

Hyresgästernas valfrågor - allt du behöver veta

I den här foldern har vi samlat frågor och svar kopplade till Hyresgästföreningens valfrågor. Den är tänkt att kunna användas som ett stöd för dig som ska kampanja inför valet 2026 – för att göra det lättare att förklara, bemöta funderingar och skapa bra samtal.

Frågor och svar om Hyresgästföreningens valfråga: Nej till Marknadshyra

Vad är marknadshyra?

Marknadshyra innebär att fastighetsägaren själv bestämmer hyran, utan förhandlingar med hyresgästerna. Hyran sätts efter vad marknaden tål – alltså hur många som vill bo i ett område och hur stor bristen på bostäder är. Eftersom det redan råder bostadsbrist i Stockholmsregionen och på Gotland skulle hyrorna snabbt bli mycket högre än i dag.

Vad tycker Hyresgästföreningen om marknadshyror?

Hyresgästföreningen säger nej till marknadshyror eftersom det leder till stora hyreshöjningar som skulle tvinga många att flytta och öka hemlösheten. Dessutom lägger hyresgäster redan idag en stor del av sin inkomst på hyran. Hyresvärdarna har under senare år gjort rekordvinster. Med marknadshyror skulle mer pengar hamna i hyresvärdarnas fickor. För samhällsekonomin är det dåligt eftersom det handlar om bortfall på flera miljarder - pengar som hade gjort större nytta och skapat fler jobb om de lades på annat än bara hyror.

Varför motsätter sig Hyresgästföreningen förslag om marknadshyror?

För hyresgäster är frågan om marknadshyror viktig. Dagens system med förhandlade hyror ger hyresgästerna trygghet mot höga hyreshöjningar, inflytande och ser till att hyreslägenheterna är i bra skick. Att ersätta dagens system med en marknadsanpassad hyressättning skulle innebära stora hyreshöjningar, vilket skulle tvinga många hyresgäster att flytta. Det skulle även bidra till en ökad boendesegregation och ett minskat inflytande för hyresgäster.

Vad skulle marknadshyra innebära för regionens hyresgäster?

Marknadshyra skulle vara ett brutalt systemskifte för regionens hyresgäster. I attraktiva områden skulle hyrorna drivas upp till nivåer som många vanliga hushåll inte har råd med. Det handlar inte om små justeringar, utan om kraftiga hyreshöjningar som slår direkt mot människors vardagsökonomi och trygghet. Lönerna ökar inte i närheten av den takt som hyrorna riskerar att göra med marknadshyra. När hyran tar mer av lönen blir det mindre kvar till mat, barnens aktiviteter, sparande och oförutsedda utgifter. Hyreshöjningar på 20, 30 eller 40 procent i ett slag skulle vara en kostnadschock för hushållen. För många ökar risken för skuldsättning eller att tvingas flytta, trots att de aldrig formellt blir uppsagda.

Hur mycket skulle hyrorna öka om marknadshyra infördes?

Hyrorna skulle öka med 30–50 procent generellt, men i vissa områden kan hyran mer än fördubblas. Hyrorna kommer bli högst där bostadsbristen redan är störst. I Stockholm finns det flera områden där hyrorna kommer mer än fördubblas – hyrorna i delar av innerstaden beräknas öka med upp emot 130 procent. I vissa områden väntas hyran sänkas, men endast marginellt och i storstadsregionerna kommer sänkningar bara vara tillfälliga eftersom efterfrågan på billigare lägenheter kommer öka och därigenom driva upp priserna.

Hur skulle besittningsskyddet påverkas om marknadshyror infördes?

Marknadshyra handlar inte bara om högre hyror, utan också om svagare trygghet för den som hyr. När hyran kan höjas till nivåer som människor inte klarar av att betala urholkas besittningsskyddet i praktiken, även om det finns kvar på pappret. Hyresgäster behöver inte sägas upp för att tvingas bort. Om hyran höjs tillräckligt mycket blir resultatet detsamma: människor måste lämna sina hem för att de inte längre har råd att bo kvar. Med marknadshyra flyttas makt från hyresgästen till fastighetsägaren.

