

Motion till riksdagen 2021/22:2608

av **Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V)**

Stärkt ställning för bostadsrättsinnehavare

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen omgående bör återkomma med lagförslag som stärker skyddet för bostadsrättsinnehavare och för bostadsrättsföreningar i enlighet med Riksrevisionens rekommendationer och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med lagförslag som gör det lättare att tvångsförvalta även bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Bostadsrätt är en unik upplåtelseform med rötterna i den kooperativa rörelsen – ett mellanting mellan äganderätt och hyresrätt. När man köper en bostadsrätt förvärvar man en andel i den ekonomiska förening som äger fastigheten. Samtidigt får man nyttjanderätt till bostadsrätten och får bo där på obegränsad tid, så länge bostadsrättsföreningens stadgar respekteras.

I Sverige finns omkring 1 miljon bostadsrättslägenheter fördelade på ca 25 000 aktiva bostadsrättsföreningar. Dessutom utgörs en stor andel av nyproduktionen av bostadsrätter.

Det ska vara tryggt att bo i bostadsrättslägenheter. Det behövs därför ett bra rättsligt skydd både för dem som redan bor i en bostadsrätt och för dem som avser att köpa en, inte minst då köpet av bostaden ofta har en väldigt stor ekonomisk betydelse för den enskilda personen.

I dag finns det stora brister i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Det gäller såväl för befintliga bostadsrättsinnehavare som för köpare av en bostadsrätt. Frågan utreddes av en statlig utredning för ett antal år sedan och utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden lämnade i sitt betänkande ett antal förslag som syftar till att förbättra konsumentskyddet (SOU 2017:31). Förslagen har ännu inte lett till någon åtgärd från regeringens sida.

En del av bostadsrättsmarknaden där konsumentskyddet är särskilt svagt är vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Den som köper en nyproducerad bostadsrätt har i dag avsevärt sämre skydd än konsumenter på andra marknader. Köparens ställning är svag, samtidigt som det finns betydande risker. Det är exempelvis svårt för köpare av nyproducerade bostadsrätter att kräva att fel avhjälps och att hävda sin rätt vid förseningar. Köpare får dessutom inte tillräcklig information om risker och inte heller det konsumentskydd som t.ex. konsumentinriktad tillsyn ger på andra marknader.

I rapporten Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter (RiR 2020:3) granskade Riksrevisionen om regeringen och berörda myndigheter har gjort tillräckligt för att köparnas intressen ska tillvaratas vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Den övergripande slutsatsen var att regeringen inte har gjort tillräckligt i detta avseende. Vänsterpartiet delar Riksrevisionens slutsats.

Enligt Riksrevisionens rekommendation bör regeringen se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter för att säkerställa att köpare av nyproducerade bostadsrätter omfattas av ett ändamålsenligt konsumentskydd, i linje med andra konsumentmarknader. Skyddet bör, enligt Riksrevisionen, innebära att näringsidkaren har ett ansvar för leverans av varan till köparen. Denna översyn bör, enligt Riksrevisionen, vidare beakta

- behovet av att förtydliga fastighetsmäklarens roll och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion
- behovet av att begränsa köparnas privatekonomiska risk efter tecknandet av förhandsavtal, t.ex. vid prisnedgångar
- behovet av bestämmelser som definierar vad som utgör en hållbar ekonomi i en byggmästarbildad bostadsrättsförening
- behovet av att införa bestämmelser för att köparen inför köp av nyproducerade bostadsrätter ska få information om risker (RiR 2020:3).

Vänsterpartiet anser att Riksrevisionens rekommendation är rimlig.

Regeringen framhåller att man välkomnar Riksrevisionens granskning och att man instämmer i de övergripande iakttagelserna. Enligt regeringen pågår en översyn av bostadsrättslagen, bl.a. utifrån förslagen i betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31), men man menar att det saknas underlag i betänkandet om flera av de brister som Riksrevisionen har pekat på och att Regeringskansliet därför är inriktat på att ta fram ytterligare beredningsunderlag som bl.a. tar sikte på de brister som Riksrevisionen har identifierat (skr. 2019/20:171).

Vänsterpartiet välkomnar att Regeringskansliet delar Riksrevisionens iakttagelser och att man i beredningsarbetet tar hänsyn till såväl förslagen i SOU 2017:31 som till de brister som framkommer i Riksrevisionens granskning. Vi konstaterar dock att frågan har beretts inom Regeringskansliet under anmärkningsvärt lång tid, samtidigt som bristerna i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden kvarstår.

Under de år regeringen berett frågan har flera avslöjanden gjorts kring bostadsrättsföreningar som kapats och utnyttjats för enskilda individers vinnings skull. Ekonomier har körts i botten och boende har fått betala priset genom vanskötta föreningar och fastigheter. Särskilt uppmärksammade fall har två bostadsrättsföreningar på Rosengård i Malmö varit, i ett bostadskomplex som i folkmun kallas ”Kinesiska muren”. Föreningarna har kommit att illustrera det nästintill laglösa tillstånd som enskilda personer som äger en andel av en bostadsrättsförening kan försättas i.

