

Enskild motion

Motion till riksdagen 2017/18:74

av **Markus Wiechel (SD)**

Förslag för en sundare fastighetsmarknad

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en lagstiftning om accepterat pris och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att mäklarens bedömning av bostadens marknadsvärde ska medfölja i samband med försäljning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om säkerställd identitet på budgivare och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge ut en oidentifierad budgivningslista till köpare och säljare och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tydliggöra ansvarig person för en objektbeskrivning och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av budgivningsprocessen och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett centralt och offentligt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Det råder inget tvivel om att många oroar sig för bostadsmarknaden de senaste åren. Oron grundar sig främst i den starka prisökning som skett i kombination med att svenska konsumenter lånat allt mer pengar och efterfrågan, främst i våra storstäder, har ökat. Trots införandet av amorteringskrav sommaren 2016 kunde vi fortsatt se en kraftig prisökning bara månader efter införandet, och det är många som fått en allt lägre tilltro till fastighetsmäklare. Vad som oroar flertalet konsumenter idag är misstankar om falska bud, lockpriser och dålig informationsgivning inför bostadsaffären. Detta håller inte och måste åtgärdas.

Acceptpris och beräknat värde

Under 2011 infördes begreppet ”accepterat pris” vilket, enligt Konsumentverkets femte konsumentrapport, tillfälligt minskade skillnaden mellan utgångspris och försäljningspris. Detta har i flera fall ersatt det som kallas för ”föreslagen budstart”, vilket på intet sätt visat på vad den aktuella fastigheten faktiskt kan tänkas säljas för. I de fall där det sker en öppen budgivning är det därför rimligt för aktuella köpare av en fastighet att veta vilket pris som säljaren kan tänka sig att sälja för, så att man inte drar in personer i en budgivningsprocess i onödan. Några av de som går in i en sådan process har från första början inte någon chans att vinna budgivningen, och i flera fall har vinnarna inte fått köpa sin fastighet som följd av att säljaren inte varit nöjd med priset, trots att det legat på samma nivå eller högre än den föreslagna startnivån på budgivningen. Detta är oacceptabelt, varför regeringen bör se över lagstiftning om acceptpris.

För att också knyta an till det faktiska värdet av en fastighet och inte bara vad säljaren kan tänka sig för bud bör likaså fastighetsmäklaren, om en sådan har använts, bli skyldig att redogöra för sin bedömning av marknadsvärdet.

Identifiering av budgivare och avidentifierad budgivningslista

I samband med en budgivningsprocess händer det att fastighetsspekulanter känner en misstro till budgivningsprocessen, som följd av att de oroas över vilka som i själva verket är konkurrenter under budgivningen. Det är idag olagligt med en falsk budgivning, d.v.s. att en person lägger bud enbart för att öka nivån på budgivningen. Det är mycket viktigt för att fastighetsmarknaden skall kunna fungera, och även viktigt för mäklarkåren, att konsumenterna känner förtroende för att budgivningen sköts på ett korrekt sätt. Att det idag är svårt att lagföra en person som sysslat med falsk budgivning innebär således stora problem för alla parter.

Med anledning av detta finns det ett flertal förbättringsåtgärder som regeringen skulle kunna vidta om bara vilja fanns. Riksdagen bör därför ge regeringen i uppgift att vidta åtgärder för att förverkliga krav på att mäklare ska kontrollera varje budgivares identitet inför en öppen budgivning, men även på att budgivningslistan lämnas över till såväl köpare som säljare innan betalning och påskrift av bindande avtal.

Tydlighet vid objektbeskrivningen

Vid en öppen fastighetsförsäljning finns det alltid en objektbeskrivning, där ansvarig mäklare, eller annan, beskriver fastigheten i fråga. Att den person som författat texten ska vara fullt uppriktig i sin beskrivning kan ses som en självklarhet, men det blir betydligt bättre för alla parter om det tydligt framgår vem som står bakom beskrivningen. Riksdagen bör därför ge regeringen i uppgift att vidta åtgärder för att det alltid ska framgå vem som svarar för informationen i objektsbeskrivningen i samband med en öppen budgivning.

Konsumentbyrå för bostadsköp

Inom telekom- och försäkringsbranschen finns idag en konsumentbyrå som erbjuder konsumenter nödvändig men oberoende information. Att även de som ger sig in i

bostadsmarknaden kan vända sig till en konsumentbyrå skulle med andra ord innebära en ökad trygghet för berörda konsumenter, när en redan beprövad modell används på fler områden. Riksdagen bör uppmana regeringen att tillsätta en byrå som bland annat kan ge oberoende information till bostadsköpare.

Reglering av budgivningsprocessen

Budgivningsprocessen vid öppna försäljningar av fastigheter är inte reglerad idag. Budgivningen kan ske på många olika sätt men uppstår ofta spontant efter att det finns flera spekulanter på den specifika fastigheten. Det är av stor vikt att säljaren av en bostad får avgöra själv hur vederbörande önskar att budgivningen ska gå till, men som följd av att det idag saknas regler genom lagstiftning kan processen användas på ett sätt som konsumenter upplever som ohederligt. Riksdagen bör av den anledningen uppmana regeringen att upprätta ett reglemente där säljaren och mäklaren får grundläggande krav att följa för att säkerställa att processen sker på ett rättssäkert och snyggt sätt.

Offentligt och centralt bostadsrättsregister

Den som frekvent följer bostadsmarknaden har kunnat se hur marknadens utveckling visat att överlåtelser och pantsättningar av bostadsrätter representerar stora värden. Trots att det funnits ett flertal utredningar som tydligt pekat på behovet av ett centralt och offentligt bostadsrättsregister för att öka tryggheten kring pantsättning har detta inte införts. Detta är tyvärr tråkigt, då ett sådant skulle kunna förbättra säkerheten för konsumenterna samt stärka bostadsrätten som kreditobjekt.

Nuvarande system för överlåtelser och pantsättning av bostadsrätter fungerar tyvärr inte tillfredsställande, och det kan medföra risker för rättsförluster och ett sämre kreditvärde på bostadsrätter än vad som borde vara nödvändigt. Ett införande av ett bostadsrättsregister skulle effektivisera bostadsrättsmarknaden och samtidigt öka chansen till en bättre marknadsstabilitet. Lägg därtill chansen till utökade samhällsekonomiska vinster och att fastighetsmäklarnas möjligheter att följa god fastighetsmäklarsed underlättas. Riksdagen bör därför ge regeringen i uppdrag att möjliggöra ett integritetssäkert, offentligt och centralt bostadsrättsregister.

Markus Wiechel (SD)