

## Motion till riksdagen 2020/21:309

av **Ola Johansson m.fl. (C)**

# 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, i linje med förslagen i SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, vidta åtgärder för att stärka konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att beakta att det ska råda en god balans mellan konsumentintresset och bostadsutvecklarens incitament att fortsätta att producera högkvalitativa bostadsrätter till en överkomlig kostnad och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att vid genomförande av det starkare konsumentskyddet vid köp av bostadsrätt beakta vad som anförs i motionen om ökade krav på dokumentation vid överlåtelse till en bostadsrättsförening och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda införandet av ett digitalt bostadsrättsregister och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att sätta en bortre tidsgräns för ett förhandsavtals giltighet samt krav på detaljerad information i dessa avtal när det gäller tillträde och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att bejaka försäkringslösningar i samband med förhandsavtal och tillkännager detta för regeringen.

# Motivering

Konsumenternas ställning på bostadsrättsmarknaden är en angelägen fråga som varit aktuell under senare år. Riksrevisionens granskning är därför välkommen och bör föranleda åtgärder från regeringens sida.

Under de 90 år som bostadsrätten existerat på den svenska bostadsmarknaden har denna upplåtelseform utvecklats betydligt. Det som från början var en kooperativ ägandeform med starkt medlemsinflytande hela vägen från markförvärv till inflyttning betraktas i dag som en handelsvara. Detta har lett till att bostadsrätten av många uppfattas som en form av enskilt ägande av en färdigproducerad bostad, där möjligheten att påverka produkten är begränsad. Prisutvecklingen på bostadsmarknaden de senaste åren präglas av den rådande bostadsbristen, och många bostadsrättsköpare förväntar sig en värdestegring. Några sådana garantier kan givetvis inte ges, vare sig nu eller i framtiden.

Att i ett tidigt skede göra ett markköp, genomföra en planprocess för att därefter erhålla det startbesked som innebär att man kan sätta spaden i jorden, innebär ett ekonomiskt risktagande för bostadsutvecklaren. Sedan startbeskedet givits och bostadsrätterna erbjuds köparna genom förhandsavtal, eller upplåtelseavtal, kan olika händelser påverka såväl produkten, tidsplanen som den ekonomiska kalkyl som låg till grund för projektet.

Samtidigt medför dessa långa processer svårigheter för enskilda konsumenter att fullt ut sätta sig in i vad som gäller och vilka risker en investering i en bostadsrätt medför. Det handlar om fleråriga ledtider som en bostadsrättsköpare givetvis inte kan förväntas kunna överblicka. Och under denna tid kan många faktorer påverka såväl det aktuella projektet som privatekonomin och samhällsekonomin i stort. Därför finns behov av ett grundläggande konsumentskydd också på bostadsrättsmarknaden. Dessvärre finns i dag brister på detta område som bör åtgärdas.

Problemen med bristande konsumentskydd har varit känt länge. Det finns anledning att kritisera regeringen för att den inte vidtagit några åtgärder med anledning av utredningen Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31). Centerpartiet anser att regeringen, såsom påpekas i Riksrevisionens rapport, skyndsamt bör lägga fram förslag på förändringar av bl.a. bostadsrättslagen i linje med nämnda utredningsförslag.

Åtgärderna bör dock inte vara så långtgående till konsumenternas fördel att de begränsar seriösa och långsiktiga bostadsutvecklarens förmåga att ta initiativ till och genomföra ett bostadsrättsprojekt. Här måste en rimlig balans råda. Vi menar att det finns en uppenbar risk för detta om köparnas privatekonomiska risk vid prisnedgångar regleras i alltför hög grad. En köpare bör vara medveten om att varje form av inträde på den ägda bostadsmarknaden innebär en risk som vare sig denne eller bostadsutvecklaren kan förutse eller hindra. Också på en väl fungerande bostadsmarknad kommer en bostads värde att variera över tid, såväl uppåt som nedåt. Sådana variationer är en naturlig del av en bostadsmarknad.

Att investera i sin ägda bostad innebär en risk oavsett om det är en fristående bostad eller en bostadsrätt, därför är det viktigt med obligatorisk information om den finansiella risk som ett förhandsavtal innebär. Däremot skulle ett hundra procentigt skydd mot prisfall leda till icke önskvärda konsekvenser. Av den anledningen ser vi vissa problem med alltför långtgående tolkningar av vissa av Riksrevisionens rekommendationer. Det finns t.ex. stora svårigheter att avgöra i vilka fall, vid hur stora eller hur snabba prisfall

som en mekanism för att skydda köparna från prisfall bör aktiveras – i synnerhet om inte bostadsrättsmarknaden helt ska sättas ur spel och byggandet stanna av. En rimlig följdfråga blir också om det också ska finnas en klausul som reglerar en återbetalning till bostadsutvecklaren vid en kraftig prisuppgång. Det bör också klargöras inom vilket bestånd ett prisfall ska beräknas för att utgöra grund för en ersättning. Sammanfattningsvis anser vi att det finns behov av att finna alternativa sätt att stärka konsumentskyddet på detta område.

