken följs (26 kap. 9 § MB). Beslut om förelägganden och förbud får förenas med vite (26 kap. 14 § MB). Ägare till bostäder ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa (9 kap. 9 § MB). Den närmare innebörden av detta preciseras i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (33 §). Enligt förordningen ska kommunen i sin tillsyn ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder (45 §). Fastighetsägare ska vidare, som verksamhetsutövare, fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att

motverka och förebygga att det inträffar olägenheter som påverkar människors hälsa eller påverkar miljön, s.k. egenkontroll (26 kap. 19 § MB).

Även bestämmelserna om underhåll av byggnader i plan- och bygglagen (2010:900) kan vara av betydelse vid brister i fastighetsförvaltningen (8 kap. 14 §). Dessutom kan nämnas möjligheten till expropriation när det rör sig om grov vanvård eller sådan kan befaras uppkomma i fråga om en fastighet (2 kap. 7 § expropriationslagen [1972:719]).

Den upphävda förvärvslagen

Lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. (förvärvslagen) upphävdes den 1 mars 2010 med hänvisning bl.a. till att den inte tillräckligt effektivt hade förhindrat att personer som är mindre lämpliga som hyresvärdar förvärvar och förvaltar hyresfastigheter. Enligt förvärvslagen fick en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet endast förvärvas efter tillstånd av hyresnämnden. Tillståndsplikten gällde bl.a. vid köp, byte och gåva men inträdde först om den kommun där fastigheten låg hade begärt hyresnämndens prövning. Samtidigt som förvärvslagen upphävdes skärptes bostadsförvaltningslagen med syftet att ta till vara hyresgästernas intressen av en godtagbar fastighetsförvaltning bl.a. sänktes kraven för särskild förvaltning under en begränsad tid, som ett slags prøvotid, efter det att en hyresfastighet bytt ägare (prop. 2009/10:21, bet. 2009/10:CU3, rskr. 2009/10: 176).

Propositionen Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen

Regeringen gav den 30 juni 2022 en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelse av fastigheter (dir. 2022:93). I utredningens uppdrag ingick bl.a. att föreslå hur en modern och effektiv förhandsprövning av förvärv av hyresfastigheter ska utformas. Utredningen, som antog namnet Utredningen om skärpta kontroller vid fastighetsförvärv, överlämnade sitt betänkande Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) i september 2023.

Regeringen överlämnade den 3 februari 2026 en proposition till riksdagen om identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen (prop. 2025/26:106). I propositionen lämnar regeringen bl.a. förslag om att kraven på att lämna uppgift om identitetsbeteckning i lagfartsansökningar skärps. Syftet är att skapa en bättre kontroll över vem som äger en fastighet. Ökade krav på identitetsuppgifter anföras bidra till polisens och andra myndigheters möjligheter att förebygga och bekämpa brott. Det föreslås även åtgärder som ska hindra att lagstiftningen kringgås när hyresrätter ombildas till bostadsrätter.

Regeringen bedömer, tvärt emot utredningens förslag, att det inte bör införas en ny hyresförvärvslag. Regeringen anför bl.a. följande (s. 25):

Sammanfattningsvis kan det konstateras att införandet av en ny hyresförvärvslag skulle innebära att ett brett kollektiv av skötsamma förvärvare får bära kostnaderna och olägenheterna för att motverka oegentligheter och regelöverträdelser i en liten minoritet av förvärven. För att en sådan reglering ska vara motiverad måste det kunna fastslås att de positiva konsekvenserna för samhället i stort står i proportion till kostnaderna och olägenheterna. Enligt regeringens mening kan den slutsatsen inte dras.

Mot denna bakgrund finns det inte tillräckliga skäl att införa en ny hyresförvärvslag.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat och avstyrkt liknande motionsförslag som de som nu är aktuella om åtgärder mot bristande fastighetsförvaltning och underhåll samt om att hindra oseriösa hyresvärdar, bl.a. våren 2025 i betänkande 2024/25:CU9. Utskottet hänvisade till bl.a. nyligen genomförda lagändringar och pågående arbete. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Motionärerna har lämnat förslag om olika åtgärder som syftar till att komma till rätta med problemen med bristande fastighetsförvaltning och underhåll. Utskottet anser fortfarande att det finns anledning att avvakta utfallet av de regler i bostadsförvaltningslagen som infördes i januari 2022 för att stärka skyddet för hyresgäster som bor i misskötta hyreshus. Utskottet konstaterar även att det redan finns bestämmelser i bostadsrättslagen som ger en bostadsrättshavare vissa rättigheter om en bostadsrättsförening försummar förvaltningen av ett bostadsrättshus. Motion 2025/26:2775 (V) yrkandena 5 och 6 avstyrks därmed.

Utskottet konstaterar vidare att regeringen har överlämnat propositionen Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen till riksdagen. I propositionen lämnas flera förslag som ska öka kontrollen över vem som äger en fastighet. Som redovisas ovan bedömer regeringen i propositionen att det inte finns tillräckliga skäl att införa en ny hyresförvärvslag. Propositionen kommer att beredas av utskottet under våren 2026, och utskottet är mot den bakgrunden inte berett att ställa sig bakom något av förslagen om olika åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av hyresfastigheter. Motionerna 2025/26:2775 (V) yrkandena 1 och 2 samt 2025/26:3650 (S) yrkande 21 avstyrks därmed.

Bostadsrättsfrågor

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om olika ändringar i bostadsrättslagen, ombildning till bostadsrätt och införande av bostadsrättsregister. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete.

Jämför reservation 19 (S), 20 (C) och 21 (V).

Motionerna

Bostadsrättslagen

I partimotion 2025/26:3185 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C) yrkande 27 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att tillåta bostadsrättsföreningar att omfatta fastigheter spridda över ett större område och även över kommungränser.

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) begärs flera tillkännagivanden till regeringen om ändringar i bostadsrättslagen. Motionärerna anser att bostadsrättslagen bör ändras på motsvarande sätt som hyreslagen när det gäller bristande skötsamhet och störningar i boendet (yrkande 31). Motionärerna föreslår vidare en översyn av bostadsrättslagen för att införa en motsvarande reglering som den hyresrättsliga om att en våldsutsatt person ska kunna behålla det gemensamma boendet (yrkande 47). Motionärerna föreslår slutligen en översyn av bostadsrättslagen för att stärka skyddet för enskilda i samband med att bostadsrättsföreningar bildas, bl.a. bör kraven för ekonomiska planer ses över (yrkande 35).

I kommittémotion 2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 begärs ett tillkännagivande till regeringen om en översyn av regelverket för att utreda om kravet på en auktoriserad revisor ska gälla för fler bostadsrättsföreningar.

I motion 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att utreda möjligheten att låta en bostadsrättshavare hyra ut lägenheten utan att det krävs tillstånd från styrelsen. Enligt motionären borde det enbart krävas att styrelsen informeras. I motion 2025/26:2516 av Kjell Jansson (M) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att stärka och skydda det egendomsrättsliga skyddet av bostadsrätten. I motion 2025/26:3814 av Cecilia Lönn (L) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att utreda om bostadsrättsföreningar ska kunna reglera eller förbjuda rökning i sina fastigheter.

Ombildning till bostadsrätt

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs tillkännagivanden till regeringen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter

(yrkande 22), om att rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter bör förbättras (yrkande 30) och om att hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter bör avskaffas (yrkande 31).

I motion 2025/26:1820 av Anna Vikström m.fl. (S) föreslås tillkännagivanden till regeringen om att stärka det rättsliga skyddet vid användningen av s.k. ombildningsföretag och ombildningskonsulter (yrkande 1) och om att regleringen av ombildningsprocessen bör ses över för att motverka oseriösa aktörer (yrkande 2).

Bostadsrättsregister

I motion 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister.

Bakgrund

Bostadsrättslagen

Grundförutsättningar för föreningsbildning

En förening kan äga flera fastigheter, men för att kunna registrera en ekonomisk plan och därmed upplåta bostadsrätter måste husen ligga så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna (1 kap. 5 § bostadsrättslagen [1991:614]). Bestämmelsen syftar framför allt till att motverka föreningsbildningar där husen inte har något naturligt geografiskt samband, t.ex. genom att de ligger i olika stadsdelar eller skiljs markant åt genom andra hus eller anläggningar. Att husen ska vara samlade på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna ska inte uppfattas så att husen nödvändigtvis måste ligga alldeles bredvid varandra. Hänsyn måste tas till markens belägenhet och möjligheterna att bebygga den. Som huvudregel bör dock gälla att husen ska ligga i omedelbar anslutning till varandra. Avsteg bör kunna göras t.ex. om det har placerats områden för allmänt ändamål mellan husen. Avsikten är ytterst att både den praktiska förvaltningen av husen och det gemensamma ansvaret i övrigt för föreningens verksamhet ska kunna fortlöpa på ett ändamålsenligt sätt (prop. 1990/91:92 s. 156).

Särskilt om störningar och förverkande

När en bostadsrättshavare använder sin lägenhet ska han eller hon 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 (7 kap. 9 § bostadsrättslagen). Av samma bestämmelse följer att bostadsrättshavaren även i övrigt vid sin användning av lägenheten ska göra allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Styrelsen i en bostadsrättsförening ansvarar för den löpande

förvaltningen av föreningens angelägenheter och kan besluta om ordningsregler som t.ex. ett förbud mot rökning i föreningens allmänna utrymmen (7 kap. 4 § lagen [2018:672] om ekonomiska föreningar, förkortad ELF). Bostadsrättshavaren är som huvudregel skyldig att rätta sig efter föreningens särskilda ordningsföreskrifter.

