

Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt associationsrätt  
Anna-Karin Berglund  
103 33 Stockholm

E-post: [ju.registrator@regeringskansliet.se](mailto:ju.registrator@regeringskansliet.se)

Solna den 15 februari 2018

**Remissyttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)**

Ert Dnr Ju2017/08599/L1

Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att avge remissvar över rubricerad promemoria och får här redovisa följande synpunkter.

**Mäklarsamfundets synpunkter**

*Allmänt*

Mäklarsamfundet anser det är av största vikt att vi har en sund och väl fungerande bostadsmarknad, med ett regelverk som så långt det är möjligt säkerställer att bostaden används för boende och inte nyttjas för "svarthandel" eller annan illegal eller spekulativ verksamhet, oavsett boendeform. Att det vidtas åtgärder för att försvåra för sådana företeelser i fråga om hyreslägenheter är därför något Mäklarsamfundet står bakom och tillstyrker. Det finns dock skäl att framhålla att det som i stor utsträckning skapar förutsättningar och grogrund för svarthandel m.m., till stor del är den allmänna bostadsbrist som råder, inte bara i de tre storstäderna, utan även i övriga delar av landet. Det är därför angeläget att även i andra sammanhang vidta åtgärder som kan ge en ökad rörlighet på bostadsmarknaden och som underlättar för byggandet av bra och billiga bostäder, något som på sikt kan minska behovet för vissa bostadssökande att behöva söka sin bostad på den svarta hyresmarknaden.



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Rågsundav 4, 7 tr  
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

[service@maklarsamfundet.se](mailto:service@maklarsamfundet.se) | [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)

Mäklarsamfundet har ingen anledning ifrågasätta de slutsatser utredningen redovisar om förekomsten av en handel med hyreskontrakt och otillåten ersättning vid byten och andra överlåtelser av hyresrätter och delar därför uppfattningen att det finns anledning att skärpa reglerna i hyreslagen för att motverka dessa företeelser. Detsamma gäller utredningens förslag om en skärpning av det straffrättsliga regelverket, där bland annat även köp av en hyresrätt föreslås bli kriminaliserat.

Mäklarsamfundet har ingen närmare kunskap rörande förekomsten av oskäliga andrahandshyror men saknar även här skäl att ifrågasätta utredningens redovisning och förslag till åtgärder i den delen.

Mäklarsamfundet har inga invändningar mot utredningens förslag till åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning.

#### **Åtgärder mot handel med hyreskontrakt**

De fastighetsmäklare som är anslutna till Mäklarsamfundet är nästan uteslutande fastighetsmäklare med fullständig registrering och kommer i den egenskapen enbart i begränsad utsträckning i kontakt med överlåtelser av hyreslägenheter. Även Mäklarsamfundets erfarenhet av dessa frågor är i konsekvens härav begränsad.

Ett sådant sammanhang som dock stundtals var förekommande för ett tiotal år sedan, och redan då var något som de flesta mäklare ställde sig tveksamma till och ofta avböjde att medverka till, var när en köpare erbjöd sig att genom byte överlåta sin hyreslägenhet vid köp av en villa, radhus eller bostadsrätt. Till följd av den restriktiva praxis som kommit att utvecklas för tillstånd till sådana byten sedan dess, förekommer detta i än mindre utsträckning i dag. Utredningens förslag att denna typ av byten inte längre ska godtas, föranleder därför inga invändningar från Mäklarsamfundets sida

Mäklarsamfundet ser även därutöver med stort allvar på resultatet av de undersökningar utredningen gjort kring förekomsten av otillåten handel med hyreskontrakt och illegal handel inom ramen för den organiserade brottsligheten. Mäklarsamfundet instämmer i att denna typ av handel bör motverkas genom ändringar i hyreslagen och anslutande regelverk.

Mäklarsamfundet tillstyrker även att reglerna om förverkande ändras i enlighet med utredningens förslag samt att möjligheterna till straffrättsliga ingripanden skärps. Att enbart den som begärt ersättning för en överlåtelse av en hyresrätt träffats av de straffrättsliga reglerna upplevs som svårmotiverat och har ofta lett till bevisproblem. Mäklarsamfundet tillstyrker därför förslaget att även kriminalisera köp av en hyreslägenhet.



### **Åtgärder mot oskäligen andrahandshyror**

Mäklarsamfundets medlemmar förmedlar inte i någon omfattning upplåtelse i andra hand av hyreslägenheter, varför de skillnader i hyresnivåerna mellan första- och andrahandshyror på 50 procent i snitt och hela 70 procent i Stockholmsområdet som utredningen påvisar, framstår som överraskande stora och högst anmärkningsvärda. Mäklarsamfundet tillstyrker därför de åtgärder utredningen föreslår i syfte att motverka sådana höga och närmast obilliga andrahandshyror. Om åtgärderna kan medföra att fler lägenheter blir tillgängliga för uthyrning i första hand kan det också vara positivt för rörligheten på bostadsmarknaden i stort.

### **Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning**

Mäklarsamfundet tillstyrker utredningens förslag till skärpning av konsekvenserna av en otillåten uthyrning i andra hand. Den nu gällande möjligheten att vidta rättelse gör att risken för ett förverkande är närmast symbolisk och bör därför avskaffas som utredningen föreslår.

### **MÄKLARSAMFUNDET**

  
Jonas Anderberg  
chefsjurist



MÄKLARSAMFUNDET

Box 1487, 171 28 Solna, Råsundav 4, 7 tr  
Tel 08-555 00 900 – fax 08-555 00 999

[service@maklarsamfundet.se](mailto:service@maklarsamfundet.se) | [www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)