

Justitiedepartementet
Enheten för fastighets- och
associationsrätt
103 33 Stockholm

Remissvar på betänkandet *Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31)*

Konsumentverket tillstyrker de förslag som lämnas i utredningen, och bedömer att de föreslagna åtgärderna sammantagna skulle komma att stärka konsumenternas ställning på bostadsrättsmarknaden. Konsumentverket önskar samtidigt framhålla följande synpunkter.

10.9.2 centralt panträttsregister

Konsumentverket delar utredningens lägesbeskrivning avseende behovet av ett centralt panträttsregister, och även utredningens slutsats att frågan tarvar närmare utredning. Ett centralt panträttsregister skulle, utöver de andra fördelar som nämns i utredningen, innebära ytterligare säkerhet för de konsumenter som förvärvar bostadsrätter. Detta framför allt genom att ett centralt register skulle minimera risken för att köparen av en bostadsrätt drabbas av en situation där bostadsrätten visas vara belastad med okänd panträtt, med alla på detta följande negativa konsekvenser.

Bristande konsumentskydd avseende överlåtelse och upplåtelse av bostadsrätt

Det finns flertalet likheter mellan köp av bostadsrätter och köp av fastigheter. Ett köp av en bostadsrätt innebär exempelvis ofta en minst lika kostsam transaktion för köparen som ett fastighetsköp, och de negativa konsekvenserna av fel i en bostadsrätt kan vara minst lika dyra att åtgärda som de som uppstår i samband med fel i en överlåtten fastighet, oavsett om bostadsrätten är befintlig eller nyproducerad.


Trots detta regleras köp av befintlig bostadsrätt enligt tillämplig lag för lös egendom, det vill säga köplagen (1990:931), vars regler avseende exempelvis undersökning av varan (bostaden) och felansvar skiljer sig från reglerna i jordabalken (1970:994). Nyproducerade bostadsrätter omfattas inte alls av bestämmelserna i köplagen, utan i stället gäller i första hand vad som avtalats

mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren. Först i den mån upplåtelseavtalet saknar överenskommelser gällande exempelvis skick tillämpas bestämmelserna i bostadsrättslagen (1991:614).

För en köpare innebär ett förvärv av en nyproducerad bostadsrätt många likheter med ett köp av ett nyproducerat hus. Trots detta har köpare i det senare fallet ett starkare rättsligt skydd. Detta då köp av nyproducerade hus omfattas av bestämmelserna gällande konsumententreprenader i konsumenttjänstlagen (1985:716), vilka är tydligare och mer omfattande än de regler som tillämpas för köp av nyproducerad bostadsrätt.

De rättsliga skillnader som föreligger avseende köp av såväl nyproducerade som befintliga bostadsrätter medför att de personer som köper bostadsrätter har ett svagare eller mindre tydligt rättsligt skydd jämfört med de som köper fastigheter genom överlåtelse eller småhusentreprenad. Konsumentverket önskar därför påtala behovet av att särskilt utreda frågan om konsumenternas rättsliga ställning avseende upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätter behöver förtydligas och stärkas.

Detta yttrande har beslutats av Joachim Allard, avdelningschef. I handläggningen har också Maria Nilsson, jurist, och föredragande jurist Joséphine Slotte deltagit.



Joachim Allard
Beslutande



Joséphine Slotte
Föredragande