

Motion till riksdagen 2020/21:345

av **Josefin Malmqvist m.fl. (M)**

med anledning av skr. 2019/20:171 Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bostadsrättsutvecklarnas och fastighetsmäklarnas ansvar vid försäljning eller förmedling av nyproducerade bostadsrätter behöver förtydligas och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge i uppdrag åt regeringen att skyndsamt återkomma med förslag på hur konsumenträtten kan stärkas genom att garantera att konsumenterna får och kan tillgodogöra sig den information som krävs för att kunna göra ett välavvägt beslut vid köp av nyproducerade bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör återkomma till riksdagen med förslag på hur lagstiftningen om konsumenters rätt att häva köpet om färdigställandet av bostaden tar uppenbart oskälig tid kan förtydligas och stärkas, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Motivering

Köp av en nyproducerad bostadsrätt omfattas inte av konsumentskyddslagen utan regleras genom bostadsrättslagen. Normalt sett köps en bostadsrätt genom att ett bindande förhandsavtal tecknas, ofta cirka två år före tillträdet, med en bostadsrättsförening som den bostadsutvecklare som initierat projektet bildat och tillsatt en tillfällig byggstyrelse i. Köparen blir medlem i bostadsrättsföreningen först i samband med upplåtelsen som

sker i anslutning till inflyttning och har generellt sett därför lågt inflytande och dålig insyn i byggprocessen.

Det i sig behöver inte utgöra ett problem, men sedan bostadsrättslagen fick sin utformning 1991 har marknaden för nyproducerade bostadsrätter förändrats och det finns därför skäl att se över lagstiftningen. Användandet av förhandsavtal har blivit norm. Somliga aktörer är beroende av dem för att finansiera projekten och därtill har priserna stigit påtagligt i förhållande till inkomsterna, vilket ökat risken förenad med att köpa en lägenhet på ritning. Detta uppmärksammades bl.a. hösten 2017 då bostadspriserna sjönk relativt kraftigt i Sverige och framför allt i Stockholm. En del av dem som då skulle flytta in i sina nyproducerade bostadsrätter fick inte så mycket betalt för sina befintliga bostäder som de räknat med och fick då svårt att finansiera sina köp. Och en del ville inte fullfölja sina köp och tillträda sina lägenheter då de ansåg att värdet var lägre än vad de överenskommit i samband med förhandsavtalet eller då de ansåg att bostaden blivit färdigställd långt senare än utlovat. Med anledning av detta har Riksrevisionen valt att granska konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter, en granskning som vi välkomnar.

Riksrevisionen fastslår att regeringen inte har gjort tillräckligt för att säkerställa att köparnas intressen tillvaratas vid köp av nyproducerade bostadsrätter, en kritik som vi delar. Vi anser därför att regeringen skyndsamt bör återkomma med förslag för att stärka konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

En förutsättning för att konsumenter ska kunna fatta välavvägda beslut är att de har tillräcklig information. Det är tydligt att det i dag finns stora brister i den information som når konsumenterna, vilket också Riksrevisionen belyser i sin rapport. Informationen bör vara enkel att ta till sig, tydliggöra köparens risk och vara utformad på ett sätt som ökar transparensen på marknaden. Riksrevisionen lyfter bl.a. följande behov som också vi ställer oss bakom:

- behovet av att förtydliga fastighetsmäklarens roll och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion
- behovet av bestämmelser som definierar vad som utgör en hållbar ekonomi i en byggmästarbildad bostadsrättsförening
- behovet av att införa bestämmelser för att köparna inför köp av nyproducerade bostadsrätter ska få information om risker.

Vi anser också att lagstiftningen om konsumenters rätt att häva köpet om färdigställandet av bostaden tar uppenbart oskälig tid behöver tydliggöras och i vissa avseenden stärkas.

Riksrevisionen rekommenderar också en översyn av lagstiftningen, där behovet av att begränsa köparnas privatekonomiska risk efter tecknande av förhandsavtal, t.ex. vid prisnedgångar, bör lyftas. Moderaterna anser att det inte finns behov av så långtgående åtgärder som att tvinga företagen att begränsa köparnas privatekonomiska risk. Att så i grunden förändra den svenska modellen för nyproduktion av bostadsrätter riskerar att förändra de finansiella förutsättningarna för nyproduktion av bostadsrätter dramatiskt och därmed påverka nybyggnationstakten negativt. I stället bör det säkerställas att köparna får och kan tillgodogöra sig den information som krävs för att kunna fatta välavvägda beslut, och de frivilliga branschinitiativ som tagits bör bejakas.

År 2018 tog branschen genom initiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige fram Trygg BRF, en kvalitetsmärkning av bostadsrättsföreningar med syfte att skapa en väl fungerande och sund marknad för nyproducerade bostadsrätter. Initiativet var ett svar på behovet av att motverka förekomsten av ekonomiskt osunda föreningar genom att ställa

krav på tydlig information och med särskilt fokus på hållbar ekonomi, för att på så sätt öka transparensen och jämförbarheten mellan föreningar. Vi ställer oss positiva till branschinitiativet och anser att det är viktigt att politiken förhåller sig till de initiativ som redan tagits.

Josefin Malmqvist (M)

Cecilie Tenfjord Toftby (M)

David Josefsson (M)

Mikael Damsgaard (M)

Lars Beckman (M)

Ida Drougge (M)