



Justitiedepartementet

Diarienummer: Ju2025/01240

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm den 1 september 2025

Remissyttrande av betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Bakgrund

Fastighetsmäklarförbundet (FMF) är en bransch- och medlemsorganisation för fastighetsmäklare. Förbundet är en politiskt obunden organisation som tillsammans med Mäklarsamfundet representerar Sveriges fastighetsmäklare och medlemsföretag. FMF erbjuder sina medlemmar juridisk rådgivning samt praktiskt stöd i form av utbildning och vägledning. Strävan i FMF:s arbete utgår från att ständigt verka för en mer hållbar och långsiktig bransch, att förbättra skyddet för fastighetsmäklarnas yrkesroll samt främja tryggare bostadsaffärer för konsumenterna.

Fastighetsmäklarförbundets ställningstagande

FMF välkomnar åtgärder som kan öka flexibiliteten på hyresmarknaden. Samtidigt krävs tydliga spelregler för **professionell hyresförmedling**. Vår huvudlinje är att **registrerade fastighetsmäklare** bör vara normgivande aktörer för förmedling av hyresrätter och blockuthyrning. För att detta ska fungera i praktiken behövs **förtydligad reglering, riktad vägledning och stödåtgärder** som säkrar kvalitet, konsumentskydd och motverkar penningtvätt.

Positiva effekter för fastighetsmäklarbranschen

Stimulans till nya affärsmodeller

Förslaget att förenkla reglerna kring privatuthyrning och blockuthyrning skapar nya

marknadsmöjligheter för fastighetsmäklare. Det öppnar för utveckling av nya tjänster kopplade till uthyrningsrådgivning, juridiskt stöd och förmedlingstjänster för både privatpersoner och företag.

Tydligare ramar för privatuthyrning

En ny, enhetlig privatuthyrningslagstiftning för upp till två bostäder ökar tydligheten för både hyresgäster och uthyrande privatpersoner. Detta skapar förutsättningar för en tryggare marknad där fastighetsmäklare kan agera som kvalitetssäkrande mellanhand.

Förbättrad rörlighet på bostadsmarknaden

Ökad flexibilitet kan leda till större rörlighet bland bostadssökande, vilket i sin tur kan stimulera efterfrågan på traditionella bostadsköp och försäljningar – ett centralt område för vår bransch.

Särskilda aspekter att beakta

Otydlig reglering av hyresförmedling enligt Fastighetsmäklarlagen (2021:516)

Det är av stor vikt att lagstiftningen tydligt anger vilka juridiska skyldigheter och roller som gäller för olika aktörer vid blockuthyrning och privatuthyrning. En mer flexibel hyresmarknad innebär fler aktörer och mer komplexa avtalsförhållanden.

Med hänsyn till att det aktuella lagförslaget kan komma att öka intresset för uthyrning – och därmed behovet av tjänster utförda av registrerade fastighetsmäklare – behöver regleringen av mäklares ansvar vid hyresförmedling förtydligas. Det kommande regelverket bör ta höjd för de brister som redan idag finns i lagstiftningen på området.

Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) påtalar i sin hemställan till regeringen (Dnr 24-0877) flera brister inom hyresförmedlingsområdet enligt fastighetsmäklarlagen, vilket tydligt visar på behovet av en stärkt reglering. Bland annat framhålls att inte alla aktörer som bedriver hyresförmedling idag omfattas av registreringsplikt hos FMI – en ordning som blir allt viktigare för att säkerställa en trygg och transparent marknad. FMI lyfter även frågor kring hantering av deponerade medel vid hyresrättsaffärer. Från FMF:s sida vill vi särskilt betona vikten av att detta område regleras tydligare, för att säkerställa rättssäkra transaktioner och motverka penningtvätt inom branschen.

Krav på opartiskhet vid förmedling av nyproducerade hyresrätter

För att upprätthålla förtroendet för marknaden måste opartiskhet säkerställas vid förmedling av nyproducerade hyresrätter. På samma sätt som vid förmedling av nyproducerade bostadsrätter bör detta uppdrag utföras av externa, registrerade fastighetsmäklare. Om förmedlingen sker genom mäklare som samtidigt är anställda hos fastighetsägaren riskeras deras oberoende och opartiskhet, vilket kan underminera förtroendet för processen. Vi anser därför att lagstiftningen bör tydliggöra krav på fristående och registrerade fastighetsmäklare även i dessa sammanhang, för att stärka transparensen och tryggheten på hyresmarknaden.

