

En kartläggning av landets hyresgästorganisationer och dessas avtryck i hyresnämnderna

Hyresförhandlingslagen bygger på organisationspluralitet i fråga om vilka aktörer som får företräda hyresgästintresset. H. Wac Legal & Business Partner presenterar för första gången en nationell kartläggning över landets hyresgästorganisationer. Vilka organisationer förekommer i Sverige? Vilka av dessa driver eller möter rättsprocesser vid landets hyresnämnder, i vilka ärendetyper och i vilken roll?

Utdrag ur hyresnämndernas målregister, september 2026

Publicerad 12 oktober 2026

15379

ärenden

8

hyresnämnder

7

hyresgästaktörer

99,9%

Hyresgästföreningen som
organisationspart

Innehåll

03	Sammanfattning	Fem slutsatser i korthet
04	Metod: empirisk studie	Utdrag ur åtta hyresnämnders målregister
05	Organisationerna	Förhandlingsmandat och rättsligt avtryck
06	Profilering	Landets hyresgästföreningar
07	Företrädare och kopplingar	Roller, ägande och samarbetsavtal
08	Kända hyresgästorganisationer	Marknadens aktörer – i och utanför nämnderna
09	Debatten och verkligheten	Medieuppmärksamhet mot förhandlingsvolym
10	Publicistisk kapacitet	Egna medie- och kommunikationskanaler
11	Antal ärenden per hyresnämnd	Göteborg och Stockholm dominerar
12	Utveckling 2023–2026	Ett trendbrott 2024
13	Ärendetyp	Särskild skiljeman dominerar
14	Organisationernas roll	Svarandepart i nästan nio fall av tio
15	Vilka driver ärendena mot organisationerna?	Konsultföretag eller hyresvärdar i grupp
16	Organisationerna som sökande	Förhandlingsordning och enskilda hyresvärdar
17	Pluralism per hyresnämnd	Stockholm, Västerås och Göteborg
18	Slutsatser och implikationer	Vad siffrorna betyder för marknadens aktörer
19	Om rapporten	Avgränsningar och definitioner

Om serien

H. Wac Market Report är en återkommande rapportserie från H. Wac Legal & Business Partner KB om den svenska hyresmarknadens rättsliga infrastruktur, där vetenskaplig forskningsmetod tillämpas för att producera unik marknadskunskap. Varje nummer bygger på offentliga primärkällor.

Ansvarig för serien: Dr Haymanot Wachtmeister (LL.M., Jur. Dr.)

Seriens publicering och vidaredelning

- Rapporterna publiceras på hwac.se och skyddas av upphovsrätt.
- Rapporten får citeras med angivande av källa: H. Wac Market Report nr 1/2026, "Hyresgästorganisationerna i hyresnämnderna". Rapporten utgör inte juridisk rådgivning.

Kontakt

Haymanot Wachtmeister, PhD
info@hwac.se

Sju hyresgästaktörer förekommer vid hyresnämnderna – en av dem står för 99,9% av partsposterna

15 379

ärenden med en hyresgästorganisation som part vid de åtta hyresnämnderna i underlaget

7

hyresgästaktörer i underlaget – ett flertal med intressegemenskap med andra organisationer eller företag

99,9%

av partsposterna avser Hyresgästföreningen som organisationspart – andel av registerförekomster, inte marknadsandel

83%

av ärendena med känd ärendetyp gäller utseende av särskild skiljeman enligt lagen (2022:1657)

- 1

En organisation, sex aktörer i marginalen – flertalet med intressegemenskap med andra organisationer eller företag. Hyresgästföreningen (org.nr 802001-5106) står för 15 678 av 15 698 partsposter – en andel av förekomsterna i registerunderlaget, inte en marknadsandel. Föreningen för Sveriges Hyresgäster (8), Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder (5), Organisation av hyresgäster (4, därtill yttranden utan partsställning), Göteborgs Boendeförening, Råckstahyresgästernas Intresseförening och Hyresgästföreningen Kristinelundsvägen 2-24 (1 vardera) delar på övriga 20. Tre av de sex har belagd intressegemenskap med andra organisationer eller företag: HUS med Hyresgästföreningen, Organisation av hyresgäster med Urban Rights Sweden AB och FSH med FBB genom sin ordförande (sidan 7).

2 Volymen är koncentrerad till storstadsnämnderna. Göteborg (5 214 ärenden) och Stockholm (3 872) står tillsammans för 59 % av ärendena, följda av Jönköping (1 803), Umeå (1 433), Linköping (1 274), Västerås (719), Malmö (633), Sundsvall (431).

- 3

2024 var ett trendbrott. Antalet nya ärenden ökade från 1 908 år 2023 till 6 870 år 2024 (3,6 gånger) och låg kvar på 5 373 år 2025. Drivkraften är tvistlösningsförfarandet med särskild skiljeman som infördes den 1 januari 2023.
- 4

Organisationerna är svarande, inte kärande. I 88 % av partsposterna är organisationen svarandepart. Där ärendetyp finns i utdraget är 83 % ansökningar om särskild skiljeman, i huvudsak från Fastighetsägarnas konsultföretag. När organisationerna själva ansöker gäller det rätt till eller förlängning av förhandlingsordning gentemot enskilda hyresvärdar.
- 5

Pluralism finns vid tre nämnder. Fler än en hyresgästorganisation förekommer i Stockholm (14 poster utöver Hyresgästföreningen), Västerås (5) och Göteborg (1). I Jönköping, Umeå, Linköping, Malmö, Sundsvall förekommer en enda organisation.

GÖTEBORG	STOCKHOLM	JÖNKÖPING	UMEÅ	LINKÖPING	VÄSTERÅS	MALMÖ	SUNDSVALL
5 214 ärenden	3 872 ärenden	1 803 ärenden	1 433 ärenden	1 274 ärenden	719 ärenden	633 ärenden	431 ärenden
2 organisationer · 91% svarandepart	5 organisationer · 93% svarandepart	1 organisation · 97% svarandepart	1 organisation · 71% svarandepart	1 organisation · 90% svarandepart	2 organisationer · 92% svarandepart	1 organisation · 58% svarandepart	1 organisation · 55% svarandepart

En empirisk studie av ärendena vid hyresnämnderna

Antalet ärenden som granskats vid hyresnämnderna

HYRESNÄMND	ANTAL TRÄFFAR
Göteborg	5216
Stockholm	3917
Jönköping	1829 (1 803 rader i utdraget)
Umeå	1530
Linköping	1358
Västerås	827
Malmö	682
Sundsvall	432
Totalt	15791

Metod

- Rapporten är en empirisk studie som kombinerar en kartläggning av hyresgästorganisationer med en analys av deras förekomst i hyresnämndernas målregister. Samtliga registerposter som omfattas av undersökningens sökningar och uppfyller dess avgränsningar ingår i analysen.
- Hyresgästorganisationerna har identifierats genom sökningar i flera sökmotorer. Uppgifter om förhandlingsmandat och geografisk närvaro har hämtats från organisationernas egna webbplatser.
- Målregistreringen har granskats utifrån benämningen hyresgästförening.
- För att förstärka utredningens korrekthet har H. Wac granskat om andra hyresgästorganisationer lämnat avtryck vid hyresnämnderna vid ett äldre datum, vilket lett till fynd av Göteborgs Boendeförening och Räckstahyresgästernas Intresseförening.
- Ett ärende definieras som ett unikt målnummer vid en viss hyresnämnd. Ett ärende kan innehålla flera registerposter.
- Dataset kan beställas från H. Wac: info@hwac.se.

