

Motion till riksdagen 2025/26:3995

av **Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V)**

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

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till privatuthyrningslag.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning, 7 kap. 11 §.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag till ändringar i 12 kap. 1 e § jordabalken i den del som avser uthyrning till juridisk person för vidareuthyrning till juridisk person samt ändringarna i 7 kap. 31 §, 12 kap. 45 a § första stycket 3, 55, 55 b och 55 f §§ jordabalken.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med en reviderad lagstiftning och tillkännager detta för regeringen.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen lämnar regeringen en rad förslag som sägs syfta till att skapa ”en mer flexibel hyresmarknad och öka tillgången till bostäder”. Utöver att man vill införa en ny privatuthyrningslag, vars mål är att göra reglerna för privatpersoner som hyr ut sin bostad ”mer lättillgängliga och tydligare”, så föreslås även följande:

- utökade möjligheter att hyra ut bostadsrätter och friare hyressättning
- en tydligare gränsdragning mellan upplåtelser i andra hand och till inneboende
- ändrade förutsättningar för s.k. blockhyra, i syfte att bl.a. bättre kunna möta företagets behov av bostäder till sin personal (företagsbostäder)
- höjd ersättning till hyresförmedlare
- nya regler om bl.a. prövningstillstånd i mål om återbetalning av hyra.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Inledning

Regeringen fortsätter att driva på en utveckling där andrahandsmarknaden expanderar okontrollerat, i stället för att ta itu med den akuta bostadsbristen. Proposition 2025/26:187 är ännu ett steg i samma riktning: en politik som gynnar fastighetsägare och kapitalstarka hushåll på bekostnad av dem som står längst ifrån en egen bostad.

Under mandatperioden har Tidöpartierna monterat ned all politik som syftar till att fler hyresrätter, som vanliga löntagare har råd med, ska byggas. Kvar finns bara ”satsningar” på ett ökat andrahandsboende och resultatet är en alltmer tudelad marknad där vissa har tillgång till trygga förstahandskontrakt eller ägda bostäder, medan andra är hänvisade till en mycket dyr och mycket otrygg andrahandssektor.

Den snabbt växande andrahandsmarknaden är ingenting annat än ett symptom på den alltmer ojämlika och icke fungerande bostadsmarknaden. I takt med att regeringen har höjt skatteavdragen för privatuthyrarna, förenklat reglerna för densamma och genomdrivit försämringar för andrahandshyresgästerna så har privatuthyrningen de senaste tio åren nästan tredubblats (2013–2024). I dag är det en mycket lukrativ miljardmarknad. Enligt Skatteverkets siffror uppgick det totala redovisade överskottet från privatuthyrning till drygt 4,5 miljarder kronor år 2024. Det är 3,5 gånger så mycket som överskottet år 2013, det år privatuthyrningslagen infördes.

Andrahandsmarknaden kännetecknas redan i dag av otrygghet och kraftiga överhyror, vilket i praktiken innebär att redan ekonomiskt utsatta grupper – unga, ensamstående och personer med lägre inkomster – tvingas lägga en oproportionerligt stor del av sin inkomst på boendet. Särskilt kvinnor drabbas hårt på grund av i snitt lägre disponibla inkomster. Fler krav och hårdare villkor för tillträde på förstahandsmarknaden har lett till att allt fler hushåll fastnar på andrahandsmarknaden. Andrahandsboende är med andra ord inte längre ”bara” en fråga om ”tillfälliga bostadslösningar för unga vuxna”.

För Vänsterpartiet är det därför obegripligt att man som regeringen, mitt i denna verklighet, väljer att arbeta för att höja hyrorna och försämra villkoren för andrahandshyresgäster ännu mer än man redan gjort under mandatperioden. Vi menar att de föreslagna förändringarna i proposition 2025/26:187 är ideologiskt drivna snarare än åtgärder av omsorg för en trasig bostadsmarknad som lider stor brist på bostäder. De marknadshyror som Tidöpartierna inte lyckats driva igenom på förstahandshyresmarknaden driver man nu i stället igenom på den högst dysfunktionella andrahandsmarknaden.

I det följande redogör vi för hur vi ställer oss till regeringens olika förslag. Framställningen följer i huvudsak propositionens disposition.

