

Rivstart!

Färdig bostadspolitik att sjösätta efter valet





Frågor om innehåll kan ställas till rapportens författare:

Ragnar Bengtsson

Hyresgästföreningen - Riksförbundet

E-post: ragnar.bengtsson@hyresgastforeningen.se

September 2026

SÄTT FART!

De senaste åren har varit besvärliga för många i Sverige. Levnadskostnadskrisen har bedarrat, men lämnat oss med permanent högre priser och högre räntor. I kölvattnet av de högre räntorna har bostadsbyggandet tvärnitat. Visst byggs det en del, men långt ifrån de 55 000 nya bostäder varje år som Boverket menar borde byggas.

Men problemen går längre bak än 2022. Sedan 1990-talets början har Sverige saknat en kraftfull politik för hur bostäder ska komma fram och fördelas på ett rimligt sätt. Det har bidragit till än större svårigheter för unga att bilda familj, för sambos att bryta upp, för unga att lämna sin ort och föräldrahem för en utbildning eller arbete. Men även äldre möter växande utmaningar att hitta rätt bostad när livet förändras.

I storstäderna breder hotellifiering av hyresbeståndet ut sig, i glesbygd tynger vakansgrad och hyresförluster bolagen och i Sveriges tillväxtzoner uteblir tillväxten när byggkalkylen inte går ihop. Utan en fungerande bostadsförsörjning ställs människor inför sämre alternativ för sina liv. Det drabbar drömmar och ambitioner och i förlängningen, hela vår ekonomi.

Samhället behöver ta ett större ansvar och det börjar med att staten erkänner sin roll i att stötta planering, byggande och att sätta spelregler som ger resultat. Regeringen har tagit två viktiga myrsteg mot en bättre politik. *Norrlandsfondens Bostadsfinansiering AB* är ett embryo till något viktigt, en statlig finansiering av nya bostäder. Förflyttningen för att få *Nationell fysisk planering* på plats är ett annat. Men båda initiativen lider av att regeringen inte förlänger stegen.

Byggande är inte allt. Utan en god tillgång till bostäder faller visserligen alla bostadspolitiska mål, men fattiga pensionärer och barnfamiljer mätts inte av nya bostäder. Samhällets sociala infrastruktur behöver förstärkas. Studenter är en särskilt bortglömd grupp vars bostadsbidrag har försvunnit på grund av ointresse från statens sida. Men barnfamiljernas och pensionärernas bostadsstöd behöver stärkas de med.

Segregation och renovräkningar är andra trender som kräver sin egen politik. Ojämlig beskattning, frånvarande regelverk och utarmat samhällsstöd förstärker de skilda livschanser vi redan har. Det driver på både segregation och utsatthet. Politiken får inte titta bort bara för att det är resurssvaga som drabbas.

När 2026 läggs bakom oss behöver en ny regering ha påbörjat arbetet med att få en ny bostadspolitik sjösat. De lätta reformerna kan göras direkt, de svårare behöver påbörjas lika fort. Snart är 2030 här. Sätt fart!

Reformagenda 2030

Valet 2026 har lagts bakom oss, men snart är 2030 här. Regeringen behöver formulera en tydlig målbild som sen ska bli regeringens eftermäle. Arbetet med att sjösätta både de snabba och de långsiktiga reformerna måste starta på en gång. Sätt fart!

1. Bygg mer – finansiering och planering

För att bygga mer och till priser fler har råd med måste finansieringen och koordineringen förbättras. Det är bara regeringen som kan mana på alla parter att sätta pennan i arket och spaden i backen.

Nationell fysisk planeringen behöver komma på plats, redan hösten 2026 går det att sätta i gång. Staten måste stimulera byggande med en kombination av förmånliga bygglån och investeringsstöd, utan dem kan samhället inte höja och stabilisera byggandet. Markförsörjningen och planeringen i kommunerna behöver förbättras. Förslag ligger om typgodkända flerbostadshus och hur allmännyttan kan stärkas.

Totalt presenteras ett tiotal förslag som alla kommer öka byggtakten och planeringsförutsättningarna. Tre av dem kan genomföras direkt.

2. Gör bostadsmarknaden mer rättvis

Skatterättvisa och tydliga tillträdeskrav är några av rättvisereformerna. Att göra om skiljemannaförfarandet är ett annat och klimatanpassningen ytterligare en. Det saknas inte orättvisa att kämpa emot, regeringen måste arbeta på alla fronter om bokslutet för mandatperioden ska bli positiv.

Här hittas ett tolv förslag för en rättvis bostadsmarknad. Fyra av dem kan genomföras direkt.

3. Motverka utsatthet

Att barn vräks från sina hem och att människor sover på gatan i Sverige är en skam. Lösningarna är sektorsövergripande, vissa delar handlar om en bättre socialtjänst, andra om minskad utsatthet i allmänhet. Bostadsbidraget är en nyckel till att minska både akut och kronisk utsatthet. Förtursintyg för våldsutsatta och expanderade hyresgarantier är andra förslag.

Här hittas sex förslag som minskar utsattheten på bostadsmarknaden. Två av dem kan genomföras direkt.