Ett tiotal kända hyresgästorganisationer i Sverige år 2026 – sju förekommer i rättsliga ärenden vid hyresnämnderna, och en aktör är predominant i fråga om förhandlingsmandat och rättsligt avtryck

Hyresgästaktörers rättsliga avtryck – partsposter och ärenden per organisation, hela underlaget

ORGANISATION	ORG.NR	HYRESNÄMNDER	PARTSPOSTER	ÄRENDEN	SÖKANDE	MOTPART
Hyresgästföreningen	802001-5106	Göteborg, Stockholm, Jönköping, Umeå, Linköping, Västerås, Malmö, Sundsvall	15 678	13 006	1 835	13 769
Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH)	802552-4771 / 802550-7990	Stockholm	8	8	1	6
Göteborgs Boendeförening	framgår inte av dagboken	Göteborg	1	1	1	0
Råckstahyresgästernas Intresseförening	802014-2876	Stockholm	1	1	1	0
Lokala hyresgästföreningar med egen partsbeteckning	817602-1486 (Uppsala); saknas (Kristinelundsvägen)	Stockholm, Västerås	6	6	6	0
Organisation av hyresgäster	saknas; ombud via Urban Rights Sweden AB	Stockholm	4	4	4	0

Sökande och svarandepart summerar inte till partsposter eftersom rollerna extern mottagare (66) och ombud (9) tillkommer. Göteborgs Boendeförenings och Råckstahyresgästernas Intresseförenings ärenden har tillförts via dagbok.

Förhandlingsmandatets fördelning mellan hyresgästorganisationerna – antal lägenheter med kollektivt förhandlad hyra, där uppgift finns



Källor: Hyresgästföreningens årsredovisning 2025, studenthus.nu, Hem & Hyra 2017, FSH och hyresgasterna.org. Uppgifter saknas för övriga organisationer. Av det kända mandatet svarar Hyresgästföreningen för 99,0%. HUS operativa verksamhet drivs sedan 2016 av Hyresgästföreningen genom samarbetsavtal.

Landets hyresgästföreningar – sju hyresgästaktörer med rättsligt avtryck i hyresnämnderna

Hyresgästföreningen (org.nr 802001-5106) uppträder under eget namn eller genom sina regioner. Förekommer vid samtliga åtta nämnder.

Råckstahyresgästernas Intresseförening (org.nr 802014-2876) var sökande, med en enskild hyresgäst, i en tvist om förhandlingsklausul i Stockholm (H 11124-14); avskrivet 2015-08-26. Tillfört via dagbok, akten är gallrad.

Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder (HUS) (org.nr 817602-1486) förhandlar sedan över 30 år för ca 7 000 studentbostäder i Uppsala. Egen juridisk person, men enligt Hyresgästföreningens webbplats ansvarar Hyresgästföreningen sedan 2016 för HUS operativa verksamhet genom ett samarbetsavtal. Sedan hyresvärdarna i juni 2025 sade upp förhandlingsordningarna är HUS sökande i 5 ärenden om förlängning av förhandlingsordning i Västerås.

Organisation av hyresgäster är sökande i 4 ärenden i Stockholm och saknar organisationsnummer. Enligt eget yttrande (H 10930-26, aktbil. 17) bildad av bland annat medgrundare till Urban Rights Sweden AB, verksam mot hotellifiering och normalt företrädd av anställda hos Urban Rights. Samtliga medlemmar är även delägare i Urban Rights Sweden AB. Yttrar sig även i blockhyresärenden utan partsställning när sökande blockhyresgäst är ett företagsbostadsuthyrningsföretag.

Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH) förhandlar för 2 000 lägenheter och förekommer i 8 partsposter i Stockholm: 6 som svarandepart (bland annat ansökningar om särskild skiljeman), 1 som sökande – mot Hyresgästföreningen m.fl. (H 2015-26) – och 1 som extern mottagare. Ordföranden Niclas Blåklinth är även talesperson för FBB – Företagsbostadsföretagen.

Göteborgs Boendeförening var sökande om rätt till förhandlingsordning i Göteborg (H 4794-19) mot Göteborgs Stad Lokalförsörjningsnämnden; avslag 2020-01-23, överklagat till Svea hovrätt.

Hyresgästföreningen Kristinelundsvägen 2-24 är sökande i ett ärende i Stockholm (H 8866-25). De lokala föreningarnas eventuella koppling till Hyresgästföreningen framgår inte av registret.

Flera hyresgästaktörer har intressegemenskap med andra organisationer eller företag – och en av utmanarna drivs operativt av Hyresgästföreningen

ORGANISATION	FÖRETRÄDARE (BELAGD ROLL)	INTRESSEGEMENSKAP, ÄGANDE OCH KOPPLINGAR
Hyresgästföreningen	Marie Linder, förbundsordförande; 840 anställda (årsredovisning 2025)	Äger HGF Fastigheter AB. Ansvarar sedan 2016 för HUS operativa verksamhet genom samarbetsavtal.
Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH)	Niclas Blåklinth, ordförande	Även talesperson för FBB – Företagsbostadsföretagen. Tidigare vd för Be Resident (uppdraget avslutat enligt eget offentligt inlägg).
Hyresgästernas Förening	Mats Hellberg, ordförande och talesperson	Aktören redovisar själv företrädarens yrke/anställning på sin webbplats.
Hyresrätt Stockholm	Jan Bergström, c/o-mottagare i registreringshandlingen	Styrelse- eller anställningsroll framgår inte av handlingen.
Djurgårdens hyresgästförening	Ann-Christine Jernberg, ordförande	Stadgarna föreskriver kostnadsersättning, inget styrelsearvode.
Råckstahyresgästernas Intresseförening (RHI)	Sofia Hellmers, ordförande	–
Stockholms Studenthyresgästers Förening (SSF)	Gottfrid Rehnman, ordförande; Michael Kumlin, studenthyresgästombud	Aktören redovisar själv företrädarens yrke/anställning på sin webbplats.
Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder (HUS)	Dianna Zeleskov, ordförande; Klara Lundahl, folkrörelseutvecklare; Johan Persson, administratör	Lundahl är folkrörelseutvecklare även hos Hyresgästföreningen (Uppsalakontoret). HUS operativa verksamhet drivs av Hyresgästföreningen sedan 2016.
Göteborgs Boendeförening	Uppgift saknas	–
Organisation av hyresgäster	Leo Giertz, Adam Wais och Sebastian Ländin, grundare	Grundare av Urban Rights Sweden AB; samtliga medlemmar är delägare i bolaget. Företräds i hyresnämnden av anställda hos Urban Rights.

Uppgifterna är hämtade från organisationernas egna webbplatser, Skatteverkets registreringsmeddelande för Hyresrätt Stockholm (802510-4434, registrerad 2017-08-01), Hyresgästföreningens webbplats (HUS) samt bostadspolitik.se, per oktober 2026. Uppgifterna avser belagda roller; styrelseuppdrag är inte anställningar. För Göteborgs Boendeförening och Hyresgästföreningen Kristinelundsvägen 2-24 saknas tillräckliga uppgifter.

Hyresgästorganisationer som äger fastigheter eller fastighetsbolag

Hyresgästföreningen äger HGF Fastigheter AB. Övriga hyresgästorganisationer redovisar inget fastighetsägande.

Analys

HUS är en egen juridisk person med eget förhandlingsmandat, men dess operativa verksamhet drivs av Hyresgästföreningen sedan 2016; pluralismen i Västerås är därmed formell snarare än operativ. Organisation av hyresgäster är i praktiken svår att särskilja från Urban Rights Sweden AB med anledning av ärendetyperna och ägarsambanden.