Bostadsrättshavaren har också ett tillsynsansvar för att gäster m.fl. fullgör dessa skyldigheter. Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren en tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten ligger. Om det förekommit särskilt allvarliga störningar behöver föreningen inte skicka någon särskild underrättelse före uppsägningen. Om lägenheten vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas (7 kap. 18–22 §§ bostadsrättslagen).

Krav på revisor

En bostadsrättsförening ska ha en styrelse och minst en revisor (1 kap. 2 § bostadsrättslagen). Genom en hänvisning till 8 kap. ELF framgår vidare att bestämmelserna om revisor ska tillämpas för bostadsrättsföreningar (9 kap. 26 § bostadsrättslagen). I större bostadsrättsföreningar ställs krav på att ha en auktoriserad revisor (8 kap. 14 § ELF).

Uthyrning av en bostadsrättslägenhet

Som redovisats tidigare i betänkandet får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Om styrelsen vägrar ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen (se närmare avsnittet Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt).

Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för bl.a. ökad trygghet i bostadsområden

I avsnittet Förverkande av hyresrättsavtal beskrivs de hyresrättsliga skärpningar som infördes i juli 2024. Lagändringarna innebär bl.a. utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som har begått brott i lägenheten eller närområdet (prop. 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden). I avsnittet Stärkt hyresrättsligt skydd finns även en redogörelse för de stärkta möjligheter för en hyresgäst som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en uppsägning och för när en medhyresgäst som utsatts för våld av en närstående har möjlighet att överta ett hyreskontrakt.

Pågående arbete

I juni 2025 tillsatte regeringen en s.k. bokstavsutredare med uppdrag att utreda vissa frågor om bostadsrätter (Ju2025/01283). Uppdraget innefattade dels att föreslå utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott, dels att bedöma om det bör införas ökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av tidigare brottslighet och lämna förslag på sådana utökade möjligheter.

Utredaren överlämnade i november 2025 promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28) till regeringen. I promemorian föreslås bl.a. att det i bostadsrättslagen införs regler om förverkande av bostadsrätter som motsvarar de regler som sedan den 1 juli 2024 gäller för förverkande av hyresrätter. Det innebär att det föreslås att bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i bostadsrättslagen. Vidare ska bristande skötsamhet införas som ett uppsamlande begrepp för olika former av åsidosättanden. Om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till bristande skötsamhet ska bostadsrätten vara förverkad. I denna del föreslås också att en bostadsrätt, på motsvarande sätt som en hyresrätt, inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott. Promemorian har remitterats och remissvar ska ha inkommit senast den 10 mars 2026.

Propositionen Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen

Som tidigare redovisats i betänkandet överlämnade regeringen den 3 februari 2026 en proposition till riksdagen om identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen (prop. 2025/26:106). I propositionen lämnar regeringen bl.a. förslag om att kraven på att lämna uppgift om identitetsbeteckning i lagfartsansökningar skärps. I propositionen föreslår regeringen även åtgärder som ska hindra att lagstiftningen kringgås när hyresrätter ombildas till bostadsrätter. För att säkerställa att det endast är de som faktiskt bor på fastigheten som röstar om en ombildning ska bara den som har varit folkbokförd på fastigheten under minst sex månader närmast före föreningsstämman där beslutet fattas få delta i omröstningen. Det föreslås också att samma regler som gäller vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt ska gälla när en ekonomisk förening omregistreras till en bostadsrättsförening. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Propositionen Ett register för alla bostadsrätter

Regeringen överlämnade den 10 februari 2026 propositionen Ett register för alla bostadsrätter till riksdagen (prop. 2025/26:112). I propositionen föreslår

regeringen bl.a. att det inrättas ett bostadsrättsregister där alla bostadsrätter ska registreras. Registret ska föras av Lantmäteriet. I det nya bostadsrättsregistret ska det finnas uppgifter om bl.a. bostadsrättshavaren, bostadsrättsföreningen och pantsättningar. Regeringen anför att syftet med ett register är bl.a. att göra hanteringen av pantsättningar mer modern och rättssäker och förenkla för bostadsrättsföreningarna. Regeringen föreslår vidare att det införs ett enhetligt sakrättsligt system för bostadsrätter och att en registrering i bostadsrättsregistret ska ersätta en underrättelse till bostadsrättsföreningen som sakrättsligt moment vid pantsättning och överlåtelse av en bostadsrätt. Regeringen föreslår att lagändringarna som avser uppbyggnaden av registret ska träda i kraft den 1 januari 2027 och att ändringarna i övrigt ska träda i kraft den dag som regeringen bestämmer.

Tidigare behandling

Utskottet har tidigare behandlat och avstyrkt motsvarande motionsyrkanden som nu är aktuella om olika ändringar i bostadsrättslagen, om ombildningsprocessen och om att införa ett offentligt bostadsrättsregister, senast våren 2025 i betänkande 2024/25:CU9. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Bostadsrättslagen

Utskottet konstaterar inledningsvis att det i promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter föreslås bl.a. att det införs regler i bostadsrättslagen om förverkande av bostadsrätter som motsvarar de regler som sedan den 1 juli 2024 gäller för förverkande av hyresrätter. Promemorian har remitterats och remissvar ska inkomma i mars 2026. Mot den bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av förslagen i motion 2025/26:3650 (S) yrkandena 31 och 47. Motionsyrkandena avstyrks därför.

Utskottet ser inte något behov av att ändra regleringen för att tillåta andrahandsuthyrning av en bostadsrätt utan styrelsens samtycke, att tillåta bostadsrättsföreningar att omfatta fastigheter spridda över större områden eller att utreda om kravet på en auktoriserad revisor ska gälla för fler bostadsrättsföreningar. Motionerna 2025/26:2727 (SD) yrkande 4, 2025/26:3184 (C) yrkande 25 och 2025/26:3185 (C) yrkande 27 avstyrks därför.

Utskottet är heller inte berett att ställa sig bakom motionsyrkandena om att stärka det egendomsrättsliga skyddet av bostadsrätten eller att stärka skyddet för enskilda i samband med att en bostadsrättsförening bildas. Även motionerna 2025/26:2516 (M) och 2025/26:3650 (S) yrkande 35 avstyrks således.

Slutligen konstaterar utskottet att det redan finns generella bestämmelser i hyreslagen om bl.a. störningar i boendet. Därtill har styrelsen i en bostadsrättsförening ansvar för den löpande förvaltningen av föreningens

angelägenheter och kan besluta om ordningsregler som t.ex. ett förbud mot rökning i föreningens allmänna utrymmen. Mot den bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå något tillkännagivande till regeringen om att tillsätta en utredning om förbud mot rökning i bostadsrättsfastigheter. Motion 2025/26:3814 (L) avstyrks därmed.

Ombildning till bostadsrätt

När det gäller motionsförslagen om att genom olika åtgärder komma till rätta med vissa problem när det gäller ombildning av hyresrätter till bostadsrätter konstaterar utskottet att regeringen har överlämnat propositionen Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen till riksdagen. I propositionen lämnas bl.a. förslag på åtgärder som ska hindra att lagstiftningen kringgås när hyresrätter ombildas till bostadsrätter. Mot den bakgrunden är utskottet inte berett att ställa sig bakom något av de nu aktuella förslagen. Motionerna 2025/26:1820 (S) yrkandena 1 och 2 samt 2025/26:2775 (V) yrkandena 22, 30 och 31 avstyrks därför.

Bostadsrättsregister

Utskottet konstaterar att regeringen har överlämnat propositionen Ett register för alla bostadsrätter till riksdagen. I propositionen föreslås bl.a. att ett offentligt register ska införas för samtliga bostadsrätter. Utskottet anser därmed att motionsyrkandet är tillgodosett genom lagförslaget. Motion 2025/26:2727 (SD) yrkande 3 bör därför avslås.

Kooperativ hyresrätt och hyrköp

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten och om hyrköp. Utskottet hänvisar till bl.a. pågående arbete.

Jämför reservation 22 (S, V, MP), 23 (S), 24 (V) och 25 (S).

Motionerna

Finansiella förutsättningar för kooperativ hyresrätt

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att utreda och se över de ekonomiska förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten (yrkande 38). Även i kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att tillsätta en utredning för att utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för fler (yrkande 42).

Ytterligare åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att skapa möjligheter till ett socialt, tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten (yrkande 37).

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om kooperativ hyresrätt. Motionärerna anser att det bör bli enklare för boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt om en försäljning är aktuell (yrkande 40). Motionärerna vill även att det ska bli möjligt för hyresgäster att bilda en kooperativ hyresrättsförening att ha vilande, på samma sätt som en bostadsrättsförening, för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av en hyresfastighet (yrkande 41). Vidare föreslås att regeringen utreder om en nationell samordnare bör tillsättas för frågor som rör den kooperativa hyresrätten (yrkande 43).

I motion 2025/26:1260 av Louise Thunström m.fl. (S) begärs ett tillkännagivande till regeringen om att se över reglerna för den kooperativa hyresrätten. Motionärerna anför att upplåtelseformen bör reformeras och anpassas till dagens samhällsutveckling.

Hyrköp

I kommittémotion 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 36 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att se över möjligheten att utveckla en hyrköpsmodell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa bostaden. Även i motion 2025/26:1239 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S) yrkande 3 begärs ett tillkännagivande till regeringen om att införa en hyrköpsmodell för småhus.

