

Fastighetsförsäljning



© Villaägarnas Riksförbund 2019

Detta informationsmaterial är upphovsrättsligt skyddat enligt lagen (1960:729) om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk. Varje eftertryck och/eller kopiering utan tillåtelse av Villaägarnas jurister eller behörig firmatecknare för Villaägarna är strängt förbjudet. Informationsmaterialet är endast avsett att fungera som generell vägledning.

För råd i specifika ärenden rekommenderar Villaägarna att kontakt tas med Villaägarnas jurister alternativt annan juridisk expertis.

Villaägarnas Riksförbund
Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Rotebergsvägen 3
Telefon: 010-750 01 00
Org.nr: 802003-7118
Plusgiro: 46 94 00-6
Bankgiro: 227-7200
info@villaagarna.se
villaagarna.se

Innehåll

1 Skriftens inriktning	3
2. Fastighetsrättsliga begrepp	3
3. Fastighetsförsäljning – olika former	4
4. Vad får jag för mina pengar?	5
5. Formkravet	6
6. Det fastighetsrättsliga felansvaret	7
7. Säljarförsäkring	8
8. Friskrivningsklausuler	9
9. Besiktningsklausuler.....	10
10. Fel upptäckta före köpet – hur bör dessa regleras?	11
11. Inflyttning innan den mellan parterna överenskomna tillträdesdagen	11
12. Slutord.....	12

1 Skriftens inriktning

Denna informationsskrift vänder sig främst till dig som har för avsikt att överlåta din fastighet genom försäljning. Överlåtelse genom försäljning innefattar även överlåtelse genom byte, där bytesfastigheten utgör vederlag för den förvärvade fastigheten istället för pengar. För den som vill överlåta sin fastighet genom gåva, hänvisas till informations-skriften "Gåva av fast egendom". Denna skrift behandlar således överlåtelsen ur ett säljarperspektiv och tar dels upp frågor som kan uppstå då säljaren genomför försäljningen utan att anlita fastighetsmäklare samt dels då försäljningen genomförs med hjälp av mäklare.

Mäklarens roll behandlas i vissa delar. För utförligare redogörelse avseende mäklarens roll hänvisas till informationsskriften Fastighetsmäklare. Andra skrifter av intresse för en säljare är Fel i fastighet, Fastighetsköpet, Överlåtelsebesiktning, Kapitalvinstbeskattning och uppskov vid försäljning av småhus, Reklamation samt Vad ingår i fastighetsköpet? – om fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, vilka samtliga ingår i Villaägarnas Riksförbunds informationsmaterial.

2. Fastighetsrättsliga begrepp

2.1 Fast egendom

"Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter". Med dessa ord inleds 1 kapitlet 1 § i jordabalken. Ordet fastighet åsyftar alltså själva jorden. I folkmun används dock ordet fastighet som en synonym till ordet byggnad, vilket inte är korrekt ur juridisk synvinkel. Fastigheten upptar en viss lagligen bestämd yta på marken. En fastighet kan vara bebyggd, till exempel med ett hus (byggnad), eller vara obebyggd (till exempel obebyggd tomtmark).

2.2 Fastighetstillbehör

Till fastighet hör enligt lag vissa tillbehör. Dessa kan vara till exempel byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk samt på rot stående träd och växter (ved är lös egendom). Det rör sig här om så kallade fastighetstillbehör. Se även Villaägarnas informationsskrift Vad ingår i fastighetsköpet, fastighetstillbehör, byggnadstillbehör.

2.3 Byggnadstillbehör

Även till byggnad hör enligt lag vissa tillbehör. Exempel på sådana tillbehör kan vara fast avbalkning, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap och nyckel. I lagtexten ges exempel på vad som bland annat kan anses som

byggnadstillbehör. I bostad anses badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt och mangling vara byggnadstillbehör.

Om säljaren inte vill att ett fastighetstillbehör eller ett byggnadstillbehör ska ingå i överlåtelsen, måste han dels tydligt ange detta för köparen innan köpet samt dels skilja föremålet från fastigheten eller från byggnaden på ett sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna. För undvikande av misstag bör man ange i köpekontraktet vilka tillbehör som inte ingår i överlåtelsen.

