

Civilutskottets betänkande 2020/21:CU2

Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Sammanfattning

Riksrevisionen har granskat konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Riksrevisionens övergripande slutsats är att regeringen inte har gjort tillräckligt för att säkerställa att köparnas intressen tillvaratas vid köp av nyproducerade bostadsrätter, och i rapporten lämnar Riksrevisionen ett antal rekommendationer till regeringen. I skrivelsen behandlar regeringen de iakttagelser och rekommendationer som Riksrevisionen redovisar i sin rapport. Regeringen instämmer i huvudsak i Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer.

Utskottet konstaterar att konsumentskyddet för den som köper en nyproducerad bostadsrätt behöver förstärkas på flera sätt. Utskottet föreslår därför två tillkännagivanden till regeringen med anledning av yrkanden i följdmotioner. Till att börja med föreslår utskottet att riksdagen ska uppmana regeringen att återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet vid försenade bostadsrättsentreprenader. Vidare föreslår utskottet att riksdagen ska uppmana regeringen att återkomma med förslag som dels säkerställer att konsumenter får tillräcklig och anpassad information om riskerna inför ett köp, dels förtydligar fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roller och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår övriga motionsyrkanden och lägger regeringens skrivelse till handlingarna.

I betänkandet finns tre reservationer (C, V, KD) och ett särskilt yttrande (C).

Behandlade förslag

Skrivelse 2019/20:171 Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

14 yrkanden i följdmotioner.

Ett yrkande i en motion från allmänna motionstiden 2020/21.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	6
Utskottets överväganden	7
Konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter	7
Reservationer	17
1. Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter, punkt 3 (C)	17
2. Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter, punkt 3 (V)	18
3. Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter, punkt 3 (KD)	19
Särskilt yttrande	20
Balans mellan konsumentintresset och incitamenten för byggande (C)	20
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	21
Skrivelsen	21
Följdmotionerna	21
Motion från allmänna motionstiden 2020/21	22

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Konsumentskyddet vid förseningar**

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om behovet av lagstiftning för att stärka konsumentskyddet vid förseningar och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 4,
2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 5 och
2020/21:345 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 3 och
lägger skrivelse 2019/20:171 i denna del till handlingarna.

2. **Information till konsumenter och förtydligt ansvar för fastighetsmäklare m.fl.**

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om behovet av att förbättra informationen till konsumenterna och förtydliga vissa aktörers ansvar vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) i denna del,
2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 1 och 2 samt
2020/21:345 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkandena 1 och 2 samt
lägger skrivelse 2019/20:171 i denna del till handlingarna.

3. **Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter**

Riksdagen avslår motionerna

2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) i denna del,
2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 3,
2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkandena 1–4 och 6 samt
2020/21:3061 av Emma Hult (MP) och
lägger skrivelse 2019/20:171 i denna del till handlingarna.

Reservation 1 (C)

Reservation 2 (V)

Reservation 3 (KD)

Stockholm den 5 november 2020

På civilutskottets vägnar

Emma Hult

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Emma Hult (MP), Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilandersson (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Momodou Malcolm Jallow (V), Lars Beckman (M), Roger Hedlund (SD), Joakim Järrebring (S), Robert Hannah (L), Angelica Lundberg (SD), David Josefsson (M), Ola Möller (S) och Josefin Malmqvist (M).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet regeringens skrivelse 2019/20:171 Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter. I skrivelsen redovisar regeringen sin bedömning av de iakttagelser som Riksrevisionen har gjort i sin rapport Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter (RiR 2020:3). Regeringen redovisar även åtgärder som har anknytning till Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer.

Riksrevisionen överlämnade rapporten till riksdagen den 20 februari 2020. Riksrevisor Helena Lindberg med medarbetare presenterade granskningsrapporten vid utskottets sammanträde den 10 september 2020.

Fyra motioner har väckts med anledning av skrivelsen. I ärendet behandlar utskottet också en motion som väckts under allmänna motionstiden 2020/21.

Motionsförslagen finns i bilagan.

Utskottets överväganden

Konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen bör återkomma med förslag som dels stärker konsumentskyddet vid förseningar av nyproducerade bostadsrätter, dels förbättrar informationen till konsumenterna och förtydligar ansvaret för fastighetsmäklare m.fl., och tillkännager detta för regeringen. Riksdagen avslår motionsyrkanden om konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Därtill lägger riksdagen skrivelse 2020/21:171 till handlingarna.

Jämför reservation 1 (C), 2 (V) och 3 (KD).

