



Svensk författningssamling

Lag om ändring i jordabalken

Utfärdad den 28 maj 2026

SFS 2026:773

Publicerad
den 2 juni 2026

Enligt riksdagens beslut¹ föreskrivs i fråga om jordabalken²

dels att 7 kap. 31 §, 12 kap. 1, 45, 45 a, 55–55 b, 55 f, 65 a, 69 och 70 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas sex nya paragrafer, 12 kap. 1 a–1 f §§, och närmast före 1 d och 1 e §§ nya rubriker av följande lydelse.

7 kap.

31 §³ Om en fastighetsägare har upplåtit en nyttjanderätt till någon som i sin tur har upplåtit arrende eller hyra har arrendatorn eller hyresgästen samma rätt i förhållande till fastighetsägaren som upplåtaren har om

1. det råder en intressegemenskap mellan fastighetsägaren och upplåtaren, och

2. det med hänsyn till intressegemenskapen och omständigheterna i övrigt kan antas att rättsförhållandet utnyttjas för att kringgå bestämmelser i lag som är till förmån för arrendatorn eller hyresgästen.

Första stycket gäller inte en lägenhet som upplåtits i andra hand i överensstämmelse med ett tillstånd till blockhyra eller, om tillstånd inte behövs, ett avtal om blockhyra. Första stycket gäller inte heller om fastighetsägaren har vidtagit rimliga åtgärder för att förhindra att upplåtelsen strider mot bestämmelserna om blockhyra.

12 kap.

1 §⁴ Detta kapitel gäller avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Ett hus eller en del av ett hus som upplåts genom avtalet benämns i denna balk som lägenhet.

Omfattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten gäller kapitlet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk.

1 a § Detta kapitel gäller även om lägenheten upplåtits genom ett anställningsavtal eller ett avtal i anslutning till ett anställningsavtal.

Om ett anställningsavtal, som inte är av ringa betydelse, förenas med upplåtelse av såväl en lägenhet för bostadsändamål som jord, gäller kapitlet endast om upplåtelsen av lägenheten är mer betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

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

² Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

³ Senaste lydelse 1985:278.

⁴ Senaste lydelse 2019:840.

1 b § Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Med sambo avses i detta kapitel endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

1 c § Detta kapitel gäller inte för avtal om hyra som omfattas av privatuthyrningslagen (2026:772), om inte annat anges i den lagen.

Avvikande avtalsvillkor

1 d § Avtalsvillkor som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Blockhyra

1 e § Ett hyresavtal som omfattar minst tre bostadslägenheter som hyresgästen ska upplåta i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt får innehålla villkor som strider mot det som sägs i detta kapitel om bostadslägenheter, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det eller om sådant tillstånd inte behövs (blockhyra). Avtalsvillkoren får inte strida mot det som sägs om lokaler.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd, om

1. hyresgästen ska upplåta lägenheterna till

a) sina anställda eller en annan tydligt avgränsad krets av personer,

b) en juridisk person för att den ska kunna erbjuda en bostad åt personer som arbetar för den juridiska personen, eller

c) personer som ska nyttja en del av lägenheten ensam och övriga delar av lägenheten gemensamt med andra hyresgäster och lägenheten har anpassats för sådan användning, och

2. det inte finns särskilda skäl mot att ge tillstånd.

Ett tillstånd behövs inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

1 f § När hyresnämnden lämnar tillstånd till blockhyra enligt 1 e § får nämnden bestämma att tillståndet upphör att gälla vid en viss tidpunkt om det finns särskilda skäl för det. Om en ny ansökan har lämnats in före den tidpunkten upphör dock tillståndet inte att gälla i avvaktan på hyresnämndens beslut.

45 §⁵ Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

⁵ Senaste lydelse 2008:1074.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte vid upplåtelser i andra hand av en lägenhet som i tidigare led upplåtits med blockhyra.

45 a §⁶ Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande:

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

3. Överenskommelsen träffas för en tid om högst ett år från det att hyresförhållandet inleds, om lägenheten i tidigare led upplåtits med blockhyra enligt 1 e § andra stycket 1 b och avståendet av rätten till förlängning avser en sådan upplåtelse som anges i den bestämmelsen.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

55 §⁷ Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran ska inte anses som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid en prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) beaktas. Om en jämförelse inte kan göras med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden beaktas.