Behov av kompetensutveckling

Förslaget innebär att nya områden får ökad betydelse, såsom hyresjuridik och regler för blockuthyrning. Myndigheter och bransch bör gemensamt utveckla utbildningsinsatser och stöd som säkerställer professionellt agerande, höjer kvaliteten och stärker förtroendet för hyresförmedlingen

Risk för snedvriden konkurrens

Om reglerna kring privatuthyrning blir alltför generösa utan krav på kvalitet eller förmedlingskompetens, kan detta leda till att seriösa aktörer konkurreras ut av mindre reglerade uthyrningsplattformar.

Behovet av en flexibel prissättning för hyresförmedling

FMF vill särskilt framhålla vikten av att prissättningen för hyresförmedling inte begränsas av ett tak kopplat till prisbasbeloppet, utan tillåts vara lika flexibel som vid förmedling av äganderätter.

Ett pristak riskerar att motverka hela syftet med en mer flexibel hyresmarknad.

Hyresförmedlingsuppdrag varierar kraftigt i omfattning och komplexitet – från enklare privatuthyrningar till omfattande blockuthyrningar för företag – och ersättningen bör spegla detta. Att införa en administrativ prisgräns bortser från denna variation och riskerar att göra det olönsamt att hantera de mer avancerade uppdragen, trots att dessa ofta är de mest samhällsnyttiga.

Fastighetsmäklare bär dessutom ett långtgående ansvar vid hyresförmedling, inklusive krav på opartiskhet, dokumentation, rådgivning och penningtvättskontroller. En alltför snäv prisreglering försvårar för seriösa aktörer att bära kostnaderna för denna kvalitetssäkring, samtidigt som oregistrerade eller mindre nogräknade aktörer kan ges konkurrensfördelar. Detta riskerar att försvaga konsumentskyddet och minska förtroendet för marknaden.

Precis som vid förmedling av äganderätter bör marknaden ges möjlighet att reglera priset utifrån arbetsinsats och värde. Endast genom en fri och flexibel prissättning kan mäklare ges rätt förutsättningar att utveckla nya tjänster, bidra till ett effektivare utnyttjande av bostadsbeståndet och långsiktigt stärka tryggheten för både hyresgäster och fastighetsägare.

Sammanfattning

Fastighetsmäklarförbundet välkomnar en mer flexibel hyresmarknad som samtidigt upprätthåller tydliga spelregler och kvalitet. Vi ser möjligheter till positiv utveckling för både konsumenter och professionella aktörer, förutsatt att genomförandet sker med omsorg, tydlighet och nödvändiga förebyggande åtgärder.

Vi betonar att **ökad flexibilitet måste kombineras med professionell förmedlingskompetens**. För att undvika otrygghet, snedvriden konkurrens och AML-risker krävs:

- **Tydliga rättsliga ramar** för hyresförmedling inom fastighetsmäklarlagens tillämpningsområde.
- **Likvärdig registreringsplikt** hos FMI för samtliga som yrkesmässigt förmedlar hyresrätter.
- Att **yrkesmässig uthyrning** samt förmedling av nyproducerade hyresrätter och blockuthyrningar alltid utförs av registrerade fastighetsmäklare, för att säkerställa opartiskhet och undvika förtroenderubbade situationer.
- **Praktiska stödåtgärder** som möjliggör att mäklare kan skala upp hyresförmedling med bibehållen kvalitet.

- **En flexibel prissättningsmodell** som motsvarar den som gäller vid förmedling av äganderätter, så att ersättningen kan spegla arbetsinsats, ansvar och komplexitet i uppdraget.

Vi tackar för möjligheten att lämna synpunkter och står gärna till förfogande för vidare dialog.

För ytterligare information kontakta Carola Russmark, carola.russmark@fmf.se , eller telefon 0720-92 28 32.

Fastighetsmäklarförbundet

Carola Russmark

VD