Rivstarta arbetet, sätt fart!

Innehåll

SÄTT FART!	3
Reformagenda 2030.....	4
1. Bygg mer – finansiering och planering	4
2. Gör bostadsmarknaden mer rättvis	4
3. Motverka utsatthet.....	4
1. Bygg mer - finansiering och planering.....	6
Ny bostadsförsörjningslag.....	6
Nationell översiktsplan	7
Förbättrad markförsörjning.....	8
Statliga förmånliga bygglån	8
Paket för bättre kommunal markanvändning.....	9
Allmännyttan i alla kommuner.....	10
Färdiga förslag: Finansiering och planering.....	10
Kommunala handlingsplaner behöver bättre analys	10
Undanta allmännyttan från LOU	11
Inför typgodkända flerbostadshus.....	11
2. Gör bostadsmarknaden mer rättvis.....	12
Rättvis beskattning	12
Sammanhållen politik för hållbara renoveringar.....	12
Vi har bara ett hem: Vägen till en klimatneutral bostadssektor	13
Ersätt systemet med skiljemän.....	14
Städa ut slumvärdarna.....	15
Utöka bytesrätten	15
Stärk hyresgäster som hyr i andra hand	15
Rättvisa taxor och rimliga nätavgifter	16
Avskaffa påtaglighetsrekvisitet.....	17
Färdiga förslag: Gör bostadsmarknaden mer rättvis	17
Reglera tillträdeskraven	17
Inför ett råd för social bostadsförsörjning	17
Stärk hyresgästinflytandet vid ombyggnad och renovering.....	18
3. Motverka utsatthet.....	19
Statliga förtursintyg för våldsutsatta	19
Expandera kommunala hyresgarantier.....	19
Ny strategi för att motverka hemlöshet.....	20
Strategi mot vräkningar av barnfamiljer.....	20
Färdiga förslag: Motverka utsatthet.....	20
Höj bostadsbidraget	20
Se över bostadstillägget	21

1. Bygg mer - finansiering och planering

Samhället, från staten till kommunerna måste börja samordna sig mer effektivt för att få ordning på bostadsförsörjningen. När Sverige mötte misär och bostadsbehov i början av 1900-talet var det inte genom att ställa kommuner, eller privata initiativ, ensam med ansvaret att skapa goda bostäder till alla. Det var genom att staten tog ansvar och såg till att skapa samordnade nätverk av koordinering och finansiering för att nå sina mål.

Bostadsförsörjning är en integrerad del av regional planering. Ska pendling, elförsörjning eller vattenanvändning fungera behöver det samordnas regionalt. Kommuner är på det sättet självklart beroende av varandra, men beroendet ger utrymme att vältra över ansvar på grannkommunerna. Det gör att ett fåtal kommuner ofta står för en oproportionerlig del av regionernas bostadsförsörjning. Detta exemplifieras bra med Örebro och Sundbyberg vars bostadsplanering har varit omfattande under senare år. Under samma tid har planeringen och byggandet varit nära obefintligt i Vellinge och Danderyd, trots deras goda ekonomiska förutsättningar. För mer läsning se *Miljonärsprogrammet. Var vad och för vem byggde vi under 2010-talet?* Hyresgästföreningen.

För att öka samordningen och tydliggöra ansvar finns ett antal förändringar som behöver komma till. Här summeras förslag, först de som behöver utredas och sen de snabba förslagen som redan är utredda.

Ny bostadsförsörjningslag

Sänk tröskeln till en god bostad, SOU (2022:14) föreslår en ny bostadsförsörjningslag som tydliggör statens och kommunernas olika ansvar. Den samlar delar av den befintliga lagstiftningen och höjer ambitionen för bostadspolitik.

Regeringen ges i uppgift att ta fram en **nationell handlingsplan för bostadsförsörjningen** som lämnas till riksdagen året efter varje ordinarie riksdagsval. Kommunerna får tydligare uppdrag med att ta fram **kommunala handlingsplaner för bostadsförsörjningen** med högre krav på samordning mellan kommunerna inom varje region och med länsstyrelsen. Länsstyrelsen ges tydligare roll i arbetet med större fokus på samordning. Kommunerna ges bättre förutsättningar att fördela bostäder efter behov.

En tydlig beskrivning av de lagformuleringar som behöver göras återfinns i *SOU 2022:14*, från sidan 31.

Tillägg till det befintliga förslaget: För att få planeringsstrukturen att fungera så behöver kommunerna bättre förutsättningar.

- Kommunernas planeringsarbete behöver stärkas, till exempel genom ett tillräckligt generöst statsbidrag som ges tidigt i planeringsskedet.
- Kommunernas skuldsättningsmål behöver redigeras för att möjliggöra en mer rationell skuldhantering. Till exempel genom att skuldsättningsmålen tar hänsyn till de verksamhetsintäkter som den skuldyngda verksamheten genererar, som hyror från bostadsbolag.
- Ökad samordning kring bostadsförsörjningsfrågorna behövs mellan kommuner inom varje region. Men den måste gå hand i hand med statliga krav på hur många bostäder som ska byggas och tydliga konsekvenser för kommuner som inte gör sin del i samordningen.
- Handlingsutrymmet som utökade förtursmöjligheter vid förmedling av bostäder ger förutsätter en kommunal bostadsförmedling. Därför bör alla kommuner behöva inrätta en sådan, själva eller tillsammans med andra kommuner.