Kommer inte marknadshyra bidra till ökat byggande?

Förespråkarna säger att marknadshyror skulle leda till mer byggande. Men i verkligheten styrs byggtakten av helt andra saker. Byggandet påverkas av räntor, byggkostnader, markpriser, konjunktur, planprocesser och politiska beslut. Problemet är inte att hyrorna är för låga för vanliga hushåll. Problemet är att det byggs för lite som människor faktiskt har råd att bo i. Att chockhöja hyrorna för dagens hyresgäster löser inte de problemen. Dessutom har det byggts fler privatägda hyresrätter än bostadsrätter under de senaste åren, en utveckling vi knappast hade sett om det var olönsamt. Ska vi få fler hyresrätter som människor faktiskt har råd att bo i krävs en aktiv bostadspolitik – inte att notan läggs på hyresgästerna.

Vad betyder fri hyressättning?

Fri hyressättning är ett annat ord för marknadshyror som innebär att hyresvärden själv bestämmer hyran baserat ett marknadspris, det vill säga den högsta hyran någon på marknaden är beredd att betala. Begreppet fri hyressättning är det ord som brukar användas i statliga utredningar och politiska förslag som syftar till att införa marknadshyror.

Vad är Trygghetshyra?

Trygghetshyra är i all väsentlighet ett annat ord för marknadshyra. Förslaget som lanserades av Moderaterna inför valet 2026 innebär individuella avtal mellan hyresgäst och hyresvärd, i stället för kollektiva förhandlingar med Hyresgästföreningen, där hyran bestäms när en ny hyresgäst flyttar in. Precis som med marknadshyra är det marknaden som avgör priset, och vid bostadsbrist är det fastighetsägaren, inte hyresgästen, som gynnas. Det riskerar att leda till kraftigt höjda hyror och så kallade inlåsnings effekter – människor vågar inte flytta av rädsla för chockhöjda hyror. Det slår mot unga, äldre, nyseparerade och egentligen alla, eftersom alla någon gång i livet behöver flytta. Trygghetshyra hotar den svenska hyresmodellen. Det riskerar att leda till sämre standard och minskad trygghet för hyresgäster.

Men Moderaterna är ju emot Marknadshyra?

Inför valet 2026 undviker Moderaterna begreppet "marknadshyra" och lyfter ibland att de motsätter sig marknadshyra. I stället lyfter de fram sitt förslag om "Trygghetshyra" som de menar är något helt annat. Detta är en medveten strategi för att vilseleda väljare eftersom bägge förslagen innebär en marknadsanpassad hyressättning.

Även utan marknadshyra har vi ju fått rekordhöga hyreshöjningar de senaste åren, behöver inte förhandlingsystemet ses över?

Det stämmer att många hyresgäster i regionen har fått höga hyreshöjningar de senaste åren. Detta är framför allt en effekt av omvärldsläget där räntor och kostnader ökat samtidigt som fastighetsägarna i större utsträckning lämnat förhandlingsbordet till förmån för skiljeman – det vill säga, låter en oberoende skiljeman bestämma hyresnivån.

Lösningen är dock inte att låta marknaden bestämma hyran. Det kollektiva förhandlingsystemet där lägenhetens bruksvärde ligger till grund för hyran skapar balans och förutsägbarhet och väger upp för den maktobalans som annars alltid slår mot hyresgästen. En trygg, rimlig och förutsägbar hyra är en förhandlad hyra.

Frågor och svar om Hyresgästföreningens valfråga: Bygg fler billiga bostäder

Varför engagerar sig Hyresgästföreningen i bostadsbyggande, är inte det politikernas ansvar?

Bostadsbristen slår direkt mot hyresgäster. Därför måste Hyresgästföreningen vara pådrivande för att det byggs fler bostäder med rimliga hyror.

