

Motion till riksdagen

1989/90:L13

av Carl Frick (mp)

med anledning av prop. 1989/90:77 om
konsumentskyddet vid förvärv av småhus m.m.

Propositionen behandlar i huvudsak två typer av förvärv av småhus, dels konsumenters förvärv genom köp eller entreprenadavtal från näringsidkare, dels fastighetsöverlåtelse mellan privatpersoner. Förslagen, som väsentligen gäller felansvaret, medför ändringar i jordabalken och konsumenttjänstlagen samt ändring i förslaget till köplag.

I fråga om konsumentförvärv syftar förslaget till att förstärka skyddet för konsumenterna, dvs. köparens ställning. Men när det gäller fastighetsköp i allmänhet betonas i propositionen att köparens undersökningsplikt är av central betydelse för frågan om säljarens ansvar för fel i den fastighet som köpet avser.

Det föreslås sålunda att köparens undersökningsplikt skall anges och preciseras i lagtexten. Vidare föreslås att en fastighetsköpare blir skyldig att inom skälig tid reklamera ett eventuellt fel på samma sätt som den som köper lös egendom. Förslaget innebär också att säljarens felansvar kommer att preskriberas tio år efter det att köparen tillträdde fastigheten.

När det gäller köp av byggsatser samt uppförande och förvärv av nya hus bör samma principer gälla som vi angett i en särskild motion med anledning av proposition 1989/90:89 om ny konsumentköplag.

Detta innebär att föreliggande förslag såvitt avser nya hus som säljs av en näringsidkare till en konsument i princip inte kan godtas. En fastighet skall vara byggd på ett sådant sätt eller vara i sådant skick att den är väl lämpad för boende eller annan vistelse under fastighetens hela livstid. För ett hus gäller i princip tre stadier: uppförandeskedet, brukandeskedet och rivningskedet.

Under brukandeskedet kan huset genomgå förändringar. Det kan byggas om eller byggas till eller repareras eller förändras på annat sätt. Husens livslängd kan variera högst betydligt. Genom förändringsarbeten kan varje tidsperiod sätta sin prägel på ett hus, vilket är mycket vanligt. Nya material kommer till användning. Gamla beprövade byggnadsmetoder ersätts med nya. Under äldre tid var det vanligt att man byggde sitt eget hus.

Numera är det regelmässigt så att det är företag, hyresvärdar och andra näringsidkare som bygger hus. Brukarna av sådana hus har reducerats till konsumenter eller hyresgäster. Erfarenheterna har visat att det finns behov av skyddsregler för dessa kategorier då dessa anses ha en underlägsen ställning i förhållande till den professionella motparten.

Människor får ofta en positiv känslomässig bindning till sitt hus, sin bostad. Goda hus kan vara värda att tycka om. Det goda huset, med en god livsmiljö, ger trygghet och välfärd. Även hus med brister kan vara värda att tycka om. Tyvärr är det inte alltid så att hus har en god livsmiljö. Orsakerna till detta kan var många: vatten och fukt, rötangrepp, mögel, svampangrepp, råttor och andra skadedjur, olämplig hustyp med hänsyn till grundförhållanden eller annan olämplig konstruktion, olämpligt byggnadsmaterial, olämplig sammansättning av byggnadsmaterial, luftföroreningar, buller, trafikstörningar, störande grannar och andra störningar, radonförekomst, brist på dricksvatten eller otjänligt dricksvatten.

Sådana skador och andra brister som innebär att huset inte har en god miljö kan vara synliga och kända men behöver inte vara det. Någon måste som regel ta ansvar för skador och andra brister. För att klara konflikten mellan förutsatta motstående intressen i ett avtalsförhållande utgår svensk rätt från undantaget, nämligen att ingen vill ta ansvaret och också kostnadsansvaret.

Rättspraxis är rikhaltig när det gäller mål om fel i fast egendom. Trots detta är det i förhållandeviss fall som ett husköp leder till tvist eller process. Flertalet köpare och säljare av hus tycks dock nöjda med sina affärer, vilket i princip kan bero på att det inte var fråga om skada eller annan brist, eller att det var fråga om skada eller annan brist och att båda parter eller i vart fall köparen kände till det och att häyn togs till detta vid köpet, att köparen efter köpet upptäckt skada eller brist men inte funnit anledning att göra sak av det, att det är fråga om skada eller annan brist som ännu inte upptäckts.

Vid överlåtelse av en fastighet mellan privatpersoner förefaller det rimligt att inte lägga en större börda på den ena parten än på den andra. Om någon av parterna bör ha ett större ansvar så ligger det väl närmare till hands att lägga det på säljaren, som ju känner till fastigheten, än på köparen.

Enligt min uppfattning bör säljaren ha en upplysningsplikt gentemot köparen och köparen en undersökningsplikt. Ingen av plikterna bör vara mera omfattande än den andra.

Detta innebär att vi inte kan acceptera att felbegreppet definieras på grundval av köparens undersökningsplikt. Regeringsförslaget bör i fråga om konsumentköp av nya småhus avslås på de skal som anförts i motionen med anledning av proposition 1989/90:89 oag och fråga om förvärv mellan privatpersoner på ovan anförda skal. Regeringen bör återkomma med förslag till nya regler för köp av småhus och överlåtelser av fastigheter mellan privatpersoner.

Hemställan

Med hänsyn till det anförda hemställs

1. att riksdagen avslår propositionen i den del den avser konsumentköp av småhus,
2. att riksdagen avslår propositionen i den del den avser förvärv av småhus mellan privatpersoner,
3. att riksdagen hos regeringen begär nytt förslag till lag i fråga om konsumentköp av småhus.

4. att riksdagen hos regeringen begär nytt förslag till lag i fråga om överlåtelse av fast egendom mellan privatpersoner.

Mot. 1989/90
L13

Stockholm den 20 mars 1990

Carl Frick (mp)