

Motion till riksdagen 2021/22:4515

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

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

1 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skärpa skrivningarna så att ytterligare begränsningar görs rörande vilka stadgebestämmelser om rösträtt som ska vara godtagbara och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda möjligheten att införa en lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

2 Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det rättsliga skyddet för den som köper eller äger en bostadsrätt ska stärkas. I dag har tryggheten för den som vill köpa en nyproducerad bostadsrätt flera brister. Detsamma gäller tryggheten för de som är medlemmar i en bostadsrättsförening. Förslagen syftar till att komma till rätta med dessa problem.

Några av regeringen förslag är följande:

- En förhandstecknare ska få bättre information om förhandsavtalet och de risker som är förknippade med det. En betänketid om minst sju dagar ska gälla för erbjudandet.
- Den beräknade tiden för upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt, som anges i ett förhandsavtal, ska inte få omfatta ett tidsintervall om mer än tre månader.
- Ett upplåtelseavtal som innebär att bostadsrättshavaren inte får tillträde till lägenheten i samband med upplåtelsen ska innehålla ett bestämt datum för tillträde.
- Kraven på den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen ska skärpas.
- En medlem i en bostadsrättsförening ska inte kunna ha mer än en röst på föreningsstämman.
- En bostadsrättsförenings årsredovisning ska innehålla särskild information som är till nytta för föreningens intressenter.

3 Inledning

Bostadsrätten är en viktig upplåtelseform på svensk bostadsmarknad och omfattar en stor andel av Sveriges hushåll. För många människor är köpet av en bostadsrätt den största affären i livet. Det måste därför vara tryggt för den enskilde konsumenten att både köpa och bo i en bostadsrätt. I dag finns dock stora brister i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Det gäller såväl för befintliga bostadsrättshavare som för köpare av en bostadsrätt.

De senaste åren har åtskilliga avslöjanden gjorts kring bostadsrättsföreningar som kapats och utnyttjats för enskilda individers vinnings skull. Ekonomierna har körts i botten och de boende har fått betala priset genom både vanskötta föreningar och vanskötta fastigheter. Värdet av de enskilda bostäderna har i praktiken helt raderats ut och försäljning av desamma omöjliggjorts.

Ett särskilt uppmärksammat fall har varit två bostadsrättsföreningar på Rosengård i Malmö, i ett bostadskomplex som i folkmun kallas ”Kinesiska muren”. De skuldsatta föreningarna uppmärksammades i en rad reportage av media och har kommit att illustrera det nästintill laglösa tillstånd som enskilda personer som äger en andel av en bostadsrättsförening kan försättas i.

Vänsterpartiet har vid flera tillfällen, i motionsform såväl som i en interpellation om kapade bostadsrättsföreningar, lyft frågan om det akuta behovet av lagändringar till skydd för bostadsrättsköpare. Riksdagen har uppmärksammat bristerna i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och i tillkännagivanden uppmanat regeringen att återkomma med förslag till åtgärder (bet. 2019/20:CU9 punkt 4, rskr. 2019/20:169, bet. 2020/21:CU2 punkt 1 och 2, rskr. 2020/21:50). Även Kronofogdemyndigheten hör till dem som efterlyst en översyn av lagarna för att förhindra att fler bostadsrättsföreningar kapas och plundras.

Redan 2015 utsåg regeringen en särskild utredare för att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, vilket 2017 genererade betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). I oktober 2021 upprättades inom Justitiedepartementet 2021 promemorian Tryggare bostadsrätt (Ju2021/03758). Men trots att så många under så lång tid har pekat på problemen har alltså inga åtgärder vidtagits förrän nu, och Vänsterpartiet menar att katastrofer liknande den på Rosengård hade kunnat undvikits om regeringen hade agerat tidigare.

Men nu är propositionen här, och även om den inte kommer att hjälpa de drabbade i ”Kinesiska muren” välkomnar Vänsterpartiet den och ser att den kan spela roll för framtida bostadsrättsköpare.

4 Vänsterpartiets ståndpunkt

Liksom de flesta remissinstanser och aktörer i bostadsbranschen anser Vänsterpartiet att det är hög tid att genomföra de förändringar som föreslås i propositionen. Vi ställde oss generellt sätt positiva till de förslag som lades fram både i SOU 2017:31 och i Justitiedepartementet promemoria (Ju2021/03758) och även till de rekommendationer som återfanns i Riksrevisionens granskningsrapport Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter (RiR 2020:3).

I propositionen återfinns viktiga förslag från rapporterna som nämns ovan, och vi är därför positivt inställda även nu. Flera bra lagändringar föreslås, bl.a. hårdare krav på

den ekonomiska planen och på de intygsgivare som granskar planen. Det är bra att en 50-årig underhållsplan framöver ska bifogas den ekonomiska planen och likaså är de förslag som behandlar mer lättillgängliga årsredovisningar positiva. Samma sak gäller de högre krav som kommer att ställas på fastighetsmäklare att ange bostadsrättens indirekta nettoskuldssättning. Sammantaget tror alltså Vänsterpartiet att lagförslagen kommer att förbättra skyddet för landets bostadsrättsköpare.

4.1 Avsnitt 10

4.1.1 Medlemmarnas rösträtt

I avsnitt 10, s. 64, tas frågan om medlemmarnas lika rösträtt upp. Vänsterpartiet tycker att regeringens förslag om att skärpa frågan om medlemmarnas rösträtt är ett mycket viktigt steg i rätt riktning. Vi håller dock med flera remissinstanser, bl.a. Ekobrottsmyndigheten, Byggföretagen, Bostadsrättsägarnas riksförbund och Riksbyggen, om att ytterligare begränsningar är motiverade av vilka stadgebestämmelser om rösträtt som ska vara godtagbara. Möjligheten att genom stadgarna avvika från huvudregeln om att flera medlemmar som gemensamt innehar en bostadsrätt enbart har en röst öppnar för missbruk.

Vi föreslår därför att regeringen ser över hur skrivningarna kan skärpas så att ytterligare begränsningar görs rörande vilka stadgebestämmelser om rösträtt som ska vara godtagbara. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

4.1.2 Tvångsförvaltning

I kapitel 10, s. 66, nämns att Malmö stad i sitt remissvar lyfter frågan om det borde vara möjligt att besluta om tvångsförvaltning av en bostadsrättsfastighet. Även Vänsterpartiet anser att det bör vara möjligt att besluta om tvångsförvaltning också för bostadsrättsfastigheter. Frågan har tidigare lyfts av bl.a. Bostadsrättsägarnas riksförbund, och Vänsterpartiet motionerade senast förra året om tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar (riksdagsmotion 2021/22:260).

Vi kan inte se att möjligheten att tvångstvångsförvalta bostadsrättsföreningar som missköter en fastighet gör annat än skyddar bostadsrättsinnehavarna ytterligare om misskötsel av grov art skulle förekomma. Vi anser därför att frågan bör utredas.

Regeringen bör utreda möjligheten att införa en lagstiftning om tvångsförvaltning av bostadsrättsföreningar. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Momodou Malcolm Jallow (V)

Ida Gabrielsson (V)

Christina Høj Larsen (V)

Maj Karlsson (V)

Daniel Riazat (V)

Karin Rågsjö (V)

Vasiliki Tsouplaki (V)