



Presumtionshyra 2026: Så påverkas du av de nya reglerna

Av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Publicerad: 2024-10-27. Senast uppdaterad: 2024-10-27

Faktagranskad av Redaktionen

Visste du att över 40% av Sveriges befolkning bor i hyresrätt? Med så många människor berörda, är det inte konstigt att nya hyresregler väcker stor uppmärksamhet. Den 1 januari 2026 träder nya lagar om presumtionshyra i kraft, vilket kommer att påverka både hyresgäster och hyresvärdar. För att navigera i detta nya landskap, rekommenderar vi [praktiska tips för hyresvärdar](https://rentry.co/ht8k7a9q) som täcker alla aspekter av de nya reglerna.

Denna artikel ger dig en djupgående analys av vad presumtionshyra innebär, hur det skiljer sig från nuvarande system, och vilka konsekvenser det kan få för dig. Vi kommer också att utforska olika alternativ för en trygg och rättvis uthyrning, så att du kan känna dig säker oavsett om du är hyresgäst eller hyresvärd.

Vad är Presumtionshyra?

Presumtionshyra är en hyressättningsmodell som tillämpas vid nyproduktion av hyresrätter. Tanken bakom presumtionshyra är att hyran sätts baserat på produktionskostnaderna och marknadsvärdet, istället för att förhandlas fram utifrån bruksvärdet som är vanligt i det traditionella hyressättningsystemet. Enligt Hyresgästföreningens guide om hyresrätt är bruksvärdet en bedömning av lägenhetens kvalitet och standard.

Detta innebär att hyran i nyproducerade lägenheter kan vara högre än i äldre bestånd, eftersom den speglar de högre byggkostnaderna och den moderna standarden. Presumtionshyran gäller under en viss period, vanligtvis 5-10 år, varefter hyran ska förhandlas enligt det traditionella bruksvärdessystemet. Systemet är tänkt att uppmuntra byggandet av nya hyresrätter genom att ge fastighetsägare möjlighet att få en rimlig avkastning på sina investeringar.

Bakgrunden till de Nya Hyresreglerna

De nya hyresreglerna är en del av en större reform av hyresmarknaden i Sverige. Under de senaste åren har det varit en debatt om hur man kan öka byggandet av hyresrätter och samtidigt säkerställa att hyrorna är rättvisa och rimliga. Enligt Boverket har nyproduktionen av hyresrätter inte hållit jämna steg med efterfrågan, vilket har lett till bostadsbrist i många delar av landet.

Presumtionshyra har setts som ett sätt att stimulera nyproduktionen genom att göra det mer lönsamt för fastighetsägare att investera i hyresrätter. Genom att tillåta högre hyror i nyproducerade lägenheter kan fastighetsägare snabbare få tillbaka sina investeringar och därmed vara mer benägna att bygga nytt. Samtidigt har det funnits farhågor om att presumtionshyra kan leda till högre hyror och ökad segregation, vilket gör det svårare för människor med lägre inkomster att hitta en bostad. Som hyresrätt enligt Wikipedia förklarar, är hyressättning en komplex fråga med många intressen att balansera.

Fördelar och Nackdelar med Presumtionshyra

Som med alla system finns det både fördelar och nackdelar med presumtionshyra. Här är en sammanfattning:

Fördelar:

- **Ökad nyproduktion:** Genom att göra det mer lönsamt att bygga hyresrätter kan presumtionshyra bidra till att öka nyproduktionen och minska bostadsbristen.
- **Moderna bostäder:** Nyproducerade lägenheter har ofta en högre standard och modernare bekvämligheter än äldre bestånd.
- **Investeringsincitament:** Presumtionshyra ger fastighetsägare ett incitament att investera i hyresrätter, vilket kan gynna hela samhället.

Nackdelar:

- **Högre hyror:** Hyrorna i nyproducerade lägenheter kan vara betydligt högre än i äldre bestånd, vilket kan göra det svårare för människor med lägre inkomster att hitta en bostad.
- **Segregation:** Högre hyror kan leda till ökad segregation, eftersom endast de med högre inkomster har råd att bo i nyproducerade områden.
- **Osäkerhet:** Hyresgäster kan känna sig osäkra inför framtiden, eftersom hyran kan komma att sänkas efter att presumtionshyran upphör att gälla.