Avsnitt 4 Enklare privatuthyrning

Vänsterpartiet stod inte bakom dagens privatuthyrningslag (2012:978) när den genomfördes 2013 och vi är minst lika kritiska till lagen i dag som vi var då. Den har i grunden förändrat maktbalansen på bostadsmarknaden till hyresvärdarnas fördel och fungerar i praktiken som ett sätt att kringgå ordinarie hyreslagstiftning och bruksvärdessystem, vilket innebär att marknadshyror införts bakvägen.

Vi kan inte se att regeringens förslag om en ny lag som gäller vid privatpersoners uthyrning av ägda bostäder kommer att leda till en enda förbättring för andrahandshyresgäster. Tvärtom kommer den att leda till ännu högre hyror och till att skyddet för andrahandshyresgästerna försämras ännu mer.

Redan i dag gynnas privatuthyrningen av mycket generösa regler. Vänsterpartiet har svårt att se varför lagändringar som ger ännu mer generösa regler då ska genomföras. Regeringen har under mandatperioden inte genomfört några som helst lag- eller regeländringar som skulle kunna öka tillkomsten av bostäder som människor utan kapital och höga inkomster har möjlighet att efterfråga, något vårt land har ett skriande behov av. Vi ifrågasätter starkt att lagändringarna i propositionen skulle kunna bidra till att lösa grundproblemet, dvs. bostadsbristen.

Att göra det möjligt för privatpersoner att hyra ut mer än en bostad leder *inte* till fler trygga bostäder, utan enbart till ökad spekulation (avsnitt 4.2). Att tillåta marknadshyror i beståndet förbättrar inte ekonomin för alla de låginkomsttagare som redan betalar extrema överhyror i andra hand (avsnitt 4.3). Att andrahandsbostäderna inte längre ska behöva hålla en lägsta godtagbar standard är knappast en förbättring för andrahandshyresgästen (avsnitt 4.4). Att skärpa rätten att ha en inneboende (avsnitt 4.5) motiverar regeringen med att privatuthyrning betyder att ”hyresgästen typiskt sett inte har någon långsiktig anknytning till lägenheten som behöver värnas”. Samma argument används för att motivera att andra skyddsbestämmelser som finns i hyreslagen inte ska gälla vid privatuthyrning (avsnitt 4.7). Vänsterpartiet ifrågasätter detta påstående, då andrahandsboende för allt fler hushåll är den enda möjligheten att över huvud taget kunna bo någonstans.

Regeringen menar att den nya privatuthyrningslagen, och de utökade möjligheterna att upplåta sin bostadsrätt i andra hand ”kan förväntas leda till att fler bostäder blir tillgängliga på hyresmarknaden och ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet”. Vänsterpartiet delar inte denna syn. Vi menar att lagen endast leder till en större andrahandsmarknad, vilket inte borde vara något att sträva efter. Lagen leder dessutom till ett sämre nyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Ett bättre nyttjande skulle ha varit att rörligheten på den ägda marknaden ökar, dvs. utgångspunkten borde vara att den som inte behöver sin ägda bostad för att bo i, i stället säljer vidare bostaden.

Regeringen är stora påhejare av rörlighet på hyresmarknaden och påstår gärna och ofta att olika försämrade villkor, såsom marknadshyror m.m., kan öka den rörligheten ytterligare. Trots att rörlighet redan är avgjort störst på just hyresmarknaden. Vänsterpartiet förstår då inte varför regeringen tycks eftersträva en stagnerad, stillastående ägd bostadsmarknad – helt i avsaknad av den rörelse som kan bidra till flyttkedjor.

I takt med att det trillar in nya lagar från Tidöfolket tjänar den ägda bostadsmarknaden allt oftare bara som en spekulationsmarknad som genererar inkomster till en andrahandsuthyrare. Detta samtidigt som allt fler låginkomsthushåll tvingas in på den marknaden, med allt otryggare boende till en allt högre kostnad.

För Vänsterpartiet ter sig regeringens ekonomiska och lagmässiga prioriteringar som märkliga. Sverige håller snabbt på att återgå till de fornstora dar då fattiga hushåll tvingades leva hela sina liv i dyr trångboddhet och i avsaknad av rättigheter i dåligt underhållna andrahandsbostäder.