Är det något som mediernas granskningar visat så är det just lagens stora brister. Det saknas ansvariga myndigheter när bostadsrättsföreningar kollapsar, och de boende kan inte få hjälp någonstans ifrån. Inte heller är det möjligt att använda exempelvis tvångsförvaltning som en utväg, då detta bara är ett verktyg för misskötta hyresfastigheter. I stället riskerar föreningarna att banken sätter dem i konkurs, vilket i korthet innebär att fastigheterna blir hyresrätter och att de boende därmed förlorar äganderätten till sina lägenheter. De har dock kvar de privata banklån som de tagit för att köpa bostäderna – troligen för resten av livet.

Vänsterpartiet har i flera år lyft behovet av att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I åtskilliga artiklar, i interpellationsdebatter och även i en följd motion med anledning av regeringens skrivelse om Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter har vi krävt att regeringen skyndsamt ska genomföra en översyn av bestämmelserna i bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter i enlighet med Riksrevisionens rekommendationer. Vi har också vid flera tillfällen pekat på just risken att föreningarna säljs på exekutiv auktion och slutar som hyresrätter med stora ekonomiska förluster för de enskilda bostadsrättsinnehavarna.

Tillsammans med andra riksdagspartier stod vi även bakom ett utskottsinitiativ i civilutskottet om att regeringen bör återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Riksdagen riktade två tillkännagivanden till regeringen (bet. 2019/20:CU9 punkt 4, rskr. 2019/20:169) om att regeringen bör återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Men trots tillkännagivandena har regeringen alltså inte återkommit med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.

När regeringen i mars 2021 än en gång redovisade sina åtgärder med anledning av tillkännagivandena uppgav de att de ännu inte är slutbehandlade. I regeringens skrivelse 2020/21:75 står att läsa att ”arbetet med frågorna pågår i Justitiedepartementet, som bl.a. höll ett samrådsmöte med berörda organisationer i december 2020. Efter det att de synpunkter som lämnades vid mötet har analyserats kan ställning tas till vilka fortsatta beredningsåtgärder som bör vidtas.”

I dag kan vi konstatera att kronofogdens exekutiva auktion av bostadsrättsföreningen Taxeringsrevisorn 2 på ovannämnda ”Kinesiska muren”, som var utlyst i slutet av september, stoppades bara ett par dagar innan den skulle ha genomförts. Detta då banken som stod som sökande hos kronofogden begärde anstånd med anledning av det kontrakt på frivillig försäljning som finns från föreningen till MKB, Malmös kommunala bostadsbolag. Det betyder alltså att banken godtog MKB:s bud och att ett köpekontrakt är undertecknat.

Att MKB går in som köpare innebär att de boende slipper förlora allt, då budet även innehåller viss kompensation till dessa. Men det innebär likväl att huset omvandlas till hyresrätter och att bostadsrättsinnehavarna i de 79 lägenheterna därmed förlorar äganderätten till bostäderna och sina investeringar och dessutom står kvar med miljoner i skuld till banken.

Vi menar att detta är en katastrof som kunde ha undvikits, om regeringen hade agerat. Så många har under så lång tid pekat på problemen, och ändå har inga åtgärder vidtagits. Bortsett från medias uppmärksamhet och Vänsterpartiets engagemang, också tillsammans med andra riksdagspartier, har exempelvis även Kronofogdemyndigheten efterlyst en översyn av lagarna för att förhindra att fler föreningar kapas och plundras. Kronofogden har utrett flera fall som liknar Kinesiska muren och befarar att metoderna

är på väg att spridas. Ansvarig minister, Morgan Johansson (S), avböjde även den gången att kommentera (Sydsvenskan 2019-06-20).

Trots all uppmärksamhet har regeringen alltså i flera år valt att fortsätta att upprepa att man avser att ta fram ”ytterligare beredningsunderlag” i frågan.

”Kinesiska muren” må ha några av de hårdast drabbade föreningarna, men de är alltså långt ifrån de enda utsatta. Det är därför hög tid för regeringen att agera. Regeringen bör omgående återkomma med lagförslag som stärker skyddet för bostadsrättsinnehavare och för bostadsrättsföreningar i enlighet med Riksrevisionens rekommendationer. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Ytterligare en kritiker i mängden är Bostadsrättsägarnas riksförbund. Ordförande Staffan Teste skriver i Sydsvenskan (2021-03-02) att ”regering och riksdag har skapat möjligheterna för skandalen i ’Kinesiska muren’. Det som skett har varit möjligt därför att lagstiftningen kring bostadsrätter är svag. Bättre möjlighet att tvångsförvalta bostadsrättsföreningar som missköter en fastighet hade hjälpt i fall liknande ’Kinesiska muren’.”

Vänsterpartiet håller med. Vi menar att en extra viktig reform när det kommer till just problemet med kapade bostadsrättsföreningar är möjligheten att tvångsförvalta dessa kapade föreningar. Genom beslut om tvångsförvaltning övertas den ekonomiska kontrollen av fastigheten av förvaltaren. De som har kapat en bostadsrättsförening kan alltså i så fall inte fortsätta att försnilla pengar.

Enligt bostadsförvaltningslagen är det möjligt att tvångsförvalta hyresfastigheter som missköts. I fallet med ”Kinesiska muren” har man haft en så pass omfattande uthyrning så eventuellt skulle lagen ha kunnat omfatta sådana föreningar. Detta är dock inte alltid fallet, varför regeringen bör återkomma med lagförslag som gör det lättare att tvångsförvalta även bostadsrättsföreningar. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Momodou Malcolm Jallow (V)

Ida Gabrielsson (V)

Daniel Riazat (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)

Maj Karlsson (V)

Karin Rågsjö (V)