

Stockholm den 13 februari 2018

R-2017/2096

Till Justitiedepartementet

Ju2017/08599/L1

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 15 november 2017 beretts tillfälle att avge yttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).

Advokatsamfundet har i huvudsak ingen erinran mot förslagen, med undantag av nedanstående synpunkter.

### **Allmänna synpunkter**

I betänkandet beskrivs de undersökningar som genomförts, främst enkäter till fastighetsägare och organisationer samt insamlande av statistik hos domstolar och myndigheter. Med hänvisning till den låga svarsfrekvensen och de extremt få fall av exempelvis brott mot jordabalken, återbetalning av skäliga hyror m.m., som förekommit, är det svårt att bilda sig en uppfattning om hur vanligt förekommande svarthandel med hyresavtal, oskäliga hyror och otillåten andrahandsuthyrning faktiskt är. Det är också oklart vilken effekt utredningens förslag skulle få .

### **Kap. 3 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt**

*Rätten att byta hyresrätter mot bostadsrätter och småhusfastigheter tas bort*

Advokatsamfundet anser att rätten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller småhusfastighet ska finnas kvar om det föreligger särskilda behov. Landets hyresnämnder har utvecklat en mycket restriktiv praxis avseende tillstånd till denna typ av byte. Av betänkandet framgår att tillstånd endast lämnas när det är motiverat med anledning av att

hyresgästen på grund av sjukdom, funktionsnedsättning eller jämförbart förhållande, har behov av en bostad som är anpassad eller annars lämplig för hyresgästens särskilda behov. Advokatsamfundet anser att denna restriktiva praxis bör lagfästas.

*Hyresrättens förverkande om särskild ersättning har betalats*

Advokatsamfundet anser i likhet med utredningen att en hyresrätt ska vara förverkad om särskild ersättning har erlagts i samband med överlåtelse av hyresrätten. Utredningen föreslår även att hyresrätten ska vara förverkad redan om befintlig hyresgäst har begärt ersättning för hyresrätten. Advokatsamfundet anser att det finns betydande problem i bevishänseende med en sådan regel och avstyrker därför förslaget i denna del.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Anne Ramberg/

genom Maria Billing