



Svensk författningssamling

Lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

SFS 2025:1264
Publicerad
den 2 december 2025

Utfärdad den 27 november 2025

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)

dels att 21, 22 och 23 a §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 19 a och 19 b §§, av följande lydelse.

19 a § Parterna får i en förhandlingsöverenskommelse bestämma en hyra som enligt 12 kap. 55 c § jordabalken ska anses som skälig under högst femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det av överenskommelsen framgår att hyran bestämts enligt denna paragraf, och

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna.

Vid ombyggnad av en del av ett hus eller tillbyggnad av ett hus ska det som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som har bildats av utrymmen som omedelbart före ändringen inte till någon del användes som bostadslägenhet.

19 b § Parterna får ändra hyran i en förhandlingsöverenskommelse enligt 19 a §

1. med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades eller, om det finns särskilda skäl för det, med ett annat belopp,

2. med ett skäligt tillägg eller avdrag på grund av ett tillval eller frånval som hyresgästen efterfrågat, eller

3. med ett belopp som är skäligt med hänsyn till ett väsentligt intresse.

21 §² I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 19 a eller 19 b § och inte heller i den del hyran bestäms enligt 12 kap. 55 d § jordabalken.

¹ Prop. 2024/25:192, bet. 2025/26:CU5, rskr. 2025/26:51.

² Senaste lydelse 2019:535.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § sjätte stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skäligen tid eller att hyresgäster som deltar i ett system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som motiveras av självförvaltningens omfattning.

22 §³ Om en förhandlingsöverenskommelse har träffats om hyran eller något annat hyresvillkor för en hyresgäst, har hyresgästen rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av överenskommelsen i den del den avser honom eller henne. För att ansökan ska kunna prövas ska den ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från den dag då hyresgästen fick under rättelse om det nya villkoret eller, i fråga om hyra, tre månader från den dag då villkoret började tillämpas mot honom eller henne.

Vid prövning av hyresvillkor enligt första stycket ska 12 kap. 55 § jordabalken tillämpas med den avvikelse som kan följa av 21 §. Om förhandlingsöverenskommelsen har träffats enligt 19 b § ska i stället den paragrafen tillämpas vid prövningen. Skäligheten av belopp som avses i 20 § får prövas även utan samband med prövning av hyran i övrigt.

Ett beslut om ändring av hyresvillkor gäller i stället för förhandlingsöverenskommelsen i den delen. Om beslutet avser hyra, ska hyresnämnden besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det som hyresvärden har tagit emot för mycket och ränta på beloppet. Räntan ska beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) för tiden från dagen för beloppets mottagande till dess att beslutet har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

Denna paragraf gäller inte i fråga om en överenskommelse som har träffats efter förhandling enligt 5 § tredje stycket.

23 a §⁴ Hyresnämnden ska på ansökan av en part utse en särskild skiljeman, om parterna har avtalat om att en sådan skiljeman får pröva en tvist om

1. ändring av hyran med hänsyn till den ekonomiska utvecklingen på orten,
2. hyrans storlek i en förhandlingsöverenskommelse som avses i 19 a §, eller
3. ändring av hyran enligt 19 b § 1.

En ansökan ska ges in till hyresnämnden tidigast tre och senast fyra månader efter det att motparten fått del av förhandlingsframställningen enligt 15 §, om parterna inte har kommit överens om något annat. En ansökan får göras trots att det inte har gått tre månader om det har uppstått något hinder mot förhandlingen som har berott på motparten.

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

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § första stycket jordabalken i dess lydelse före den 1 januari 2026 ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a §.

³ Senaste lydelse 1984:696.

⁴ Senaste lydelse 2022:1658.

På regeringens vägnar

SFS 2025:1264

GUNNAR STRÖMMER

Liv Bernitz
(Justitiedepartementet)