Hyresgästföreningen organiserar människor som bor, eller vill bo, i hyresrätt. När det byggs för lite och hyrorna blir för höga får det konsekvenser för möjligheten att flytta hemifrån, tryggheten i boendet, hushållsekonomi och rörligheten till jobb och studier.

Det är politikerna som fattar besluten, men utan opinionsbildning och tryck händer ofta för lite. Därför engagerar sig Hyresgästföreningen med konkreta förslag om finansiering, planering och byggande, både för dagens och morgondagens hyresgäster.

Hur ser vi till att det byggs fler billiga hyresrätter?

Det kräver politiska beslut. Staten och kommunerna måste ta ett större ansvar för bostadsbyggandet så att det byggs efter behov, inte bara efter vad som är mest lönsamt.

Idag byggs det för lite, och de bostäder som byggs har ofta hyror som många inte har råd med. För att få fram fler billiga hyresrätter krävs statlig finansiering genom förmånliga byggån och investeringsstöd med hyrestak, att kommuner planerar för fler bostäder och tillhandahåller byggbar mark och att allmännyttan får ett tydligt uppdrag att bygga i jämn takt.

Historiskt har Sverige byggt bort bostadsbrist när staten tagit ansvar. När stöden avskaffades på 90-talet sköts risken över på marknaden och resultatet blev bostadsbrist och dyra lägenheter. Det är tydligt att fler billiga hyresrätter byggs när samhället tar ansvar, inte när marknaden lämnas ensam.

Så vad vill hyresgästföreningarna se?

- Ett förmånligt bygg lån införs, där staten genom att finansiera nyproduktionen av hyresrätter kan säkra en stabil bostadsproduktion. Stödet ska villkoras med ett hyrestak.
- Staten gå in med ett kompletterande investeringsstöd när de ekonomiska förutsättningarna för byggande är som värst för att säkra ett byggande som håller jämna steg med befolkningens behov av bostäder till rimliga hyror.
- Kommuner med bostadsbrist ska ordna med byggbar mark och ge allmännyttiga bostadsbolag ett stående uppdrag att hålla en jämn byggtakt och planera för fler bostäder.

Blir inte billiga bostäder bara sämre bostäder med låg kvalitet?

Nej. Rimliga hyror handlar inte om sämre kvalitet utan om hur byggandet finansieras.

Att bostäder blir dyra beror i stor utsträckning på höga byggkostnader och höga kapitalkrav, inte på hög standard. När staten bidrar med förmånliga bygg lån eller investeringsstöd kan kapitalkostnaderna minska, hyrorna bli lägre från start samtidigt som kvaliteten kan hållas hög.

Erfarenheter från investeringsstödet visar att bostäder som byggdes med stöd fick lägre hyror än annan nyproduktion, utan att tumma på kvalitet. Det är alltså fullt möjligt att bygga bra bostäder som människor har råd med.

Vad är det som faktiskt hindrar byggandet av billiga hyresrätter idag?

Det största hindret är att samhället har lämnat över nästan hela risken till marknaden, eftersom det saknas statlig finansiering för att bygga hyresrätter.

Flera faktorer bromsar byggandet av billiga hyresrätter. Det handlar om brist på statlig finansiering och långsiktiga spelregler, brist på planlagd och byggklar mark och att kommuner inte alltid planerar för bostäder som människor faktiskt har råd med.

När byggandet styrs av lönsamhet i stället för behov byggs främst dyra bostäder i attraktiva lägen, och för få hyresrätter totalt.

Hur kan förmånliga byggån och investeringsstöd göra hyrorna lägre i praktiken?

Genom att sänka kostnaderna redan i byggskedet kan hyrorna bli lägre från start, och förbli lägre över tid.

Hyrn i en nybyggd bostad består till stor del av kapitalkostnader. När staten erbjuder förmånliga byggån, går in med investeringsstöd i tuffa tider och delar risken i byggandet kan hyrorna sättas lägre. När investeringsstödet fanns byggdes 51 000 bostäder med lägre hyror. En trea på 70 kvadratmeter blev i genomsnitt cirka 2 000 kronor billigare per månad jämfört med annan nyproduktion.

