

Stockholm den 27 september 2017

R-2017/1103

Till Justitiedepartementet

Ju2017/03881/L1

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 14 juni 2017 beretts tillfälle att avge yttrande över betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31).

Sammanfattning

Advokatsamfundet har i huvudsak ingen erinran mot utredningens förslag, med undantag av nedanstående synpunkter.

Stärkt konsumentskydd

Advokatsamfundet noterar att förslagen i betänkandet avser att stärka konsumentskyddet, men att de även påverkar förhållanden utanför vad som normalt ryms inom begreppet konsumentskydd. Betänkandet hanterar i inte obetydlig omfattning sådana frågor som kan komma att påverka även relationer mellan parter på marknaden, som inte står i en konsumentrelation. En del av den föreslagna regleringen torde ha effekt på sådant som exempelvis värdet av en bostadsrätt vid en försäljning på den öppna marknaden och därmed relationen mellan två konsumenter i rollen som köpare och säljare av bostadsrätt.

Advokatsamfundet ser i sig inte skäl att invända mot förslaget, då den transparens som förslaget syftar till, på lång sikt, får anses vara till gagn för alla konsumenter på bostadsrättsmarknaden, men noterar att det i denna del – dvs. i fråga om påverkan på avtal mellan köpare och säljare och därmed eventuella sammanhängande effekter på pris – saknas en konsekvensanalys. En sådan analys anser Advokatsamfundet vara nödvändig, eftersom effekterna av ett genomförande av förslaget kan bli kännbara för framför allt enskilda bostadsrättshavare, exempelvis vid framtida försäljningar av bostadsrätter i högt skuldsatta föreningar.

Optionsavtal

I fråga om förslaget om förbud mot optionsavtal, noterar Advokatsamfundet att den särskilda omständighet som anförs till stöd för förslaget förbud, knyter an till vad som gäller avseende fast egendom och de motiv som där angetts för ett förbud. Någon därutöver självständigt angiven omständighet synes inte anföras till stöd för förslaget i



SVERIGES ADVOKATSAMFUND

denna del. Advokatsamfundet uppfattar att stödet för det föreslagna förbudet därmed får ses som svagt, särskilt i ljuset av de problem som optionsförbudet för fast egendom medför och att frågan redan hanterats i praxis. Mot bakgrund av att det kan finnas berättigade motiv till att ha kvar en möjlighet till optionsavtal vad avser bostadsrätter, anser Advokatsamfundet att den förändring som föreslås i betänkandet bör analyseras betydligt grundligare och även behandlas i samband med en översyn av de regler som i dessa hänseenden gäller för fast egendom. Advokatsamfundet kan därför inte ställa sig bakom det föreslagna förbudet mot optionsavtal för bostadsrätter.

Lägenhetsförteckning

Advokatsamfundet noterar att det skäl som anförs till stöd för föreslagna ändringar i denna del, bygger på att framför allt rättssäkerheten kring pantsättningar skulle öka. Detta mot bakgrund av att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för registrering. I betänkandet lämnas dock inte något förslag om ett centralt register med en lägenhetsförteckning. Att något förslag i denna del inte presenteras, trots att ett sådant register förespråkas i betänkandet, motiveras med att ett sådant förslag inte omfattas av utredningens direktiv. Advokatsamfundet anser att en sådan ordning – när en mindre genomarbetad och omfattande lösning föreslås för ett problem som är reellt och värt att reglera i författning – är olyckligt. Det vore avsevärt bättre att inte genomföra lösningar av provisorisk eller begränsad omfattning, utan att hantera frågan genom tilläggsdirektiv eller fortsatt utredning i annan form. I detta sammanhang vill Advokatsamfundet också lyfta fram att det i betänkandet saknas enkonsekvensanalys över hur förslaget förhåller sig till nya dataskyddsförordningen GDPR.

Intygsgivarnas oberoende

Utredningen föreslår att de intygsgivare som en bostadsrättsförening har utsett för intygsgivning av kostnads kalkyl eller ekonomisk plan, ska vara godkända av Boverket för det aktuella intyget. Godkännande ska lämnas om valet inte strider mot jävsbestämmelserna i 3 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen (1991:614). Enligt utredningen är syftet med förslaget att säkerställa att intygsgivarna är oberoende i förhållande till sin uppdragsgivare samt till varandra. Advokatsamfundet delar utredningens uppfattning att det är viktigt att intygsgivarna har en oberoende ställning till varandra samt till de bostadsrättsföreningar som utgör deras uppdragsgivare. Advokatsamfundet anser dock inte att föreslagen förändring direkt tillför något som inte redan gäller utifrån en korrekt tillämpning av de jävsregler som föreligger i 3 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND



Anne Ramberg