Vid en prövning enligt första stycket får hyran för en lägenhet inte beaktas om det är fråga om en anpassad hyra enligt 55 b § eller en hyra som ska anses skälig enligt 55 c §.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra

⁶ Senaste lydelse 2009:180.

⁷ Senaste lydelse 2019:533.

som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. Det som sägs i detta stycke gäller inte en lägenhet som upplåtits i andra hand där blockhyra gäller i tidigare led.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 d §§ iakttas.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har tagits bort och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och femte styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av någon särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller åttonde stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den utsträckning inte något annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 a §⁸ Vid prövning av hyran ska en åtgärd av hyresvärden som avses i 18 d § och som har höjt lägenhetens bruksvärde inte beaktas, om

1. godkännande eller tillstånd krävdes för att åtgärden skulle få vidtas och sådant godkännande eller tillstånd inte har lämnats,

2. lägenheten är upplåten till den hyresgäst som skulle ha godkänt åtgärden eller till en hyresgäst som har övertagit hyresrätten från denne enligt 33 § andra stycket, 34 § eller 47 § andra stycket, och

3. det vid tidpunkten för ändringen av hyran har förflutit högst fem år sedan åtgärden slutfördes.

Om hyresgästen har bekostat ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller åtgärder av därmed jämförlig betydelse i sin lägenhet, får hyresvärden tillgodoräkna sig den förbättringen endast om det finns särskilda skäl för det.

55 b §⁹ En hyresvärd och en hyresgäst får i en särskilt upprättad handling komma överens om att hyran för en lägenhet som i tidigare led upplåtits med blockhyra ska bestämmas med beaktande av det som anges i andra stycket (anpassad hyra), i stället för det som anges i 55 § om skälig hyra.

Vid prövning av en anpassad hyra ska den hyra som avtalats gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till förutsättningarna för avtalet om blockhyra och den uthyrningsverksamhet som blockhyresgästen ska bedriva, hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden, hyresgästens intresse och omständigheterna i övrigt.

⁸ Senaste lydelse 2002:29.

⁹ Senaste lydelse 1994:817.

55 f §¹⁰ Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § första–fjärde styckena, 55 b och 55 c §§, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka det han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas vid bedömningen av hyresvärdens återbetalningsskyldighet. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom ett beslut som har fått laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–fjärde styckena, 55 b och 55 c §§. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta en sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har gjorts med tillämpning av 55 § sjätte stycket. Om hyresvärden betalar hyrestillägg som ska godtas enligt 55 d §, ska det beaktas när hyran fastställs. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet ska gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 e § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden ska kunna pröva en ansökan enligt andra stycket ska ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

65 a §¹¹ Ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning av hyresökande för förmedling av en bostadslägenhet för något annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock tas ut vid yrkesmässig bostadsförmedling. Ersättningen får uppgå till, inklusive mervärdesskatt, högst en tiondel av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken för en möblerad eller omöblerad lägenhet i ett en- eller flerfamiljshus och 1/20 av nämnda belopp för ett möblerat eller omöblerat rum. Ersättningen får tas ut endast om förmedlingen leder till att det träffas ett hyresavtal.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförörjningsansvar.

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

¹⁰ Senaste lydelse 2019:533.

¹¹ Senaste lydelse 2019:523.

69 §¹² Hyresnämnden har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

70 § Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
4. ersättning enligt 24 a §,
5. installation av laddningspunkt enligt 27 a §,
6. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
7. tillstånd till blockhyra enligt 1 e och 1 f §§ och godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 §,
8. förelägganden enligt 46 b §,
9. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
10. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
11. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
12. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
13. utdömmande av vite enligt 62 §, och
14. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

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

2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1–1 d, 55, 55 a och 70 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3.

3. Den äldre bestämmelsen i 12 kap. 55 § gäller om en ansökan har gjorts hos hyresnämnden före ikraftträdandet.

4. De nya bestämmelserna i 12 kap. 1 e § gäller när ansökan om tillstånd görs efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte krävs, om avtalet om blockhyra ingås efter den tidpunkten.

5. Den nya bestämmelsen i 7 kap. 31 § gäller om en ansökan om tillstånd enligt 12 kap. 1 e § gjorts efter ikraftträdandet eller, om tillstånd inte behövs, avtalet om blockhyra ingåtts efter den tidpunkten.

På regeringens vägnar

JOHAN FORSSELL

Liv Bernitz
(Justitiedepartementet)

¹² Senaste lydelse 1984:694.