Riksrevisionens granskning

Riksrevisionens iakttagelser och slutsatser

I rapporten redovisar Riksrevisionen sin granskning av konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Riksrevisionens övergripande slutsats är att regeringen inte har gjort tillräckligt för att säkerställa att köparnas intressen tillvaratas vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Granskningen visar enligt Riksrevisionen att skyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter har grundläggande brister jämfört med skyddet på andra konsumentmarknader. Köparen får enligt Riksrevisionen dessutom inte tillräcklig information om risker och inte heller det konsumentskydd som t.ex. konsumentinriktad tillsyn ger på andra marknader.

Grunden till köparens svaga ställning är enligt Riksrevisionen att köparens avtalsmotpart är bostadsrättsföreningen och inte den bostadsutvecklare som driver byggprojektet. Därmed gäller bostadsrättslagstiftningens princip att den enskilda medlemmens intresse måste vägas mot föreningens intresse (dvs. samtliga medlemmars intressen).

Riksrevisionen lyfter vidare fram att principen om föreningsintresset innebär att byggstyrelsen har rätt att fatta beslut om ändringar av bostadens utformning och bostadsrättsföreningens ekonomi. Köparna, som är de framtida medlemmarna, har enligt Riksrevisionen inga möjligheter att påverka besluten och begränsade möjligheter att kräva rättelse.

Riksrevisionen bedömer också att föreningsbildningsprocessens komplexitet förstärker köparens kunskapsunderläge. Såväl för köparen som för en del mäklare är det enligt Riksrevisionen t.ex. svårt att förstå vad förhandsavtalen och upplåtelseavtalen innebär. Det är vidare byggstyrelsen som anlitar de

mäklare, intyggivare och besiktningsmän som har olika informations- och kontrolluppdrag under byggprocessen. Detta förstärker enligt Riksrevisionen byggstyrelsens ställning i förhållande till köparen.

Under processen tar köparen privatekonomiska risker som enligt Riksrevisionen inte omfattas av ett skydd som motsvarar det som finns mot liknande risker på exempelvis de finansiella marknaderna.

Det saknas enligt Riksrevisionen också en gemensam syn på vad som utgör en hållbar föreningsekonomi, vilket skapar ett utrymme för variation. Vissa köpare löper därför en högre risk än andra för att råka ut för stora avgiftshöjningar som kan minska värdet på bostadsrätterna betydligt.

Närmare om information till köparna om risker

Enligt Riksrevisionen får köpare av nyproducerade bostadsrätter inte tillräcklig och anpassad information om väsentliga risker och andra förutsättningar inför sitt köp.

Riksrevisionens genomgång av säljmaterial inför köp visar att det är inriktat på livsstil och sällan ger information om risker förknippade med förhandsavtalet eller föreningens ekonomi.

Riksrevisionen pekar på att de bestämmelser i bostadsrättslagen som innefattar krav på information berör kostnadskalkylen och den ekonomiska planen. När förhandsavtal tecknas finns det dock inga krav på att ge konsumentanpassad information om olika risker, t.ex. risken för prisnedgång.

Riksrevisionen bedömer att föreningsbildningsprocessens komplexitet förstärker köparens kunskapsunderläge. Såväl för köparen som för en del mäklare är det enligt Riksrevisionen t.ex. svårt att förstå vad förhandsavtalen och upplåtelseavtalen innebär. Det är vidare byggstyrelsen som anlitar de mäklare, intyggivare och besiktningsmän som har olika informations- och kontrolluppdrag under byggprocessen. Detta förstärker enligt Riksrevisionen byggstyrelsens ställning i förhållande till köparen.

Riksrevisionen pekar vidare på att fastighetsmäklarlagen (2011:666) inte är anpassad till förmedling av nyproduktion. Mäklarna är enligt lagen skyldiga att kontrollera ett antal förutsättningar som i de flesta fall inte är relevanta vid köp av nyproduktion. Det som kan vara relevant, som uppgift om entreprenör, förutsättningar för entreprenadkontrakt, bygglov och information om olika typer av risker, saknas.

Enligt Riksrevisionen kan informationsåtgärder inte lösa alla de brister i konsumentskyddet som har framkommit i granskningen. Utförlig och konsumentanpassad information kan inte väga upp de risker som är förknippade med t.ex. förhandsavtal som tecknas långt före inflyttning och med möjlighet för byggstyrelsen att göra förändringar i bostädernas utformning och i bostadsrättsföreningens ekonomi. Tydlig information kan dock göra köpare medvetna om betydelsefulla risker innan de tecknar ett förhandsavtal. Sådan information har konsumenterna ofta tillgång till på de

finansiella marknaderna, där säljaren t.ex. måste säkerställa att köparen har förstått vilka risker den tar.

