

Motion till riksdagen 2025/26:175

av **Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V)**

med anledning av prop. 2024/25:192 En förbättrad modell för presumtionshyra

Innehållsförteckning

Förslag till riksdagsbeslut.....	2
Propositionens huvudsakliga innehåll	2
Inledning.....	2
Vänsterpartiets synpunkter	3
Den retroaktiva lagstiftningen	3
Svea hovrätts domslut.....	4

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen beslutar att punkt 2 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens lagförslag ska lyda: Äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att de lagändringar som föreslås i propositionen inte ska tillämpas på de förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts efter det att rättsläget klargjordes av Svea hovrätt, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår ändringar i reglerna om hyror för nyproducerade bostäder, s.k. presumtionshyror. Bland annat ska möjligheterna att justera presumtionshyror löpande utökas. Dessa ska som huvudregel få ändras med ett belopp som motsvarar den allmänna hyresutvecklingen på orten, om det inte finns särskilda skäl för att ändra hyran med ett annat belopp. Regeringen menar att det kan leda till att det i fler fall bedöms som lönsamt att investera i nybyggnation av hyresbostäder, samt att inflyttningshyrorna också kan sättas lägre. Det ska även införas nya möjligheter att lösa tvister om inledande presumtionshyror och tvister om löpande justering av sådana hyror. De kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden ska kunna avtala om att sådana tvister får prövas av en särskild skiljeman, som utses av hyresnämnden. I syfte att göra presumtionshyresmodellen mer flexibel föreslås också att hyran ska kunna ändras på grund av individuella önskemål om tillval eller frånval från hyresgästen. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2026.

Inledning

Det huvudsakliga syftet med propositionen sägs vara att skapa bättre förutsättningar för nyproduktion av hyresbostäder. För Vänsterpartiet är en ökad produktion av nya bostäder med rimliga hyror av största vikt för en god samhällsutveckling, och eftersom bostadsproduktionen har fallit kraftigt de senaste åren välkomnar även vi alla åtgärder som kan vända den utvecklingen.

Utredningen (SOU 2024:62) som ligger till grund för proposition 2024/25:192 menar att nuvarande reglering med de två besluten från Svea hovrätt sommaren 2022 har försämrat villkoren för nyproduktionen. Vänsterpartiet anser att den bilden är grovt förenklad och vill i stället framhålla att den sjunkande byggtakten främst beror på ökade produktionskostnader, höga räntor och det avskaffade investeringsstödet för byggande av hyresrätter med rimliga hyror. Innan räntorna sköt i höjden, och när investeringsstödet fortfarande fanns kvar, kan man dock utgå från att presumtionshyressystemet bidrog till ett ökat bostadsbyggande eftersom merparten av nyproduktionen vad gäller hyresbostäder de facto har tillämpat modellen. För Vänsterpartiet framstår det dock som att propositionen felaktigt förutsätter att hyressättning är själva huvudproblemet bakom bristande nyproduktion. Vi menar att om nyproduktionen ska öka krävs en rättvis och

ambitiös bostadspolitik, vilket förutsätter statliga investeringar såsom stöd till bostadsbyggande, renovering och klimatomställning samt en aktiv allmännytta – inte hyreshöjningar för redan utsatta grupper.

Vänsterpartiets synpunkter

Vänsterpartiet ställer sig, med viss tvekan, i huvudsak bakom de flesta delarna av regeringens förslag, dels för att vi ser att nyproduktionen måste öka och att presumtionshyressystemet behöver utvecklas, dels då vår förhoppning är att förslaget om att göra det möjligt att justera presumtionshyra årligen ska kunna medföra att hyresgäster framöver får lägre hyror i nyproduktion vid inflyttning i jämförelse med i dag. Att förslagen tar avstamp i systemet med kollektivt förhandlade hyror är bra, och ska förhoppningsvis kunna säkerställa ett grundskydd för hyresgästerna. Viktigt är även att den föreslagna modellen grundas på att det är parterna som på frivillig väg får sluta avtal som kan medföra att systemet med presumtionshyra och tvistelösning blir tillämpligt.

