H. Wac
Legal & Business Partner

PRESSMEDDELANDE

Stockholm den12 oktober 2026

Ny kartläggning: Hyresgästföreningen står för 99,9 procent av hyresgästorganisationers förekomster i landets hyresnämnder

Hyresgästföreningen dominerar hyresgästorganisationernas avtryck i hyresnämnderna. Det visar H. Wac Market Report, som publiceras i dag. Samtidigt får de små alternativa organisationerna återkommande uppmärksamhet i bostadspolitisk debatt och medier. Rapporten sätter diskussionen i relation till organisationernas faktiska omfattning.

H. Wac Market Report har kartlagt landets hyresgästorganisationer och deras förekomst i målregistren vid Sveriges samtliga åtta hyresnämnder. Underlaget omfattar 15 379 unika ärenden och 15 698 registerposter hänförliga till hyresgästorganisationer. Hyresgästföreningen står för 15 678 poster, motsvarande 99,9 procent. Sex övriga organisationer delar på 20 poster.

Hyresförhandlingslagen ger utrymme för flera organisationer att företräda hyresgäster. Kartläggningen visar samtidigt en mycket stark koncentration till en enda organisation i det undersökta registerunderlaget.

- **Lagstiftningen öppnar för organisationspluralism. Vårt underlag visar hur begränsat de alternativa organisationernas avtryck är i hyresnämnderna. Det väcker frågor om förutsättningarna för fler organisationer att etablera sig och företräda hyresgäster. Extra intressant är att Hyresgästföreningen dessutom utser 1/3 domare vid hyresnämnden,** säger Haymanot Wachtmeister, juris doktor och Founding Partner på H. Wac Legal & Business Partner.

Rapportens viktigaste slutsatser:

- **Hyresgästföreningen framstår som en monopolist**. Aktören står för 99,9 procent av hyresgästorganisationernas registerposter. Övriga organisationer står för 0,1 procent av ärendena.
- **83 procent av ärenden där hyresgästorganisation är part avser utseende av särskild skiljeman.** Antalet nya ärenden ökade från 1 908 år 2023 till 6 870 år 2024 och uppgick till 5 373 år 2025.

- **Hyresgästorganisationer är primärt svarande.** I 88 procent av partsposterna är hyresgästorganisationen motpart.
- **Hyresgästorganisationer vänder sig till hyresnämnderna primärt för att försvara förhandlingsmandatet.** I regel avser det ärenden där en förhandlingsordning ska förlängas gentemot en mindre privat hyresvärd.
- **Pluralism är en teoretisk möjlighet, inte en praktisk realitet.** Fler än en hyresgästorganisation förekommer endast vid hyresnämnderna i Stockholm, Västerås och Göteborg. Den enda rikstäckande utmanaren, Föreningen för Sveriges Hyresgäster, förekommer i åtta partsposter.
- **Begränsat förhandlingsmandat får betydande medial uppmärksamhet.** Alternativa hyresgästorganisationer med sammanlagt några tusen lägenheter i förhandlingsmandat genererade ett fyrtiotal publiceringar i branschpressen under 2026 – en bevakning som kraftigt överstiger förhandlingsmandatets omfattning.

Väsentliga skillnader i förutsättningarna att företräda hyresgäster

Rapporten kartlägger också organisationernas företrädare, ägande, kommunikationskanaler och samarbetsavtal. Kartläggningen visar stora skillnader i resurser och organisatoriska förutsättningar. Hyresgästföreningen har 840 anställda, en egen redaktionell mediekanal genom Hem & Hyra och fastighetsägande genom ett eget fastighetsbolag. Någon motsvarande kombination av personalorganisation, medieverksamhet och fastighetsägande har inte identifierats hos de övriga kartlagda organisationerna. Deras externa kommunikation sker huvudsakligen genom egna webbplatser och sociala medier.

De mindre organisationernas företrädare har i regel sin huvudsakliga sysselsättning i andra företag eller organisationer. Verksamheten bärs därmed i stor utsträckning av förtroendeuppdrag vid sidan av annat arbete, medan Hyresgästföreningen har en omfattande organisation av anställda tjänstemän.

Även den operativa självständigheten varierar. Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder har sedan 2016 ett samarbetsavtal som innebär att riksorganisationen Hyresgästföreningen ansvarar för den operativa verksamheten. Organisation av hyresgäster har genom sina företrädare nära kopplingar till Urban Rights Sweden AB. Antalet juridiskt separata organisationer ger därför inte hela bilden av pluralismen på hyresmarknaden. Skillnaderna gäller också tillgången till personal, egna ekonomiska resurser och möjligheten att nå ut och påverka den bostadspolitiska diskussionen.

– **En lagstiftning som ger sken av organisationspluralism, samtidigt som en enda förening i praktiken har en monopolställning, är konstitutionellt intressant. Det väcker frågor om förutsättningarna för fler organisationer att etablera sig och företräda hyresgäster. Extra intressant är att Hyresgästföreningen dessutom utser 1 av 3 dömande ledamöter vid hyresnämnden**, säger Haymanot Wachtmeister, juris doktor och Founding Partner på H. Wac.

H. Wac Market Report är en återkommande rapportserie om den svenska hyresmarknadens rättsliga infrastruktur. Varje nummer bygger på offentliga primärkällor. Nr 1/2026 omfattar utdrag ur målregistren vid hyresnämnderna i Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping, Jönköping, Västerås, Sundsvall och Umeå.

– **H. Wac är en specialistverksamhet, vilket innebär att vi har en plattform där kunskapsunderlag till framtida lagstiftare kan produceras. I dagsläget äger Hyresgästföreningen effektivt narrativet om hur den svenska modellen fungerar på hyresmarknaden. Vi bidrar med fakta som dessutom är verifierbar – det är skillnaden**, säger Haymanot Wachtmeister.

Om rapporten

Rapporten publiceras på svenska och engelska och får citeras med angivande av källa: H. Wac Market Report nr 1/2026, ”Hyresgästorganisationerna i hyresnämnderna”. Dataset kan beställas från H. Wac.

Rapporten: **hwac.se/market-report/2026-1**

Engelsk utgåva: **hwac.se/en/market-report/2026-1**

Om H. Wac Legal & Business Partner KB

H. Wac är en specialistverksamhet inom hyresrätt, hyresförhandling och fastighetsnära affärsrådgivning. Verksamheten växer genom organisk utveckling, seniora rekryteringar och strategiska investeringar i entreprenörsledda specialistverksamheter, med ambitionen att bygga Sveriges ledande specialistverksamhet inom hyresrätt och hyresförhandling.

www.hwac.se

För ytterligare information

Haymanot Wachtmeister
Founding Partner, H. Wac

Haymanot@hwac.se
0735 53 17 37