Närmare om tidpunkt för leverans och köparens möjlighet att rikta krav mot näringsidkaren

Riksrevisionen kommer i sin granskning fram till att bostadsrättslagens bestämmelser om tidpunkt för leverans är otydliga och att bestämmelserna om påföljder vid bl.a. förseningar är svåra att tillämpa. På båda dessa områden saknar bostadsrättslagen bestämmelser som motsvarar konsumentskyddslagstiftningens bestämmelser i t.ex. konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen.

I konsumentskyddslagstiftningen, t.ex. konsumentköplagen och konsumenttjänstlagen, finns det bestämmelser som anger att varan eller tjänsten ska levereras enligt avtal eller inom skälig tid. I bostadsrättslagstiftningen finns ingen direkt motsvarighet till konsumentskyddslagstiftningens bestämmelser om tidpunkt för leverans. Bostadsrättslagen kräver endast att en beräknad tidpunkt för upplåtelsen, dvs. den dag då köparen får nyttjanderätt till lägenheten och blir medlem i bostadsrättsföreningen, ska anges i förhandsavtalet. Tidpunkten för upplåtelsen ligger dock vanligtvis flera månader och ibland upp till ett år före själva tillträdet (inflyttningen), som enligt Riksrevisionen måste anses vara den egentliga tidpunkten för leverans. Denna tidpunkt behöver dock inte framgå av vare sig förhandsavtalet eller upplåtelseavtalet vid köp av en nyproducerad bostadsrätt.

Enligt bostadsrättslagen har en köpare möjlighet att säga upp ett förhandsavtal om upplåtelsen genom försummelse av bostadsrättsföreningen inte sker inom skälig tid efter den tid som beräknats i förhandsavtalet. När ett förhandsavtal sägs upp har köparen rätt att få tillbaka inbetalat förskott och få ersättning för eventuell skada. Dessa åtgärder kan dock inte riktas mot näringsidkaren (bostadsutvecklaren) eftersom denne inte är köparens motpart i förhandsavtalet. Det är bostadsrättsföreningen som är motpart. Om ett förhandsavtal hävs är det alltså bostadsrättsföreningen och dess medlemmar som får bära de eventuella ekonomiska konsekvenserna av uppsägningen. I bostadsrättslagstiftningen saknas motsvarighet till bestämmelsen om s.k. direktkrav i konsumentskyddslagstiftningen (dvs. att köparen under vissa förhållanden kan rikta sina krav mot tidigare säljled, t.ex. mot en tillverkare eller grossist).

Riksrevisionens rekommendationer

Riksrevisionen rekommenderar regeringen att se över bestämmelserna i bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter för att säkerställa att köpare av nyproducerade bostadsrätter omfattas av ett ändamålsenligt konsumentskydd, i linje med andra konsumentmarknader. Skyddet bör innebära att näringsidkaren har ett ansvar för leverans av varan till köparen. Denna översyn bör vidare beakta

- behovet av att förtydliga fastighetsmäklarens roll och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion
- behovet av att begränsa köparnas privatekonomiska risk efter tecknandet av förhandsavtal, t.ex. vid prisnedgångar
- behovet av bestämmelser som definierar vad som utgör en hållbar ekonomi i en byggmästarbildad bostadsrättsförening
- behovet av att införa bestämmelser för att köparen inför köp av nyproducerade bostadsrätter ska få information om risker.

Skrivelsen

Regeringens bedömning av Riksrevisionens iakttagelser

Regeringen välkomnar Riksrevisionens granskning och konstaterar att den avser förhållanden som även regeringen har uppmärksammat och som är av stor betydelse för såväl blivande bostadsrättshavare som bostadsrättsföreningar, byggföretag och samhället i stort. Regeringen instämmer i huvudsak i Riksrevisionens iakttagelser om konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

Regeringen framhåller bl.a. att det finns flera regler som skyddar konsumenten när ett förhandsavtal ingås. Exempel på sådana regler är att föreningen måste ha upprättat en kostnadskalkyl innan ett förhandsavtal ingås, att beräknad tidpunkt för upplåtelse ska anges i förhandsavtalet, att föreningen ska ställa säkerhet för lämnade förskott samt att förhandstecknaren under vissa förutsättningar har möjlighet att säga upp avtalet. Uppsägning får bl.a. ske om upplåtelsen genom försummelse av föreningen inte sker inom skälig tid efter den beräknade tidpunkten för upplåtelsen och om de avgifter som ska betalas för bostadsrätten är väsentligt högre än det som har angetts i förhandsavtalet. Det är dessutom möjligt att häva avtalet med stöd av lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område.