Vänsterpartiet delar inte drömmen om en sådan framtid. Vi menar att fler bostäder endast blir tillgängliga på hyresmarknaden genom att fler hyresrätter med rimliga hyror de facto byggs. Andrahandsuthyrning ska bara vara ett komplement, inte en central del, av bostadsförsörjningen. Och lagarna kring andrahandsuthyrning ska ge samma rättigheter till alla andrahandshyresgäster, oavsett om det är en ägd eller hyrd bostad det handlar om. Det innebär att bruksvärdesprincipen och hyresgästens rättigheter ska återställas, även vid privatuthyrning.

Mot denna bakgrund bör riksdagen avslå regeringens förslag till privatuthyrningslag.

Avsnitt 5 Utökade möjligheter till andrahandsuthyrning

Åtskilliga remissinstanser, som exempelvis Bostadsrätterna, Fastighetsägarna och Sveriges advokatsamfund, avstyrker förslaget om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning. Den huvudsakliga kritiken handlar om att dagens regler redan är generösa och att det därför inte finns något behov av utökade möjligheter till andrahandsupplåtelse. Även myndigheter som Boverket och Tillväxtverket varnar för att förslagen skapar incitament för spekulationsköp och riskerar att både försvaga kopplingen mellan ägande och boende, samt leda till en ökad bostadssegregation. Utöver detta varnas det också för att vi, inte minst, genom regeringens lagförslag importerar det problem som så många europeiska städer redan brottas med – att bostäder i attraktiva områden i allt större utsträckning används för korttidsuthyrning till turister. Även Fastighetsägarna avstyrker de förändringar som gör det lättare att hyra ut i andra hand utan tydliga begränsningar – med hänvisning till risken för spekulativt beteende och negativa konsekvenser för föreningarnas funktion och grannarnas trygghet.

Vänsterpartiet är enigt med remissinstanserna. Förslaget innebär flera nackdelar som att förvaltningen av bostadsrättsföreningar försvåras, större otrygghet för grannar och – i kombination med nya regler i privatuthyrningslagen – en betydande risk för spekulativa köp av bostadsrätter. Värt att nämna i sammanhanget är också att de föreningar som faktiskt önskar se utökade möjligheter till andrahandsuthyrning redan i dag har möjlighet att föra in det i sina stadgar.

Regeringen menar att de nya reglerna om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning. Vänsterpartiet vill med anledning av detta upprepa att utgångspunkten alltid måste vara att bostäder som står tomma en längre tid ska säljas vidare eller sägas upp.

Mot denna bakgrund bör riksdagen avslå regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) om utökade möjligheter till andrahandsuthyrning, 7 kap. 11 §.

Avsnitt 6 En förbättrad modell för blockhyra

Flera remissinstanser har riktat omfattande kritik mot regeringens förslag, främst de delar som avser uthyrning av s.k. företagsbostäder. Kritiken gäller riskerna för missbruk och den bristande transparensen i hyressättningen. Hyresgästerna får i praktiken mycket små möjligheter att kontrollera om de betalar en skälig (anpassad) hyra, och det blir dessutom svårt för hyresnämnderna att avgöra hur de nya bestämmelserna om hyra ska tolkas, vilket flera hyresnämnder påpekar. Hyresgästföreningen avstyrker såväl förslaget om utökade möjligheter att göra undantag från besittningsskyddet i efterföljande led vid blockhyra till företag, som förslaget om anpassad hyra. Även Urban Rights, som besitter särskild juridisk kompetens inom uthyrningsföretagens verksamhet, bedömer att regeringens förslag riskerar att urholka skyddsreglerna i 12 kap. jordabalken, skapa rättsosäkerhet i hyressättningen och ge oproportionerliga fördelar till aktörer som missbrukat och fortfarande missbrukar systemet.

Urban Rights riktar skarp kritik mot förändringarna i reglerna om blockhyra och menar att förslagen öppnar för att kommersiella mellanhänder, utan eget behov av bostäder, kan ta en dominerande roll på hyresmarknaden och att risken för att hyreslagens skyddsregler kringgås ökar. Den nya regleringen står enligt deras bedömning i konflikt med såväl blockhyreslagstiftningens ursprungliga syfte som senare rättspraxis från Svea

hovrätt och Högsta domstolen. De lyfter även fram att den föreslagna modellen i praktiken saknar kontrollfunktioner.

