

## Motion till riksdagen 2006/07:C309

av **Marietta de Pourbaix-Lundin (m)**

# Bostadsaffärer

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att göra en översyn av lagstiftningen avseende ansvaret för fel på fastighet vid överlåtelse.

## Motivering

Tillväxt i vårt svenska samhälle kräver en flexibel arbetsmarknad, vilket i sin tur förutsätter en rörlig bostadsmarknad. För att människor ska vilja byta bostad efter livets skiftande förutsättningar och nya möjligheter i arbetslivet krävs att regler och villkor vid köp och försäljning av bostad är tydliga, långsiktiga och ekonomiskt hållbara.

Ansvarsförhållandet mellan säljare och köpare på bostadsmarknaden är av särskilt intresse, eftersom oklarheter kan leda till segslitna tvister och i värsta fall en oro och ovilja att ge sig in i en bostadsaffär.

## Säljarens respektive köparens skyldigheter vid fel i fastighet vid överlåtelse

Jordabalken 4 kap 19 § reglerar förhållandet mellan säljaren och köparen avseende fel i fastighet vid en överlåtelse. Enligt lagen är köparen ålagd en omfattande undersökningsplikt medan säljaren inte har motsvarande upplysningsplikt. Dock bär säljaren ansvaret för så kallade dolda fel under en tioårig period från köpet, men med möjlighet till friskrivning från detta ansvar. Syftet med lagstiftningen är att köparen genom sin undersökning och säljaren genom sin kunskap ska uppnå en gemensam syn på fastigheten och dess skick, vilken i sin tur blir underlag i parternas diskussion om priset på fastigheten. I verkligheten fungerar sällan denna avvägning mellan parternas intressen, utan

## Fel! Okänt namn på

lagstiftningen har istället gett upphov till många tvister och oväntade kostnader. Oavsett om det är säljaren eller köparen som enligt lagen bär det ekonomiska ansvaret kommer fel i en fastighet som man inte tagit hänsyn till i samband med överlåtelsen att påverka säljarens eller köparens ekonomi för lång tid framöver. Detta gör att det finns en ekonomisk otrygghet i den för många människor enskilt största ekonomiska affären i livet, bostadsaffären.

Den aktuella marknaden för bostadshus får effekter på säljarens och köparens beteende i fastighetsaffären. När det råder stor efterfrågan men finns ett litet utbud eftersätter köparna alltför ofta sin undersökningsplikt eftersom de upplever att de inte hinner ta sig tid att undersöka sitt önskade hus ordentligt av rädsla för att den tid som en besiktning eller grundlig undersökning tar i anspråk kan leda till att någon annan lyckas locka säljaren till avslut under tiden. Istället väljer många köpare i den situationen en tvivelaktig trygghet genom att skriva in olika former av besiktningsklausuler i köpeavtalet, klausuler som när de sedan väl ska infrias ibland leder till att tvister uppstår mellan parterna då utformningen inte varit tillräckligt genomtänkt. Oberoende av marknadssituationen är det viktigt att både köpare och säljare får bästa möjliga skydd mot ekonomiska överraskningar.

## Europeisk jämförelse

I andra länder går utvecklingen mot att säljaren får ett ökat ansvar för att informera om det faktiska skicket på fastigheten. I jämförelse med nuvarande svenska regler innebär det i praktiken att man genom avtal avviker från jordabalkens felregler. I vårt grannland Danmark ska säljaren t.ex. presentera en s.k. tillståndsrapport för köparen. Rapporten upprättas efter en mall som beslutats av myndigheterna och ska utföras av en fackman på säljarens bekostnad. Systemet har inneburit att spekulanterna ända från början fått ett bra underlag med information om fastighetens skick inför eventuell budgivning och köp. Ansvaret för fel och brister i besiktningen ligger här på besiktningsmannen, som är skyldig att ha en ansvarsförsäkring. För de eventuella dolda felen kompletteras systemet med en försäkring till köparens förmån. För att stimulera utvecklingen på bostadsmarknaden har man i Danmark skapat en modell där en säljare får frihet från ansvar för fastighetens skick. Villkoret för denna s.k. friskrivning är att förfarandet gått till på rätt sätt och att säljaren medverkat till tecknandet av försäkringen för de eventuella dolda felen.

I England och Wales har man antagit ett motsvarande system avseende ansvaret mellan säljare och köpare som ska träda i kraft under 2007.

I Sverige har lagstiftaren genom åren förändrat reglerna för hur man kan säkra fastigheters kvalitet vid nybyggnation. Några likvärdiga regler för det befintliga bostadsbeståndet har knappt diskuterats, detta trots att den övervägande delen omsatta fastigheter är redan befintliga fastigheter, inte nybyggda. På den svenska bostadsmarknaden byter i genomsnitt 160 000 befintliga bostäder ägare varje år, medan bara ca 20 000 bostäder nyproduceras.

## Ett stort problem som kräver en översyn av lagstiftning

Dagens situation har skapat ett behov av en översyn av jordabalkens regler vad gäller fel i fastighet. En sådan översyn bör syfta till att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens ansvar och skyldigheter i samband med en överlåtelse av fastighet för att göra överlåtelsen till en trygg affär för båda parter. Genom att skapa tydliga och rättvisa regler för parterna på bostadsmarknaden skapas incitament för att fler ska våga ta steget och anpassa sin bostadssituation när livet skiftar. Om alltför många människor tvekar skapas en trögrörligare bostadsmarknad vilket gör förutsättningarna för en flexibel arbetsmarknad och ökad tillväxt i vårt land sämre.

Det finns därför starka skäl för att genomföra en översyn av dagens lagstiftning för att åstadkomma tryggare köp och försäljningar genom ett mer jämbördigt partsförhållande mellan säljare och köpare av befintliga bostäder.

Stockholm den 29 oktober 2006

*Marietta de Pourbaix-Lundin (m)*