Som Riksrevisionen framhåller finns det enligt regeringen skäl att ifrågasätta om konsumentskyddet är tillräckligt starkt i vissa delar. Det är bl.a. tydligt att en köpare som har tecknat förhandsavtal men ännu inte antagits som medlem har begränsad insyn i och svagt inflytande över föreningens verksamhet. Samtidigt är han eller hon bunden till köpet av bostadsrätten. Köparen har inte heller någon egen avtalsrelation med den bostadsutvecklare som driver byggprojektet. Tiden mellan förhandsavtal och medlemskap i föreningen kan ibland uppgå till flera år. Under den tiden kan förändringar ske som har stor betydelse för köparen, t.ex. när det gäller tidsplanen, byggprojektets utformning eller föreningens ekonomi. Även köparens praktiska och ekonomiska förutsättningar att genomföra köpet kan förändras under denna tid, liksom bostadsrättens marknadsvärde. Köparens möjlighet att säga upp ett förhandsavtal är, som Riksrevisionen pekar på, sämre än vad som gäller på andra konsumentmarknader.

Regeringens åtgärder som har anknytning till Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer

Regeringen anför att den har tagit frågan om konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden på stort allvar och därför 2015 tillsatte en utredning för att genomföra en översyn av det rättsliga skyddet för aktörerna på denna marknad. Utredningen lämnade 2017 betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31). Betänkandet innehåller åtskilliga förslag till förbättringar av konsumentskyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter. Flera av förslagen anknyter till de problem som Riksrevisionen har funnit i sin granskning. Bland annat föreslås att bostadsrättsföreningen ska vara skyldig att informera förhandstecknaren vid väsentliga förändringar av förhandsavtalet och att det ska införas en uttrycklig rätt för förhandstecknaren att säga upp avtalet om förutsättningarna väsentligen avviker från vad som har avtalats. Betänkandet innehåller också flera förslag i fråga om bestämmelserna om kostnadskalkyl, ekonomisk plan och intygsgivning.

Regeringen framhåller att betänkandet innehåller flera förslag som kan bidra till stärkt konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrättslägenheter. Samtidigt saknas det enligt regeringen förslag som tar itu med flera av de brister som Riksrevisionen pekar på i sin rapport. Ett exempel är att det i fråga om förhandsavtal saknas förslag om förseningar och fel. I dessa delar behövs det enligt regeringens mening ett kompletterande beredningsunderlag innan lagstiftningsåtgärder kan vidtas. Betänkandets förslag har dessutom kritiserats av viktiga remissinstanser, bl.a. förslagen om ändrade redovisningsregler. Även i den delen anser regeringen att beredningsunderlaget behöver kompletteras.

Regeringen anför att arbetet med en översyn av bostadsrättslagen pågår i Regeringskansliet. Betänkandet från 2017 innehåller förslag som regeringen avser att arbeta vidare med. Regeringen återkommer till riksdagen när det arbetet är slutfört. Förslagen innefattar dock inte åtgärder mot de större brister som Riksrevisionen har identifierat. Parallellt pågår arbete med att ta fram ytterligare beredningsunderlag i dessa delar. I Regeringskansliet pågår också ett arbete som är inriktat på att ta fram förslag om ett bostadsrättsregister. Detta har betydelse för såväl blivande bostadsrättshavare som bostadsrättsmarknaden i stort.

Regeringen hänvisar även till det arbete som resulterat i proposition 2019/20:194 Ett ändamålsenligt minoritetsskydd i aktiebolag och ekonomiska föreningar.

Med detta anser regeringen att Riksrevisionens rapport är slutbehandlad.

Riksdagens tillkännagivande

Våren 2020 föreslog utskottet ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Riksdagen följde utskottets förslag. Utskottet anförde bl.a. följande i betänkande 2019/20:CU9:

Bostadsrätten är en viktig upplåtelseform som behövs för att kunna skapa fler bostäder på den svenska bostadsmarknaden. Det måste därför vara tryggt att bo och investera i bostadsrättslägenheter, särskilt med beaktande av att köpet av en bostadsrätt ofta har väldigt stor ekonomisk betydelse för en privatperson. Det finns flera exempel från senare tid på hur oseriösa aktörer på olika sätt har misskött bostadsrättsföreningar. När kontrollen av bostadsrättsföreningar hamnar hos oseriösa aktörer kan följderna för de enskilda bostadsrättsinnehavarna bli förödande och stora ekonomiska värden gå förlorade. Detta har aktualiserat ett behov av att vidta åtgärder för att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har lämnat förslag som berör flera olika delar av konsumentskyddet. Utskottet anser att utredningens förslag är angelägna och anser att regeringen bör prioritera den fortsatta beredningen av förslagen, så att lagändringar kan träda i kraft så snart som möjligt. Som statsrådet Morgan Johansson anför i interpellationen som redovisats ovan är det dock viktigt att frågan om ett stärkt konsumentskydd behandlas i ett bredare perspektiv. För att säkerställa ett ändamålsenligt regelverk som tryggar bostadsrättsinnehavarnas skydd gentemot föreningen anser utskottet att regeringen samtidigt bör överväga om utredningen ska kompletteras med andra förslag.

