

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden, SOU 2017:31
Diarienummer Ju2017/03881/L1

Bofrämjandet är en politiskt obunden intressegrupp som värnar om och främjar en god bostad och de 32 medlemsföretagen representerar samtliga företag i näringskedjan för en god bostad. Bofrämjandet samlar idag 32 av bostadsbranschens större aktörer som medlemmar. Genom studier, debatt och konkreta förslag vill Bofrämjandet stimulera intresset för boendefrågor och bidra till ökat bostadsbyggande i Sverige.

Bofrämjandets yttrande

Bofrämjandet anser att enhetlighet och ökade krav är en fördel då det skulle gynna konsumenter liksom seriösa och långsiktiga bostadsproducenter och bostadsrättsföreningar.

Bofrämjandet ställer sig i huvudsak bakom de förändringar som utredningen föreslår, men önskar följande kompletteringar alternativt vidareutveckling av utredningens förslag.

Bokningsavtal

Enligt utredningsförslaget kommer konsumenten tvingas gå direkt in i ett juridiskt bindande förhandsavtal för att försäkra sig om en viss lägenhet. Förslaget tvingar fram mer kapital i ett långt tidigare skede men framförallt försvinner konsumentens möjligheter att ångra sig och kliva av. Detta då förhandsavtal är bindande. I en nedåtgående marknad kan detta innebära en avsevärd försämring för konsumenten, vilket ju inte kan vara syftet.

Förslagsvis möjliggörs att konsumenten kan avträda avtalet som senast innan bostadsproducenten skriftligen aviserat produktionsstarten. Avträde innan denna tidpunkt skulle kunna vara förknippat med ett på förhand känt och administrativt belopp (t.ex. 5.000 kr). Efter denna tidpunkt är avtalet bindande för båda parter.

Underhållsplan

Styrelser och styrelseledamöter byts ut allt eftersom. Inte minst i detta sammanhang står underhållsplanen för god information och blir ett nödvändigt och långsiktigt planerings- och förvaltningsverktyg.

Bofrämjandet anser att det torde vara relativt enkelt att förstå vilka åtgärder som behövs inom 10-20-30 år. Det är dock svårt att se hur det ska vara möjligt, för någon, att överblicka och förutse nödvändiga bedömningar och beslut som behöver tas på 50 års sikt. En tidshorisont om 30 år är mer relevant och fokus bör ligga på att kontinuerligt uppdatera underhållsplanen.

Komponentavskrivning

Det är på flera grunder inte särskilt sannolikt att konsumentskyddet förbättras vid införande av krav på K3.

Bostadsrättsföreningarnas lekmannarevisorer har inte kompetens att bedöma komplexiteten av komponentavskrivning, oavsett om avskrivning sker enligt K2 eller K3. Vare sig K2 eller K3 är utvecklat eller användbart för bostadsrättsföreningar, utan är avsett för den näringsverksamhet som fastighetsbolag utgör och där vinstoptimering och/eller skattefördelar såsom avskrivningar är relevant.

Kravet att tvinga in föreningar i komponentavskrivning ger varken föreningen eller konsumenten ökat skydd eller större nytta i jämförelse med det merarbete och kostnadsökning som detta krav innebär. En jämförelse kan här göras med övergången från progressiv till linjär avskrivning. Denna förändring påverkade inte årsavgifterna alls och det är rimligt att anta att föreningarna inte heller kommer att justera årsavgifterna vid en övergång från K2 till K3.

Intygsgivare

Att det finns en plan för hur man resursmässigt ska kunna skapa oberoende intygsgivare. Idag finns enligt uppgift inte dessa jämt fördelade över landet.

Väsentliga förändringar

Det är viktigt att definiera

- vad väsentliga förändringar i bostad är såsom flytt av kök till utrymme där ventilationen inte är avsedd för kök.
- när en byggnad anses ha ett kulturhistoriskt värde för att ändringar icke ska vara tillåtna

Bofrämjandet



Ola Månsson