Nationell översiktsplan

En mer kraftfull variant av den nationella handlingsplanen för bostadsförsörjning är den om en nationell översiktsplan. *Rapporten Nationell fysisk planering. (Ds. 2023:28)* tog fram olika alternativ för hur regeringen kunde gå vidare med att få en planeringsorganisation på plats. Sedan dess har inget skett förrän juni 2026 när *En utvecklad nationell fysisk planering av mark- och vattentillgångar. (dir. 2026:52)* lanserades med målet om en färdig utredning i maj 2028.

Koordineringsbehoven är så stora att de inte kan vänta på att en omfattande organisation är på plats. I väntan på denna kan regeringen gå vidare med en tillfällig koordinering av bostadsbyggandet. Utgångspunkten bör vara att de regionala byggbehov som Boverket tagit fram ska nås. Se, *Behov av bostadsbyggande 2024–2033. Boverket.*

Hyresgästföreningen har tagit fram en enklare modell för en sådan koordinering med exempel från våra grannländer. Se *Plats för fler bostäder. Mark, planer och pengar för en hållbar bostadsförsörjning. Hyresgästföreningen.* Om det bedöms som för omfattande att få till stånd en nationell planering bör regeringen prioritera två eller tre regioner och påbörja försöksverksamhet där.

Förbättrad markförsörjning

Sänk tröskeln till en god bostad, SOU (2022:14) föreslår förändrad lagstiftning om kommunala markanvisningar. Syftet är bland annat att underlätta för de sociala ambitioner och samhälleliga mål som kommunerna förutsätts ha när det kommer till samhällsplaneringen och bostadsförsörjningen.

Idag genomförs en del av det mer ambitiösa sociala arbetet i kommunerna med viss juridisk osäkerhet. Det hämmar arbetet i onödan. Förslaget stärker kommunerna genom att tydliggöra kopplingen mellan kommunernas bostadsförsörjningsarbete och deras markanvisningar.

En tydlig beskrivning av de lagformuleringar som behöver göras återfinns i *SOU 2022:14*, från sidan 40.

Tillägg till det befintliga förslaget: Ska kommunerna kunna nyttja de möjligheterna som förslaget ger måste de ges bättre möjligheter att bygga upp strategiska markreserver. För det behövs utöver det föreslagna:

- Statliga marklån till kommunerna, där kommunen lånar medel av staten för att underlätta markköp. Lån bör ges till statslåneränta med marginal för att täcka administrationskostnader.
- Kommunal förköpsrätt av mark, för att ge kommuner rätt att träda emellan köpare och säljare vid markförsäljning.

Statliga förmånliga bygg lån

Ska byggandet hålla uppe och konjunktursvackorna dämpas måste staten kunna erbjuda förmånlig finansiering just när de privata alternativen sviker. Ett bidragsfinansierat investeringsstöd kan komma på plats snabbt – men i det längre loppet är statliga lån både mer kostnadseffektiva och lättare att skala upp.

Sedan 2025 har statliga Norrlandsfonden tilldelats medel för att finansiera bostadsbyggande med statliga topplån. Topplånen ges till något högre ränta än marknaden ger för bottenlån.

Finansieringen görs genom *Norrlandsfonden Bostadsfinansiering AB* och riktar sig till ett fåtal kommuner i hela Sverige. Initiativet tillkom genom statens vilja att stötta industriexpansionen i norra Sverige. Sedan dess har uppdraget breddats till att gälla flera utpekade orter. Alla med industriell eller försvarskopplad expansion och behov av bostäder.

Sänk tröskeln till en god bostad. SOU (2022:14) föreslår liknande lån, men då kopplade till bostadsbyggande på landsbygden och till idéburna bostadsaktörer.

Tillägg till det befintliga förslag och verksamhet: Den viktigaste insatsvaran när det kommer till bostadsbyggande är kapital. Räntan blir därmed helt avgörande för om det går att bygga eller inte, och vad hyrorna blir.

Bostadsfinansiering AB behöver få vidgat mandat. Eller så behöver en ny instans erbjuda bygglånen så att:

- **Statlig finansiering kan erbjudas i alla landets kommuner.**
- **Lånen ges till låg ränta:** statslåneränta med marginal för att täcka administrationskostnader.
- **Lånen görs konjunkturstabiliserande:** så att de ges ut i större omfattning de år när marknaden har svårt att erbjuda kapital och i mindre omfattning när marknaden kan erbjuda tillräcklig finansiering.

Staten är den aktör som lånar till lägst ränta och är därmed bäst lämpad för att ställa ut sådana konjunkturstabiliserande lån. Ramarna för maximalt utställda lån kommer behöva vara mycket stora. Hyresgästföreningen utredde frågan 2019 i *Finansiering för fler bostäder, Hyresgästföreningen*. Däri beräknas det, med dåtidens byggkostnader, att det behövs omkring 30 miljarder per år i statliga lån över en konjunkturcykel. För att stabilisera byggkonjunkturen kommer det därmed behövas större belopp vissa år, när det är ont om privat finansiering och lägre andra år när det är gott om privat finansiering.

