



# Svensk författningssamling

---

## Privatuthyrningslag

Utfärdad den 28 maj 2026

**SFS 2026:772**

Publicerad  
den 2 juni 2026

Enligt riksdagens beslut<sup>1</sup> föreskrivs följande.

### 1 kap. Inledande bestämmelser

#### Lagens tillämpningsområde

**1 §** Denna lag gäller avtal genom vilka en fysisk person eller ett dödsbo mot ersättning upplåter hus eller delar av hus till någon annan för nyttjande. Ett hus eller en del av ett hus som upplåts genom ett sådant avtal benämns i denna lag som lägenhet.

Lagen gäller endast om lägenheten har upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad.

**2 §** Om avtalet även ger rätt att nyttja jord tillsammans med lägenheten, ska denna lag tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

**3 §** Lagen gäller inte om

1. hyresvärden regelmässigt hyr ut fler än två lägenheter som inte utgör del av hyresvärdens bostad,
2. hyresvärden innehar lägenheten med hyresrätt, eller
3. upplåtelsen avser fritidsändamål.

Om ett hyresavtal är undantaget från lagens tillämpningsområde enligt första stycket 1 eller 2, gäller det även om de förhållanden som anges där ändras.

#### Avtalsvillkor som avviker från lagen

**4 §** Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen är utan verkan mot hyresgästen, om inte annat anges i lagen.

#### Hyresavtalet

**5 §** Ett hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det.

#### Hyrestiden

**6 §** Ett hyresavtal gäller tills vidare, om inte en bestämd hyrestid avtalats.

<sup>1</sup> Prop. 2025/26:187, bet. 2025/26:CU31, rskr. 2025/26:272.

### Avtalsvillkor om hyran

**1 §** När ett hyresavtal ingås för en lägenhet ska hyresvärden och hyresgästen komma överens om hyrans storlek. Hyran ska vara bestämd till beloppet.

Parterna får, trots att hyran ska vara bestämd till beloppet, avtala om att ersättning för nyttigheter såsom kostnader för lägenhetens uppvärmning, nedkylning, förseende med varmvatten eller el eller avgifter för vatten och avlopp ska betalas med ett belopp som motsvarar kostnaden för förbrukningen.

Om parterna inte har kommit överens om hyrans storlek eller överenskommelsen strider mot första eller andra stycket, ska hyran betalas med ett skäligt belopp. Vid bedömningen ska parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet ingicks särskilt beaktas.

### Betalning av hyran

**2 §** Hyran ska betalas i förskott före varje kalendermånads början. Om inte annat har avtalats, ska hyran betalas senast den sista vardagen i varje kalendermånad eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast den sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas.

**3 §** Hyran ska betalas genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, om inte annat har avtalats. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att stå för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen lämnar ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

### Ändring av hyran enligt ett villkor i hyresavtalet

**4 §** Parterna får avtala om att hyran ska kunna ändras enligt ett index.

Den part som vill att hyran ska ändras enligt ett indexvillkor ska skriftligen meddela motparten detta. Om motparten begär det ska parten ge honom eller henne ett underlag som visar hur hyresändringen beräknats.

Den nya hyran börjar gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter att ett meddelande enligt andra stycket har skickats. Den tidigare hyran måste dock ha gällt i minst ett år.

### Prövning av hyran hos hyresnämnden

**5 §** Om hyresgästen vill att hyran ska ändras på annat sätt än som avses i 4 §, får han eller hon ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyran.

Om hyran för lägenheten är väsentligt högre än den hyra som i allmänhet tas ut när liknande eller i motsvarande omfattning efterfrågade lägenheter hyrs ut enligt denna lag, ska hyresnämnden fastställa den till ett belopp som är skäligt vid en jämförelse med i första hand hyran för sådana lägenheter.

**6 §** Hyresnämndens beslut om ändring av hyran anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning.

Den nya hyran ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden om inte hyresnämnden beslutar att den ska gälla från en annan tidpunkt.

Om hyran sänks för förfluten tid, ska hyresvärden samtidigt förpliktas att till hyresgästen betala tillbaka det som han eller hon till följd av beslutet 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 beslutet fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter.