Frågor och svar om Hyresgästföreningens valfråga: Trygga bostadsområden

Vi vill ha trygga bostadsområden, trygga hyresvillkor och ökad ekonomisk trygghet

På dagens bostadsmarknad finns flera former av otrygghet som påverkar hyresgästers vardag och livskvalitet. Otryggheten kan handla om bostadsområdets miljö, om osäkra hyreskontrakt, om bristande underhåll i fastigheter eller om en pressad privatekonomi. För oss hänger allt detta ihop.

- Vi vill se trygga bostadsområden, eftersom hyresgäster i högre utsträckning än andra upplever otrygghet där de bor.
- Vi vill se trygga hyresförhållanden, eftersom oseriösa hyresvärdar idag utnyttjar bostadsbristen.
- Vi vill se trygga hem, eftersom många hyresgäster bor i fastigheter som är nedgångna och dåligt underhållna.
- Vi vill även se ekonomisk trygghet för hyresgäster. Trygghet handlar också om att ha råd att bo kvar i sitt hem.

För Hyresgästföreningen betyder ökad trygghet att hyresgäster ska ha trygga bostäder, bo i trygga områden, ha rättvisa och säkra hyresvillkor samt en ekonomi som gör det möjligt att bo kvar.

Vad menar vi med trygga bostadsområden?

Med trygga bostadsområden menar vi områden där hyresgäster upplever trygghet både dag och natt. Det gäller platser som torg, grönområden, gångvägar, affärer och ytorna mellan husen. Många hyrestäta områden har varit eftersatta under lång tid, med för lite investeringar från kommuner och samhälle. Det har bidragit till ökade skillnader i trygghet. Många känner oro för sina barns uppväxtvillkor eller undviker att röra sig ute kvällstid. Ingen ska behöva känna rädsla i sitt eget närområde.

Statistiken talar för sig själv: var femte hyresgäst känner sig otrygg i sitt område nattetid, jämfört med endast sju procent av villaägarna. Det visar tydligt att tryggheten i Sverige skiljer sig beroende på bostadsform och område, vilket är orättvist.

Vad menar vi med trygga hyresförhållanden?

Med trygga hyresförhållanden menar vi att hyresgäster ska ha säkra hyreskontrakt, rimliga och förhandlade hyror, besittningsskydd och möjlighet till inflytande. Personer som är i akut behov av bostad erbjuds ofta osäkra kontrakt i andra eller tredje hand, till höga hyror och i fastigheter med bristande standard. Det skapar en stor otrygghet i boendet.

I vår region har vi också stora problem med illegala hotell, där hyreslägenheter hyrs ut på kort eller lång tid under hotell-liknande former via en mellanhand - utan att fastigheten är avsedd, utrustad eller tillåten för detta. Bostäder som borde förmedlas via bostadsköer med förstahandskontrakt hyrs i stället ut till höga hyror utan trygghet. Hyresgäster utan förstahandskontrakt saknar ofta både besittningsskydd och möjlighet att påverka sitt boende, samtidigt som de ofta betalar överhyror.

Vad menar vi med trygga hem?

Med trygga hem menar vi att hyresgäster ska ha rätt till en god, säker och hälsosam boendemiljö. Fastigheter ska förvaltas väl och hålla en rimlig standard. Trots återkommande hyreshöjningar har många fastighetsägare inte tagit sitt ansvar för underhållet, vilket har lett till stora underhållsskulder.

Problem som dålig ventilation, trasiga hissar, vattenläckor, fukt, risk för fallande fasaddelar och andra säkerhetsbrister är vardag för många hyresgäster. Det innebär allvarliga risker för både hälsa och liv och är helt oacceptabelt. Bristande underhåll är också en källa till ekonomisk oro när år av eftersatt underhåll ska hanteras genom hyresdrivande reoveringar.