Lånen bör ställas ut mot krav på relativt låg hyra i enlighet med tidigare statligt investeringsstöd men med så få andra krav som möjligt. Staten bör premiera energieffektivisering eller högre bostadsstandard via generell lagstiftning eller via särskilda stöd till just det.

Paket för bättre kommunal markanvändning

Att använda vår mark effektivt är centralt för att få till en god planering av våra samhällen. Vägarna till bättre markanvändning är flera och kan gå både via större frihet för kommuner och fastighetsägare och via tydligare krav och avgifter.

- Tillåt samhällsbyggnader att vara del i exploateringsavtal på samma villkor som allmän platsmark.

- Ge fastighetsägare, enskilt eller i grupp, utökad rätt att kräva detaljplaneförändringar för att intensifiera exploateringsgraden.
- Reducera riksintressena i antal och omfattning för att tillåta mer byggnation i attraktiva områden. Det bör ses som ett löpande arbete att återkommande, kritiskt utvärdera statens olika riksintressen.
- För att skynda på nybyggnation betalar småhus under uppförande 1 procent statlig fastighetsskatt till dess att huset är klart. I Finland är motsvarande statlig skatt upp till 6 procent för alla fastigheter. Sverige bör utöka och höja den skatten.

Allmännytta i alla kommuner

- Ska kommunerna kunna nyttja de möjligheter som bättre lagstiftning, styrning och finansiering innebär måste de ha ett tillräckligt stort, kommunalt bostadsbolag, så är inte fallet i flera kommuner. Därför behöver det göras obligatoriskt för en kommun att äga och förvalta ett allmännyttigt kommunalt bostadsbolag.
- Sverige har aldrig haft ett kommunalt tvång om att ha något allmännyttigt bostadsbolag. Men statens stöd till bostadsbyggande och ROT-arbeten förutsatte det. I en tid när statens stöd är låga och neutrala inför ägandeformen, behövs en tydligare styrning i frågan. Regeringen bör omgående ta initiativ för att få en lagstiftning på plats som tvingar alla kommuner att äga ett allmännyttigt bostadsbolag. Själva eller i förbund med andra kommuner.

Färdiga förslag: Finansiering och planering

Kommunala handlingsplaner behöver bättre analys

Kommunerna behöver förbättra sitt arbete med att dra erfarenheter från tidigare utförda insatser på bostadsområdet och bli bättre på att dela värdefulla erfarenheter med varandra. Ett bra sätt att nå dit är att fortsätta höja ambitionen för de kommunala handlingsplanerna för bostadsförsörjningen.

Flera sådana förbättringar har skett, men i [Sänk tröskeln till en god bostad, SOU \(2022:14\)](#) föreslås ytterligare ett steg: Att krav om att en analys av kommunens tidigare genomförda bostadspolitiska åtgärder ska läggas till i de kommunala handlingsplanerna. Se förslag 11.2.5.

Undanta allmännyttan från LOU

Upphandlingsreglerna inom lagen om offentlig upphandling, LOU, bedöms hämma de allmännyttiga bolagen i deras uppdrag. Särskilt när det kommer till nyproduktion och större renoveringar fördyrar LOU verksamheten.

Sänk tröskeln till en god bostad, SOU (2022:14) föreslår därför att allmännyttan undantas från LOU. Det bedöms även vara förenligt med gällande regelverk och rättspraxis inom Europeiska unionen. Se, förslag 11.4.1.

Inför typgodkända flerbostadshus

Förslag om typgodkända flerbostadshus har framförts i fler utredningar, som i Bygg och bo till lägre kostnad – förslag för bättre konkurrens i bostadsbyggandet, SOU (2020:75). Syftet är att minska osäkerheten kring tillståndsgivningen lika mycket som att främja standardiserat bostadsbyggande. Med målsättningen att på sikt minska byggkostnader, ledtider och att öka byggandet i allmänhet.

Utredningen Goda möjligheter till ökat välbefinnande, SOU (2024:29) föreslår att Boverket får i uppdrag att ta fram en modell för typgodkända flerbostadshus som kan uppföras i hela landet, något som saknas idag. Till detta skulle möjlighet till planavvikelse för seriebyggda flerbostadshus kunna införas. Se förslag 7.4.11.

För lagförslag, se SOU (2020:75), sid 17.

2. Gör bostadsmarknaden mer rättvis

Orätt kommer i många former. Rimliga fri och rättigheter likaså. Kapitalsvaga hushåll kan inte stå utan starka rättigheter bara för att de inte äger sina bostäder själva. Sverige har länge varit ett föregångsland när det kommer till rätten att bo. Men utvecklingen har gått mot att allt fler ställs utanför det system av rättigheter och makt som en gång etablerades.