#### Krav på lägenhetens skick

**1 §** Lägenhetens skick ska vid tillträdet stämma överens med det som följer av parternas avtal.

Om inte annat följer av avtalet ska lägenhetens skick stämma överens med det som

1. hyresgästen med fog kan förvänta sig med hänsyn till uppgifter som hyresvärden tillhandahållit om lägenheten, eller

2. i allmänhet kan förväntas av en sådan lägenhet som hyresavtalet gäller, om inga uppgifter har lämnats om lägenhetens skick.

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i det skick som följer av första och andra styckena, om inte något annat har avtalats.

#### Påföljder vid brister i lägenhetens skick

**2 §** Om lägenheten på tillträdesdagen inte är i det skick som följer av 1 §, eller annars inte kan användas på det sätt som förutsätts, får hyresgästen enligt 3–5 §§ kräva ersättning för att avhjälpa bristen, kräva hyresavdrag eller säga upp avtalet med omedelbar verkan. Hyresgästen har därutöver rätt till skadestånd enligt 6 §.

Detsamma gäller om lägenheten skadas under hyrestiden, eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten. Det gäller dock inte om hyresgästen är ansvarig för skadan eller är den som har vållat hinder eller men.

#### Rätt till avhjälpan

**3 §** Hyresvärden är skyldig att på hyresgästens begäran avhjälpa en brist så snart det kan ske. I annat fall får hyresgästen på hyresvärdens bekostnad avhjälpa bristen i den utsträckning det är skäligt.

#### Rätt till hyresavdrag

**4 §** För den tid som lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skäligt hyresavdrag.

Hyresavdrag får avse tiden innan bristen påtalats av hyresgästen endast om hyresvärden varit grovt vårdslös eller handlat i strid med tro och heder.

#### Rätt att säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan

**5 §** Om hyresvärden inte avhjälper en brist skyndsamt efter tillsägelse från hyresgästen, får hyresgästen säga upp avtalet med omedelbar verkan. En uppsägning får dock göras endast om bristen är av väsentlig betydelse för hyresgästen.

Om bristen avhjälpes har hyresgästen inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

#### Rätt till skadestånd

**6 §** Hyresgästen har rätt till ersättning för skada till följd av en brist. Hyresgästen har dock inte rätt till ersättning om hyresvärden visar att bristen inte beror på hyresvärdens försummelse.

### 4 kap. Hyresgästens användning av lägenheten

#### Vad lägenheten får användas till

**1 §** Hyresgästen får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det som följer av avtalet.

**2 §** Hyresgästen ska under hyrestiden vårda lägenheten och det som hör till den väl.

**3 §** Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans eller hennes vållande.

Hyresgästen är också skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom vårdslöshet eller försummelse av någon som

1. hör till hyresgästens hushåll,
2. är inneboende enligt 5 kap. 3 § eller besöker hyresgästen, eller
3. utför arbete i lägenheten för hyresgästens räkning.

Hyresgästen är dock endast ansvarig för brandskada som han eller hon själv inte vållat, om hyresgästen brustit i den omsorg och tillsyn som rimligen kan krävas.

### Hyresgästens informationsskyldighet

**4 §** Hyresgästen ska genast informera hyresvärderna om det uppkommer en skada eller brist som måste avhjälpas skyndsamt för att det inte ska uppstå en allvarlig olägenhet.

Vid annan skada eller brist ska hyresgästen så snart det kan ske informera hyresvärderna.

Om hyresgästen försummar sin informationsskyldighet enligt första eller andra stycket, är hyresgästen ansvarig för den skada som orsakas av försummelsen.