Alla har rätt till en god och hälsosam boendemiljö och när oseriösa fastighetsvärdar inte tar sitt ansvar, måste kommuner och myndigheter agera. Det ska inte vara möjligt att som fastighetsägare att komma undan med att utsätta hyresgäster för direkta faror och en hälsofarlig boendemiljö, trots det brister ofta den tillsyn av boendemiljön som kommunerna har ansvar för.

Vad menar vi med ekonomisk trygghet?

Med ekonomisk trygghet menar vi att hyresgäster ska kunna bo kvar i sina hem utan att drabbas av orimliga hyreshöjningar. Höga boendekostnader skapar stor oro och är tätt kopplade till både ekonomisk och social otrygghet, särskilt för hushåll med låga inkomster. Under de senaste fyra åren har hyrorna ökat med cirka 15–20 procent, betydligt mer än lönerna. Detta leder till ökad ekonomisk oro och stress bland många hyreshushåll, som redan lägger störst andel av sin inkomst på boendekostnader. Var tredje hyreshushåll lever under ekonomisk stress, vilket gör det svårt att känna sig trygg i vardagen. Många ensamstående, barnfamiljer och äldre med små ekonomiska marginaler lägger nära hälften av sina inkomster på boendet.

Är hyrestäta områden mer otrygga?

Generellt trivs hyresgäster i sina bostadsområden och upplever dem som trygga. Samtidigt känner sig hyresgäster oftare otrygga än personer i andra boendeformer, särskilt på kvällar och nätter. Många hyresrättstäta områden har varit eftersatta i decennier och fått för lite resurser och investeringar. Det är orättvist och gjort att otryggheten brett ut sig.

Hur kan tryggheten i bostadsområdena öka?

Tryggheten kan öka genom att samhället satsar mer där behoven är som störst. När bostadsområden får mer service, arbetsplatser och verksamheter blir de mer levande och därmed tryggare. Satsningar på kultur, fritid och fler områdespolitiser skapar meningsfull sysselsättning och stärker relationen mellan boende och samhällets aktörer. En stadsplanering som binder ihop olika områden och ger närhet till samhällsservice gör det lättare för människor att mötas och röra sig tryggt.

Frågor och svar om Hyresgästföreningens valfråga: Stärk allmännyttan

Vad menas egentligen med allmännyttan och varför behövs den?

Allmännyttan är kommunalt ägda bostadsbolag som ska erbjuda bra och prisvärda hyresrätter för alla. Den behövs för att kommunerna ska kunna ta ansvar för bostadsförsörjningen och inte bara lämna den åt marknaden.

Det är ett av kommunens viktigaste bostadspolitiska verktyg. Med ett eget bostadsbolag kan kommunen påverka vad som byggs, var det byggs och för vem. Allmännyttan ska erbjuda bostäder i hela kommunen, i olika storlekar och prisklasser, och vara tillgänglig för människor i olika livssituationer. Utan den har kommunen mindre möjlighet att garantera bostäder för alla.

Vad vill Hyresgästföreningen?

- Att det ska vara obligatoriskt för en kommun att enskilt eller tillsammans med andra kommuner äga och förvalta ett allmännyttigt bostadsbolag.
- Allmännyttan ska vara aktiv i bostadsförsörjningen genom att bygga och förvalta bra hyresbostäder till rimliga hyror för alla grupper i samhället.
- Allmännyttan ska erbjuda sina hyresgäster inflytande i sitt boende, både individuellt och gemensamt.
- Allmännyttans resurser ska stanna i bolaget och användas för att bygga och förvalta bostadsbeståndet långsiktigt och hållbart.
- Att de allmännyttiga bolagen ska agera långsiktigt och bygga de hyreslägenheter som det finns behov av.
- Att en ny lagstiftning kommer på plats, en stopplag 2.0, där ombildningar av allmännyttan ska prövas av länsstyrelsen utifrån kriterier om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

Hur bidrar allmännyttan till rimliga hyror och till att fler kan få en bostad?

Allmännyttan bygger och förvaltar bostäder långsiktigt, utan krav på snabba vinster. Det gör det möjligt att hålla hyrorna nere och erbjuda bostäder till fler grupper.