Ett tiotal hyresgästorganisationer är kända på marknaden – sex av dem syns i hyresnämndernas register

ORGANISATION	ORG.NR	VERKSAMHET	I UNDERLAGET	KÄNDA FÖRHANDLINGSMOTPARTER	HEMSIDA
Hyresgästföreningen	802001-5106	Riksorganisation med regioner; förhandlar hyror sedan 1960-talet. Historiskt dokumenterad koppling till Socialdemokraterna; ökat inflytande från Vänsterpartiet (Bostadspolitik.se).	Ja – samtliga åtta nämnder	Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna, en majoritet av landets fastighetsägare	hyresgastforeningen.se
Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH)	802550-7990	Rikstäckande, primärt Stockholms län och Deje kommun; förhandlar hyror för 2 000 lägenheter sedan 2025. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Ja – Stockholm	Hyresbostadsägarna i Stockholm, Titania, Landia	sverigeshyresgaster.org
Hyresgästernas Förening	ej angivet	Rikstäckande: Stockholm, Uppsala, Gävle, Kiruna, Umeå, Göteborg och Lund; förhandlar för 20 fastigheter med 606 lägenheter. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Nej	Hyresbostadsägarna i Stockholm, Titania (avtal 30 september 2026)	hyresgasterna.org
Hyresrätt Stockholm (på hyresgasterna.org benämnd Hyresrätt Sverige)	802510-4434	Registrerad hos Skatteverket 2017-08-01. Okänt förhandlingsmandat. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Nej	Ej angivet	hyresrattstockholm.se
Djurgårdens hyresgästförening	802531-4702	Lokal förening, Djurgården i Stockholm; förhandlar hyror sedan 1980-talet. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Nej	Kungliga Djurgårdsförvaltningen	djurgardenshyresgast.se
Råckstahyresgästernas Intresseförening (RHI)	802014-2876	Lokal förening, Råcksta i Stockholm; förhandlar hyror sedan 1970-talet. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Ja – Stockholm (dagbok)	Wallenstam, Arbetarebostadsfonden	rhiracksta.se
Stockholms Studenthyresgästernas Förening (SSF)	ej angivet	Studentbostäder i Stockholm; förhandlar hyror sedan 1960-talet. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Nej	Stockholms studentbostäder	ssfstudent.se
Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder (HUS)	817602-1486	Studentbostäder i Uppsala, ca 7 000 lägenheter och korridorsrum; förhandlar hyror sedan 1980-talet. Operativ verksamhet drivs av Hyresgästföreningen sedan 2016 (samarbetsavtal). Inga kända kopplingar till politiska partier.	Ja – Västerås	Uppsalahem, Heimstaden, Rikshem, Stiftelsen Ultuna Studentbostäder	studenthus.nu
Göteborgs Boendeförening	857205-6219	Lokal förening i Göteborg. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Ja – Göteborg (dagbok)	Göteborgs Stad (ansökan om förhandlingsordning)	facebook.com (Göteborgs Boendeförening)
Organisation av hyresgäster	ej angivet	Stockholm; verksam mot blockhyresuthyrningar av företagsbostäder, företrädd av Urban Rights Sweden AB. Förhandlingsmandat okänt. Inga kända kopplingar till politiska partier.	Ja – Stockholm	Ej angivet	urbanrights.se

Sammanställning per oktober 2026 utifrån organisationernas egna uppgifter, bland annat förteckningen på hyresgasterna.org (publicerad av Hyresgästernas Förening). Uppgifterna är inte verifierade av H. Wac.

Andra aktörer som förhandlar hyror

KOMBO (Kårservice, Linköping; bostad.karservice.se) förhandlar hyror, underhåll och ersättningar för över 5 000 studentbostäder i Östergötland (Hem & Hyra, 2017). Förhandlingsrätten innehas genom Kårservice gentemot Studentbostäder i Linköping AB, ByggVesta Studentbostäder, Heimstaden, Studentbo i Norrköping AB, K2A, SBS och HSB, i samverkan med boendeföreningarna i respektive område. Inga kända kopplingar till politiska partier. Studentkårernas förhandlingsverksamhet visar att hyresförhandlingslagens organisationsbegrepp i praktiken rymmer fler aktörer än de klassiska hyresgästföreningarna; dessa förhandlingar lämnar sällan spår i hyresnämnderna.

Alternativa hyresgästorganisationer har fått betydande uppmärksamhet i branschdebatten 2026 – trots en förhandlingsvolym på en promille av Hyresgästföreningens

Publiceringar om alternativa förhandlingsparter, 1 januari–11 oktober 2026 (minimiantal)

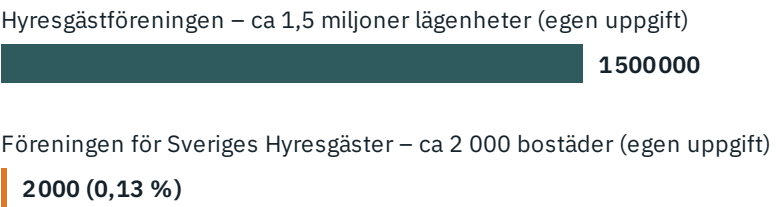
KÄLLA	SKRIVNA PUBLICERINGAR	PODDAVSNITT
Bostadspolitik.se	20	6
Fastighetstidningen	6	–
Hem & Hyra	8	–
Totalt	34	6

Sökbaserad inventering av Bostadspolitik, Fastighetstidningen och Hem & Hyra med sökorden FSH, Föreningen för Sveriges Hyresgäster, Hyresbostadsägarna, hyresgästorganisation och Hyresgästernas Förening. Endast texter med saklig koppling till alternativa förhandlingsparter resultat, mandat, oberoende eller etablering ingår. Artiklar i olika tidningar om samma händelse räknas var för sig. Inventeringen mäter publiceringsaktivitet, inte räckvidd, och är inte en fullständig mediemätning.

Nedslag i debatten

- 28 jan Hem & Hyra granskar en ny hyresgästförenings godkännande av hyran 16 000 kr för en tvåa i Rågsved; fyra artiklar på två dagar.
- 9 mars Fastighetstidningen: ”Föreningen för Sveriges Hyresgästers legitimitet prövas”.
- 3 juni Ny fastighetsägarförening startas; Fastighetstidningen: ”Ny förening testar gränserna för bruksvärdessystemet”.
- 20 aug FSH uppger att föreningen förhandlat hyror för cirka 2 000 bostäder.
- 28 aug Skiljeman rekommenderar 3,2 procents hyreshöjning för Titania – det första skiljemannabeslutet i en FSH-förhandling.
- 3 sep Hyresgästföreningen vill riva upp tvistlösningen; Fastighetsägarnas vd Anders Holmestig vill behålla men reformera skiljemannasystemet och betonar parternas oberoende.
- 22 sep Fastighetsägarnas fem vd:ar: fler organisationer kan välkomnas, men mandat, finansiering och styrning måste vara transparenta.
- 30 sep Hyresgästernas Förening tecknar avtal med Titania.
- 7 okt FSH-förhandling till skiljeman – föreningen yrkar att hyran inte ska höjas alls.

Uppgiven förhandlingsvolym – lägenheter



FSH:s uppgivna omfattning motsvarar cirka 0,13 procent av Hyresgästföreningens, en skillnad på ungefär 750 gånger. Uppgifterna är organisationernas egna och beskriver verksamheten något olika; de är ingen verifierad marknadsandelsmätning.

