Slut på att köpa grisen i säcken?

Det urgamla talesättet ”köpa grisen i säcken” har kommit till heders igen. Förr i tiden kunde man köpa en spädgris på torget i en säck för att lätt kunna bära hem den. Väl hemma, knöt man upp säcken och fann en självdöd hund i den. Något liknande är det med dagens bostadsrätter som man köpt ”på ritning” hos mäklaren för 30 månader sedan och nu får se i verkligheten. Så gott som alla köpare av nya bostadsrätter som jag mött är, när det kommer till kritan, missnöjda. När de positiva omdömena är avverkade av typen: *snygg utsikt, busslinje 4 stannar utanför porten, servicebutik tvärs över gatan, nära till jobbet, kul med en hobbylokal etcetera,* kommer efter en stund allt det som är dåligt, berättat i ett tonläge som antyder djup besvikelse och maktlöshet över ett misslyckat köp.

”Vi fick inte nycklarna till lägenheten förrän vi betalt in 3,6 miljoner”. Då vi kom in var det en hel del som inte stämde överens med bilderna och måtten i prospektet och verkligheten. Förutom att de inte var något fall till golvbrunnen i badrummet så var det ett annat mått och annan färgnyans på kaklet jämfört med bilden i katalogen. ”Det stora badrummet ser för f-n ut som ett andelsmejeri”, tycker den förtvivlade ägaren. *”Likvärdigt”* - säger byggherren – därmed slutsnackat. Ventilationen fungerar dåligt. Grannens matos kommer in bakvägen någonstans. Vi kan inte laga mat samtidigt som vi har gäster. *”Då skulle ni valt ett annat kök”,* säger byggherren. Det låter i vårt toalettrum när grannen spolar och när vi själva spolar i badrummet så gurglar det i vår golvbrunn, som också flödar över när diskmaskinen pumpar ut*. ”Vill du att vi hugger upp betongen och lägger nya rör”?* frågar byggherren helt retoriskt.

Något som bidrar till problemen är att styrelsen i den byggande bostadsrättsföreningen och bygg­herren utgör samma ekonomiska entitet. Den byggande styrelsen kan fatta beslut, som den inkommande förvaltande styrelsen framdeles får finna sig i. Ett belysande exempel är fallet där den byggande styrelsen tecknar ett långfristigt hyresavtal med ett parkeringsbolag som administrerar platserna i garaget och på tomtmarken, varvid den förvaltande bostadsrättsföreningen i princip inte kan bestämma månadsavgiften för P-platserna eller vem som får hyra dem, förrän efter 8 år.

”Kan det verkligen vara på detta viset?” - Ja, och mycket värre ibland. ”Men varför hör man inte mer om detta?” – Ja, du! Varken byggherren eller bostadsrättsköparna vill nämligen att alla felen blir kända och allom bekant! Vem vill att lägenheten ska sjunka i värde? - definitivt inte banken. Oftast har man gjort upp i tvistemålen genom en engångs-ersättning eller förlängt garantitiden eller avtalat om ett periodiskt underhåll 15 år framåt. Till detta tillförs en ömsesidig klausul om att ”hålla käften” om bristerna när de väl är reglerade och advokatarvodena är betalda.

Därför tycker jag att det är ett positivt tecken i tiden att ett antal försäljningsbyggherrar, som benämner sig som ”seriösa” (underförstått; det är inte alla som är det), tar fram ett dokument ([www.tryggbostadsrätt.se](http://www.tryggbostadsrätt.se)), som i huvudsak gäller administrativa frågor. Om det fungerar som det är tänkt kan ett sådant dokument (som fortfarande är ett arbetsmaterial) utgöra ett konsumentskydd på bostadsrättsområdet vilket idag saknas. Jag tycker emellertid att dokumentet ”Tryggbostadsrätt” också borde omfatta det som händer under byggtiden och kunde kallas ”tryggtbyggt”, eller något liknande. Jag tycker att ni som läser detta och som nyligen flyttat till en bostadsrätt, som ni köpt på ritning och vet vad som inte blev bra, ska komma med förbättringsförslag av dokumentet till något av de företag som undertecknat det. Jag tänker göra det.

Fredrik von Platen
Fd. GD för Boverket, Bostadssakkunnig hos SPFseniorerna