Nya frågor har uppkommit som att hyresvärdar nyttjar regler och kryphål för att runda regelverken. Som att klimatarbetet ställer högre krav på nödvändig omställning, en förändring som kräver sitt eget rättviseperspektiv. Dubbelbeskattning och juridiska processer som ensidigt rundar förhandlingar kan heller inte accepteras.

Människor har rätt till ett tryggt boende, idag och i framtiden. Rättvisa villkor är en förutsättning för det.

Rättvis beskattning

Bostadsbeskattningen är inte neutral i Sverige, det ägda boendet stöttas på olika sätt med skattereduktioner och renoveringsstöd. Samtidigt möter förvaltare av hyresrätter hyresdrivande kostnader som extra hög stämpelskatt och ränteavdragsbegränsningar. Att nå en högre grad av rättvisa mellan upplåtelseformerna måste vara ett prioriterat mål för bostadspolitiken. För att komma dit bör regeringen ta steg mot att införa:

- Låg och avdragsgill moms på hyran för lägre investeringskostnader i hyresrätter.
- Förläng tiden för periodiseringsfonder till 10 år och slopa schablonintäkten för avsättningar för att stimulera investeringar.
- Lätta på reglerna för ränteavdragsbegränsningar för hyresfastigheter.
- Inför samma stämpelskatt oavsett upplåtelseform. Dagens stämpelskatt är högre för juridiska personer jämfört med hushåll, bostadsrättsföreningar och kommuner.

Sammanhållen politik för hållbara renoveringar

Sverige är mitt i en av sina större renoveringstoppar sedan efterkrigstiden. När stammar, fasader och fönster behöver bytas ut öppnas både hot och möjligheter för hushåll och samhälle. Vi kan, efter att dessa år är över, stå med oönskade förändringar som pressat upp hyran, soptippar fyllda med fina, men lite slitna skåp och fönster och en fortsatt omodern energiprestanda.

Men med en genomtänkt strategi kan vi i stället stå med efterfrågade förändringar, måttliga hyreshöjningar och en bättre klimatanpassad bostadssektor. Rätt genomfört kan staten samtidigt bidra till att den pågående återbrukstrenden förstärks och blir en självklar del av byggsektorn.

En strategi behöver komma på plats som säkerställer:

- Skattefria underhållsfonder för mer och bättre löpande underhåll.
- Ett statligt stöd för hållbara renoveringar.
- Att återbruk och varsam renovering premieras före totalrenovering med nya materiel inom hela fastighetsbranschen.
- En ny reglering med krav på att hus och fastigheter ska bibehålla ett brukbart skick. Bland annat måste det bli enklare att få igenom ett åtgärdsföreläggande.
- En ny förvärvslag, där alla försäljningar av bostadsfastigheter ska prövas av Länsstyrelsen utifrån kriterier om social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Detta i syfte att förhindra kortsiktiga och spekulativa aktörer från att köpa upp hyresfastigheter.

För vidare läsning, se [*Renovera Sverige. En hållbar renoveringsvåg för klimat, rättvisa och jämlika villkor*](#), Hyresgästföreningen och [*Fem skatteförslag för en flexibel och hållbar bostadsmarknad*](#), Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen och Sveriges allmännytt.

Vi har bara ett hem: Vägen till en klimatneutral bostadssektor

Under åren 2008 till 2022 ökade nybyggnationen i Sverige. Vi gick från att bygga ungefär 30 000 till 65 000 bostäder varje år. Samtidigt minskade utsläppen från bygg- och fastighetssektorn med 12 procent. Mätt från 1993 så halverades utsläppen fram till 2022¹. Hälften, ungefär 10 miljoner ton koldioxidekvivalenter, är kvar. Det motsvarar drygt 20 procent av Sveriges totala utsläpp.

Staten behöver peka ut vägen till en fossilfri bostadssektor 2030 och en klimatneutral sådan 2035. Men det är inte rimligt att hushållen ställs själva med hela kostnaden. Omställningen måste gå hand i hand med minskande ekonomiska klyftor.

¹ Boverket (2025). Växthusgaser. Hämtad: 2026-07-01, från: <https://www.boverket.se/sv/byggande/hallbart-byggande-och-forvaltning/miljoindikatorer---aktuell-status/vaxthusgaser>

En klimatstrategi värd namnet måste:

- Öka omställningstakten med målsättningen att bostadssektorn ska vara klimatneutral 2035. Certifieringar och klimatsmarta metoder finns redan idag men behöver göras till norm.
- Ge tydliga incitament till fastighetsägare att energieffektivisera, med reglering, avgifter och stöd.
- Inkludera strategi för ökad cirkulär hantering av byggmateriel vid renovering och nybyggnation.
- Höja kommunernas prioritering av klimatanpassning i planprocesser och bygglovsärenden.
- Stärka tillgången till hållbar infrastruktur för alla invånare i hela landet. Kollektivtrafiken måste fungera, liksom gång- och cykelbanor, bilpooler och laddinfrastruktur. Parkeringsnormer bör anpassas efter möjligheten till transporter utan egen bil.
- Främja kommunernas arbete med bostadsnära grönområden.
- Skydda hushållen från orimliga kostnadsökningar till följd av politiken för utsläppsminskningar.