Bakgrund

Lagen om kooperativ hyresrätt

Lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt trädde i kraft den 1 april 2002.⁴ Den kooperativa hyresrätten kan beskrivas som en upplåtelseform mellan vanlig hyresrätt och bostadsrätt. I huvudsak innebär den följande. Upplåtelseformen används för upplåtelse av bostadslägenheter. Den kooperativa hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten stämmer i åtskilliga avseenden överens med vad som gäller vid vanlig hyra. Hyresvärden är en kooperativ hyresrättsförening, och de kooperativa hyresgästerna ska vara medlemmar i föreningen. Hyresgästernas intresse av boendeinflytande och boendedemokrati tillgodoses inom ramen för föreningen. Det finns två huvudtyper av föreningar. Föreningar enligt ägarmodellen äger det hus där lägenheterna finns.

⁴ Det finns även kooperativa hyresrätter som bildats enligt äldre lagstiftning genom undantag från lagbestämmelser som varit avsedda att hindra uppkomsten av nya upplåtelseformer respektive lagstiftning om försöksverksamhet med upplåtelseformen.

Föreningar enligt hyresmodellen hyr lägenheterna av fastighetsägaren. Den kooperativa hyresrättsföreningen är ett särskilt slag av ekonomisk förening. Medlemmarna betalar vanliga medlemsinsatser, och dessutom kan föreningen ta ut särskilda upplåtelseinsatser i samband med en lägenhetsupplåtelse. En hyresgäst som flyttar kan inte sälja den kooperativa hyresrätten men har i princip rätt att få tillbaka betalade insatser. Föreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Bruksvärdesreglerna tillämpas inte.

Reglerna om ombildning från vanlig hyresrätt till bostadsrätt har utvidgats till att gälla även ombildning till kooperativ hyresrätt enligt ägarmodellen, dvs. när föreningen äger huset. En kooperativ hyresrättsförening har alltså samma rätt att köpa en hyresfastighet som är till försäljning som en bostadsrättsförening har (lagen [1982:352] om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, även kallad ombildningslagen). Innan föreningsstämman beslutar att föreningen ska förvärva ett hus för ombildning ska en ekonomisk plan upprättas. Planen ska vara försedd med intyg av två personer. Intygsgivarna ska bl.a. ange de huvudsakliga omständigheter som ligger till grund för deras bedömning och vilka handlingar som har varit tillgängliga för dem (4 kap. 1–3 §§ lagen om kooperativ hyresrätt). Regelverket syftar till att det ska finnas ett opartiskt beslutsunderlag inför föreningsstämmans beslut om att förvärva fastigheten (prop. 2001/02:62 s. 112).

Begreppet hyrköp

Med hyrköp avses i avtalsrättsliga sammanhang som regel att en person hyr viss egendom under en tid, med rätt att köpa egendomen när hyresavtalstiden löpt ut. Hyrköp är en vanlig konstruktion i fråga om lös egendom, exempelvis bilar, båtar och maskiner. Hyrköp av bostäder är ett relativt nytt fenomen på den svenska bostadsmarknaden. Begreppet hyrköp används för olika former av avtalsmodeller som utgör insteg till den ägda bostadsmarknaden. Det är inte ett vedertaget begrepp inom fastighetsrätten och det saknas därmed en klar definition av vilken avtalskonstruktion som avses.

Pågående arbete

Regeringen beslutade i maj 2023 att utse en särskild utredare med uppdraget att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införa en lagreglerad modell för hyrköp (dir. 2023:62). Utredningen har haft i uppdrag att bl.a. utgå från de förslag som 2012 års ägarlägenhetsutredning lämnade i betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33). Utredningen, som tog namnet Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp, lämnade i december 2024 sitt betänkande Fler vägar till att äga sitt boende, del I och del II (SOU 2024:83). Utredningen lägger i korthet fram följande slutsatser och förslag:

- Enligt utredningens mening är 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag på ett system för omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter överlag gediget och väl genomtänkt. Utgångspunkten är därför att 2014 års förslag

i stort ska ligga till grund för den nu aktuella utredningens överväganden och att modellen för förfarandet ska följas till huvudsaklig del.

- En ny lag ska införas – lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Begreppet omvandling är valt dels för att skilja ut förfarandet från ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, dels för att undvika sammanblandning med begreppet ombildning som används i fastighetsbildningslagen (1970:988). Lagen föreslås omfatta enbart hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter.
- Utredningen föreslår att en ny lag om hyrköp av bostad införs – lagen om hyrköp av bostad. Lagens tillämpningsområde ska vara begränsat till hyrköpsavtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Föremålet för hyrköpet ska vara en bostad, antingen en fastighet (dvs. småhus och ägarlägenhet) eller en bostadsrätt. Lagen föreslås bara gälla hyrköpsavtal som är inriktade på överlåtelser av fast egendom eller bostadsrätter. Utredningen föreslår alltså inte något system för hyrköp i samband med upplåtelse av bostadsrätter.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet. Regeringen har aviserat att en proposition om hyrköp av bostäder ska överlämnas till riksdagen i mars 2026.

Riksdagens tillkännagivanden och tidigare behandling

Kooperativ hyresrätt

Utskottet har tidigare vid flera tillfällen behandlat och avstyrkt motionsförslag om särskilda åtgärder för att främja utvecklingen av upplåtelseformen kooperativ hyresrätt. Våren 2025 stod utskottet fast vid sitt tidigare ställningstagande att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra (bet. 2024/25:CU9). Riksdagen följde utskottets förslag.

Hyrköp

Våren 2016 föreslog utskottet ett tillkännagivande om att regeringen bör utreda ett hyrköpssystem för bostäder (bet. 2015/16:CU14). Riksdagen följde utskottets förslag. Våren 2021 behandlade utskottet återigen motioner om att utreda och inrätta ett hyrköpssystem. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att den bör utreda ett hyrköpssystem (bet. 2020/21:CU7). Riksdagen biföll utskottets förslag. Våren 2022 behandlade utskottet på nytt motioner om att främja hyrköp. Utskottet föreslog ett tillkännagivande till regeringen om att främja ett hyrköpssystem (bet. 2021/22:CU5). Riksdagen biföll utskottets förslag.

Våren 2025 behandlade utskottet motionsyrkanden bl.a. om att främja hyrköp och utreda ett hyrköpssystem. Utskottet avstyrkte motionsyrkandena med hänvisning till pågående arbete inom Regeringskansliet (bet. 2024/25:CU9). Riksdagen biföll utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Finansiella förutsättningar för kooperativ hyresrätt

Utskottet är inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsförslagen om att utreda de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten. Motionerna 2025/26:2775 (V) yrkande 42 och 2025/26:3650 (S) yrkande 38 avstyrks således.

Ytterligare åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten

När det gäller olika förslag om att på ytterligare sätt främja den kooperativa hyresrätten står utskottet fast vid tidigare ställningstaganden att staten inte ska gynna en upplåtelseform framför andra. Motionerna 2025/26:1260 (S), 2025/26:2775 (V) yrkandena 40, 41 och 43 samt 2025/26:3650 (S) yrkande 37 avstyrks därmed.

Hyrköp

Som redovisas ovan har regeringen aviserat att en proposition om hyrköp ska överlämnas till riksdagen i mars 2026. Utskottet är därför inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsförslagen om hyrköp. Motionerna 2025/26:1239 (S) yrkande 3 och 2025/26:3650 (S) yrkande 36 avstyrks således.

Pågående utredningar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att regeringen inte ska gå vidare med vissa utredningsförslag.

Jämför reservation 26 (V).

Motionen

I kommittémotion 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) föreslås två tillkännagivanden till regeringen om vissa utredningar. Motionärerna begär att regeringen inte går vidare med de förslag som lämnats i betänkandena En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65) (yrkande 17) och Fler vägar till att äga sitt boende, del I och del II (SOU 2024:83) (yrkande 24).

Pågående arbete

I betänkandet har tidigare redogjorts för slutbetänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65) som överlämnades till regeringen i maj 2025 (se bl.a. avsnittet Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med

hyreskontrakt). Slutbetänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet. Regeringen har aviserat att en proposition ska överlämnas till riksdagen i mars 2026.

I betänkandet har även redogjorts för betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende, del I och del II (SOU 2024:83) som överlämnades i december 2024. Betänkandet har remitterats och bereds inom Regeringskansliet (se avsnittet Kooperativ hyresrätt och hyrköp). Regeringen har aviserat att en proposition ska överlämnas till riksdagen i mars 2026.

Tidigare behandling

Våren 2025 behandlade och avstyrkte utskottet motionsyrkanden med motsvarande innehåll som de som nu är aktuella (bet. 2024/25:CU9). Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet är inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandena som därför avstyrks.

Reservationer

1. Hyressättning av bostadslägenheter, punkt 1 (S, MP)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 33 och avslår motionerna

2025/26:1209 av Adrian Magnusson och Aida Birinxhiku (båda S) yrkande 4, 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 5 och 6, 2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 38 och 39 samt

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24.