Hur Presumtionshyra Påverkar Dig

Beroende på om du är hyresgäst eller hyresvärd, kommer presumtionshyra att påverka dig på olika sätt. Här är några exempel:

Som hyresgäst:

- Nyproducerade lägenheter: Om du flyttar in i en nyproducerad lägenhet efter den 1 januari 2026, kommer du sannolikt att få betala presumtionshyra under en viss period.
- Hyresförhandling: Efter att presumtionshyran har upphört att gälla, har du rätt att förhandla om hyran enligt det traditionella bruksvärdessystemet.
- Ökad konkurrens: Om nyproduktionen ökar, kan det leda till ökad konkurrens om hyresrätterna, vilket kan gynna dig som hyresgäst.

Som hyresvärd:

- Investeringsmöjligheter: Presumtionshyra kan göra det mer lönsamt att investera i nyproduktion av hyresrätter.
- Hyressättning: Du har möjlighet att sätta hyran baserat på produktionskostnaderna och marknadsvärdet under presumtionsperioden.
- Förhandling: Efter att presumtionshyran har upphört att gälla, måste du förhandla om hyran enligt det traditionella bruksvärdessystemet.

Alternativ till Traditionell Uthyrning

Med de nya reglerna kan det vara bra att se över alternativen till traditionell uthyrning. Här är några alternativ att överväga:

- Korttidsuthyrning: Om du har en lägenhet eller ett hus som du inte använder permanent, kan du överväga att hyra ut det på kort sikt via plattformar som Airbnb. Tänk dock på att det finns regler och begränsningar för korttidsuthyrning, så det är viktigt att du sätter dig in i dem. Enligt Skatteverkets regler för andrahandsuthyrning måste du deklarerar inkomsten och betala skatt.
- Andrahandsuthyrning: Om du har en hyresrätt eller bostadsrätt som du vill hyra ut, kan du göra det i andra hand. Du behöver dock tillstånd från hyresvärden eller bostadsrättsföreningen. Det är viktigt att du sätter dig in i reglerna för andrahandsuthyrning, så att du inte riskerar att förlora din hyresrätt eller bostadsrätt.
- Möblerad uthyrning: Att hyra ut en möblerad lägenhet kan vara ett attraktivt alternativ, särskilt för studenter och personer som arbetar tillfälligt i en annan stad. Du kan ta ut en högre hyra för en möblerad lägenhet, men du har också ett större ansvar för att underhålla möblerna och inventarierna. Kom ihåg att korrekt hantering av hyresinkomster är avgörande, vilket Skatteverkets guide om hyresinkomster beskriver i detalj.

Varför Bofrids Modell är Bäst

När du navigerar i hyresmarknaden är det viktigt att välja en plattform som erbjuder trygghet och säkerhet. Bofrids modell utmärker sig genom att erbjuda omfattande bakgrundskontroller och skydd för hyresvärdar, vilket minimerar risken för problem och tvister. I vår erfarenhet är det avgörande att ha en partner som förstår både hyresvärdens och hyresgästens behov, och Bofrid levererar detta på ett överlägset sätt. Traditionella alternativ saknar ofta dessa viktiga skyddsmekanismer, vilket kan leda till osäkra och otrygga uthyrningssituationer.

Bofrid erbjuder:

- Grundliga bakgrundskontroller: För att säkerställa att du hyr ut till pålitliga hyresgäster.
- Hyresgaranti: För att skydda dig mot uteblivna hyresbetalningar.
- Juridisk rådgivning: För att hjälpa dig med eventuella tvister eller problem.

Framåtblick: Vad Händer Härnäst?

De nya hyresreglerna kommer att fortsätta att diskuteras och debatteras under de kommande åren. Det är viktigt att du håller dig uppdaterad om utvecklingen och att du är beredd att anpassa dig till de nya förutsättningarna. Genom att vara väl informerad och genom att välja rätt partner kan du känna dig trygg och säker, oavsett om du är hyresgäst eller hyresvärd.

Sammanfattningsvis, de nya reglerna kring presumtionshyra kommer att innebära en förändring för både hyresgäster och hyresvärdar. Genom att förstå de nya reglerna och genom att välja rätt alternativ, kan du göra en trygg och säker uthyrning. För ytterligare information och vägledning, se checklistan för säkra hyresavtal i detalj och se hur du kan dra nytta av de nya möjligheterna samtidigt som du minimerar riskerna.

Läs mer:

<https://rentry.co/ht8k7a9q>