Ersätt systemet med skiljemän

Sedan 2023 kan parterna på hyresmarknaden vända sig till en central tvistlösning. Lagstiftaren räknade med 50–200 ärenden om året. Utfallet blev ca 1 500 det första året, 6 000 det andra och 5 000 det tredje. Det som var tänkt som en sista utväg används numera rutinmässigt och till en hög kostnad.

Fastighetsägare har satt i system att yrka högt, vänta ut tidsfrister för att sen gå till skiljeman. Väl där har utfallen regelmässigt hamnat högre än förhandlade hyror på samma ort.

För att fungera måste skiljemännen uppfattas som opartiska och dess rekommendationer kan inte regelmässigt gynna den ena sidan. Så är det inte nu och därför måste dagens modell avskaffas och ersättas med en ny tvistlösning som bättre balanserar mellan hyresgäst- och fastighetsägarintresset.

Städa ut slumvärdarna

Dagligen vittnar hyresgäster om värdar som låter sina hyreshus förfalla. Med allt från väggar som fylls av mögel till trasiga portar som aldrig lagas trots felanmälningar. Hemmet ska vara en trygg plats, inte en plats för sjukdom och oro.

Regler för vem som kan äga ett hyreshus måste komma på plats. Det kan röra sig om att skapa ett bättre lagrum för att utfärda näringsförbud för uppenbart oseriösa hyresvärdar. Eller ett särskilt tillstånd, ett körkort för hyresvärdar, som föreslaget i Avgift för områdessamverkan- och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö, SOU 2025:5.

Utöka bytesrätten

Möjligheten att flytta är avgörande för människors möjlighet att leva ett fullgott liv. Att kunna byta sin hyreslägenhet med någon annan borde vara en självklarhet. 12 kap. 35 § i Jordabalken anger idag att hyresgästen behöver "beaktansvärda skäl" för att byta sin hyreslägenhet med någon annan. Formuleringen låser fast människor i långdragna processer när hyresvärdar säger nej utan rimliga skäl.

Lagstiftningen behöver ses över och formuleringen om beaktansvärda skäl tas bort, avslag bör bara kunna ges vid tydliga och sakliga skäl. Dessutom behöver krav införas om att besked om byte ska ges inom rimlig tid.

Stärk hyresgäster som hyr i andra hand

Den som hyr i andra hand har inte samma rättigheter som en förstahandshyresgäst. Men rättigheterna skiljer sig även åt beroende på vilken upplåtelseform bostaden har. Den som hyr sitt boende av en privatperson som äger sin bostad betalar marknadshyra, saknar besittningsskydd och har ingen möjlighet att återkräva en orimligt hög hyra.

Rättigheter bör stärkas genom att andrahandshyresgäster i ägt boende ges rätten att få tillbaka överhyra retroaktivt. Bostadsrättsinnehavares möjlighet att äga och hyra ut fler än en lägenhet leder till spekulationsköp och en växande andrahandsmarknad, och bör därför avskaffas. På sikt bör privatuthyrningslagen upphävas i sin helhet.

Den 1 juli 2026 infördes dessutom nya regler för blockuthyrning och anpassad hyra, de nya reglerna skapar allt för enkel väg runt de regler som gäller på svensk hyresmarknad. *Anpassad hyra*, där avsteg görs från bruksvärdeshyran

öppnar för en glidning mot marknadshyra och det nya undantaget från besittningsskyddet försvagar skyddet för den som hyr i andra hand. Rätt använd är blockuthyrning en tillgång för en dynamisk bostadsmarknad. Men den nuvarande regeringen har samtidigt undantagit blockhyra från jordabalkens generella bulvanregel – samma regel som annars ska hindra att verksamheten används som täckmantel för ljusskygga aktörer. Hela modellen måste ses över i syfte att gynna seriösa aktörer och öka insynen i den verksamhet som bedrivs via blockuthyrning.

Rättvisa taxor och rimliga nätavgifter

Utan rinnande vatten, elektricitet och avfallshantering fungerar inte bostaden. I de allra flesta fallen är det omöjligt att avstå någon av tjänsterna och i praktiken behöver varje modernt hushåll ytterligare tjänster. Som bredband och tillgång till fjärrvärme. Men under de senaste årens levnadskostnadskris har avgifterna sprungit i väg utan att tjänsterna har blivit bättre, vilket minskat hushållens marginaler.

Hushållen är inlåsta och kan inte lämna dem på ett enkelt sätt och även om de kunde så blir sådana här lokala system lättare att upprätthålla ju fler som är anslutna. Vi talar helt enkelt samhällskritisk infrastruktur som inte kan behandlas som vilka varor som helst.

Att privatisera näten har varit en förlustaffär för kommuninvånarna. Det har minskat transparensen i och förståelsen för prissättningen. I dess ställe har följt högre priser och ökad frustration. Samhället behöver starkare verktyg för att öka transparensen och återbörda ägandet av näten i lokal offentlig kontroll. Offentligt ägande löser dock inte allt. Vatten och avlopp drivs i kommunal regi under självkostnadsprincip, och ändå stiger taxorna kraftigt: ledningsnäten byggdes med statliga stöd på 50–70-talet och når nu slutet av sin livslängd, samtidigt som klimatanpassning och skärpta reningskrav kräver nya investeringar. Utan statligt ansvar landar notan på hushållen i just de kommuner där behoven är störst, och bostadsorten blir avgörande för vad vattnet kostar.