Fastighetsägarnas position

Fastighetsägarna markerar mot upplägg där hyresgästorganisationens oberoende kan ifrågasättas (3 september) och välkomnar fler organisationer under förutsättning att mandat, finansiering och styrning är transparenta (22 september). Dessa krav ställs till synes endast på små organisationer. Fastighetsägarnas påståenden om skenförhandlingar eller bristande oberoende har medialt bemötts av FSH och Hyresbostadsägarna i Stockholm, varför det rör sig om omstridda partsuppfattningar. Liknande synpunkter har i de granskade källorna inte framförts från Fastighetsägarna avseende HUS i Uppsala, där Hyresgästföreningen är operativt ansvarig för organisationens förhandlingar, eller avseende Organisation av hyresgäster, där företrädarna samtidigt driver ett kommersiellt företag.

Analys

Rapportens 99,9 % för Hyresgästföreningen är andelen av förekomsterna i registerunderlaget, inte en marknadsandel. Utmanare med sammanlagt några tusen lägenheter har under 2026 genererat ett fyrtiotal publiceringar i branschpressen.

En organisation har en nationell medlemstidning – de övriga kommunicerar genom egna webbplatser och sociala medier

Egna medie- och kommunikationskanaler per organisation, verifierade i oktober 2026

ORGANISATION	VERIFIERAD EGEN KANAL	SOCIALA MEDIER	REDAKTIONELL TIDNING
Hyresgästföreningen	Hem & Hyra (nationell medlemstidning och nyhetssajt); lokalt Hyrespresen; egen webbplats och pressrum	Ja	Ja – Hem & Hyra samt lokala publikationer
Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH)	Webbplats med nyheter, pressmeddelanden och bemötanden	LinkedIn	Nej
Hyresgästernas Förening	Webbplats med nyhetssektion	Inte verifierat	Nej
Djurgårdens hyresgästförening	Webbplats med nyheter, anslagstavla och protokoll	Inte verifierat	Nej
Råckstahyresgästernas Intresseförening (RHI)	Webbplats med information och arkiv	Facebook	Nej
Stockholms Studenthyresgästernas Förening (SSF)	Webbplats med kalendarium, dokument och medlemssidor	Inte verifierat	Nej
Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder (HUS)	studenthus.nu med medlemsinformation och utspel (operativ verksamhet via Hyresgästföreningen sedan 2016)	Facebook	Nej
Hyresrätt Stockholm	Egen informationswebbplats	Inte verifierat	Nej
Göteborgs Boendeförening	Aktuell egen kanal inte verifierad	Facebook-sida	Nej
Organisation av hyresgäster	Egen organisationskanal inte verifierad (Urban Rights Sweden AB har webbplats)	Inte verifierat	Nej
Hyresgästföreningen Kristinelundsvägen 2-24	Egen organisationskanal inte verifierad	Inte verifierat	Nej

En egen redaktionell publikation skiljs här från organisationens webbplats, pressmeddelanden och sociala medier. Ingen jämförbar räckviddsmätning har genomförts; att en kanal inte verifierats betyder inte att den saknas. Källor: organisationernas webbplatser, hemhyra.se, hyrespresen.se, LinkedIn.

Reflektion

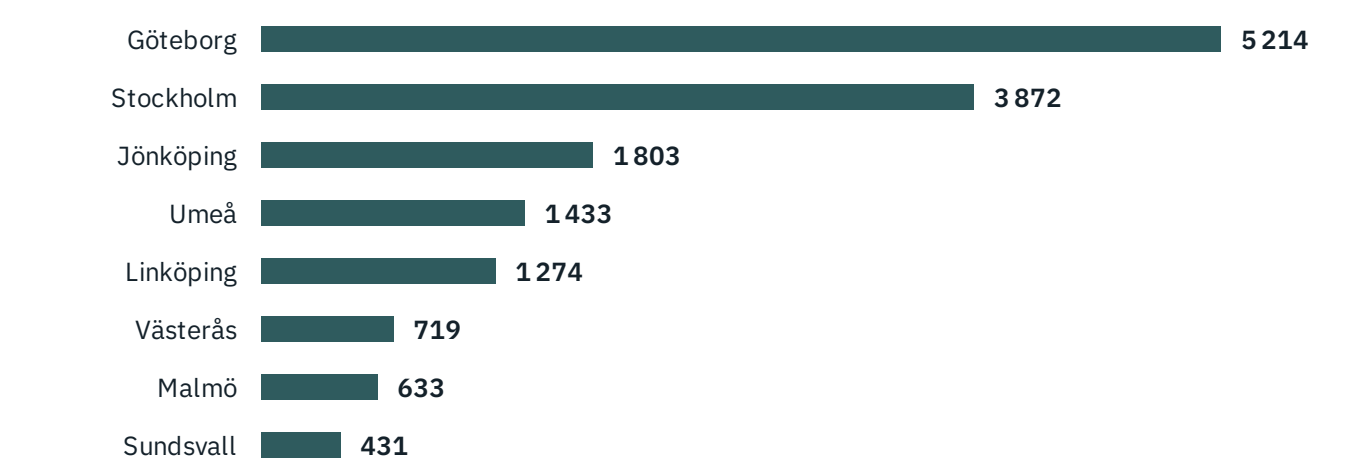
Det råder stor skillnad i publicistisk kapacitet. Hyresgästföreningen har tillgång till Hem & Hyra, en etablerad nationell medlemstidning och nyhetssajt med egen redaktion och ansvarig utgivare, samt lokala medlemstidningar som Hyrespresen. De mindre organisationernas verifierade kanaler består av föreningswebbplatser med nyheter, protokoll och medlemsinformation samt i några fall sociala medier.

Hem & Hyra är Hyresgästföreningens medlemstidning och beskriver sitt journalistiska arbete som oberoende. Fyra av de åtta artiklar i Hem & Hyra på föregående sida granskar FSH:s förhandlingsmandat i Rågsved.

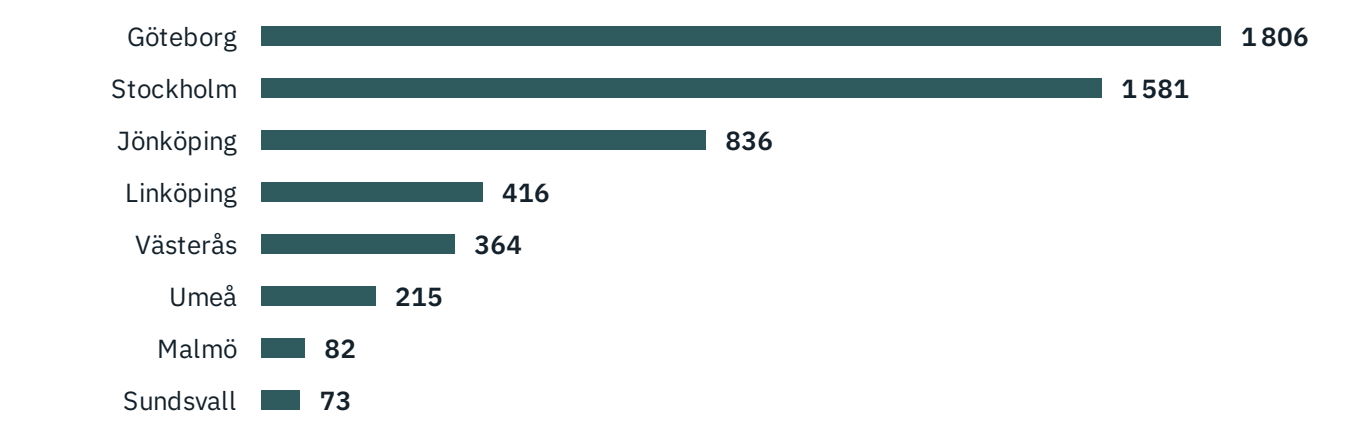
Sammantaget beskriver kartläggningen en skillnad i verifierad publicistisk infrastruktur, inte vilka kanaler som står för störst del av respektive organisations räckvidd.