Till skillnad från många privata aktörer ska allmännyttan inte maximera kortsiktig vinst, utan ta ansvar över tid. Vinster ska användas till underhåll, upprustning, nyproduktion av hyresrätter, trygghet och boendemiljöer.

Allmännyttan förmedlar också bostäder genom öppna bostadsköer och kan ha rimligare inkomstkrav. Det gör att fler, till exempel unga, ensamstående och pensionärer, har en chans att få ett förstahandskontrakt.

Varför ska kommunen äga bostäder, kan inte privata fastighetsägare sköta det bättre?

Privata fastighetsägare behövs, men de kan inte ta hela ansvaret. Kommunen behöver egna bostäder för att kunna styra bostadsförsörjningen och se till att bostäder byggs där behoven finns, inte bara där det är mest lönsamt.

Privata aktörer bygger främst det som ger bäst avkastning. Det innebär ofta dyra bostäder i attraktiva lägen. Allmännyttan kompletterar marknaden genom att bygga hyresrätter med rimliga hyror, finnas i alla delar av kommunen, ta ansvar även i lågkonjunktur och bygga bostäder som andra aktörer avstår från. Det gör att kommunen kan ta ansvar över invånares grundläggande rättighet till att ha någonstans att bo.

Varför är Hyresgästföreningen emot utförsäljningar och ombildningar av allmännyttan?

För att ombildningar minskar antalet hyresrätter med rimliga hyror och gör det svårare för framtida hyresgäster att hitta en bostad.

Ombildningar och utförsäljningar gäller ofta äldre bostäder med relativt låga hyror. När de försvinner minskar utbudet av hyresrätter, ökar bostadsbristen, pressar hyror upp och försvagar kommunens möjlighet att ta ansvar för bostadsförsörjningen.

Kommunen har ansvar inte bara för dagens boende, utan också för framtida generationer. Därför vill Hyresgästföreningen att ombildningar ska stoppas eller prövas hårdare utifrån social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Ombildningar kan gynna några idag, men försvårar för många imorgon.

Stämmer det att allmännyttan måste gå med vinst, är det då inte rimligt att kommunen tar ut pengar?

Allmännyttan ska drivas affärsmässigt för att vara långsiktigt stabil, men syftet är inte att fungera som en bankomat för kommunen. Att stora vinster överförs från bostadsbolaget till ägarna - det vill säga kommunen - är fel.

När kommunen tar ut stora vinster går pengar från hyror till annat än bostäder och minskar bolagets möjlighet att underhålla, rusta upp och bygga nytt. Då fungerar det i praktiken som en extra skatt på hyresgäster.

Hyresgästföreningen menar att vinster ska stanna i bostadsbolaget och användas till bostäderna, inte till att täcka hål i kommunens budget.

Hur har allmännyttan utvecklats i Region Stockholm och Gotland?

Mellan år 2000 och 2021 ombildades över 190 000 hyresrätter i landet, varav nästan 70 procent i Stockholms län. Bara i Stockholms stad uppgick siffran till 92 000. Idag pågår utförsäljningar av allmännyttan i två av regionens kommuner, men i flera fall finns indikationer på att utförsäljningar och ombildningar planeras.

I Järfälla, Nynäshamn, Sigtuna, Sollentuna, Sundbyberg, Södertälje, Upplands Väsby, Österåker, Gotland har det allmännyttiga beståndet minskat de senaste 10 åren. I övriga kommuner är det allmännyttiga beståndet ungefär på samma nivåer som för tjugo år sedan, trots att befolkningen ökat.

Vilka kommuner har inte en allmännytta?

Det finns inget krav på kommunerna att erbjuda allmännyttiga bostäder. Idag är det 12 kommuner i Sverige som står helt utan ett allmännyttigt bestånd, av dessa är 6 i Stockholms län. Dessa är: Danderyd, Vaxholm, Salem, Täby, Lidingö och Nacka.