Varje nät har sin egen logik. I Rättvisa taxor och avgifter, Hyresgästföreningen utreds och föreslår förändringar för varje typ av nät. För samtliga gäller att kundernas insyn när det gäller investeringar, driftkostnader och vinstmarginal behöver förbättras. Det behövs ofta bättre möjligheter till kollektiv förhandling mellan nätbolag, fastighetsägare och konsumenter. Staten behöver erbjuda bättre stöd för utbyggnad och upprustning av näten. I de fallen när lokal produktion kan stötta och ersätta lokala nät behöver det främjas på ett bättre sätt än idag.

Ytterligare privatiseringar av de lokala näten behöver dessutom stoppas och kommuner behöver få stöd och vägledning i arbetet med att återbörda ägandet av näten i egen regi.

Avskaffa påtaglighetsrekvisitet

Formellt anges rekvisitet i första stycket 55§ 12 kap i Jordabalken genom att hyran tillåts överstiga hyran i lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Så länge hyran inte är påtagligt högre.

Allmännyttan var fram till 2011 hyresnormerande för hela hyresmarknaden. För att ändå respektera skillnaden mellan den allmännyttiga självkostnadsförvaltningen och privatvärdarnas vinstsökande förvaltningsmodell tillåts hyran för privata hyreslägenheter vara högre än allmännyttiga. Ofta 5 procent högre men större skillnad förekommer. Med *Allbolagen* avskaffades hyresnormeringen. Sedan dess är privata hyror likställda med allmännyttiga och i konsekvensens namn borde de inte tillåtas avvika från bruksvärdet.

Färdiga förslag: Gör bostadsmarknaden mer rättvis

Reglera tillträdeskraven

Med dagens modell kan hyresvärdar använda sig av otydliga och skiftande tillträdeskrav. *Sänk tröskeln till en god bostad, SOU (2022:14)* bedömer att detta ökar risken för diskriminering samt att bostadssökande försvåras. Där föreslås tydliga regler om att hyresvärdar ska behöva upplysa bostadssökande om vilka tillträdeskrav de använder sig av och att kraven behöver vara relevanta. Se, förslag 11.3.3 och 11.3.4.

Inför ett råd för social bostadsförsörjning

Sverige behöver bättre förutsättningar för att utveckla arbetet med social bostadsförsörjning. *Sänk tröskeln till en god bostad, SOU (2022:14)* föreslår därför att ett råd för social bostadsförsörjning ska inrättas.

Rådet skulle fungera som en mötesplats för regeringen och representanter från kommuner och regioner samt fastighetsägare, byggherrar och idéburen sektor. Syftet skulle vara att samla och utveckla kunskap om hur samhället kan stötta en socialt hållbar bostadsförsörjning. Se, förslag 11.2.10.

Stärk hyresgästinflytandet vid ombyggnad och renovering

Stärkt ställning för hyresgäster SOU (2017:33) kom fram till att dåtidens regelverk saknar tillräckligt skydd för hyresgästen vid renovering och ombyggnad. Ändringar av regelverk föreslogs för att skydda hyresgäster från allt för kraftiga hyreshöjningar. Hyresgästerna väntar fortfarande på det ökade inflytande som utredningen efterfrågade.

- Tydligare informationskrav till hyresgäster inför ombyggnation
- Utökad tid för hyresvärd att ansöka om tillstånd hos hyresnämnden
- Bättre möjligheter för hyresnämnden att avslå oskäligen ansökningar
- Utökad möjlighet för nämnden att kräva infasning av höga hyreshöjningar

Hyresgästernas rätt att påverka utformning, omfattning och välja nivåer av ombyggnad behöver förstärkas. Så att god standard, rimliga hyresnivåer och ett verkligt besittningsskydd säkras.

Till utredningens förslag behöver det läggas att den part som företräder en hyresgäst vid förhandling måste informeras om kommande ombyggnation.

3. Motverka utsatthet

Hur mycket samhället än bygger och hur stor rättvisa som nås tar inte bort det faktum att individer och hushåll kommer hamna i utsatthet. Ibland är det en förälder som inte orkar söka stöd hos rätt instans. Ibland är det missbruk som spöar, eller skyddsnät som inte varit täta nog. Utsatthetens konsekvenser landar slutligen alltid hos oss alla. Att fånga upp de mest utsatta i tid måste vara en prioritet för varje anständigt samhälle.

Sedan 2022 finns en nationell hemlöshetsstrategi, det genomförs även en översyn av arbetet mot vräkningar av barnfamiljer. Hemlöshetsstrategin är på väg att löpa ut och behöver moderniseras. Men flera steg kan tas, som att expandera de nyligen införda hyresgarantierna. De snabba förslagen handlar om att reparera bostadsbidraget och bostadstillägget. Det kan regeringen göra direkt.