Göteborg och Stockholm står för 59% av ärendena – Jönköping är tredje störst, före Umeå och Linköping

Ärenden med en hyresgästorganisation som part, per hyresnämnd (unika målnummer, hela utdraget)



Nya ärenden 2025 (senaste hela året), per hyresnämnd

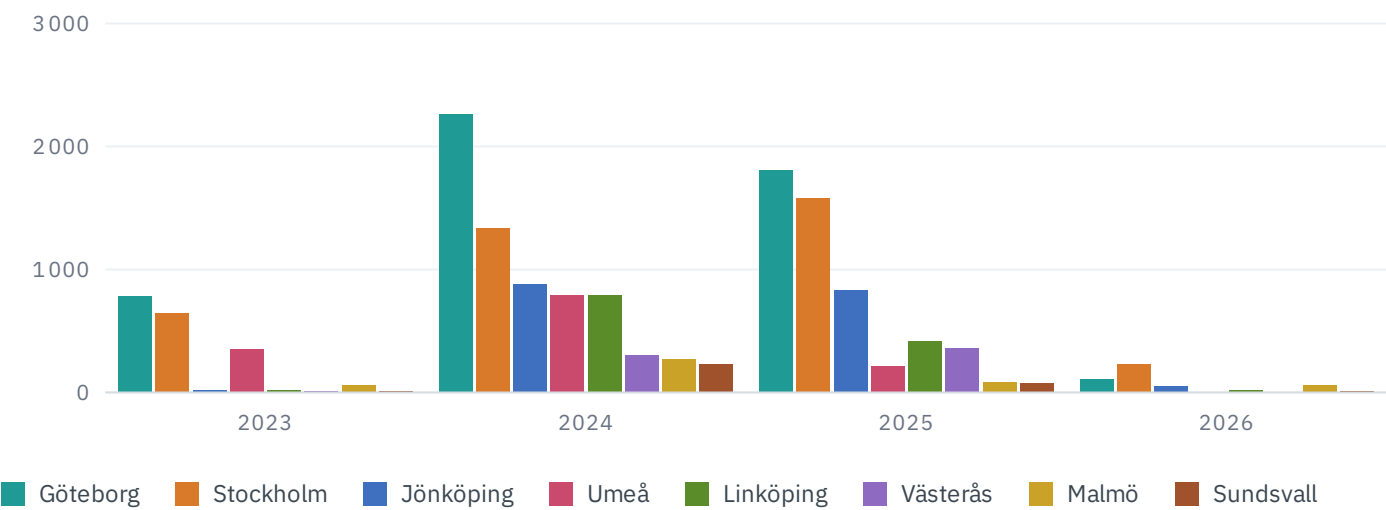


HYRESNÄMND	ÄRENDEN	POSTER	MOTPART	2024	2025	2026*
Göteborg	5 214	5 216	91 %	2 264	1 806	109
Stockholm	3 872	3 885	93 %	1 334	1 581	228
Jönköping	1 803	1 803	97 %	885	836	52
Umeå	1 433	1 529	71 %	791	215	2
Linköping	1 274	1 357	90 %	792	416	16
Västerås	719	796	92 %	300	364	3
Malmö	633	680	58 %	271	82	62
Sundsvall	431	432	55 %	233	73	7
Totalt	15 379	15 698	88 %	6 870	5 373	479

Ärenden räknas som unika målnummer per nämnd. Partsposter är rader i utdraget; ett ärende kan ha flera poster när en organisation förekommer med flera regionala enheter eller roller. År avser målnumrets årssuffix; *2026 till och med 30 september 2026. Åren före 2023 är ofullständiga på grund av gallring, se sidan 12.

Antalet nya ärenden 3,6-faldigades 2024 och ligger kvar på en ny nivå – en följd av skiljemannaprocesserna

Nya ärenden per år (målnumrets årssuffix) och hyresnämnd



HYRESNÄMND	T.O.M. 2022	2023	2024	2025	2026*	TOTALT
Göteborg	248	787	2 264	1 806	109	5 214
Stockholm	81	648	1 334	1 581	228	3 872
Jönköping	14	16	885	836	52	1 803
Umeå	69	356	791	215	2	1 433
Linköping	30	20	792	416	16	1 274
Västerås	42	10	300	364	3	719
Malmö	160	58	271	82	62	633
Sundsvall	105	13	233	73	7	431
Totalt	749	1 908	6 870	5 373	479	15 379

Vad hände 2023–2024?

Den 1 januari 2023 trädde lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar i kraft. När de årliga hyresförhandlingarna inte utmynnat i en överenskommelse, kan någon av förhandlingsordningens parter (i praktiken: fastighetsägarsidan) begära att hyresnämnden utser en särskild skiljeman. Detta förutsätter att förhandlingsordningen föreskriver en sådan möjlighet. Förhandlingsomgången 2023/2024 blev den första där förfarandet användes i stor skala – samordnat av Fastighetsägarna.

Effekten syns i antalet registrerade ärenden: 1 908 nya ärenden 2023, 6 870 år 2024 och 5 373 år 2025. Före 2023 innehåller utdragen sammanlagt 749 ärenden med en hyresgästorganisation som part (2016–2022), vilket dels speglar en lägre ärendevolym, dels gallring i registren.

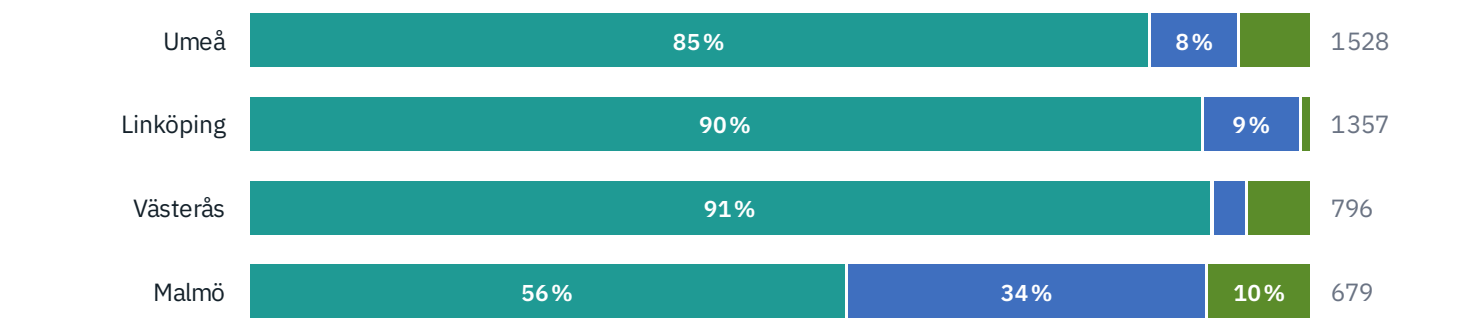
Utvecklingen efter 2025 går isär

Det totala antalet ärenden efter 2025 visar motsatta tendenser vid landets hyresnämnder. Umeå (791 → 215), Malmö (271 → 82) och Sundsvall (233 → 73) föll med omkring 70 procent, medan Stockholm och Västerås ökade. H. Wac:s bedömning är att 2024 präglas av en förstagångseffekt, där många hyresvärdar prövade det nya förfarandet, och att parterna i norr och syd under 2025 oftare slöt överenskommelser utan skiljemannaprövning i lika hög omfattning som tidigare år. Det går inte heller att bortse från fastighetsägarnas samordnande strategi. Mest överraskande är att antalet ärenden varit tämligen lågt i framför allt Stockholm och Göteborg under 2026 trots att de regionala fastighetsägarorganisationerna på dessa orter ansökte om utseende av skiljeman redan i början av augusti 2026. Statistiken tyder på att antalet enskilda fastighetsägare som anslutit sig till Fastighetsägarnas processer varit väsentligt mindre än tidigare år, i vart fall den första rundan.