Hyresgästföreningen beräknade att omkring 15 000 lägenheter i Stockholms län var uthyrda genom uthyrningsföretag under 2021 – motsvarande ca 6 procent av hela det privatägda hyresbeståndet i länet. Om uthyrningsformen ges legitimitet genom lagstiftning finns det en påtaglig risk att en ännu större del av beståndet destineras till företag. Det innebär färre lägenheter till de kommunala bostadsförmedlingarna, högre marknadsvärden på fastigheter och ett successivt tryck uppåt på hyrorna i hela beståndet. Urban Rights lyfter i sitt remissvar även fram konkreta exempel på hur upplåtelseformen kopplats till kriminalitet och exploatering av boende, vilket ytterligare illustrerar riskerna med en lagstiftning som legitimerar och utvidgar denna marknad.

Vänsterpartiet är enigt med Urban Rights bedömningar och ställer sig i huvudsak negativa till regeringens förslag att tillåta blockhyra via mellanhänder. Samtidigt delar vi uppfattningen att dagens regler behöver anpassas till rådande behov. Vi instämmer dock i Urban Rights bedömning att behovet av företagsbostäder kan tillgodoses inom ramen för befintlig struktur, utan att underlätta för uthyrningsföretag att agera mellanhänder. En förändring av regelverket bör i stället inriktas på att eliminera risken för missbruk. Det måste tydligt framgå att upplägg där en mellanhand utan eget behov av bostäder ges möjlighet att kringgå hyresgästskyddet inte är acceptabla. Regeringens förslag går i motsatt riktning genom att just möjliggöra sådana konstruktioner. Risken är att förslaget inte bara permanentar redan kända missförhållanden, utan också förvärrar problem som otrygga andrahandskontrakt, kraftigt höjda hyror samt allvarlig brottslighet, såsom exempelvis inhysning av bordeller och uthyrning till kriminella som använder lägenheterna i samband med grova brott – företeelser som återkommande har kopplats till uthyrningar genom mellanhänder.

Sammanfattningsvis bör en översyn av dagens modell för blockuthyrning inriktas på att säkerställa att hyressättningen, även för företagsbostäder, sker under kontrollerade former. Regeringens förslag brister i detta avseende. För i de fallen blockhyra genom mellanhand ska tillåtas, måste det också finnas kontrollfunktioner för att tillse att systemet inte utnyttjas. Sådana kontrollfunktioner saknas helt i regeringens förslag.

Vidare bör hyresnämnden ges möjlighet att godkänna korttidsavtal när det finns ett seriöst och motiverat behov. Ersättningstaket för förmedling bör höjas så att det blir möjligt för registrerade hyresmäklare att bedriva en seriös förmedlingsverksamhet under reglerade former. På så vis kan företagets behov av personalbostäder lösas inom ramen för befintlig struktur.

Transparensen kring förhandlade hyror bör också stärkas genom lagändringar. Vänsterpartiet förespråkar en ordning där bostäder hyrs ut direkt från fastighetsägare till de hyresgäster som faktiskt ska använda dem, antingen som privatpersoner eller, när hyresgästen är en juridisk person, av dess anställda.

Mot denna bakgrund bör riksdagen avslå regeringens förslag till ändringar i 12 kap. 1 e § jordabalken i den del som avser uthyrning till juridisk person för vidareuthyrning till juridisk person samt ändringarna i 7 kap. 31 §, 12 kap. 45 a § första stycket 3, 55, 55 b och 55 f §§ jordabalken.

Vidare bör regeringen återkomma till riksdagen med ett nytt förslag där nuvarande regler för blockhyra i huvudsak behålls i enlighet med gällande praxis, men där nödvändiga justeringar enligt ovan genomförs i en reviderad lagstiftning.

Andreas Lennkvist Manriquez (V)

Nadja Awad (V)

Karin Rågsjö (V)

Ciczie Weidby (V)

Maj Karlsson (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)