Alla har rätt till ett tryggt hem.

Statliga förtursintyg för våldsutsatta

Politiken står särskilt handfallen vad gäller våldsutsatta kvinnors bostadsbehov. En fredad bostad kan betyda skillnaden mellan liv och död för en våldsutsatt kvinna. Att få en sådan är emellertid mycket besvärligt idag.

Staten bör börja utfärda förtursintyg till våldsutsatta själva. Intygen ska vara knutna till borgensåtagande från statens sida, en statlig hyresgaranti. Det säkerställer att den sökande är i behov av att gå före i kön och att staten täcker hyreskostnader om den sökande av någon anledning inte kan betala hyran. Förtursintyget skulle vara ett erkännande från det offentliga om att den som söker bostad är våldsutsatt och behöver förtur.

För vidare läsning se rapporten [Ett eget rum – Bostadsfrågan ur ett jämställdhetsperspektiv, Hyresgästföreningen](#).

Expandera kommunala hyresgarantier

Från 1 september 2026 införs det via [SFS: 2026:600](#) krav om att alla kommuner måste erbjuda hyresgarantier till barnfamiljer. Förslaget är ett bra steg i rätt riktning, men behöver förlängas till att omfatta alla utsatta hushåll, inte bara barnhushåll. Alla har rätt till en god bostad.

Ny strategi för att motverka hemlöshet

2026 löper den nuvarande nationella hemlöshetsstrategin ut. Riksrevisionen har påbörjat en granskning av delar av statens arbete med hemlöshetsstrategin. Det är bra, men tillträdande regering behöver omgående på egen hand gå igenom arbetet med den utgående hemlöshetsstrategin och se till att en ny kommer på plats. Ingen ska bo eller leva på gatan!

Strategi mot vräkningar av barnfamiljer

Socialstyrelsens har, i Uppdrag till Socialstyrelsen att förstärka arbetet mot vräkningar, (S2024/01823) fått i uppdrag att kartlägga, analysera och föreslå förändringar i arbetet med vräkningar av barnfamiljer. Slutredovisning av arbetet väntas i maj 2027 men en delredovisning har redan lämnats in i december 2025.

Med utgångspunkt i det arbete som Socialstyrelsen nu genomför bör regeringen påbörja en process med att formulera en nollvision när det kommer till vräkningar av barnfamiljer. Inga barn ska vräkas från sitt hem!

Färdiga förslag: Motverka utsatthet

Höj bostadsbidraget

Flera delar av bostadsbidraget har varit bortglömda under längre tid. Kostnadsgränserna behöver höjas och indexeras, inkomstgränserna likaså. För en regering som vill se bättre mat på bordet för de fattigaste barnfamiljerna är detta den snabbaste, bästa lösningen. För en regering som vill flytta fattiga barnfamiljer från försörjningsstöd med svaga incitament att arbeta mer, till bostadsbidrag med bättre sådana är även detta den snabbaste, bästa lösningen.

Idag är inkomstgränsen för när bidraget börjar sänkas satt till 12 500 kronor i månaden för ensamstående och har inte höjts sedan 2022. Den bör omgående höjas till 14 000 kronor ihop med motsvarande höjning för sambo- och flerbarnshushåll.

Hysesgränsen, för vilken hyra som accepteras är satt till 6 800 kronor för den som har ett barn. Den bör höjas omgående, minst det nationella genomsnittet för 60 kvadratmeter hyreslägenhet, 7 100 kronor, och indexeras

efter hyresutvecklingen. Bidraget tar inte heller hänsyn till de första 1 400 kronorna i hyra, det golvet behöver slopas.

Bostadsbidraget för studenter behöver återupprättas, idag är det ett bortglömt bidrag som helt förlorat sin relevans. Dessutom måste bostadsbidraget breddas, så att hushåll över 29 år utan hemmavarande barn kan få hjälp.

Slutligen måste Försäkringskassans arbete med att gå över till månadsuppgifter måste intensifieras. 2021 publicerades [Träffsäkert \(SOU, 2021:101\)](#) om införande av månadsuppgifter i bostadsbidraget med förslag som ännu inte fullföljts.

Se över bostadstillägget

Över 100 000 pensionärer har rätt till, men får inte bostadstillägg idag. Bidraget upplevs komplicerat att ansöka om. Pensionsmyndigheten måste få i uppdrag att förenkla reglerna och informera om att bidraget finns.

Men stödet är snålt, de accepterade boendekostnaderna är för låga och har inte höjts sedan 2022. Förmögenheten som pensionärer får ha utan att bidraget sänks har inte förändrats sedan 2001.

Ingen ska behöva leva i ekonomisk utsatthet när ett helt yrkesliv har lagts till ända. Stödsystemen måste uppdaterade efter nuvarande hyror och moderna konsumtionsmönster. En bredare översyn behöver göras av bostadstillägget, det särskilda bostadstillägget och äldreförsörjningsstödet. Stöden behöver höjas och kan förenklas väsentligt. Bland annat genom en högre grad av automatiserad uppgiftsinhämtning.



För mer information, besök oss på
hyresgastforeningen.se