Ställningstagande

Det finns i dag ca 1,4 miljoner hyresrätter i Sverige och det är en boendeform som många personer föredrar. Det nuvarande förhandlingssystemet för fastställande av hyror vilar på en väl fungerande lagstiftning som balanserar parternas intressen. Det finns dock anledning att genomföra en översyn av hyreslagen för att undvika oförutsedda och kraftiga hyreshöjningar, t.ex. i samband med bruksvärdesprövningar. Det är en uppgift för regeringen att låta genomföra en sådan översyn. Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

2. Hyressättning av bostadslägenheter, 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 ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 38 och 39 samt

avslår motionerna

2025/26:1209 av Adrian Magnusson och Aida Birinxhiku (båda S) yrkande 4,

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 5 och 6,

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 33.

Ställningstagande

Det s.k. påtaglighetsrekvisitet innebär att hyresnämnden vid en hyresprövning inte ska anse en hyra som skälig om den är ”påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga”. Detta har i praxis lett till att de privata värdarna har kunnat ligga flera procentenheter högre än de allmännyttiga hyrorna vid jämförelseprövningar. Motivet för att införa rekvisitet var att få en prisrörlighet på marknaden när allmännyttan hade en normerande roll, vilket inte längre är fallet. Så länge de privata värdarnas hyror ingår i hyresnämndens jämförelsematerial är det naturligt att påtaglighetsrekvisitet också försvinner. Därför bör påtaglighetsrekvisitet tas bort.

Lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (Allbolagen) trädde i kraft den 1 januari 2011. Innan dess var allmännyttiga hyresnormerande i förhandlingarna. Det innebar att endast allmännyttiga lägenheter kunde användas som jämförelsematerial vid en prövning av en lägenhets bruksvärde i hyresnämnden. Eftersom allmännyttans hyror sattes efter en självkostnadsprincip innebar det att bruksvärdet fick ett ”ankare” i kostnaden för att driva ett allmännyttigt bostadsbolag. När Allbolagen infördes och självkostnadsprincipen upphävdes medförde det även att allmännyttans hyresnormerande roll avskaffades. Hyrorna ska fortfarande sättas utifrån bruksvärdet, men parterna har inte längre ankaret att utgå från.

Enligt min mening bör de allmännyttiga bostadsbolagen återigen bedrivas utifrån mål om social nytta och samhällsansvar. De marknadsprinciper och avkastningskrav som gäller i dag står i konflikt med allmännyttans samhällsansvar och bör därför avskaffas. Allmännyttan bör bli hyresnormerande när parterna förhandlar om hyror. Regeringen bör återkomma med lagförslag som tillgodoser det som anförts ovan. Det jag nu anför bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

3. Hyressättning av bostadslägenheter, punkt 1 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 24 och avslår motionerna

2025/26:1209 av Adrian Magnusson och Aida Birinxhiku (båda S) yrkande 4, 2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 5 och 6,

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 38 och 39 samt

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 33.

Ställningstagande

Den svenska hyressättningsmodellen med kollektiva förhandlingar och bruksvärdeshyra har inte bidragit till en bostadsförsörjning som motsvarar de faktiska behoven. Bostadsköerna är för långa och om de ska kortas ned måste fler hyresrätter byggas. Under våren 2020 tillsatte regeringen en utredning om fri hyressättning vid nyproduktion. Våren 2021 lämnade utredningen sitt betänkande där den föreslog bl.a. att avtalsfrihet ska råda mellan hyresgästen och hyresvärderna. Arbetet har därefter stannat av. Jag anser att denna utredning bör ligga till grund för en reformering av hyressättningen så att det införs fri hyressättning vid nyproduktion. En sådan reform skulle innebära ett steg mot en bättre balans på hyresmarknaden och minska underskottet på tillgängliga bostäder. Regeringen bör därför snarast återkomma med ett lagförslag om en reformerad hyressättning. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

4. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 26, 28 och 29 samt avslår motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 7–15,

2025/26:3317 av Janine Alm Ericson m.fl. (MP) och

2025/26:3548 av Daniel Helldén m.fl. (MP) yrkande 133.

Ställningstagande

Renoveringar måste utföras på ett sådant sätt att människor har råd att bo kvar. Hösten 2021 lämnade den dåvarande regeringen proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster till riksdagen. Förslaget i propositionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar fick emellertid inte bifall i riksdagen. Vi anser fortfarande att förslaget är välavvägt och bör genomföras. Vidare måste hyresgästernas ställning vid renoveringar stärkas. Förekomsten av lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas.

Något som har urholkat hyresgästernas ställning är att hyresgästen oftast förlorar i hyresnämnden när nämnden prövar om tillstånd ska ges för renoveringsåtgärder. Detta beror i hög grad på att domstolarna tillämpar begreppet ”inte är oskäligt” vid bedömningen av om en renoveringsåtgärd är rimlig. Vi menar att detta leder till en obalans i samband med hyresförändringar vid renoveringar. I utredningen Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) föreslogs att begreppet ”skäligt” införs som bedömningsgrund i hyreslagen i stället för ”inte är oskäligt”. Vi står fortfarande bakom utredningens slutsats och anser att en sådan ändring i hyreslagen bör göras för att jämna ut balansen mellan parternas intressen. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ för att förverkliga detta. Vad vi nu har anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

5. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 7–15 och avslår motionerna

2025/26:3317 av Janine Alm Ericson m.fl. (MP),

2025/26:3548 av Daniel Helldén m.fl. (MP) yrkande 133 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 26, 28 och 29.

Ställningstagande

I dag har vi en situation där upprustning av bostäder ofta leder till orimligt höga hyreshöjningar. Många har inte råd att bo kvar efter en renovering, och därmed är deras besittningsskydd i praktiken satt ur spel. Många renoveringar är nödvändiga, men de måste genomföras med social hållbarhet i åtanke och resultera i rimliga hyreshöjningar efter samråd med hyresgästerna och

Hyresgästföreningen. En preventiv åtgärd för att motverka de oskäligen hyreshöjningarna skulle vara att återinföra möjligheten till skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter. I dag har småhusägare och bostadsrättsföreningar möjlighet att jämna ut kostnaderna genom att göra avsättningar till framtida underhåll utan skattekonsekvenser. För hyresfastigheter beskattas däremot avsättningar till framtida underhåll med över 20 procent. För att åtgärda orättvisan mellan upplåtelseformerna bör regeringen införa en möjlighet till skattefria underhållsavsättningar även för hyresfastigheter. Regeringen bör återkomma med ett lagförslag med den innebörden.

Hyresgästutredningen tog vidare fasta på att många hyresgäster upplever information om hyran efter ombyggnaden som viktig (SOU 2017:33). Det är svårt att ta ställning till åtgärder utan att veta vad den slutgiltiga hyran kommer att bli. Enligt utredningen skulle detta underlättas om parterna på förhand förhandlar om hyran. Även om det finns vissa svårigheter med ett sådant förslag menar jag att det är av stor vikt att hyresgästerna får bättre information än i dag om den kommande hyran. Hyresvärden bör därför vara skyldig att på förhand ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter ombyggnaden. Regeringen bör återkomma med ett lagförslag med den innebörden.

Det är vidare uppenbart att nuvarande lagstiftning inte ger hyresgästerna en tillräcklig möjlighet att påverka omfattningen av en renovering eller ett tillräckligt skydd. Regeringen bör därför utreda hur hyresgästers inflytande och rätt till insyn i planerade renoveringar kan öka. Regeringen bör även utreda hur lagstiftningen kan skärpas för att begränsa hur mycket en hyra får höjas efter en större renovering. För att stoppa s.k. renoveringar bör regeringen även verka för ytterligare forskning om alternativa renoveringsmodeller.

Dagens bruksvärdessystem introducerades 1969 med intentionen att hyresgästerna skulle ha ett starkt besittningsskydd. I dag urholkas dock detta skydd när alltför höga hyreshöjningar följer på renoveringar. Jag anser att det saknas en rimlig balans mellan hyresvärdarnas och hyresgästernas intressen vid renoveringar. Vid hyresnämndens prövning av renoveringsåtgärder dömer domstolen i princip alltid till hyresvärdens fördel. Skälen anses bl.a. vara att hyresnämnden inte följer lagstiftarens intentioner (se Polanska och Axén, Den orättvisa rättvisan – en rättspraxis som renoverar). Regeringen bör se över hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen, i de fall som handlar om renoveringar, blir mer jämlik än i dag. Vidare bör regeringen vidta åtgärder för att stärka hyresgästers rätt till juridisk hjälp och rådgivning vid tvister i hyresnämnden.

De senaste tio åren har vi sett en utveckling i Sverige där privata fastighetsbolag har köpt upp hela bostadsområden med ett enda syfte – att göra en så stor och snabb vinst som möjligt. I Danmark, som har samma problem, har en majoritet i folketinget enats om att införa ett s.k. spekulationsstopp för att utestänga kortsiktiga, oseriösa bostadsspekulanter från den danska bostads-

marknaden. Spekulationsstoppet innebär att en hyresvärd som köper en fastighet och genomför en renovering inte får höja hyran förrän efter fem år. Syftet med denna karenstid är att minska möjligheterna att göra snabba vinster och därmed att göra det mindre intressant för oseriösa aktörer att köpa upp slitna hyreshusbestånd, ytskiktsrenovera och höja hyran kraftigt för att därefter sälja fastigheterna med god vinst. Motsvarande lagstiftning bör införas i Sverige, och det är en uppgift för regeringen att ta fram ett sådant lagförslag.

Det jag anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

6. Förbättrings- och ändringsarbeten, punkt 4 (MP)

av Amanda Palmstierna (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3548 av Daniel Helldén m.fl. (MP) yrkande 133 och avslår motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 7–15,
2025/26:3317 av Janine Alm Ericson m.fl. (MP) och
2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 26, 28 och 29.