### Bristande skötsamhet och störningar i boendet

**5 §** Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

**6 §** Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som hyresgästen svarar för enligt 3 § andra stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

### Hyresvärdens tillträde till lägenheten

**7 §** I fråga om hyresvärdens tillträde till lägenheten tillämpas 12 kap. 26 § jordabalken.

## 5 kap. Överlåtelse och upplåtelse

### Överlåtelse av hyresrätten

**1 §** Hyresgästen får inte överlåta hyresrätten utan hyresvärdens samtycke.

Om hyresgästen överlåter hyresrätten med samtycke av hyresvärderna är hyresgästen fri från sina skyldigheter enligt hyresavtalet som avser tiden efter

överlåtelsen. Detta gäller endast om inte något annat villkor ställts upp i samband med samtycket.

Den nya hyresgästen svarar endast för skyldigheterna enligt avtalet för tiden efter överlåtelsen, om inte något annat avtalats med hyresvärden.

### **Upplåtelse i andra hand**

**2 §** Hyresgästen får inte utan hyresvärdens samtycke hyra ut eller på något annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

Om hyresgästen inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

### **Upplåtelse till inneboende**

**3 §** Hyresgästen får inte låta utomstående personer bo i lägenheten (inneboende) i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid inneboende har bott i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter,
- om uthyrningen har privat karaktär.

Om lägenheten utgör del av hyresvärdens bostad, får hyresgästen inte ha inneboende utan hyresvärdens samtycke.

### **Hyresgästens ansvar vid upplåtelse eller överlåtelse till annan**

**4 §** Om hyresgästen har upplåtit lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande eller till inneboende, är hyresgästen ansvarig för skada som den som lägenheten upplåtits till skulle ha ersatt enligt 4 kap. 3 eller 4 §, om lägenheten hade varit hyrd av honom eller henne. Detsamma gäller om hyresgästen utan samtycke har överlåtit hyresrätten.

## **6 kap. Upphörande av hyresavtalet**

### **Upphörande av tidsbestämda hyresavtal**

**1 §** Ett hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyres tidens slut.

Hyresgästen får alltid säga upp avtalet att upphöra att gälla vid ett månads kifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

### **Uppsägning av hyresavtal som gäller tills vidare**

**2 §** Ett hyresavtal som gäller tills vidare får sägas upp att upphöra att gälla vid ett månads kifte som inträffar tidigast tre månader från uppsägningen.

### **Hyresvärdens rätt till uppsägning i förtid**

**3 §** Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till att omedelbart upphöra, om

1. hyresgästen dröjer med att betala hyran mer än två veckor efter förfalldagen,

2. hyresgästen utan samtycke överlåter hyresrätten, sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand eller till inneboende enligt 5 kap. 3 § andra stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

3. lägenheten används i strid med 4 kap. 1 § och avvikelsen inte är utan betydelse för hyresvärden och hyresgästen inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,

4. lägenheten används i strid med 5 kap. 3 § första stycket och hyresgästen inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,

5. lägenheten vanvårdas på något sätt och hyresgästen inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,

6. hyresgästen eller någon annan, som hyresrätten överlåtits till eller lägenheten upplåtits till, gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 4 kap. 6 § och inte skyndsamt rättar sig efter uppmaning,

7. hyresgästen vägrar hyresvärden tillträde till lägenheten i strid med 4 kap. 7 § och inte kan visa någon giltig ursäkt,

8. hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt denna lag och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon uppmaning om rättelse inte har gjorts.

Hyresvärden har inte rätt att säga upp avtalet i förtid om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

**4 §** Om hyresavtalet sägs upp enligt 3 § har hyresvärden rätt till skadestånd för den skada hyresvärden lider på grund av att avtalet upphör i förtid.

**5 §** Om hyresgästen rättar sig innan hyresavtalet sagts upp med stöd av 3 § första stycket 1 eller 3–7, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresavtalet sagts upp på grund av särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet.

**6 §** En uppsägning med stöd av 3 § första stycket 2, 8 eller 9 ska göras inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om det inom den tiden inletts ett rättsligt förfarande om brottslighet i lägenheten eller utrymme som hör till den får uppsägning på grund av brottsligheten dock göras inom två månader efter det att det rättsliga förfarandet avslutats.

Om fristerna enligt första stycket inte följs, har hyresvärden inte längre rätt att säga upp hyresavtalet.