2026 avser ärenden registrerade till och med utdragsdatum (september 2026).

83% av ärendena avsåg utseende av särskild skiljeman

Fördelning av ärendetyp ("Saken") per hyresnämnd – Malmö, Linköping, Västerås och Umeå



■ Utseende av särskild skiljeman ■ Förhandlingsordning (rätt till/förlängning) ■ Övriga ärendetyper

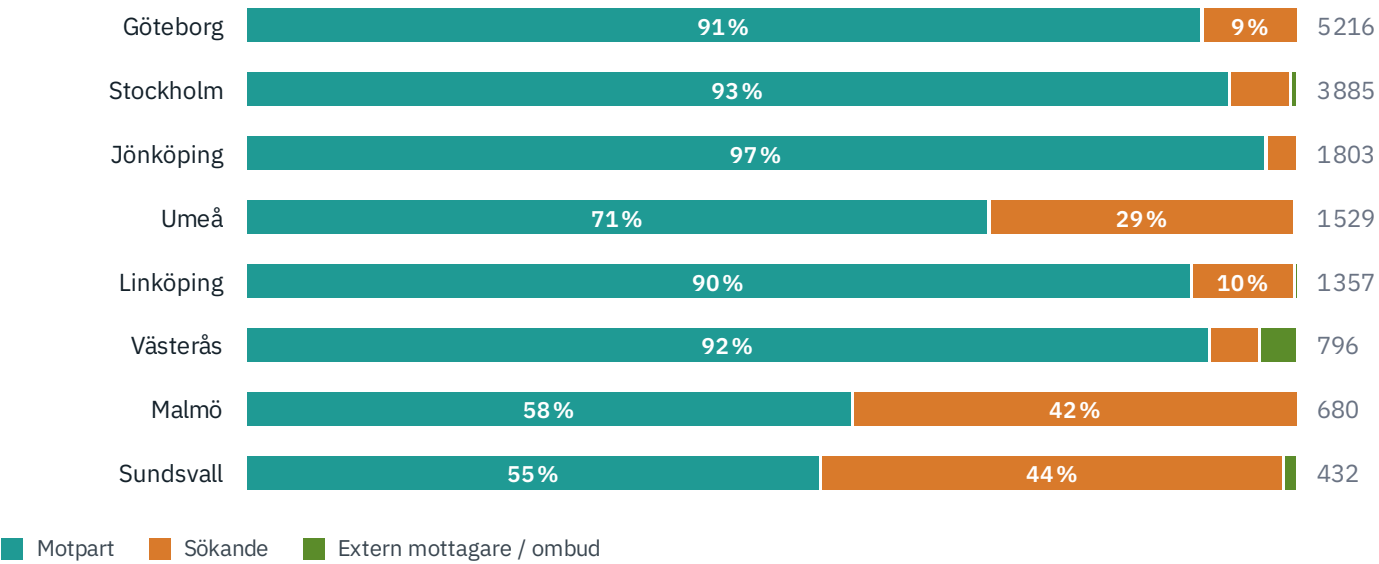
ÄRENDETYP ("SAKEN")	UMEÅ	LINKÖPING	VÄSTERÅS	MALMÖ	TOTALT	ANDEL
Utseende av särskild skiljeman	1295	1217	721	382	3615	82,9 %
Förhandlingsordning (rätt till/förlängning)	128	126	26	230	510	11,7 %
Medling	80	2	7	3	92	2,1 %
Skadestånd enligt hyresförhandlingslagen	16	1	6	50	73	1,7 %
Ingripande i förvaltningen / bostadsförvaltningslagen	7	4	9	9	29	0,7 %
Förhandlingsöverenskommelse (prövning/förlängning)	–	4	22	–	26	0,6 %
Hyresvillkor / återbetalning	1	1	4	3	9	0,2 %
Åtgärdsföreläggande	–	2	–	–	2	0,0 %
Förlängning av förhandlingsordning	1	–	–	–	1	0,0 %
Förlängning av hyresavtal	–	–	1	–	1	0,0 %
Anmälan från förvaltare	–	–	–	1	1	0,0 %
Avstående från besittningsskydd, lokal	–	–	–	1	1	0,0 %

Tre ärendefamiljer

- **Särskild skiljeman (3 615 poster, 83 %).** Ansökan enligt lagen (2022:1657) när den kollektiva förhandlingen om årlig hyresändring strandat. Hyresgästorganisationen är i praktiken alltid svarandepart.
- **Förhandlingsordning (510 poster, 12 %).** Rätt till eller förlängning av förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. Här är organisationen sökande och hyresvärden svarandepart – den ärendetyp där även de lokala föreningarna uppträder.
- **Övrigt (235 poster).** medling (92), skadestånd enligt hyresförhandlingslagen (73), ingripande i förvaltningen / bostadsförvaltningslagen (29), förhandlingsöverenskommelse (prövning/förlängning) (26), hyresvillkor / återbetalning (9), åtgärdsföreläggande (2), förlängning av förhandlingsordning (1), förlängning av hyresavtal (1).

Hyresgästorganisationen är svarandepart i 88% av partsposterna – men i Sundsvall och Malmö är den sökande i mer än fyra av tio

Organisationens roll i ärendet, andel av partsposter per hyresnämnd



Analys

Rollfördelningen speglar ärendetyperna. Eftersom skiljemannaärendena initieras av hyresvärdssidan, blir hyresgästorganisationen svarande. Hyresgästorganisationerna har varit sökande primärt vid hyresnämnden i Sundsvall (44 %) och Malmö (42 %). I Malmö har Hyresgästföreningen initierat processer avseende förlängning av förhandlingsordning och skadestånd enligt hyresförhandlingslagen.

De mindre organisationernas processmönster avviker från varandra: de regionalt verksamma föreningarna och Organisation av hyresgäster uppträder enbart som sökande, FSH i huvudsak som svarandepart.

