

Justitiedepartementet

Mäklarsamfundet Juridik

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se.

Diariennr. Ju2025/01240

Solna 2025-09-01

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

Inledning

Mäklarsamfundet är en medlems- och branschorganisation för landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet representerar runt 90 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige. Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att inkomma med yttrande rörande rubricerade förslag och redovisar härmed följande synpunkter.

Mäklarsamfundets synpunkter

Mäklarsamfundet ställer sig generellt positivt till förslag som syftar till att använda det befintliga bostadsbeståndet på ett mer effektivt sätt och som kan öka rörligheten. Mäklarsamfundet *tillstyrker* förvisso förslaget att höja ersättningsnivån för yrkesmässig förmedling av hyresrätter men anser i grunden att ersättningstaket bör slopas och att fri prissättning ska gälla även vid förmedling av hyresrätter.

Högre ersättning vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter

I likhet med vad som anfördes vid införandet av registrering av hyresförmedlare 2003 är Mäklarsamfundets uppfattning alltså att det ersättningstak som finns bör slopas och fri prissättning tillämpas även vid yrkesmässig förmedling av hyresrätter. Syftet med förslaget till ändringar är ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet vilket åtminstone delvis kan uppnås genom att förenkla regelverket kring uthyrning av hyresrätter. Detta kan i sin tur förmodas

öka efterfrågan på fastighetsmäklarkompetens inom området. För att göra det mer attraktivt för landets fastighetsmäklare att åta sig uppdrag som hyresförmedlare vore det klokt att tillämpa fri prissättning vilket sannolikt leder till ökad konkurrens om uppdragen och i förlängningen också en högre kvalitet på tjänsten.

Mot bakgrund av de allt högre kraven som ställs på fastighetsmäklarna i form av kontrollskyldigheter, upplysningsplikt och omsorg om sina uppdragsgivare och deras motparter framstår ersättningstaket, den föreslagna höjningen till trots, som allt för begränsat givet att fastighetsmäklarnas uppdrag genomförs under såväl tillsyns- som skadeståndsansvar.

Även det faktum att en betydande del av de som efterfrågar mäklartjänster på området utgörs av näringsidkare såsom arbetsgivare som söker bostäder till sina anställda, talar för att en fri prissättning av förmedlingstjänster på hyresrättsområdet är rätt väg att gå.

Möjligheter och risker med ökad möjlighet att hyra ut bostadsrätter i andra hand

Vi *tillstyrker* utredningens ambition att öka flexibiliteten och tillgängligheten på den hyrda bostadsmarknaden. Det skulle förbättra bostadsmarknadens funktionssätt, underlätta ungas trygghet och etablering i ett eget boende och på sikt också kunna få positiva konsekvenser för Sveriges globala konkurrenskraft, när utbudet av attraktiva hyresboenden ökar för kvalificerad arbetskraft som överväger att flytta till Sverige för arbete.

Vår bedömning är att utredningens förslag avseende uthyrning av bostadsrätter i andra hand kan få stora konsekvenser för utbudet på hyresmarknaden. Samtidigt riskerar den ökade flexibiliteten att minska attraktiviteten och värdestabiliteten i delar av bostadsrättsbeståndet. Reformen på området är önskvärda, men behöver kombineras med skyddsmekanismer för att upprätthålla bostadsrättens styrkor och fördelar som ägandeform.

Mäklarsamfundet anser att det finns skäl att fördjupa analysen av hur reformer av uthyrningsmöjligheterna i andra hand på bostadsrättsmarknaden kan påverka marknaden som helhet och dess olika delsegment. Mindre lägenheter (1-2 RoK) utgör drygt 50 procent av bostadsrättsbeståndet. Det är sannolikt också i det segmentet som effekterna skulle bli som störst. Bostadsrättsföreningar med många små lägenheter i attraktiva lägen kan påverkas mycket. Både avseende prisbildning och upplevelsen av trygghet, gemenskap och stabilitet i föreningarna. Vi efterfrågar ett tydligare ramverk för att minimera riskerna med en i grunden positiv reform, där föreningarnas styrelser ges möjlighet att behålla viss kontroll (till exempel i stadgarna införa tak för maximal andel uthyrda lägenheter) samt överväga förtydliganden av rättigheter och skyldigheter för hyresvärdar och hyresgäster vid andrahandsuthyrning i bostadsrättsbeståndet.

Niklas Rollgard, Chefsjurist

e-post niklas.rollgard@maklarsamfundet.se

tfn 070-841 73 33

Joakim Lusensky, Analys- och kommunikationschef

e-post joakim.lusensky@maklarsamfundet.se

tfn 073-380 72 12

MÄKLARSAMFUNDET



Oskar Öholm

VD