Ställningstagande

Det är viktigt att skapa incitament för ökad återvinning och resurshushållning inom det hyresrättsliga området. I stället för att återbruka inventarierna ersätter många fastighetsägare i dag fullt fungerande inredning i t.ex. kök och badrum när de renoverar hyreslägenheter. Skälet är att lägenheten då får ett högre bruksvärde, vilket gör att hyran kan höjas. Detta innebär ofta att inredningen byts ut till det sämre när det gäller både kvalitet och design men med en högre hyra till följd. Regelverket behöver ses över och förtydligas för att bruksvärdessystemet bättre ska gå hand i hand med en ökad resurseffektivitet. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

7. Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, punkt 5 (V, MP)

av Amanda Palmstierna (MP) och Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 37 och

2025/26:3545 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkande 6 och
avslår motion

2025/26:2731 av Markus Wiechel (SD) yrkande 1.

Ställningstagande

I dag bestämmer varje enskild hyresvärd vilka tillträdeskrav som ska gälla vid uthyrningen av en bostad och kraven på de potentiella hyresgästerna varierar kraftigt över landet. Frågan om hyresvärdars tillträdeskrav lyfts i betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14). Vi anser, i enlighet med förslagen i betänkandet, att de krav som hyresvärdar ska få ställa på en ny hyresgäst behöver regleras i lag. Detta innebär bl.a. att en hyresvärd enbart ska kunna ställa rimliga inkomstkrav och att andra krav ska vara lämpliga och relevanta. Vi noterar i sammanhanget att betänkandet i denna del fortfarande bereds inom Regeringskansliet. Regeringen bör därför snarast återkomma med ett lagförslag som tillgodoser det som anförts ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

8. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 7 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 46 och

avslår motionerna

2025/26:907 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3 och

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 16 och 32.

Ställningstagande

Riksdagen beslutade nyligen om lagändringar som bl.a. syftar till att underlätta för våldsutsatta kvinnor att bo kvar i bostaden. Vi kan konstatera att lagändringarna har sitt ursprung i utredningen Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor, som tillsattes av den dåvarande socialdemokratiska regeringen. Vi kan även konstatera att det finns en bred partipolitisk enighet om principen att det är den våldsutsatta kvinnan som ska kunna bo kvar och att det är den våldsutövande mannen som ska flytta – inte tvärtom. Det gäller nu att ta ytterligare steg och låta denna princip gälla alla våldsutsatta kvinnor och alla våldsutövande män – oavsett boendeform. Därför behövs en generell översyn av hur en person som har varit utsatt för brott i en nära relation vid en separation ska kunna behålla det boende som varit parets gemensamma, oavsett boendeform. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

9. Stärkt hyresrättsligt skydd, punkt 7 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 16 och 32 samt

avslår motionerna

2025/26:907 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S) yrkande 3 och 2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 46.

Ställningstagande

Vissa lagändringar infördes 2021 för att stärka skyddet för hyresgäster när bostadslägenheter förstörs (se prop. 2020/21:201). Detta var ett steg i rätt riktning, men ändringarna skyddar fortfarande inte en hyresgäst i tillräckligt hög grad vid brand. Regleringen innebär nämligen ingen garanti för att hyresgästen får behålla sin bostad efter en brand. Jag anser därför att regeringen bör återkomma med ett lagförslag som innebär att hyresgästens besittningsskydd består även om lägenheten förstörs genom en brand.

De senaste decennierna har ett stort antal hyresrätter, såväl privata som allmännyttiga, ombildats till bostadsrätter. I samband med dessa ombildningar har en del hyresgäster av olika skäl valt att inte ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Enligt hyreslagen har kvarboende hyresgäster samma rättigheter som andra hyresgäster. I praktiken har dock de kvarboende hyresgästerna en

svagare ställning än andra hyresgäster. De har t.ex. sämre möjligheter att byta sin lägenhet mot en annan hyresrätt. Dessutom har bostadsrättsföreningen starka ekonomiska incitament att göra sig av med dessa hyresgäster eftersom bostadsrättsföreningens ekonomi kan stärkas om föreningen säljer lägenheten. Jag anser därför de kvarboende hyresgästernas situation behöver utredas. Regeringen bör således tillsätta en utredning med uppdraget att se över kvarboende hyresgästers situation och föreslå åtgärder för att stärka deras ställning.

Det jag anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

10. Avhysning, punkt 8 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 32.

Ställningstagande

Samhället har ett ansvar för att säkerställa att barn växer upp under trygga förhållanden, och i det ligger ett långtgående ansvar för att förhindra att barn blir hemlösa. Sedan 2018 har antalet vräkningar som berör barn fortsatt att öka och situationen är allvarlig. Det finns även en risk för att vräkningarna av barnfamiljer fortsätter att öka utifrån de lagändringar som genomfördes med anledning av propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden (prop. 2023/24:112). Även på det hyresrättsliga området behövs reformer för att förhindra att barn vräks. Jag anser att en hyresvärd aldrig bör kunna vräka ett hushåll som inkluderar minderåriga utan att först ha uppmanat hyresgästen till rättelse och underrättat socialtjänsten. Regeringen bör därför återkomma med ett sådant lagförslag. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

11. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 9 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 30.

Ställningstagande

Under 2024 beslutade riksdagen om lagändringar som innebär bl.a. att hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten skärps och att hyresgäster som har begått brott som försämrar närmiljön ska kunna sägas upp. Vi är i grunden positiva till förändringarna men ser också ett behov av en snabb och systematisk utvärdering av de nya reglerna och den rättspraxis som utvecklas.

Regeringen bör därför noga följa upp och utvärdera effekterna av de hyresrättsliga skärpningarna. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

12. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt, punkt 10 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 27 och 50 samt avslår motionerna
2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8 och
2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 4, 18 och 19.

Ställningstagande

I proposition 2020/21:201 Stärkt skydd för hyresgäster föreslog regeringen bl.a. ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder. Riksdagen röstade dock ned förslaget. Vi menar att ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder vore av stor betydelse för hyresgästernas trygghet. I dag kan en hyresvärd säga upp ett kontrakt i förtid trots att det är tidsbestämt. Människor som redan befinner sig i en utsatt situation på andrahandsmarknaden kan alltså när som helst bli bostadslösa med tre månaders varsel. Det bör därför införas ett förbud mot att säga upp tidsbestämda kontrakt i förtid. Det är en uppgift för regeringen att ta fram ett sådant lagförslag.

Vidare krävs ytterligare åtgärder för att bekämpa den parallella svarta bostadsmarknaden. Reglerna för andrahandsuthyrning och avdrag bör ses över och skärpas för att bl.a. motverka ockerhyror. Det är en uppgift för regeringen att tillsätta en sådan utredning och återkomma med förslag.

Det vi anført ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

13. Andrahandsupplåtelser, privatuthyrning och handel med hyreskontrakt, punkt 10 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 3, 4, 18 och 19 samt

avslår motionerna

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 8 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 27 och 50.

Ställningstagande

Det finns i dag ett växande problem på bostadsmarknaden med privata fastighetsägare som använder bulvaner och mellanhänder för att kunna tillämpa korttidskontrakt med oskäliga hyror. Detta fenomen brukar benämnas hotellifiering och det förekommer i de delar av landet där det råder bostadsbrist. Jag anser därför att lagstiftningen om blockuthyrning behöver skärpas. Vidare behöver reglerna för andrahandsuthyrning skärpas för att förhindra att fastighetsägare kringgår hyreslagstiftningen. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till en sådan lagstiftning.

Den som bor i en hyresrätt i andra hand och har betalat för mycket i hyra kan vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad i efterhand. Om hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen enligt reglerna om återbetalning av överhyra (55 e § hyreslagen). Jag anser att dessa regler även bör omfatta ägda bostäder. För att öka tryggheten för andrahandshyresgäster bör hyran avspegla bruksvärdet. Under den tidigare borgerliga regeringen drevs dock politiken i en helt annan riktning genom införandet av privatuthyrningslagen. Lagstiftningen innebär att personer som äger sin bostad kan hyra ut den till en högre hyra än bruksvärdesystemet tillåter. Möjligheten att få tillbaka överhyra retroaktivt har också avskaffats för andrahandshyresgäster som hyr en ägd bostad i andra hand. I stället får andrahandshyresgästen numera gå till hyresnämnden och få sin framtida hyra fastställd till ett slags kostnadshyra. I kostnadshyran får, förutom månadsavgiften, en fiktiv räntekostnad räknas in. Denna hyra är således inte kopplad till uthyrarens faktiska kostnader. Jag är mycket kritisk till privatuthyrningslagen som innebär att den s.k. skäliga hyran höjs och att hyresmarknaden blir ännu mer komplicerad och ojämlig. I praktiken blir det ett sätt att kringgå de bestämmelser som reglerar hyressättningen och att i smyg införa marknadshyror. Lagen gynnar främst dem som hyr ut, genom att de får möjlighet att ta ut en betydligt högre hyra än tidigare. Förlorarna är andrahandshyresgästerna som tvingas betala stora summor för att ha någonstans att bo. För att komma till rätta med problemen bör privatuthyrningslagen avskaffas.

