

Motion till riksdagen 2005/06:L281

av **Marietta de Pourbaix-Lundin (m)**

Köp och försäljningar av bostäder

Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att göra en översyn av lagstiftningen avseende ansvaret för fel på fastighet vid överlåtelse.

Motivering

Att köpa och sälja sin bostad är förmodligen den viktigaste affären i en enskild människas liv. Därför är det viktigt att vi har en öppen, väl fungerande och stabil bostadsmarknad i Sverige. Bostadspolitiken skall skapa förutsättningarna för att olika slag av bostäder finns tillgängliga på marknaden. Olika bostäder tillgodoser olika individers behov av trygghet och önskemål i olika skeden av livet. Bostadsmarknaden skall styras av människors efterfrågan och fria val, och de nödvändiga politiska besluten måste präglas av stabilitet och långsiktighet. Ju fler boendeformer som tillåts desto fler medborgare kan få bo så som de själva helst önskar. Totalt finns det 4 300 000 permanentbostäder i landet (1 650 000 hyresrätter, 850 000 bostadsrätter och 1 800 000 ägda bostäder). Tyvärr är det ännu inte en realitet med ägarlägenheter i Sverige. Det är naturligt att den som vill skall ges möjlighet att äga sin bostad eftersom ett ägande av sin egen bostad ger en förutsebarhet och frihet för boendet.

Ur ett samhällsperspektiv är det viktigt att människor törs och kan byta bostad vid livets skiften, och att marknaden förmår knyta ihop bostäderna med samhällets invånare på bästa sätt. Bostadsmarknadens komplexitet och dess påverkan på arbetsmarknad, familjemönster, transportbehov och energifrågor gör att frågan om stabila och långsiktiga regler brådskar.

Fel! Okänt namn på

Fel i fastighet vid överlåtelse

Jordabalken 4 kap. 19 § reglerar förhållandet mellan säljaren och köparen avseende fel i fastighet vid en överlåtelse. Enligt lagen är köparen ålagd en omfattande undersökningsplikt medan säljaren inte ålagts motsvarande upplysningsplikt. Dock bär säljaren ansvaret för s.k. dolda fel under en tioårsperiod från köpet, men med möjlighet till friskrivning från detta ansvar. Den bakomliggande tanken för denna lagstiftning är att köparen genom sin undersökning och säljaren genom sin kunskap skall nå en gemensam syn på fastigheten och dess skick som ett underlag för en diskussion om överlåtelsepris. I verkligheten fungerar inte denna avvägning mellan parternas intressen, utan har gett upphov till många tvister och oväntade kostnader. Oavsett om det är säljaren eller köparen som bär det ekonomiska ansvaret kommer ett fel i en fastighet, som man inte tagit hänsyn till i samband med överlåtelsen, att påverka den säljande eller köpande familjens ekonomi för lång tid framöver. Detta gör att det finns en ekonomisk otrygghet som av alltfler konsumenter upplevs som besvärande. Med tanke på att nästan 150 000 befintliga bostäder varje år byter ägare är den ekonomiska otryggheten ett kvantitativt stort problem.

Marknadssituationen för småhus påverkar i hög grad såväl säljarens som köparens beteende. När det råder en stor efterfrågan men ett litet utbud efterätter köparna alltför ofta sin undersökningsplikt och de får ofta en tvivelaktig trygghet genom olika former av besiktningssklausuler i köpeavtalet. Det höga tempot och snabba hastigheten vid försäljningarna bidrar också till att köparen många gånger inte genomför den förväntade undersökningen förrän efter det att köpet skett. På en marknad där utbudet är stort kan köparna vara noggrannare i sitt val och ställa större krav på säljarna. Oberoende av marknadssituationen är det viktigt att både köpare och säljare får bästa möjliga skydd mot ekonomiska överraskningar.

Internationell modell

Utvecklingen i andra länder går mot att säljarna får ett ökat ansvar för att upplysa om det faktiska skicket på egendomen. Ett tydligt exempel på detta är det danska systemet där säljaren presenterar en så kallad tillståndsrapport för köparen. Denna rapport skall upprättas efter en mall som beslutas av myndigheterna och utföras av en fackman på säljarens bekostnad. Förfarandet har fört med sig att spekulanterna redan från början fått ett bra underlag med information om fastighetens skick inför den stundande budgivningen och det slutliga köpet. Ansvaret för fel och brister i besiktningen ligger här på besiktningssmannen, som är skyldig att ha en ansvarförsäkring. För de eventuella dolda felen kompletteras systemet med en försäkring till köparens förmån. För att stimulera utvecklingen på bostadsmarknaden har man i Danmark skapat en modell där en säljare får frihet från ansvar för fastighetens skick. Villkoret för denna s.k. friskrivning är att förfarandet gått till på rätt sätt och

Fel! Okänt namn på

att säljaren medverkat till tecknandet av försäkringen för de eventuella dolda felen. I Storbritannien har man anammat ett motsvarande system avseende ansvaret mellan säljare och köpare.

Ett stort problem som kräver en översyn av lagstiftning

Genom åren har lagstiftaren förändrat reglerna för hur man kan säkra fastigheters kvalitet vid nybyggnation, trots att den övervägande delen omsatta fastigheter redan är befintliga fastigheter. På den svenska bostadsmarknaden bytte förra året 144 120 befintliga bostäder ägare, medan bara ca 20 000 bostäder nyproducerades och av dem var i sin tur 11 600 nyproduktion av småhus. Till sitt värde motsvarar den årliga omsättningen av befintliga bostäder 137,1 miljarder kronor. Den begagnade bostadsmarknaden är således av såväl stor kvantitet som stort ekonomiskt värde. Med andra ord är parternas ekonomiska otrygghet vid en bostadsaffär ett problem av såväl stor kvantitativ art som kvalitativ karaktär.

Enligt ett direktiv från EU kan energicertifiering av byggnader i Sverige komma att genomföras. Dessa energicertifikat skall utfärdas av ackrediterade besiktningsorgan med särskilt utbildade energikonsulter. Om förslaget med energicertifikat genomförs riskerar detta leda till ökad byråkrati och ökade administrativa kostnader. Ett förslag för att minska de administrativa kostnaderna kring certifieringen är därför att en sådan genomförs i samband med besiktning av fastighet då sådan överläts.

Dagens situation har skapat ett behov av en översyn av jordabalkens regler avseende fel i fastighet. En sådan översyn bör syfta till att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en överlåtelse av fastighet. Syftet måste vara att så långt som möjligt undanröja okända ekonomiska faktorer som i många fall kan bli en katastrof för en privatekonomi. Det finns således all anledning att utreda dagens lagstiftning med syftet att åstadkomma tryggare köp och försäljningar.

Stockholm den 3 oktober 2005

Marietta de Pourbaix-Lundin (m)