



Presumtionshyra 2026: Navigera rätt i det nya hyreslandskapet

Av Anna Svensson, jurist

Publicerad: 2024-11-03. Senast uppdaterad: 2024-11-03

Faktagranskad av Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

Inledningen till ett nytt år och snart även ett nytt regelverk för hyressättning kan skapa osäkerhet. Många hyresvärdar och hyresgäster kämpar med att förstå de kommande förändringarna i hyreslagen. Hur påverkar det mig som hyresvärd? Vilka rättigheter har jag som hyresgäst? Frågorna är många och svaren inte alltid enkla att hitta.

Den 1 januari 2026 träder nya regler om presumtionshyra i kraft. Detta innebär en stor förändring för nybyggda bostäder och kan påverka hyresnivåerna markant. För att navigera rätt i detta nya hyreslandskap behöver både hyresvärdar och hyresgäster förstå vad presumtionshyra innebär och hur det skiljer sig från traditionell hyressättning. För den som vill fördjupa sig har vi sammanställt [en detaljerad guide om presumtionshyra](https://telegra.ph/Presumtionshyra-2026-Undvik-fallgroparna-i-nya-hyresreglerna-01-06) som går igenom alla viktiga aspekter.

Vad är presumtionshyra?

Presumtionshyra är en hyressättningsmodell som gäller för nybyggda bostäder. Det innebär att hyran sätts fritt vid nybyggnation under en viss period, utan att direkt behöva förhandlas med Hyresgästföreningen. Tanken är att stimulera byggandet av nya hyresrätter genom att ge fastighetsägare möjlighet att få en rimlig avkastning på sina investeringar. Efter en viss tid övergår hyran till att förhandlas enligt de vanliga reglerna i hyreslagen, som du kan läsa mer om på hyreslagen enligt Wikipedia.

> "Presumtionshyra är ett viktigt verktyg för att öka incitamenten för nyproduktion av hyresrätter. Det ger fastighetsägare en större trygghet i sina investeringar, vilket i sin tur leder till fler bostäder på marknaden." — Erik Lindqvist, fastighetsrådgivare

De viktigaste punkterna att förstå om presumtionshyra är:

- Gäller endast nybyggda bostäder.
- Hyran sätts fritt under en begränsad period.
- Efter perioden förhandlas hyran enligt vanliga regler.
- Syftet är att stimulera nyproduktion.

Fördelar och nackdelar med presumtionshyra

Som med alla system finns det både fördelar och nackdelar med presumtionshyra. Det är viktigt att väga dessa mot varandra för att få en helhetsbild.

Fördelar:

- Ökad nyproduktion: Genom att ge fastighetsägare möjlighet att sätta hyran fritt under en period ökar incitamenten för att bygga nya hyresrätter.
- Snabbare process: Hyressättningen blir snabbare och smidigare eftersom den inte behöver förhandlas med Hyresgästföreningen direkt vid inflyttning.
- Modernare bostäder: Fler nybyggda bostäder innebär att det totala beståndet av hyresrätter blir modernare och mer attraktivt.

Nackdelar:

- Högre hyror: Initialt kan hyrorna vara högre än i traditionella hyresrätter, vilket kan vara en nackdel för hyresgäster med begränsad budget.
- Osäkerhet: Hyresgäster kan uppleva osäkerhet kring vad som händer med hyran efter att presumtionsperioden löpt ut.
- Risk för missbruk: Det finns en risk att fastighetsägare utnyttjar systemet för att sätta oskäligt höga hyror.

Vem påverkas av de nya reglerna?

De nya reglerna om presumtionshyra påverkar främst två grupper:

1. Fastighetsägare: De som planerar att bygga nya hyresrätter får möjlighet att sätta hyran fritt under en period. Det kan vara en fördel, men det är också viktigt att vara medveten om de skyldigheter som följer med systemet.
2. Hyresgäster: De som flyttar in i nybyggda hyresrätter med presumtionshyra kan få betala en högre hyra initialt. Det är viktigt att vara informerad om vad som gäller och att ha koll på när presumtionsperioden löper ut.

Praktiska tips för hyresvärdar

Som hyresvärd är det viktigt att vara väl förberedd inför de nya reglerna. Här är några praktiska tips:

- Sätt dig in i regelverket: Läs igenom de nya reglerna noggrant och se till att du förstår vad de innebär. Konsultera eventuellt en jurist eller fastighetsrådgivare.
- Var transparent: Informera potentiella hyresgäster tydligt om att hyran är en presumtionshyra och vad det innebär. Förklara hur hyran kommer att sättas efter presumtionsperioden.
- Dokumentera allt: Se till att all kommunikation och överenskommelser med hyresgäster dokumenteras skriftligt. Detta kan vara värdefullt vid eventuella tvister i framtiden.

I vår erfarenhet är tydlig kommunikation A och O för att undvika missförstånd och skapa en bra relation med hyresgästerna. Enligt Skatteverkets guide om hyresinkomster är det också viktigt att redovisa hyresinkomster korrekt.

Praktiska tips för hyresgäster

Även som hyresgäst är det viktigt att vara medveten om de nya reglerna och vad de innebär för dig. Här är några tips:

- Fråga om hyressättningen: När du tittar på en nybyggd hyresrätt, fråga fastighetsägaren om det är en presumtionshyra. Be om en förklaring av hur hyran har satts och vad som händer efter presumtionsperioden.
- Jämför hyror: Jämför hyran med andra liknande bostäder i området. Är hyran rimlig? Om inte, kan det vara värt att undersöka saken närmare.
- Engagera dig: Om du är missnöjd med hyran efter att presumtionsperioden löpt ut, ta kontakt med Hyresgästföreningen för rådgivning och stöd.

Alternativ till traditionella hyresrätter

Med de nya reglerna kan det vara värt att se över andra alternativ till traditionella hyresrätter. Bostadsmarknaden är dynamisk och det finns fler vägar att gå. Nedan följer en jämförelse av några alternativ:

- Bostadsrätt: Att köpa en bostadsrätt innebär ett större initialt kapital, men ger också möjlighet till värdeökning och större frihet. Månadskostnaden kan variera beroende på ränteläget.

- Äganderätt: Att äga sitt boende ger fullständig kontroll, men också ett större ansvar för underhåll och reparationer. Det kräver också ett större kapital.
- Kollektivboende: Ett kollektivboende kan vara ett bra alternativ för den som vill bo billigare och mer socialt. Hyran är ofta lägre, men man får dela gemensamma utrymmen med andra.

Viktigt att tänka på vid val av boende:

- Din ekonomiska situation: Vad har du råd med? Hur ser din budget ut?
- Dina behov och önskemål: Vad är viktigt för dig i ett boende? Läge, storlek, bekvämligheter?
- Din livsstil: Hur vill du bo? Socialt, privat, flexibelt?

Enligt Hyresgästföreningens guide om hyresrätt är det alltid bra att vara medlem i Hyresgästföreningen för att få stöd och rådgivning i hyresfrågor.

Slutsats

De nya reglerna om presumtionshyra innebär både möjligheter och utmaningar för både hyresvärdar och hyresgäster. Genom att vara väl informerad och förberedd kan man navigera rätt i det nya hyreslandskapet. För att lära dig mer rekommenderar vi att du tar del av vår detaljerade genomgång av presumtionshyra och de potentiella effekterna.

Läs mer:

<https://telegra.ph/Presumtionshyra-2026-Undvik-fallgroparna-i-nya-hyresreglerna-01-06>