Motionerna

I kommittémotion 2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begärs ett tillkännagivande om att regeringen skyndsamt bör genomföra en översyn av bestämmelserna i bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter i enlighet med Riksrevisionens rekommendationer samt återkomma med lagförslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden.

Larry Söder m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2020/21:275 tillkännagivanden om att fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roll vid försäljning ska förtydligas (yrkande 1), att förbättra och anpassa informationen till konsumenten vid köp av bostadsrätt (yrkande 2), att stärka insynen och inflytandet i föreningen för den konsument som skrivit på ett förhandskontrakt (yrkande 3), och att regeringen bör återkomma med förslag som kan underlätta för konsumenten att häva förhandskontrakt om färdigställandet av bostaden försenas orimligt länge i förhållande till vad som avtalats (yrkande 4).

I kommittémotion 2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) begärs tillkännagivanden om att regeringen bör vidta åtgärder i enlighet med förslagen i SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden för att stärka konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter (yrkande 1) och att det måste beaktas att det ska råda en god balans mellan konsumentintresset och bostadsutvecklarens incitament att fortsätta producera högkvalitativa bostadsrätter till en överkomlig kostnad (yrkande 2). Motionärerna föreslår även tillkännagivanden om att det ska ställas ökade krav på dokumentation vid överlåtelsen från byggstyrelsen till bostadsrättsföreningen (yrkande 3), att regeringen bör utreda införandet av ett digitalt bostadsrättsregister (yrkande 4), att det bör införas en tidsbegränsning av förhandsavtals giltighet och krav på detaljerad information i förhandsavtal (yrkande 5), och

att möjliggöra för konsumenter att teckna en försäkring kopplad till förskottsinsbetalningen i samband med att ett förhandsavtal ingås (yrkande 6).

Josefin Malmqvist m.fl. (M) begär i kommittémotion 2020/21:345 tillkännagivanden om att bostadsrättsutvecklarnas och fastighetsmäklarnas ansvar vid försäljning eller förmedling av nyproducerade bostadsrätter behöver förtydligas (yrkande 1), att regeringen skyndsamt bör återkomma med förslag på hur konsumenträtten kan stärkas genom att garantera att konsumenterna får och kan tillgodogöra sig den information som krävs för att för att kunna göra ett välavvägt beslut vid köp av nyproducerade bostadsrätter (yrkande 2), och att regeringen skyndsamt bör återkomma med förslag på hur lagstiftningen kan förtydligas och stärkas vad gäller konsumenters rätt att häva köpet om färdigställandet av bostaden tar uppenbart oskälig tid (yrkande 3).

Emma Hult (MP) begär i motion 2020/21:3061 ett tillkännagivande om ett stärkt och ändamålsenligt konsumentskydd för köpare av nyproducerade bostadsrätter.

Utskottets ställningstagande

Inledning

Den som köper en nyproducerad bostadsrätt har i praktiken en avtalsrelation med en näringsidkare. Utskottet delar därför Riksrevisionens bedömning att dessa köpare bör omfattas av konsumentskydd.

Som utskottet tidigare framhållit är bostadsrätten en viktig upplåtelseform för att kunna skapa fler bostäder på den svenska bostadsmarknaden, och det är därför viktigt att det finns ett väl fungerande konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden. Av Riksrevisionens rapport framgår emellertid att skyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter har grundläggande brister jämfört med skyddet på andra konsumentmarknader, och Riksrevisionens övergripande slutsats är att regeringen inte har gjort ändamålsenliga insatser för att tillvarata köparnas intressen vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

Utskottet, som i huvudsak instämmer i Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer, konstaterar inledningsvis att konsumentskyddet för den som köper en nyproducerad bostadsrätt behöver förstärkas på flera olika sätt.

Konsumentskyddet vid förseningar

Som Riksrevisionen konstaterar i sin granskning är bostadsrättslagens bestämmelser om tidpunkt för leverans otydliga, bl.a. eftersom lagen inte kräver att datum för själva tillträdet (inflyttningen) – dvs. den egentliga leveranstidpunkten – ska anges i vare sig förhandsavtalet eller upplåtelseavtalet. Bostadsrättslagen saknar vidare motsvarighet till de bestämmelser om tidpunkten för leverans och rätten för en köpare att häva köpet och/eller begära ersättning från säljaren vid försenad leverans som finns i konsumentskyddslagstiftningen. Den konsument som köper en nyproducerad bostadsrätt

saknar alltså det skydd som finns på andra konsumentmarknader när det gäller försenade leveranser.