Den retroaktiva lagstiftningen

Vänsterpartiet ställer sig inte bakom följande del av propositionen (s. 5):

De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser som ingåtts före ikraftträdandet. En förhandlingsöverenskommelse som träffats enligt 12 kap. 55 c § i den äldre lydelsen ska då anses som en överenskommelse enligt 19 a § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Detta förslag diskuteras närmare i propositionens avsnitt 5 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser (s. 44).

Vi motsätter oss att lagändringarna ska gälla för redan ingångna avtal. Generellt sett anser vi att en lagstiftning som kan verka negativt på konsumenten/kunden/hyresgästen (i detta fall) inte ska gälla retroaktivt. Även då det, som i detta fall, handlar om en civilrättslig lagstiftning.

I propositionen står att läsa att det är ”en grundläggande princip att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet”. Därefter motiverar regeringen sitt avsteg i detta fall med att det redan tidigare har bedömts finnas skäl att frångå denna princip på just det hyresrättsliga området. De exempel som regeringen hänvisar till handlar dock enkom om ändringar som har förbättrat hyresgästers ställning i något avseende. Så är inte fallet i den aktuella propositionen. Tvärtom blir effekten av att förslaget även ska omfatta redan uppförda fastigheter mycket kostsamt för berörda hyresgäster. Dessa har accepterat betydligt högre inflyttningshyror än vad bruksvärdessystemet skulle medge utifrån premisen att presumtionshyror ska få höjas i mer begränsad utsträckning än bruksvärdeshyror.

Det huvudsakliga syftet med förslagen i propositionen sägs vara att stimulera nyproduktion. Att Vänsterpartiet, trots vissa tveksamheter, i stort accepterar förslagen i propositionen handlar om just detta. Vår förhoppning är att förslagen ska öka nyproduktionen, men inte minst också kunna medföra lägre ingångshyror i nyproduktionen i och med att hyresutvecklingen skulle bli mer flexibel inom det nya regelverket.

Att som regeringen föreslår tillämpa de årliga hyresjusteringarna på de redan mycket högt satta ingångshyrorna inom det gamla systemet skulle ge oacceptabla konsekvenser för dessa hyresgäster. Utöver detta konstaterar utredningen att det inte på något vis går att belägga att en retroaktiv tillämpning av det nya regelverket skulle ha någon inverkan på nyproduktionen.

Det innebär att regeringens förslag om retroaktiv tillämpning inte ger en ökad nyproduktion utan enbart straffar vissa hyresgäster mycket hårt ekonomiskt, hyresgäster som de facto redan ingått avtal som alla parter både förhållit sig till och accepterat.

För Vänsterpartiet är det svårt att se vad regeringens egentliga syfte med denna del av förslaget är, när det enda resultat som kommer att uppnås är att det kommer att bli en betydande omflyttning i det befintliga beståndet i och med att hyresgäster som redan betalar mellan 10 000 och 11 000 kronor i månaden för en nyproducerad enrummare på 30 kvadratmeter inte kommer att kunna bo kvar när även deras hyror ska höjas med samma procent som i det övriga beståndet. Det kan innebära en hyreshöjning enligt den allmänna hyresutvecklingen, och hyresvärdarnas allt högre krav, på över 500 kronor/månad utan någon förbättring av standard eller service.

Vi kan bara se att förslaget riskerar att förvärra den bostadssociala krisen än mer genom att tvinga bort låg- och medelinkomsttagare från nyproducerade bostäder. En retroaktiv tillämpning kan leda till att tusentals hyresgäster som redan bor i små lägenheter till orimligt höga hyror tvingas flytta, ofta utan att det finns billigare alternativ att tillgå.