I sammanhanget kan det också framhållas att andrahandsuthyrning kan vara en utmärkt lösning för en person som tillfälligt inte ska bo i sin bostad, men det ger inga nya bostäder på bostadsmarknaden. Om man inte är i behov av sin bostad bör man sälja den vidare, alternativt säga upp den om det är en hyresrätt. De nuvarande reglerna ger i stället incitament för en person att hyra ut sin lägenhet, och nyttja den som inkomstkälla, samt att köpa upp fler bostäder för att hyra ut. För att förhindra spekulation som driver upp priserna på bostadsmarknaden bör det krävas av privatpersoner att de är folkbokförda i den bostad de köper. Regeringen bör därför omgående se över lagstiftningen så att personer folkbokförs i den bostad de köper.

Det som anförts ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

14. Delningsbostäder, punkt 11 (V, MP)

av Amanda Palmstierna (MP) och Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna
2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 44 och
2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Det krävs flera åtgärder för att komma till rätta med problemen på bostadsmarknaden. En åtgärd skulle kunna vara fler s.k. delningsbostäder. En kollektiv boendeform har många fördelar bl.a. när det gäller kostnader och ur ett hållbarhetsperspektiv. Att dela ett boende är också socialt och främjar gemenskap. Det saknas dock tydliga regler och lagstiftning kring delningsbostäder. Regeringen bör därför se över samtliga regler och den lagstiftning som berörs av boendeformen i syfte att underlätta delat boende. I en sådan översyn bör flera frågeställningar belysas, bl.a. om delningsbostad ska införas som en egen upplåtelseform och vilka hyresrättsliga regler som ska gälla för hyresgästerna. Det är en uppgift för regeringen överväga hur detta kan åstadkommas och att ta nödvändiga initiativ. Vad vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

15. Andra partiella kontrakt och delade bostäder, punkt 12 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 26 och
avslår motion
2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 3 och 4.

Ställningstagande

Det är inte ovanligt att flera studenter vill dela på en stor lägenhet. Den nuvarande lagstiftningen ställer dock upp hinder för denna typ av boende. En av de boende måste nämligen ensam stå på hyreskontraktet och därmed i praktiken stå för risker och betalningsansvaret. Så kallade partiella hyreskontrakt skulle kunna förbättra tillgången till bostäder för bl.a. studenter, och en sådan reform bör därför genomföras. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ till detta. Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

16. Andra partiella kontrakt och delade bostäder, punkt 12 (MP)

av Amanda Palmstierna (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP) yrkandena 3 och 4 samt

avslår motion

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 26.

Ställningstagande

Bostadsbristen i storstäderna och tillväxtregionerna försvårar för många att flytta hemifrån eller tacka ja till erbjudanden om arbete eller studieplats. En lösning på problemet skulle kunna vara fler kollektiva boendelösningar. Ett sådant exempel kan vara ett delat boende där två eller flera personer hyr en vanlig lägenhet eller ett hus tillsammans. Ofta står en person på hyreskontraktet och övriga personer ses som inneboende. Vissa hyresvärdar och fastighetsägare har dock infört s.k. kompiskontrakt där man som hyresgäst har var sitt hyreskontrakt till samma bostad. Ofta gäller dessa kontrakt enbart för yngre personer och är begränsat till två personer. Jag anser att dessa kontrakt bör kunna erbjudas till fler personer och i fler situationer. Regeringen bör därför underlätta för hyresvärdar att erbjuda fler kompiskontrakt än i dag. Samma problematik uppstår även när flera personer vill gå samman och gemensamt köpa en stor bostad för att använda som delningsboende. Det finns exempel där banker inte har gått med på att fler än två personer står som ägare till en bostad, vilket omöjliggör ett gemensamt ägt delningsboende. Regeringen bör därför se över förutsättningarna för ett gemensamt ägt delningsboende och göra det möjligt för flera personer att äga ett boende tillsammans. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ till dessa ändringar.

Det jag anfört ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

17. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 14 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 14 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 21 och
avslår motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 2, 5 och 6.

Ställningstagande

I betänkandet Vem äger fastigheten (SOU 2023:55) föreslås åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet är att skydda bostads-hyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. De förslag som lämnas i betänkandet om stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp bör snarast genomföras och vi noterar i sammanhanget att regeringen har lämnat förslag med motsvarande innehåll i propositionen Identitetskrav vid lagfart och åtgärder mot kringgåenden av bostadsrättslagen (prop. 2025/26:106). Vi noterar samtidigt att regeringen i propositionen inte har lämnat något förslag till en ny hyresförvärvslag. Enligt vår mening behöver förslagen i utredningsbetänkandet om en ny hyresförvärvslag utredas vidare med beaktande av remissinstansers synpunkter i syfte att finna ett mer träffsäkert kontrollsystem som gäller samtliga kategorier av fastighetsägare.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

18. Bristande fastighetsförvaltning och underhåll, punkt 14 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 14 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 1, 2, 5 och 6 samt
avslår motion
2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 21.

Ställningstagande

Under de senaste decennierna har allt fler oseriösa hyresvärdar köpt upp hyresfastigheter runt om i Sverige. I vissa fall brister dessa fastighetsägare i sin underhållsskyldighet eller genomför tvivelaktiga renoveringar som medför kraftiga hyreshöjningar för hyresgästerna. Den negativa utvecklingen drivs på av en omfattande bostadsbrist i många delar av landet. Frågan om oseriösa hyresvärdar har fått ökad aktualitet på grund av den omfattande utförsäljningen av t.ex. allmännyttans bostäder till riskkapitalister. Riskkapitalister har ofta ett kortsiktigt perspektiv i ägandet, och det är troligt att fastigheterna säljs vidare när det inte är lika lönsamt som nu att äga hyresfastigheter. Att inte veta om fastighetsägaren kommer att fortsätta att äga och förvalta ens bostad kan givetvis skapa oro hos hyresgästerna. För att skydda hyresgästerna måste oseriösa hyresvärdar hindras från att förvärva nya fastigheter. Den tidigare förvärvslagen syftade till att förhandspröva nya fastighetsägare för att hindra att fastigheter togs över av hyresvärdar som inte var i stånd att förvalta dem. Jag anser därför att förvärvslagen bör återinföras.

Vidare anser jag att oseriösa fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning inte heller ska få köpa mer mark, få bygglov, genomföra detaljplaneändringar eller få möjlighet att köpa fastigheter av kommunen. Därför bör regeringen återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning.

Trots att vissa fastighetsägare allvarligt har misskött sina hus har det i vissa fall varit svårt att genomdriva en tvångsförvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Även om hyresnämnden bedömer att tvångsförvaltning vore lämpligt blir den i många fall inte av på grund av att det saknas en förvaltare. Detta är otillfredsställande. Hyresgästutredningens förslag att kommunerna ska vara skyldiga att ta fram och tillhandahålla en förteckning över förvaltare är inte tillräckligt. Jag menar att kommunen vid en tvångsförvaltning ska vara skyldig att bistå med en godtagbar förvaltare, t.ex. genom sitt allmännyttiga bolag.

Boendemiljöerna regleras i en mängd olika lagar, och kommuner och statliga myndigheter utövar tillsyn och ser till att lagarna följs. Detta arbete är generellt sett inte koordinerat. För att ge kommunerna bättre förutsättningar att dels sätta stopp för oseriösa hyresvärdar och fastighetsägare, dels verka för en mer jämlik hälsa krävs politiska åtgärder. Myndigheterna bör i större utsträckning än i dag samverka med kommunerna. För att åstadkomma detta bör regeringen ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i de avseenden som anges ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

19. Bostadsrättslagen, punkt 15 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion
2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 31, 35 och 47 samt avslår motionerna
2025/26:2516 av Kjell Jansson (M),
2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4,
2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25,
2025/26:3185 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C) yrkande 27 och
2025/26:3814 av Cecilia Rönn (L).

Ställningstagande

Riksdagen beslutade under 2024 om vissa hyresrättsliga skärpningar som bl.a. utökade hyresgästens ansvar för tryggheten i bostadsområdet. Vi har därefter drivit frågan att de utökade möjligheterna till förverkande inte endast ska gälla hyresrätter utan att motsvarande skärpningar bör införas i bostadsrättslagen. Som redovisas i betänkandet har regeringen tillsatt en s.k. bokstavsutredare med uppdrag att utreda vissa frågor om bostadsrätter. I uppdraget ingick bl.a. att föreslå utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott. Utredaren överlämnade i november 2025 promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28) till regeringen. Regeringen har remitterat promemorian och remissvar ska inkomma i mars 2026. Vi emotser de kommande lagförslagen.

Vi anser vidare att en översyn bör göras av bostadsrättslagen för att införa en motsvarande reglering som i den hyresrättsliga regleringen om att en våldsutsatt person ska kunna behålla den gemensamma bostaden. Därutöver bör bostadsrättslagen ses över för att stärka skyddet för enskilda i samband med bildandet av en ny bostadsrättsförening, bl.a. när det gäller kraven på den ekonomiska planen.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser de förändringar som vi förordar ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

20. Bostadsrättslagen, punkt 15 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 15 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 25 och

2025/26:3185 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C) yrkande 27 och

avslår motionerna

2025/26:2516 av Kjell Jansson (M),

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD) yrkande 4,

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkandena 31, 35 och 47 samt

2025/26:3814 av Cecilia Rönn (L).

Ställningstagande

Både på landsbygden och i medelstora städer efterfrågas fler bostäder. På landsbygden och i mindre orter finns andra utmaningar än i storstadsregionerna, där höga markpriser och byggkostnader täcks av stora värden på färdigställda bostäder. Av naturliga skäl är det svårt att genomföra storskalig exploatering på landsbygden. Detta innebär att bostadsrättsföreningar ofta blir små och sårbara. Enligt min mening bör regeringen därför utreda möjligheten att bilda gemensamma bostadsrättsföreningar på olika fastigheter.