Förseningar i ett byggprojekt kan drabba en konsument mycket hårt. Det är enligt utskottet tydligt att lagstiftningen behöver ses över för att öka konsumentskyddet vid förseningar i bostadsrättstreprenader. Konsumentens rätt att häva ett köp, om färdigställandet av bostaden försenas och tillträdet blir väsentligt försenat i förhållande till vad som utlovats i förhandsavtalet, måste förtydligas och förstärkas. Regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som tillgodoser detta. Det som utskottet nu har anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Detta innebär bifall till kommittémotionerna 2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 4, 2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 5 och 2020/21:345 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkande 3. Utskottet föreslår också att riksdagen lägger regeringens skrivelse till handlingarna i denna del.

Information till konsumenterna om risker och förtydligat ansvar för fastighetsmäklare m.fl.

Riksdagen har på senare år flera gånger ställt sig bakom förstärkningar av konsumentskyddet, bl.a. på områden där konsumenterna kan vara utsatta för privatekonomiska risker.¹ Konsumentens kunskapsmässiga underläge gentemot näringsidkaren har då framhållits som motiv till att stärka kraven på den information som näringsidkare ska ge konsumenterna inför deras köpbeslut.

Att köpa den egna bostaden kan vara en av de viktigaste affärerna i en persons liv. Det rör sig ofta om mycket pengar. En köpare av en nyproducerad bostadsrätt får ofta kontakt med byggprojektet i ett tidigt skede, innan själva bygget har startat. Köpprocessen vid nyproduktion av bostadsrätter inbegriper också en komplex föreningsbildningsprocess. Under denna process, som kan pågå under månader eller år, tar köparen privatekonomiska risker som enligt Riksrevisionen inte omfattas av ett skydd som motsvarar det som finns mot liknande risker på t.ex. de finansiella marknaderna. Processens komplexitet förstärker köparens kunskapsunderläge. Enligt Riksrevisionen är det svårt för såväl köparen som en del mäklare att t.ex. förstå vad förhandsavtalen och upplåtelseavtalen innebär.

Det framgår alltså tydligt av Riksrevisionens rapport att konsumentskyddet för köpare av nyproducerade bostadsrätter behöver stärkas. Köpare av nyproducerade bostadsrätter får inte tillräcklig och anpassad information om väsentliga risker och andra förutsättningar inför sina köp, vilket bl.a. beror på att bostadsrättslagstiftningen inte innehåller krav på tydlig och konsumentanpassad information. I sin rekommendation till regeringen pekar Riksrevisionen bl.a. på behovet av att förtydliga fastighetsmäklarens roll och

¹ Bland annat prop. 2015/16:197, bet. 2016/17:CU5, rskr. 2016/17:32, prop. 2017/18:129, bet. 2017/18:CU36, rskr. 2017/18:404 och prop. 2017/18:72, bet. 2017/18:CU20, rskr. 2017/18:262.

informationsansvar vid förmedling av nyproducerade bostadsrätter och att införa bestämmelser som säkerställer att köparen får information om risker inför köpet av en nyproducerad bostadsrätt. Utskottet instämmer i Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer i dessa delar.

Mot denna bakgrund anser utskottet att regeringen bör återkomma med förslag som dels förtydligar fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roller och informationsansvar vid förmedling av nyproduktion, dels säkerställer att konsumenterna får tillräcklig och anpassad information om riskerna inför ett köp. Det som utskottet nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen. Detta innebär bifall till kommittémotionerna 2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) i denna del, 2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 1 och 2 och 2020/21:345 av Josefin Malmqvist m.fl. (M) yrkandena 1 och 2. Utskottet föreslår också att riksdagen lägger regeringens skrivelse till handlingarna i denna del.

Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter

Riksdagen riktade, på utskottets förslag, våren 2020 ett tillkännagivande till regeringen om att återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Utskottet föreslår vidare i detta betänkande att riksdagen ska rikta nya tillkännagivanden till regeringen om konsumentskyddet vid förseningar samt information till konsumenter och förtydligt ansvar för fastighetsmäklare m.fl.

Som framgår ovan hänvisar regeringen i skrivelsen till att det inom Regeringskansliet pågår ett arbete med en översyn av bostadsrättslagen, bl.a. genom beredning av förslag som lämnades i utredningsbetänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31) och framtagande av ytterligare beredningsunderlag för de större brister som Riksrevisionen har identifierat. Utskottet ser positivt på detta, liksom på regeringens pågående arbete med att ta fram ett förslag om ett bostadsrättsregister.

Som utskottet och riksdagen framhöll i tillkännagivandet under våren 2020 är frågan om ett stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden så angelägen att regeringen bör prioritera beredningen av de förslag som tagits fram på området. Detsamma gäller givetvis framtagandet av ytterligare beredningsunderlag för att åtgärda de större bristerna som Riksrevisionen identifierat, liksom framtagandet av ett förslag om bostadsrättsregister.