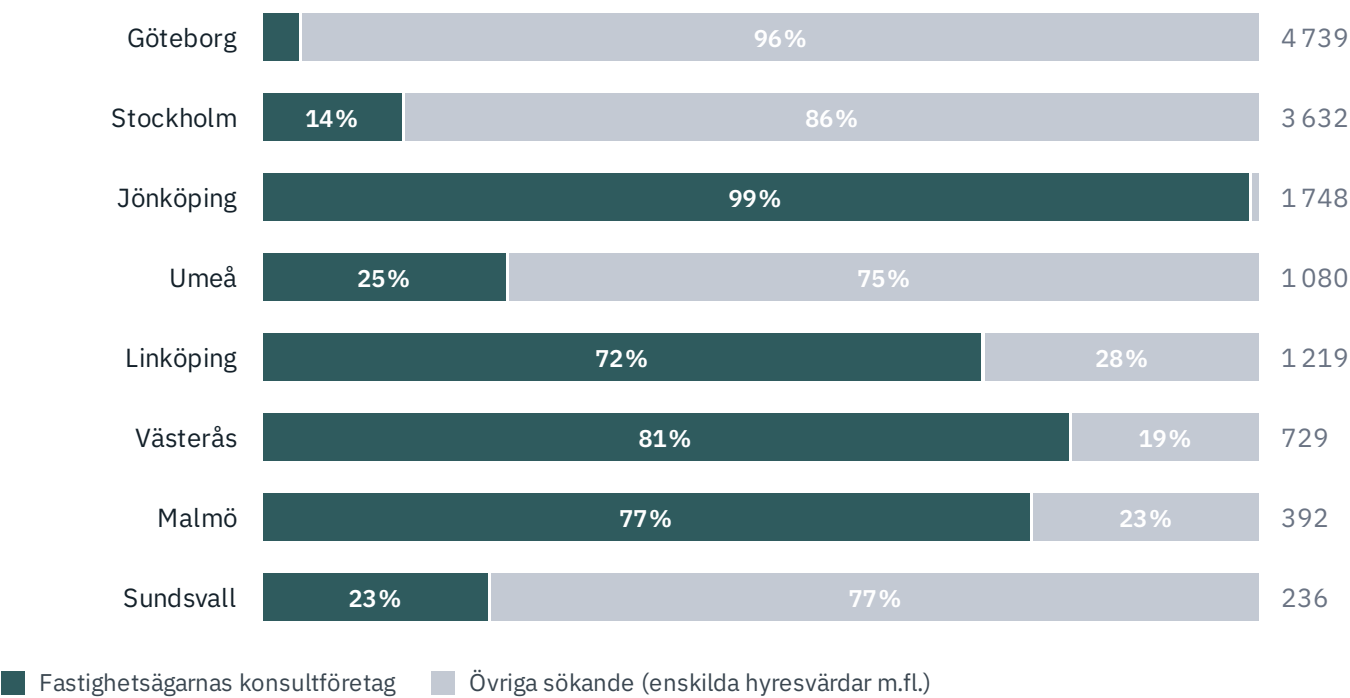
Rollen *extern mottagare* (66 poster) avser ärenden där organisationen inte är part men får handlingar, typiskt när en enskild hyresgäst är part. *Ombud* (9 poster) förekommer marginellt.

Roll per ärendetyp där ärendetyp är känd

ÄRENDETYP (MALMÖ, LINKÖPING, VÄSTERÅS, UMEÅ)	ORGANISATIONEN SÖKANDE	ORGANISATIONEN SVARANDEPART	ANDEL SVARANDEPART
Utseende av särskild skiljeman	309	3 306	91 %
Förhandlingsordning (rätt till/förlängning)	493	17	3 %
Medling	4	86	96 %
Skadestånd enligt hyresförhandlingslagen	63	3	5 %

Fastighetsägarnas konsultföretag dominerar som sökande

Sökande i ärenden där hyresgästorganisationen är svarandepart, andel av partsposter



Fastighetsägarna GFR AB, MittNord AB, Syd AB och Stockholm AB uppträder som sökande "m.fl.", för egen och medlemsföretagens räkning. I Stockholm och Göteborg står i stället en enskild hyresvärd "m.fl." som sökande – gemensamma ansökningar från flera hyresvärdar utgör 94 % respektive 97 % av ärendena där, mot 73 % i Malmö. Svarandeparten är i 13 769 fall Hyresgästföreningen och i 6 fall FSH.

Vanligaste sökande mot hyresgästorganisationerna

GÖTEBORG	STOCKHOLM
Fastighetsägarna GFR AB187	Fastighetsägarna Stockholm AB517
Lars Lewerth14	(i praktiken Fastighetsägarna Service Stockholm AB som ombud)
Henry Myrgren8	Förebyggare N & B Fastighets AB21
	Sollentunahem AB13

JÖNKÖPING	UMEÅ
Fastighetsägarna GFR AB1482	Fastighetsägarna MittNord AB266
Fastighetsägarna Syd AB241	HSB Norr Fastigheter AB13
Fastighetsägarna MittNord AB6	Galären i Luleå AB13

LINKÖPING	VÄSTERÅS
Fastighetsägarna GFR AB711	Fastighetsägarna MittNord AB590
Fastighetsägarna MittNord AB169	CBK i ABC - län AB4
Viken Park AB6	Johan Veertee2

MALMÖ	SUNDSVALL
Fastighetsägarna Syd AB302	Fastighetsägarna MittNord AB54
Pinnån Fastighetsförvaltning AB4	Bernt Carlsson16
Willhem Fastigheter Adolfsberg AB2	Sundsvalls Bostäder AB5

När hyresgästorganisationerna själva går till hyresnämnden gäller det förhandlingsordningen – och motparten är enskilda hyresvärdar

Vanligaste motparter när organisationen är sökande

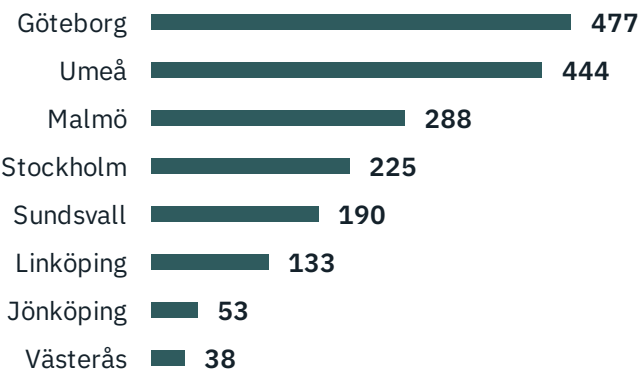
GÖTEBORG		STOCKHOLM		JÖNKÖPING	
Indian Förvaltning AB	34	Heba Fastighets AB	41	Rixos Fastigheter i Sverige AB	5
Willhem Herrhagen AB	15	Willhem AB (publ)	28	Lindström Property Småland AB	3
Botrygg Göteborg AB	10	Wonna I De Jong Fastigheter	16	Sara Al-Kashwan	2
Willhem Karlstad AB	10	Fahlin Förvaltning AB	7	Gustav Mannerskantz	2
Maria Lindqvist	10	Haprom AB	7	Brodderud Baggen AB	1
UMEÅ		LINKÖPING		VÄSTERÅS	
Lundströms Fastigheter AB	45	Viken Park AB	38	Krylbostäder AB	3
Lulebo AB	33	Botrygg Fastigheter HB	19	Blötbergets Fastigheter AB	3
Ingela Bäckman	9	Jan Wagell	8	Grådö Entreprenad AB	2
Unobo Hem i Umeå AB	9	Hasselforshem AB	6	Ecogreen Living i Eskilstuna 2 AB	2
HSB Norr Fastigheter AB	6	Dunungen Fastigheter AB	6	GMK Enterprise AB	1
MALMÖ		SUNDSVALL			
Salana Österlen AB	30	Unobo Panthuset Fastigheter AB	11		
Sölvegårds Fastigheter AB	13	Bernt Carlsson	5		
Willhem Malmö AB	12	Hälsinge Kulturfastigheter	5		
Duggal's Fastigheter KB	7	Sigvardssons Fastigheter AB	5		
Hyreshem Malmö AB	6	Tvättbjörnen Syd AB	5		

Mönstret

Hyresgästorganisationerna är sökande i 1848 partsposter (12%). I nämnder med känd ärendetyp avser 56 % av dessa rätt till eller förlängning av förhandlingsordning – det avtalsinstrument som ger organisationen förhandlingsrätt över ett hus. Motparterna är i regel mindre och medelstora privata hyresvärdar samt bostadsrättsföreningar som hyr ut.

Detta mönster gäller även de mindre organisationerna: Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder ansöker om förlängning av förhandlingsordning, Hyresgästföreningen Kristinelundsvägen 2-24 och Organisation av hyresgäster för processer mot enskilda fastighetsägare eller förstahandshyresgäster. Skadeståndsärenden enligt hyresförhandlingslagen förekommer främst i Malmö (50 poster).

