

Motion till riksdagen 2025/26:4065

av Amanda Palmstierna m.fl. (MP)

med anledning av prop. 2025/26:187 En mer flexibel hyresmarknad

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning i 7 kap. 11 § bostadsrättslagen.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag om utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder till företag i 12 kap. 45 a § jordabalken.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag om anpassad hyra vid blockhyra av bostäder till företag i 12 kap. 55, 55 b och 55 f §§ jordabalken.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett nytt förslag på utformning med en juridisk definition av delningsboenden och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det ska ligga på kommuner att godkänna vilka bostäder som ska upplåtas inom kategorin delningsboenden och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett nytt förslag på utformning i fråga om skäliga hyror med utgångspunkt i bruksvärdesprincipen samt utifrån de särskilda förutsättningar som delningsboenden grundar sig på och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Allas rätt till ett eget tryggt boende är en rättvisefråga. Därför är Miljöpartiet måna om att förutsättningarna på bostadsmarknaden i så stor mån som möjligt ska gynna enskilda individer som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Proposition 2025/26:187 En mer flexibel hyresmarknad innehåller förslag från regeringen som i stället leder till marknadshyror och otrygga kontrakt utan besittningsskydd. Miljöpartiet säger nej till alla former av marknadshyror och försvagade besittningsskydd.

Nej till marknadshyror

En farhåga med propositionen är att incitamenten för fastighetsägare att hyra ut till mellanhandsföretag är så stora att allt färre lägenheter med brukshyra kommer att finnas tillgängliga i privata fastighetsägares bostadsbestånd. Regeringens förslag riskerar att leda till att fastighetsägare väljer att avstå från att hyra ut till enskilda hyresgäster via bostadsköer och i stället vänder sig till mellanhandsföretag, eftersom det blir ett mer lukrativt sätt att förvalta en bostadsfastighet.

En stor risk med denna modell är att fastighetsägare tillsammans med mellanhandsföretag indirekt kan driva fram marknadshyror. När incitamenten är starka att hyra ut till mellanhandsföretag kommer fastighetsägaren att välja den förstahandshyresgäst, tillika mellanhand, som ger löfte om de högsta intäkterna. För en enskild hyresgäst innebär det mycket troligt hyror som frångår bruksvärdesprincipen, något som Miljöpartiet ser med stor oro på. En enskild hyresgäst ska, enligt Tidöpartiernas förslag, dessutom ha mycket små reella möjligheter att begära en sänkning av hyran då regeringen vill att besittningsskyddet ska försvagas. Om en hyresgäst begär nedsatt hyra till hyresnämnden riskerar denne i stället att vräkas.

Med bakgrund av ovan anförda argument menar Miljöpartiet att regeringens förslag om anpassad hyra vid blockuthyrning till företagsbostäder ska avslås. Förslaget ger upphov till följdfrågor om regeringens avsikt med propositionen som helhet. Det förefaller vara en medveten strategi att dölja frågan om marknadshyror i ett juridiskt komplicerat förfarande. Är avsikten, vad det lider och utan att det framgår av propositionen explicit, möjligtvis att just införa marknadshyror? Detta menar Miljöpartiet att regeringen behöver ge besked om, då det skulle innebära stora förändringar för bostadsmarknadens grundpremissor och påverka många människors möjligheter att skaffa bostad.

Behåll besittningsskyddet vid blockuthyrning

Enligt propositionen vill regeringen försvaga besittningsskyddet vid blockuthyrning. Besittningsskyddet är en grundsten i hyreslagstiftningen och behövs för att ge hyresgäster trygghet och rätt till en permanent bostad. När besittningsskyddet försvagas har en hyresgäst inte längre något skydd mot att behöva flytta utan att det finns sakliga skäl för detta. Regeringens förslag om att undanta besittningsskyddet vid blockhyresavtal försvagar kraftigt hyresgästens rättigheter gentemot fastighetsägaren. Miljöpartiet säger nej till utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra av bostäder till mellanhandsföretag.