Mot denna bakgrund förutsätter utskottet att regeringen fortsätter att prioritera arbetet med dessa frågor, så att förslagen skyndsamt kan lämnas till riksdagen.

Utskottet anser dock inte att det nu finns skäl att göra något ytterligare tillkännagivande till regeringen med anledning av något av motionsförslagen om olika åtgärder för att stärka konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. Dessa förslag handlar bl.a. om att regeringen skyndsamt bör se över regelverket i enlighet med Riksrevisionens rekommendationer och återkomma med lagförslag. Vidare föreslås en stärkt insyn och ökat inflytande

i bostadsrättsföreningen för den som ingått ett förhandsavtal, ökade krav på dokumentation vid överlåtelse till en bostadsrättsförening, ett digitalt bostadsrättsregister och att försäkringslösningar i samband med förhandsavtal bejakas.

Utskottet finner inte heller skäl att ställa sig bakom förslaget om tillkännagivande om balans mellan konsumentintresset och bostadsutvecklarnas incitament att producera högkvalitativa bostadsrätter.

Utskottet föreslår därför att riksdagen avslår motionerna 2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) i denna del, 2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 3 och 2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkandena 1–4 och 6 samt 2020/21:3061 av Emma Hult (MP). Utskottet föreslår också att riksdagen lägger regeringens skrivelse till handlingarna i denna del.

Reservationer

1. Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter, punkt 3 (C)

av Ola Johansson (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkandena 1–4 och 6,
bifaller delvis motion
2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 3,
avslår motionerna
2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) i denna del och
2020/21:3061 av Emma Hult (MP) samt
lägger skrivelse 2019/20:171 i denna del till handlingarna.

Ställningstagande

Konsumenternas ställning på bostadsrättsmarknaden är en angelägen fråga som varit aktuell under flera år. Riksrevisionens granskning är därför välkommen och bör föranleda åtgärder från regeringens sida. Jag har därför ställt mig bakom utskottets förslag till tillkännagivanden om förbättrad information till köpare av nyproducerade bostadsrätter och förtydligt ansvar för bl.a. fastighetsmäklare. Dessa åtgärder är dock inte tillräckliga.

Problemet med bristande konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden har varit känt länge, och regeringens arbete med beredningen av de förslag som Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden lämnat i SOU 2017:31 har enligt min mening pågått alldeles för länge. Det är hög tid för regeringen att återkomma till riksdagen med förslag i dessa frågor.

De åtgärder som vidtas för att stärka konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden måste dock balanseras mot seriösa och långsiktiga bostadsutvecklarens förmåga att ta initiativ till och genomföra ett bostadsrättsprojekt. Jag anser att det finns en uppenbar risk med att reglera köparnas privatekonomiska risk vid prisnedgångar i alltför hög grad och att ett fullständigt skydd mot prisfall skulle leda till icke önskvärda konsekvenser. Även på en väl fungerande bostadsmarknad kommer nämligen en bostads värde att variera över tid. Jag anser därför att det finns behov av att utreda alternativa sätt att stärka konsumentskyddet på detta område.

Överlåtelsen från byggstyrelsen till bostadsrättsföreningen medför stora risker för att det uppstår missuppfattningar och att ansvar faller mellan stolarna. Jag anser att det behöver regleras vilken information som ska delges vid en överlåtelse samt när och på vilket sätt, eftersom detta skulle stärka konsumentskyddet.

För att fastighetsmäklarens roll och informationsansvar vid förmedling ska kunna förtydligas måste den information som behövs finnas tillgänglig och presenteras på ett standardiserat sätt. Jag anser därför att det är angeläget att det införs ett bostadsrättsregister. Regeringen har inte redogjort närmare för det pågående arbetet i denna fråga och jag anser att frågan bör hanteras skyndsamt.

Som utskottet anfört behöver konsumentens rätt att häva ett köp av en nyproducerad bostadsrätt vid förseningar förbättras och förstärkas. I dessa fall finns det enligt min mening även skäl för att se över möjligheten för köpare som kan drabbas att teckna en försäkring som är kopplad till förskotts-
inbetalningen.

Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar i de nu aktualiserade frågorna. Vad som anförts ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

2. Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter, punkt 3 (V)

av Momodou Malcolm Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) i denna del,
bifaller delvis motion

2020/21:3061 av Emma Hult (MP),
avslår motionerna

2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 3 och

2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkandena 1–4 och 6 samt
lägger skrivelse 2019/20:171 i denna del till handlingarna.