Vidare behöver tryggheten för bostadsrättshavare stärkas ytterligare. I dag är det i princip bara stora bostadsrättsföreningar som måste ha en auktoriserad revisor. Men medlemmarna i en bostadsrättsförening har inte alltid nödvändig kompetens för att sätta sig in i föreningens förvaltning. Jag anser att det finns skäl att se över regelverket och utreda om det behövs en sänkt gräns för när det ska krävas en auktoriserad revisor i en bostadsrättsförening.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ i de avseenden som anges ovan. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

21. Ombildning till bostadsrätt, punkt 16 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 16 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 22, 30 och 31 samt

avslår motion

2025/26:1820 av Anna Vikström m.fl. (S) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

De kommunala bostadsbolagen kan genom politiska beslut ge hyresgästerna möjlighet att ombilda hyreslägenheterna till bostadsrätter. Vid en ombildning av allmännyttiga lägenheter säljs lägenheterna ofta under marknadspris, vilket skapar starka incitament för hyresgästerna att bidra till ombildningen. Varje förlorad hyresrätt med rimlig hyra gör dock samhället och bostadsmarknaden sämre. För att motverka att fler allmännyttiga hyresrätter omvandlas till bostadsrätter bör ett tioårigt moratorium införas för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter. Under denna period ska inga lägenheter ombildas från hyresrätt till bostadsrätt.

Hembudsrätten tvingar i dag fastighetsägaren att vid en försäljning först vända sig till bostadsrättsföreningen, om det finns en sådan i fastigheten. Jag anser att fastighetsägaren själv ska få välja om en fastighet ska säljas till en bostadsrättsförening eller till en annan fastighetsägare. Hembudsrätten vid försäljning av hyresfastigheter bör alltså avskaffas.

Även om jag principiellt vill motverka ombildningar av hyresrätter anser jag att rättssäkerheten vid ombildningsprocessen behöver öka. Det behöver t.ex. införas en begränsning av antalet omröstningar bland de boende för att försöka få till stånd en ombildning inom en avgränsad tidsperiod. Vidare behöver kraven skärpas så att det krävs att tre fjärdedelar av de boende röstar för en ombildning för att den ska genomföras. Det bör även införas en regel om att den som röstar för en ombildning också förbinder sig att delta i köpet. Förstärkningar behöver också göras för att öka förtroendet för att allt går rätt till under processens gång. En opartisk funktion såsom notarius publicus ska delta på föreningsstämmorna för att öka rättssäkerheten.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser de förändringar jag förordar. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

22. Finansiella förutsättningar för kooperativ hyresrätt, punkt 18 (S, V, MP)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Amanda Palmstierna (MP), Markus Kallifatides (S) och Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 18 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 42 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 38.

Ställningstagande

Skilda upplåtelseformer, likväl som boendeformer, fyller olika behov på bostadsmarknaden. Den kooperativa hyresrätten fyller en viktig funktion eftersom den bl.a. innebär ett spekulationsfritt boende, vilket skiljer den från den traditionella bostadsrätten. Den kooperativa hyresrätten har även ett större inslag av inflytande för de boende jämfört med en hyresrätt. För att boendeformen ska finnas tillgänglig för fler personer bör dock en översyn göras av de ekonomiska förutsättningarna. Regeringen bör därför utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras i syfte att tillgängliggöra boendeformen för fler. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

23. Ytterligare åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten, punkt 19 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 19 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 37 och

avslår motionerna

2025/26:1260 av Louise Thunström m.fl. (S) och

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 40, 41 och 43.

Ställningstagande

Det måste finnas möjlighet för människor att förverkliga sina bostadsdrömmar och göra en s.k. bostadskarriär utan att äga boendet. En boendeform som innebär både att hyra och att äga sitt boende är den kooperativa hyresrätten. Den kooperativa hyresrätten skiljer sig från bostadsrätten såväl som den traditionella hyresrätten. Regeringen bör vidta åtgärder för att skapa fler möjligheter till ett socialt och tryggt boende med boendeinflytande genom den kooperativa hyresrätten. Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

24. Ytterligare åtgärder för att främja den kooperativa hyresrätten, punkt 19 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 19 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 40, 41 och 43 samt

avslår motionerna

2025/26:1260 av Louise Thunström m.fl. (S) och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 37.

Ställningstagande

Den kooperativa hyresrätten har funnits sedan 2002, men upplåtelseformen har av olika skäl inte nått den framgång som många hoppats på. För att möjliggöra fler kooperativa hyresgästföreningar behöver upplåtelseformen stärkas på olika sätt. För det första bör det bli enklare för boende i allmännyttiga bostadsföretag att förvärva sina hus för ombildning till kooperativ hyresrätt. Regeringen bör därför se över lagstiftningen i syfte att förenkla för en kooperativ hyresrättsförening att förvärva en allmännyttig fastighet när en försäljning är aktuell.

Regeringen bör vidare se över lagstiftningen så att det blir möjligt för hyresgäster att bilda en vilande kooperativ hyresrättsförening, på samma sätt som hyresgäster i dag kan bilda en vilande bostadsrättsförening, detta för att

möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av hyresfastigheten.

Det råder även en utbredd kunskapsbrist kring den kooperativa hyresrätten som upplåtelseform, vilket hindrar dess vidareutveckling. I dagsläget har ingen myndighet ett uttalat uppdrag att bistå med information, statistik eller annan relevant kunskap om den kooperativa hyresrätten. Redan 2005 föreslog Boverket att en nationell samordnare skulle inrättas för att utveckla, stödja och främja tillkomsten av fler kooperativa hyresrättsföreningar. Jag bedömer att det fortfarande finns ett behov av en sådan samordnare. Regeringen bör därför utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare för frågor om kooperativa hyresrätter, med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutveckling samt rådgivning på nationell nivå.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

25. Hyrköp, punkt 20 (S)

av Joakim Järrebring (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 20 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 36 och

bifaller delvis motion

2025/26:1239 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S) yrkande 3.

Ställningstagande

Det finns en stark önskan hos många att bo i ett marknära boende med egen trädgård. Även om det på många håll tas initiativ till att tillhandahålla olika bostadstyper genom hyresrätt, exempelvis hyresrättsradhus, räcker det inte. En modell som finns i begränsad skala men som kan utvecklas ytterligare är en hyrköpsmodell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte om att få köpa just denna bostad efter en tidsperiod mot ett visst bosparande i ett säkrat system hos fastighetsägaren. Möjligheterna att utveckla denna modell bör ses över. Vi noterar i sammanhanget att regeringen har aviserat att en proposition med en ny lagreglerad modell för hyrköp ska överlämnas till riksdagen i mars 2026. Vi kommer att ta ställning till detta lagförslag när det läggs på riksdagens bord. Oavsett den aviserade propositionen är det viktigt att regeringen ser över möjligheten att utveckla den hyrköpsmodell som redan finns på marknaden i begränsad skala, så att

denna modell kan spridas och komma till användning i högre grad. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

26. Pågående utredningar, punkt 21 (V)

av Andreas Lennkvist Manriquez (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 21 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkandena 17 och 24.

Ställningstagande

I maj 2023 gav regeringen i uppdrag till en utredare att ”överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder”. Utredningen med namnet Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp överlämnade sitt betänkande Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83) i december 2024 och det bereds för närvarande inom Regeringskansliet. I korthet handlar förslagen om att fler hyresbostäder ska försvinna genom antingen hyrköp eller omvandling till ägarlägenheter. Regeringens besatthet av att alla ska äga sin bostad är förödande för svensk bostadspolitik, och detta drabbar särskilt de grupper som aldrig kommer att ha råd att ”köpa loss” några lägenheter. Förslagen löser dock inte det verkliga problemet som är bostadsbristen.

Regeringen har även tillsatt en utredning för att se över reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder för att underlätta sådan uthyrning och överväga om en eventuell ändring av presumtionshyrorna. Uppdraget redovisades i maj 2025 i slutbetänkandet En flexiblare hyresmarknad (SOU 2025:65). Jag menar att det vore rimligare att regeringen fokuserar på åtgärder och reformer som stimulerar bostadsbyggandet snarare än att hitta fler sätt för dem som redan har pengar att tjäna ännu mera pengar.