Riksrevisionen har också förbisett risken för att en bostadsrättsförening kan drabbas mycket hårt när en latent skatt utlöses vid fastighetsrättsliga förändringar såsom ombildning eller överlåtelse av en del av fastigheten till annan ägare. Paketering eller förpackning av fastigheter har blivit allt vanligare. Att överlåta aktier i ett fastighetsförvaltande bolag i stället för att sälja fastigheten direkt som fast egendom har visat sig medföra skatterättsliga och ekonomiska fördelar för i första hand säljaren. Den latent skatten uppstår då tillgångarna återigen realiserar och en skatteskuld uppstår som drabbar föreningen och medlemmarna. Effekten av detta behöver nog analyseras och eventuella åtgärder vidtas för att skydda bostadsrättsinnehavare.

Själva överlåtelsen från byggstyrelse till bostadsrättsföreningen är känslig. Här är det lätt att missuppfattningar uppstår, och risken för att ansvar trillar mellan stolarna är mycket stor. Vi menar att behovet av ett starkare varaktigt konsumentskydd minskar om det ytterligare regleras vilken information (såsom slutbesked och kvalitetsredovisning) samt när och på vilket sätt sådan information ska delges vid en överlåtelse. Eventuella fel och avvikelser ska alltid redovisas öppet, och om så inte sker är det byggbolaget som ska hållas ansvarigt. Smärre fel bör hanteras av bostadsrättsföreningen gentemot byggbolaget och inte av den enskilda bostadsrättsinnehavaren. Tydlighet och likhet avseende den information som ska redovisas bör eftersträvas i branschen. Det behöver t.ex. finnas ett krav på hur andelstalen beräknas och hur stadgar är utformade. I de fall då försäljning till slutkund sker genom mäklare är det viktigt att dessa ges tillgång till bostadsutvecklarens information om byggnaden, lägenheterna och den ekonomiska kalkylen. Denna ska kunna delges bostadsköparen på ett likvärdigt sätt så att denne kan tolka och jämföra olika objekt.

Vi är eniga med Riksrevisionen om att fastighetsmäklarens roll och informationsansvar bör förtydligas vid förmedling, men det bör framhållas att detta förutsätter att den information som behövs är tillgänglig och presenteras på ett standardiserat sätt – exempelvis genom ett digitalt bostadsrättsregister. En annan faktor som försvårar fastighetsmäklarens presentation av objekten är de olika och förändrade villkor som banker erbjuder.

Förhandsavtalet måste kunna hävas om betydande avvikelser sker innan överlåtelseavtalet skrivs på. Den förändring som drabbar konsumenten hårdast är konsekvenserna av förseningar i ett byggprojekt. Vi menar att tillträdestiden ska anges inom ett tidsspann och att köparen äger rätt att häva avtalet om tillträdestiden väsentligen avviker från vad som utlovats, eller om faktorer som avsevärt påverkar utformningen av lägenheten tillkommit. I dessa fall finns också skäl att sträva efter att de bostadsrättsköpare som drabbas kan teckna en försäkring som är kopplad till förskottsinsbetalningen. Detta möjliggör för konsumenterna att få vederbörligt stöd vid betydande avvikelser kopplat till bostadsutvecklarens åtaganden i ingångna avtal. Det är vidare eftersträvansvärt att så snart som möjligt erbjuda köparen ett överlåtelseavtal som är bindande för båda parter. Detta skulle ge en ökad förutsägbarhet av reavinstskatten, eftersom den nya bostadsrätten sedan överlåtelseavtalet blivit gällande räknas som ersättningsbostad.

Slutligen menar vi att Riksrevisionens rapport sätter fingret på de brister som finns på svensk bostadsmarknad, med en alltför reglerad hyressättning som hämmar byggandet av den tryggaste boendeformen – hyresrätten. Sedan en fri hyressättning införts i nyproduktion och hyran efter en inledande period sätts med en tariff, kan vi förvänta oss att bostadsutvecklare ser förutsättningar för att bidra till en ökad tillgång till denna upplåtelseform som ger ett starkare konsumentskydd än bostadsrätten. De nuvarande kreditrestriktionerna försvårar för unga att få tillträde till den ägda marknaden. Det är särskilt det andra amorteringskravet som är problematiskt. Ett bosparande som är anpassat för förstagångsköpare bör införas. Svensk bostadsmarknad behöver också kompletteras med andra upplåtelseformer som kooperativ hyresrätt, ägarlägenheter och ett system med hyrköp av tomter för egnahem.

*Ola Johansson (C)*

*Martina Johansson (C)*

*Anne-Li Sjölund (C)*