Regeringen uppger själv att motivet för den retroaktiva tillämpningen är att det annars skulle innebära att två parallella regelverk skulle gälla under en tid upp till 15 år och att detta skulle bli svårt att hantera för de förhandlande parterna. Vänsterpartiet håller inte med. De förhandlande parterna är mycket kunniga i nuvarande system och lär utan större problem klara av att hantera två parallella system under den begränsade tid det handlar om. Och när det gäller nyproduktion, som ju propositionen säger sig syfta till att öka, kommer dessutom samtliga hus som uppförs efter 2026 att ha bara ett system att förhålla sig till om propositionens regeländringar genomförs.

Sammanfattningsvis så bedömer Vänsterpartiet, precis som bl.a. Konsumentverket i sitt remissvar, att det inte finns något motiv för en retroaktiv tillämpning. Riksdagen bör därför besluta att punkt 2 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens lagförslag ska lyda: ”Äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet.”

Svea hovrätts domslut

År 2022 föll en dom i Svea hovrätt som dels fastslog att en presumtionshyra får höjas årligen, dels specificerade med hur mycket den får höjas. I korta drag klargjorde hovrätten att presumtionssystemet medger en lägre hyreshöjning än vad som i viss utsträckning ansågs vara möjligt innan domen föll.

I sitt remissvar menar bl.a. Advokatsamfundet att regeringens förslag riskerar att leda till extra negativa konsekvenser för den hyresgäst som har ingått ett hyresavtal mot bakgrund av Svea hovrätts dom. Dessa hyresgäster har fått acceptera en högre hyra vid inflyttning än vad som annars hade varit fallet, eftersom hovrätten slagit fast att presumtionshyran inte kan följa samma utveckling som de allmänna hyreshöjningarna då hovrätten slagit fast detta. Vänsterpartiet håller med om detta. Om utredningens

förslag genomförs kommer hyran, som redan nämnts ovan, att kunna ökas i en högre takt. Dessa hyreshöjningar får stora privatekonomiska konsekvenser för den enskilde, som denne inte kan annat än acceptera.

Även i detta avseende menar regeringen att ”en ordning som innebär att de nya reglerna ska gälla för överenskommelser om presumtionshyra och hyresavtal som före hovrättens avgörande, medan äldre regler ska tillämpas på avtal som ingåtts därefter och fram till ikraftträdandet, komplicerar regelverket i alltför stor utsträckning”. Inte heller om detta håller Vänsterpartiet med. Precis som bl.a. även Hyresgästföreningen påpekar i sitt remissvar tror Vänsterpartiet att de förhandlande parterna är kapabla att skilja på de år en specifik fastighet är uppförd.

Vänsterpartiet anser inte att det är rimligt att ändra ordningen för de avtal som redan har ingåtts.

Förfarandet med en sådan retroaktiv lagstiftning, som så hårt riskerar att drabba privatpersoners ekonomi, torde inte heller höra hemma i en rättsstat. Rättssäkerhet kräver att individer och hushåll ska kunna planera sin ekonomi utifrån gällande lagstiftning. När staten retroaktivt förändrar spelreglerna till nackdel för hyresgäster urholkas förtroendet för rättssystemet. Det är särskilt allvarligt när det handlar om boende, en grundläggande mänsklig rättighet. Att bygga rättvisa samhällen kräver mer än tekniska lagjusteringar; det kräver politisk vilja, jämlikhetsambitioner och modet att ta strid för människors rätt till en trygg bostad.

Vänsterpartiet yrkar i första hand på att riksdagen ska besluta att punkt 2 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna ska lyda: ”Äldre bestämmelser ska gälla för hyresavtal och förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts före ikraftträdandet” (se föregående avsnitt). Om riksdagen inte beslutar så yrkar vi på att lagändringarna inte ska tillämpas på de förhandlingsöverenskommelser om presumtionshyra som ingåtts efter det att rättsläget klargjordes av Svea hovrätt. Detta bör riksdagen som sin mening ge till känna.

Malcolm Momodou Jallow (V)

Nadja Awad (V)

Andreas Lennkvist Manriquez (V)

Ciczie Weidby (V)

Isabell Mixter (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)