### **Hur en uppsägning ska göras**

**7 §** En uppsägning ska vara skriftlig. Uppsägningen får dock vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp hyresavtalet och hyresvärden lämnar ett skriftligt erkännande av uppsägningen.

En uppsägning har skett när den som söks för uppsägningen har tagit emot den.

**8 §** Om den som söks för uppsägning har angett en elektronisk adress som meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas

till, ska uppsägning anses ha skett när uppsägningen har skickats till den adressen.

Om den som söks för uppsägning har hemvist i Sverige, ska uppsägning också anses ha skett när ett rekommenderat brev med uppsägningen, adresserat till den söktes vanliga adress, har lämnats in för postbefordran.

**9 §** En uppsägning får ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar om den som söks för uppsägning

1. inte har någon känd hemvist i Sverige,
2. inte har angett någon elektronisk adress som meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas till, och
3. inte har känt ombud som har rätt att ta emot uppsägning för honom eller henne.

**10 §** En ansökan hos domstol med yrkande att hyresförhållandet ska upphöra eller att hyresgästen ska avhysas gäller som uppsägning när delgivning skett på föreskrivet sätt. Detsamma gäller en ansökan enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning om att hyresgästen ska avhysas.

### **Konsekvenser för vissa andra avtal när hyresavtalet upphör att gälla**

**11 §** Om ett hyresavtal upphör att gälla och det förutom hyresavtalet finns ett annat avtal mellan hyresvärden och hyresgästen som avser en nyttighet som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten och som är av mindre betydelse i jämförelse med den användningen, upphör även det andra avtalet samtidigt att gälla.

### **När hyresgästen ska lämna lägenheten**

**12 §** När hyrestiden har löpt ut ska hyresgästen senast nästa dag klockan 12.00 lämna lägenheten.

Om lägenheten ska lämnas på en söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, ska den i stället lämnas nästa vardag.

Första och andra styckena gäller inte om annat avtalats.

**13 §** Om hyresgästen överger lägenheten, tillämpas 12 kap. 27 § jordabalken.

## **7 kap. Övriga bestämmelser**

### **Preskription**

**1 §** En hyresvärd eller en hyresgäst som vill framställa fordringsanspråk på grund av ett hyresförhållande, ska väcka talan om detta inom två år från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Görs det senare är rätten till talan förlorad, om inte annat har avtalats.

Om den ena parten har väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, fastän hans eller hennes rätt till talan är förlorad.

### **När vissa meddelanden ska anses lämnade**

**2 §** I fråga om meddelanden som avses i 2 kap. 4 § andra stycket, 3 kap. 3 eller 5 § eller 4 kap. 4 § första eller andra stycket gäller följande.

Om mottagaren har angett en elektronisk adress dit meddelanden till honom eller henne med anledning av hyresavtalet kan skickas, ska meddelandet anses ha lämnats när det har skickats till den adressen.

Om mottagaren har hemvist i Sverige, ska meddelandet också anses ha lämnats när ett rekommenderat brev till hans eller hennes vanliga adress har läm-

nats in för postbefordran. Har hyresgästen eller hyresvärden lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska skickas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden skicka meddelandet till den uthyrda lägenhetens adress.

### Uppsägning vid utmätning och konkurs

**3 §** Om fastigheten blivit utmätt eller hyresvärden försätts i konkurs före tillträdesdagen, tillämpas 12 kap. 29 och 30 §§ jordabalken.

Om hyresgästen försätts i konkurs, tillämpas 12 kap. 31 § första, andra och fjärde styckena jordabalken.

### Förfarandet i hyrestvister

**4 §** Hyresnämndens beslut i en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Överklagandet ska ges in skriftligen till hyresnämnden. Det prövas därefter av Svea hovrätt.

**5 §** I en tvist om hyra enligt 2 kap. 5 § ska varje part stå för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

---

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

2. Genom lagen upphävs lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

3. Den upphävda lagen gäller dock fortfarande för avtal som har ingåtts enligt den lagen.

På regeringens vägnar

ELISABETH SVANTESSON

JOHAN FORSELL  
(Justitiedepartementet)