En ny lagstiftning för delningsbostäder

Delningsbostäder är en viktig del av bostadsbeståndet, inte minst för unga och studenter. Miljöpartiet menar att regelverket för delningsbostäder i nuläget är otydligt, vilket skapar osäkerhet för både bostadsföretag och hyresgäster. Enligt Tidöpartiernas proposition ska rum i delningsboenden kunna upplåtas av ett mellanhandsföretag i enlighet med förslagen om blockuthyrning. Förslagen riskerar, i likhet med vad som framförs ovan om blockuthyrning, att leda till marknadshyror och mycket svaga besittningsskydd för andrahandshyresgästerna. Miljöpartiet menar att det finns alternativa tillvägagångssätt för att möta

behoven av delningsbostäder, bl.a. genom att införa en tydlig juridisk definition för denna typ av boendeform likt studentbostäder eller seniorbostäder.

Vad gäller delningsbostäder som upplåts av företag och där de boende erhåller sådan service som inte ingår i vedertagna bostadshyresavtal, vill Miljöpartiet lyfta fram att det är rimligt att dessa inte kan bedömas helt i enlighet med det nuvarande bruksvärdesystemet. Delningsbostäder skiljer sig även åt från vanliga hyreslägenheter avseende att vissa ytor är enskilda och andra är gemensamma. Samtidigt är det centralt att delningsbostäder omfattas av ett regelverk för skäliga hyresnivåer för de slutgiltiga användarna.

För att delningsboenden i praktiken ska möta den faktiska efterfrågan av desamma, menar Miljöpartiet att det ska ligga på kommuner att godkänna vilka bostäder som ska upplåtas inom kategorin delningsboenden. Kommuner har ofta god kunskap om den lokala efterfrågan på bostäder och vilka målgrupper som är särskilt berörda av bostadsbristen. Därav är det rimligt att kommunerna också ska kunna styra byggandet av bostäder mot de behov som finns eller enligt prognoser bedöms uppkomma. På så vis går det att reglera vilka fastighetsägare som får hyra ut till företag med näringsverksamheten att upplåta rum i delningsboenden. Detta är väsentligt för att balansera utbudet och förhindra att vanliga hyresrätter försvinner från bostadsbeståndet.

Med anledning av ovan bedömer Miljöpartiet att förslagen om delningsbostäder i proposition 2025/26:187 brister och behöver ses över för att undvika kostsamma och osäkra hyreskontrakt för de som väljer att bo i delningslägenheter. Miljöpartiet menar att regeringen ska återkomma med ett nytt förslag som säkrar tryggheten för de boende i delningsbostäder och med skäliga hyror.

Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning

Regeringens förslag i proposition 2025/26:187 En mer flexibel hyresmarknad innebär även att bostadsrättshavare ska få tillstånd att upplåta sin lägenhet under en längre tidsperiod än vad som normalt ges i dag. Flera remissinstanser, t.ex. Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges advokatsamfund, avstyrker förslaget. Enligt bl.a. Hyresgästföreningen och Riksbyggen är nuvarande bestämmelser redan generösa. Liksom flera av remissinstanserna menar Miljöpartiet att det finns en risk att det nya förslaget leder till spekulativa köp av bostadsrätter, och att förvaltningen av bostadsrättsföreningar försvåras. Bostadsrättsföreningar som vill ha mer generösa regler kan redan i dag föra in det i sina stadgar, oberoende av lagstiftningen.

Dagens andrahandsmarknad är osäker, eftersom den präglas av korta kontrakt utan besittningsskydd. Hyrorna är dessutom många gånger högre än i förstahandskontrakt samtidigt som alternativen på bostadsmarknaden ofta är få för de grupper som hänvisas till andrahandsmarknaden. Brist på kunskap om regelverk och rädsla för att förlora sitt boende, kan göra att andrahandshyresgäster inte hävdar sina rättigheter. Risken för svartkontrakt ökar på en trång bostadsmarknad. Sammantaget blir andrahandsmarknaden därför mer av en nödlösning än en trygg boendeform. Miljöpartiet vill trycka på vikten av lagstiftningsåtgärder för att motverka olovlig andrahandsuthyrning. Av ovan anförda anledningar menar Miljöpartiet att propositionens förslag om utökade möjligheter till andrahandsuthyrningar ska avslås.

Amanda Palmstierna (MP)

Linus Lakso (MP)

Katarina Luhr (MP)

Rebecka Le Moine (MP)

Emma Nohrén (MP)