

Motion till riksdagen 2021/22:4552

av Viktor Wärnick m.fl. (M, L)

med anledning av prop. 2021/22:171 Tryggare bostadsrätt

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att omöjliggöra andra föravtal än förhandsavtal.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyndsamt tydliggöra och skärpa villkoren för föravtal andra än förhandsavtal och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tidpunkten för tillträde ska uppges i förhandsavtalet och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kunden i de fall tillträde inte ges inom det i förhandsavtalet givna tidsspannet ska ha rätt att frånträda avtalet, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Motivering

Bristerna i konsumentskyddet i samband med köp av nyproducerade bostadsrätter har länge påtalats; vi välkomnar därför regeringens proposition vars ambition är att stärka konsumentskyddet. Vi anser dock att regeringens förslag i ett par avseenden är för långtgående och därmed riskerar att minska bostadsbyggandet på ett sätt som inte vägs upp av det förbättrade konsumentskyddet som förslagen är tänkta att ge och att de i andra avseenden inte stärker konsumentskyddet tillräckligt.

Förhandsavtal och andra föravtal

Den gängse affärsmodellen för företag som bygger bostadsrätter i dag går ut på att det är bostadsrättsföreningen som bär finansieringen men med byggherren som säkerhet. Bankerna beviljar bostadsrättsföreningen byggkreditiv när byggherren fått en viss andel av lägenheterna bokade eller sålda. Därmed förutsätter byggandet i dag att byggherren

tidigt i processen kan knyta kunder till projektet. Att ändra den ordningen och i stället kräva att byggherren ska bära lånen själv skulle ge omfattande konsekvenser. Det skulle innebära en ökad risk för byggherren, vilket skulle resultera i högre priser till kund. Därtill skulle det påverka antalet projekt som en byggherre kan ha igång samtidigt och dessutom skulle det påverka konkurrensen negativt då nya och mindre aktörer skulle ha svårt att få finansiering. Sammantaget skulle det leda till ett minskat byggande.

Dagens modell har brister men det är viktigt att ha den gängse affärsmodellen i åtanke när förändringar av villkoren föreslås, så att bostadsbyggandet inte påverkas negativt på ett sätt som inte står i proportion till det ökade konsumentskyddet.

Regeringen föreslår flera tydliggöranden kring vad ett förhandsavtal ska innehålla; det tycker vi i grunden är bra. Det föreslås dock att förhandsavtalet ska innehålla uppgifter om bygglov, vilket tillsammans med förslaget om att alla föravtal förutom förhandsavtal ska vara ogiltiga riskerar att få olyckliga konsekvenser. Bygglov ges generellt sett sent i processen och de nuvarande förslagen i förening skulle innebära att kunder kan knytas till projektet först långt senare än i dag med stora konsekvenser för projektets finansiering som följd. Det finns i dag problem med aktörer som tillämpar bokningsavtal på ett sätt som missgynnar konsumenten. Vi menar dock att det inte är skäl nog för att helt förbjuda företeelsen.

Vi yrkar därför på att förslaget om att andra föravtal än förhandsavtal ska vara ogiltiga ska avslås samt att regeringen skyndsamt ska återkomma med förslag på hur villkoren för andra föravtal än förhandsavtal kan skärpas. Till exempel bör sådana avtal endast få vara giltiga en kortare tid, såsom ett år, och den möjliga ekonomiska konsekvensen för en konsument som frånträder ett sådant avtal bör kraftigt begränsas.

Kräv att tidpunkt för tillträde uppges i förhandsavtalet

Utgångspunkten är att bostadsrättsinnehavaren ska få tillträde till lägenheten i samband med eller i nära anslutning till upplåtelsen. I praktiken har dock tiden mellan upplåtelse och tillträde blivit allt längre, inte sällan flera månader. Regeringen föreslår att tiden för upplåtelse ska framgå av förhandsavtalet, men de nämner inget om tiden för tillträde inom ramen för förhandsavtalet. Vi menar att det konsumenten egentligen vill och behöver veta i samband med att förhandsavtalet skrivs är när konsumenten kommer att få tillträde till bostadsrätten. Därför yrkar vi på att det av förhandsavtalet inte bara ska framgå beräknad tid för upplåtelse som regeringen föreslår utan därtill också beräknad tid för tillträde, i ett intervall om upp till tre månader. I de fall kunden inte får tillträda inom det givna intervallet ska kunden ha rätt att frånträda avtalet, i de fall förseningen inte beror på honom eller henne eller något förhållande på hans eller hennes sida.

Vidare föreslår regeringen att i de fall tillträde inte sker i samband med upplåtelsen ska tidpunkten för tillträdet uttryckas som ett datum i upplåtelseavtalet. Vi menar att regeringens förslag som det är presenterat i propositionen skulle försämra snarare än stärka konsumentskyddet, då det skulle möjliggöra avtal där datumet för tillträde ligger väldigt långt fram i tiden. I kombination med att, som vi föreslår, uttrycka ett intervall om tre månader för tillträde i förhandsavtalet skulle dock regeringens förslag få en funktion och likt intentionen stärka konsumentskyddet.

Cecilie Tenfjord Toftby (M)

David Josefsson (M)

Ida Drougge (M)

Lars Püss (M)

Robert Hannah (L)

Mikael Damsgaard (M)