Ställningstagande

Det ska vara tryggt att bo och investera i bostadsrättslägenheter. I dag finns det dock stora brister i konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden, både för befintliga bostadsrättsinnehavare och för köpare av bostadsrätter. Konsumentskyddet är särskilt svagt vid köp av nyproducerade bostadsrätter, och

Riksrevisionen har konstaterat att regeringen inte gjort tillräckligt i detta avseende. Jag delar Riksrevisionens bedömning och har därför ställt mig bakom utskottets förslag till tillkännagivanden om förbättrad information till köpare av nyproducerade bostadsrätter och förtydligt ansvar för bl.a. fastighetsmäklare.

Enligt Riksrevisionens rekommendation till regeringen bör en översyn av bostadsrättslagstiftningen beakta även behovet av att begränsa köparnas privatekonomiska risk efter tecknandet av förhandsavtal och behovet av bestämmelser som definierar vad som utgör en hållbar ekonomi i en byggmästarbildad bostadsrättsförening. Jag anser att regeringen skyndsamt bör genomföra en översyn av bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter i enlighet med Riksrevisionens rekommendation och återkomma med förslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

3. Konsumentskyddet i övrigt vid köp av nyproducerade bostadsrätter, punkt 3 (KD)

av Larry Söder (KD).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkänner detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 3,
avslår motionerna
2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) i denna del,
2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkandena 1–4 och 6 samt
2020/21:3061 av Emma Hult (MP) och
lägger skrivelse 2019/20:171 i denna del till handlingarna.

Ställningstagande

Köpet av en bostad är troligtvis den största affär man gör som privatperson. Att köpa en bostadsrätt innebär också att man får ett ekonomiskt ansvar för en förening tillsammans med andra personer. Det är därför särskilt viktigt att köparen av en bostadsrätt har så god kunskap och insyn som möjligt inför och under köprocessen. I praktiken är det bostadsutvecklaren som kontrollerar bostadsrättsföreningen fram till dess att köparen antas som medlem i föreningen, och detta skapar en obalans mellan parterna. Regeringen bör därför enligt min mening återkomma med förslag som stärker köparens insyn och inflytande i föreningen när köparen har tecknat ett förhandsavtal. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

Särskilt yttrande

Balans mellan konsumentintresset och incitamenten för byggande (C)

Ola Johansson (C) anför:

Jag vill i detta ärende för egen del ytterligare understryka vikten av en rimlig balans mellan konsumentintresset och bostadsutvecklarnas förmåga och vilja att inleda och genomföra bostadsrättsprojekt.

De åtgärder som vidtas på detta område får med andra ord inte bli så långtgående till konsumenternas fördel att de begränsar seriösa och långsiktiga bostadsutvecklarnas förmåga att ta initiativ till och genomföra ett bostadsrättsprojekt. Enligt mig finns det 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 köparen 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. Av denna anledning är det inte möjligt att införa ett fullständigt skydd mot prisfall för köpare av nyproducerade bostadsrätter, och jag ser vissa problem med alltför långtgående tolkningar av vissa av Riksrevisionens rekommendationer. Det föranleder exempelvis stora svårigheter att avgöra i vilka fall en mekanism för att skydda köparna från prisfall bör aktiveras.

Som framgår ovan ställer jag mig bakom utskottets förslag till tillkännagivanden om att förstärka konsumentskyddet på olika sätt. Dessa förslag är enligt min bedömning rimliga även utifrån perspektivet om att balans måste råda mellan konsumentintresset och incitamenten för byggande. Som framgår av min reservation har jag därutöver lämnat flera konkreta förslag till hur konsumentskyddet ytterligare kan förstärkas för den som köper en nyproducerad bostadsrätt.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Skrivelsen

Regeringens skrivelse 2019/20:171 Riksrevisionens rapport om konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

Följdmotionerna

2020/21:30 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör genomföra en översyn av bestämmelserna i bostadsrättslagen och andra relevanta föreskrifter i enlighet med Riksrevisionens rekommendationer och återkomma med lagförslag som stärker konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:275 av Larry Söder m.fl. (KD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att fastighetsmäklarnas och bostadsutvecklarnas roll vid försäljning ska förtydligas och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förbättra och anpassa informationen till konsumenten vid köp av bostadsrätt och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att stärka insynen och inflyandet i föreningen för den som skrivit på ett förhandskontrakt, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att återkomma med förslag som kan underlätta för konsumenten att häva förhandskontrakt om färdigställandet av en bostad försenas orimligt länge utifrån vad som varit avtalat och tillkännager detta för regeringen.

2020/21:309 av Ola Johansson m.fl. (C):

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 borte 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.

2020/21:345 av Josefin Malmqvist m.fl. (M):

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.

Motion från allmänna motionstiden 2020/21

2020/21:3061 av Emma Hult (MP):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett stärkt och ändamålsenligt konsumentskydd för köpare av nyproducerade bostadsrätter och tillkännager detta för regeringen.