Sammanfattningsvis bör regeringen inte gå vidare med förslagen från de redovisade utredningarna. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2025/26

2025/26:16 av Josef Fransson (SD):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att vidta åtgärder så att hyresförhandlingsavgiften till Hyresgästföreningen försvinner och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:907 av Alexandra Völker och Azadeh Rojhan (båda S):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa möjligheten att överlåta gemensamma lägenheter från förövare till våldsutsatta och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1209 av Adrian Magnusson och Aida Birinxhiku (båda S):

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avvisa alla förslag om att införa marknadshyror och i stället stärka den svenska hyresmodellen och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1239 av Niklas Sigvardsson m.fl. (S):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en hyrköpsmodell för småhus och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1260 av Louise Thunström m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över och belysa villkoren för den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1820 av Anna Vikström m.fl. (S):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka det rättsliga skyddet för konsumenter som har att göra med utbildningsföretag och utbildningskonsulter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att se över regleringen av utbildningsprocessen för att motverka oseriösa aktörer och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1962 av Nima Gholam Ali Pour (SD):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör överväga att utreda en ny förverkandegrund i jordabalken där hyresrätten anses

vara förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet om hyresgästen saknar laglig rätt att vistas i Sverige, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:2516 av Kjell Jansson (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att stärka det ägarrättsliga skyddet av den egendom som bostadsrätten utgör och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2650 av Patrik Karlson (L):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda en öppen och offentlig hyresdatabas som ger hyresgäster full insyn i hyresnivåer och lägenhetsinformation, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:2727 av Markus Wiechel (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten till ett nationellt register för hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda möjligheten till offentlig statistik över landets hyresrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över införandet av ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda rådande förhållningssätt kring uthyrning av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyresregleringarna och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hyresnämndens agerande vid tvister om hyran och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en förlängning av presumtionshyrorna och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en ändring i hyreslagen genom att dra tillbaka vissa skärpningar som genomfördes i regeringens proposition 2018/19:107 om åtgärder mot handel med hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2731 av Markus Wiechel (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över om hyresvärdar ska få rätt att kräva hemförsäkring av sina hyresgäster och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2775 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förvärvslagen bör återinföras och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på skärpt referenstagning inför försäljning och marktilldelning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör skärpa lagen om blockuthyrning för att bostäder inte ska bli hotellägenheter och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör skärpa reglerna för andrahandsuthyrning och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommunerna vid ärenden rörande tvångsförvaltning ska vara skyldiga att bistå med en godtagbar förvaltare och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ta fram en statlig strategi mot slumförvaltning i syfte att åstadkomma en bättre myndighetssamverkan och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör införa skattefria underhållsavsättningar för hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagstiftningen ska ändras så att hyresvärdar på förhand ska åläggas att ge en uppskattning av hur hög hyran kommer att bli efter en renovering och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur hyresgästers inflytande och rätt till insyn i planerade renoveringar kan öka och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur lagstiftningen kan skärpas i syfte att begränsa hur mycket en hyra får höjas efter en större renovering och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör verka för att forskning och utveckling av alternativa renoveringsmodeller som är mer skonsamma för hyresgäster ökar och tillkännager detta för regeringen.

12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör skärpa hyreslagstiftningen så att avvägningen mellan parternas ekonomiska intressen vid renoveringar blir mer jämlik än i dag och tillkännager detta för regeringen.
13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör stärka hyresgästers rätt till juridisk hjälp och rådgivning i syfte att skapa mer jämbördiga förhållanden vid rättsliga tvister i hyresnämnden och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag om spekulationsstopp enligt dansk modell med innebörden att den som köper en fastighet och genomför renovering inte får höja hyran inom fem år och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över om det lagstiftningsvägen går att begränsa hyreshöjningar efter successionsrenoveringar utan att inkräkta på den svenska modellen för hyressättning och tillkännager detta för regeringen.
16. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyreslagen bör ändras så att hyresgästens besittningsrätt kvarstår även om en skada på lägenheten uppstått genom en brand och tillkännager detta för regeringen.
17. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör dra tillbaka SOU 2025:65 och tillkännager detta för regeringen.
18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad bör avskaffas och tillkännager detta för regeringen.
19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör se över lagstiftningen så att ett köp av bostad tydligare kopplas till var köparen är mantalsskriven och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas ett tioårigt moratorium för ombildningar av allmännyttiga hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utredningen Fler vägar till att äga sitt boende omgående ska dras tillbaka och tillkännager detta för regeringen.
30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på förbättringar av rättssäkerheten vid ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hembudsrätten bör avskaffas vid försäljning av hyresfastigheter och tillkännager detta för regeringen.

32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör tillsätta en utredning med uppdrag att dels se över kvarvarande hyresgästers situation i ombildade fastigheter, dels föreslå åtgärder för att stärka dessa kvarvarande hyresgästers ställning och tillkännager detta för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med lagförslag som innebär att hyresvärdar, privata såväl som allmännyttiga, inte ska kunna ställa orimligt höga inkomstkrav eller andra icke relevanta krav som exkluderar stora grupper av människor vid uthyrning av bostäder och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att påtaglighetsrekvisitet bör tas bort och tillkännager detta för regeringen.
39. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ändra lagstiftningen så att allmännyttan blir hyresnormerande när parterna förhandlar landets hyror, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
40. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över lagstiftningen i syfte att förenkla för en kooperativ hyresrättsförening att förvärva en allmännyttig fastighet när en försäljning är aktuell, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
41. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör se över lagstiftningen så att det blir möjligt för hyresgäster att bilda en kooperativ hyresrättsförening att ha vilande, på samma sätt som en bostadsrättsförening, för att möjliggöra ett snabbt agerande vid en eventuell försäljning av en hyresfastighet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
42. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur de finansiella förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten kan ändras, i syfte att tillgängliggöra upplåtelseformen för en större del av befolkningen än vad som är fallet i dag, och tillkännager detta för regeringen.
43. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att inrätta en nationell samordnare för frågor rörande kooperativa hyresrätter med syftet att arbeta långsiktigt med informations- och kunskapsutveckling samt rådgivning på nationell nivå och tillkännager detta för regeringen.
44. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om delningsbostäder och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V):

32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en hyresvärd aldrig ska kunna vräka ett hushåll som inkluderar

minderåriga utan att först uppmana hyresgästen till rättelse samt ha underrättat socialtjänsten och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3056 av Cecilia Gustafsson (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att låta våld i nära relation utgöra särskild grund för förverkande av hyresrätt och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

24. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen snarast bör återkomma till riksdagen med en proposition med förslag om en reformerad hyressättning och tillkännager detta för regeringen.
25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över regelverket för att avgöra om det finns behov av att sänka gränsen för när en auktoriserad revisor krävs i en bostadsrättsförening och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om partiella hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3185 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C):

27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en bostadsrättsförening bör tillåtas omfatta hus utspridda över ett större område och om att också bildande av bostadsrättsföreningar som omfattar bostäder i mer än en kommun bör övervägas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:3252 av Camilla Brunsberg (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att avskaffa hyresförhandlingsavgiften enligt 20 § hyresförhandlingslagen och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3305 av Gustaf Göthberg och Marie-Louise Hänel Sandström (båda M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att synliggöra dolda hyresavgifter och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3317 av Janine Alm Ericson m.fl. (MP):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda hur bruksvärdet kan reformeras för ökad cirkularitet och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3369 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över lagstiftningen för att underlätta delningsboende och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över hyreslagen för att tydligare definiera och reglera delningsboende och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att underlätta för fler typer av kompiskontrakt och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över förutsättningarna för gemensamt ägt delningsboende och möjliggöra en större flexibilitet för fler att äga ett boende tillsammans och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3545 av Amanda Palmstierna m.fl. (MP):

6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om skäliga krav på hyresgäster och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3548 av Daniel Helldén m.fl. (MP):

133. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över och tydliggöra hur bruksvärdet ska regleras vid renovering och återbruk av ett befintligt kök eller badrum jämfört med ett fullständigt utbyte av inventarier med syftet att öka resurseffektiviteten, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S):

21. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kontroll av fastighetsägare vid förvärv och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en långsammare och längre infasningsperiod för hyreshöjningar vid renovering och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett stärkt besittningsskydd vid uthyrning av privatbostäder och tillkännager detta för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lyxrenoveringar i syfte att byta hyresgäster i det befintliga hyresbeståndet måste stoppas och tillkännager detta för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att begreppet ”skäligt” bör införas som bedömningsgrund för överklaganden i hyresnämnden gällande renoveringar och tillkännager detta för regeringen.

30. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utvärdering av genomförda lagändringar gällande hyresgästers ansvar för trygghet i bostadsområdet och tillkännager detta för regeringen.
31. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att också bostadsrättslagen bör ändras på ett sätt som motsvarar de förändringar i hyreslagen gällande bristande skötsamhet och störningar i boendet som införs genom propositionen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
33. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hyreslagen för att undvika oförutsedda och kraftiga hyreshöjningar, t.ex. i samband med bruksvärdesprövningar, och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av enskildas skydd och att motverka oseriösa aktörers spelrum inom ramen för processen att bilda bostadsrättsförening och tillkännager detta för regeringen.
36. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att utveckla en hyr/köp-modell där hushållen hyr sin villa eller sitt radhus mot ett bindande löfte att få köpa denna bostad, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa möjligheter till ett socialt och tryggt boende med inflytande för de boende genom den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.
38. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över de ekonomiska förutsättningarna för den kooperativa hyresrätten och tillkännager detta för regeringen.
46. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av hur en person som har varit utsatt för brott i en nära relation ska kunna behålla det gemensamma boendet, oavsett boendeform, och tillkännager detta för regeringen.
47. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av bostadsrättslagen med syfte att göra motsvarande förändringar som gjorts i den hyresrättsliga regleringen för att våldsutsatta ska kunna behålla det gemensamma boendet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
50. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en reglering av andrahandshyresmarknaden som förhindrar oskäligen skatteavdrag, ockerhyror och andra orättfärdiga inkomster på bekostnad av de bostadssökande och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3763 av Patrik Karlson (L):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda en öppen och offentlig hyresdatabas som ger hyresgäster full insyn i hyresnivåer och lägenhetsinformation, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:3814 av Cecilia Rönn (L):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda att bostadsrättsföreningar bör ges laglig rätt att genom sina stadgar eller ordningsregler reglera eller förbjuda rökning i sina fastigheter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.