Partsposter med organisationen som sökande, per hyresnämnd



Fler än en hyresgästorganisation förekommer vid tre av åtta nämnder – Stockholm, Västerås och Göteborg – och där i 20 av 9 897 partsposter

ORGANISATION	GÖTEBORG	STOCKHOLM	JÖNKÖPING	UMEÅ	LINKÖPING	VÄSTERÅS	MALMÖ	SUNDSVALL	TOTALT
Hyresgästföreningen	5215	3871	1803	1529	1357	791	680	432	15678
Föreningen för Sveriges Hyresgäster (FSH)	–	8	–	–	–	–	–	–	8
Göteborgs Boendeförening	1	–	–	–	–	–	–	–	1
Råckstahyresgästernas Intresseförening	–	1	–	–	–	–	–	–	1
Lokala hyresgästföreningar med egen partsbeteckning	–	1	–	–	–	5	–	–	6
Organisation av hyresgäster	–	4	–	–	–	–	–	–	4

Antal partsposter per organisation och hyresnämnd.

Pluralismgrad per hyresnämnd

HYRESNÄMND	ORGANISATIONER	POSTER UTÖVER HYRESGÄSTFÖRENINGEN	ANDEL	BEDÖMNING
Göteborg	2	1	0,02 %	Marginell
Stockholm	5	14	0,36 %	Marginell
Jönköping	1	0	0,00 %	Ingen i utdraget
Umeå	1	0	0,00 %	Ingen i utdraget
Linköping	1	0	0,00 %	Ingen i utdraget
Västerås	2	5	0,63 %	Marginell
Malmö	1	0	0,00 %	Ingen i utdraget
Sundsvall	1	0	0,00 %	Ingen i utdraget

Analys

Stockholm är den enda nämnden där en rikstäckande utmanare (FSH) förekommer, och den enda där en organisation för talan mot Hyresgästföreningen (H 2015-26). Här finns också Råckstahyresgästernas Intresseförening (ett äldre, gallrat ärende), den lokala organisationen Hyresgästföreningen Kristinelundsvägen 2-24 och de 4 ärendena med Organisation av hyresgäster, som dessutom agerar genom yttranden i blockhyresärenden där den inte är part.

Västerås har pluralism i en specifik nisch: studentbostäder i Uppsala, där HUS förhandlar och processar om förhandlingsordning. HUS operativa verksamhet drivs dock av Hyresgästföreningen sedan 2016, så pluralismen är formell snarare än operativ.

Göteborg har ett enda ärende med en annan organisation: Göteborgs Boendeförenings ansökan om rätt till förhandlingsordning mot Göteborgs Stad (H 4794-19), som avslogs. Hyresnämnden i Göteborg kunde endast göra en sökning på Hyresgästföreningens organisationsnummer, varför andra organisationer som saknar organisationsnummer kan ha uteblivit i registerutdraget.

Jönköping, Umeå, Linköping, Malmö, Sundsvall uppvisar en enda hyresgästorganisations närvaro: Hyresgästföreningen.

Slutsats: Hyresgästföreningen står för 99,9% av partsposterna i underlaget. Pluralism i hyresnämnden är i huvudsak ett Stockholmsfenomen, med enstaka ärenden i Uppsala (formellt) och Göteborg.

Hyresnämnderna har blivit en arena för kollektiva hyrestvister – med i praktiken en enda hyresgästorganisation på ena sidan

1 2023 års skiljemannaregel har flyttat förhandlingskonflikten till hyresnämnden

Från 1 908 nya ärenden 2023 till 6 870 år 2024. Skiljemannaärendena är numera den dominerande ärendetypen med en hyresgästorganisation som part. För nämnderna innebär det en ny, volymdriven ärendekategori; för parterna en förutsebar årlig processkostnad.

3 Pluralism är en teoretisk möjlighet, inte en praktisk realitet

Hyresförhandlingslagen är organisationsneutral, men i hyresnämndernas ärenderegister står en organisation för 99,9 % av posterna. De sex andra organisationerna förekommer i 20 poster, i Stockholm, Västerås och Göteborg. Den som vill bedöma konkurrensen på hyresgästsidan behöver söka utanför hyresnämnderna – eller invänta att utmanarna växer.

2 Hyresgästorganisationerna initierar primärt ärenden om förhandlingsordning

Som sökande använder hyresgästorganisationerna hyresnämnden främst för att säkra eller förlänga förhandlingsordningar gentemot mindre hyresvärdar. Det gäller Hyresgästföreningen och de lokala föreningarna lika.

4 Organisationspluralismen har ökat vid Stockholms hyresnämnd under 2025

Av de 14 partsposterna utöver Hyresgästföreningen i Stockholm är 12 registrerade 2025 eller 2026: Föreningen för Sveriges Hyresgäster (8), Organisation av hyresgäster (3) och Hyresgästföreningen Kristinelundsvägen 2-24 (1). Dessförinnan förekom endast enstaka ärenden. Ökningen är liten i absoluta tal men bryter ett mönster där en enda organisation varit ensam part på hyresgästsidan.

Vad H. Wac följer framåt

Förhandlingsomgången 2026/2027

Om skiljemannaärendena stabiliseras på 2024–2025 års nivå eller om parterna i högre grad löser de strandade förhandlingarna utan hyresnämndens medverkan.

Den mediala skepsisen mot pluralism

Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har båda uttryckt skepsis mot nya hyresgästorganisationer. H. Wac bevakar debattens inställning till pluralism liksom hur det påverkas av ökad pluralism vid Stockholms hyresnämnd.

Avgränsningar och definitioner

Avgränsningar

- Underlaget omfattar samtliga åtta hyresnämnder: Stockholm, Göteborg, Malmö, Linköping, Jönköping, Västerås, Sundsvall och Umeå.
- Utdragen speglar registrets innehåll vid utdragstillfället (september 2026). Äldre ärenden gallras; åren före 2023 är därför inte jämförbara med senare år.
- Registersökningar fångar endast registrerade aktörer. En organisation som yttrar sig i ett ärende utan partsställning – som Organisation av hyresgäster i blockhyresärendena H 9567-26 och H 10930-26 – syns inte i utdragen. Denna aktörs rättsliga avtryck kan därför vara större.
- Ärendetyp saknas i utdragen från Stockholm, Göteborg, Jönköping och Sundsvall. Slutsatser om ärendetyp bygger på Malmö, Linköping, Västerås och Umeå (4 360 poster).
- Linköpings utdrag anger inte nämndens namn i kolumnen ”Org. enhet”; tillhörigheten har fastställts genom parternas geografi (Linköping, Motala, Örebro m.fl.).

Definitioner

- **Hyresgästorganisation:** en organisation av hyresgäster i hyresförhandlingslagens mening, identifierad genom aktörsnamn och eventuellt förekommande organisationsnummer i registret.
- **Partspost:** en aktör som är part i en hyresnämndsprocess som sökande, svarande eller intervenerande aktör (en rad i målförteckningen). **Ärende:** unikt målnummer per hyresnämnd; sammanlänkade mål räknas var för sig.
- **Roll:** registrets rollkod för aktören – sökande, motpart (svarandepart), extern mottagare eller ombud.



H. Wac Legal & Business Partner KB är en oberoende boutiquebyrå inriktad på fastighetsjuridik, hyressättning och strategisk rådgivning.

Underlaget är offentliga uppgifter ur hyresnämndernas målregister. Dataset kan beställas från H. Wac: info@hwac.se. Rapporten får citeras med angivande av källa: H. Wac Market Report nr 1/2026. Rapporten utgör inte juridisk rådgivning.