3. Fastighetsförsäljning – olika former

3.1 Hjälp med att upprätta överlåtelsehandlingar

Det finns inget lagkrav på att en säljare måste anlita en mäklare vid försäljning av fast egendom. En överlåtelse kan ske utan mäklare, till exempel efter det att säljaren själv har marknadsfört sin fastighet eller genom personliga kontakter funnit en person som vill förvärva fastigheten. Väljer säljaren att överlåta sin egendom utan hjälp av mäklare, kan säljaren ändå kanske känna ett behov att få hjälp med pappersexercisen. Sådan hjälp kan mot ersättning fås till exempel från jurist vid advokatbyrå eller hos bankjurist. För denna tjänst utgår arvode, som kan beräknas utifrån fastställd timtaxa eller bestämmas till fast pris. Om jurist anlitas, ansvarar denne för det som ingår i hans uppdrag. Däremot ansvarar han inte för sådant som ligger utanför uppdraget, till exempel att den av säljaren anvisade köparen verkligen har ekonomiska möjligheter att genomföra köpet. Inte heller kan juristen göras ansvarig för annat som föregått själva kontraktstecknandet, eftersom detta inte ingår i hans uppdrag. Man kan även anlita en fastighetsmäklare för upprättande av för köpet nödvändiga köpehandlingar. Fastighetsmäklaren får då ett begränsat uppdrag eller som det också kallas, ett skrivuppdrag.

3.2 Överlåtelse genom fastighetsmäklare

Väljer fastighetsägaren att anlita en mäklare, har mäklaren rätt att ta ut överlåtelseprovision om det som en följd av mäklarens agerande (förmedling) kommer till stånd ett bindande köpeavtal mellan säljare och köpare. Provisionen beräknas vanligtvis som en procentsats av köpeskillingen men kan även vara ett på förhand fastställt belopp. Provisionens storlek är en förhandlingsfråga. Säljaren kan försöka pruta på mäklarens provision, i synnerhet i de områden där fastighetspriserna är höga. I områden där priserna är lägre och fastigheterna

svårsålda, är mäklaren sannolikt mindre mottaglig för prutningsförsök. Även i olika marknadssituationer kan mäklarens vilja att acceptera en lägre provision variera. Är det hausse på fastighetsmarknaden, kanske mäklaren är villig att acceptera en något lägre provision, medan denna vilja är betydligt mindre eller obefintlig då fastigheterna är svårsålda.

4. Vad får jag för mina pengar?

Från mäklarbranschen hörs med viss envishet argumentet att om mäklare anlitas vid fastighetsförsäljningen, så får man ut ett högre pris vilket i sin tur innebär att säljaren så att säga får mäklartjänsten ”gratis”. Så är dock inte nödvändigtvis fallet. I en hausseartad efterfrågesituation visar erfarenheter att mäklarens värderingar av objekten ibland inte ”hinner med” marknaden och dess – under den angivna marknadssituationen – prisdrivande effekt. Mäklarens medverkan torde i sådana situationer vara närmast försumbar på den uppnådda köpeskillingen.

Det kan t.o.m. vara så att säljaren får ut ett lägre pris om mäklare anlitas. Detta är ett djärvt påstående, men det kan åskådliggöras på följande sätt med stöd i mäklares eget agerande. Säljaren anlitar en mäklare och ger denne i uppdrag att förmedla fastigheten till köpare till viss av säljaren önskad cirkaprisnivå. Mäklaren finner, efter sedvanligt försäljningsarbete, två spekulanter A och B. Låt oss anta att dessa spekulanter är identiska, men med ett betydelsefullt undantag. A äger redan en fastighet som han måste sälja innan han kan köpa nytt boende. B bor i hyreslägenhet och kan således genomföra en affär utan att först sälja det nuvarande boendet. A är villig att betala ett visst pris för fastigheten, medan B är beredd att betala 200 000 kronor mer vilket ligger i paritet med den uppgivna cirkaprisnivån. Av rättsfall och avgöranden i fastighetsmäklarnämnden framgår att vissa mäklare medvetet väljer bort spekulant B till förmån för A, eftersom den senare har en fastighet att sälja vilket för mäklaren betyder en följdaffär. Mäklaren har således ett eget ekonomiskt intresse i affären vilket står i direkt motsats till säljarens intresse. I denna situation hade säljaren tjänat på att överlåta fastigheten till spekulant B. Självfallet – och detta sägs med eftertryck är det säljaren och inte mäklaren som avgör till vem säljaren ska överlåta sin fastighet.

En annan närbesläktad taktik är att mäklaren underprissätter fastigheten, för att därigenom locka till sig många spekulanter, varvid priset stiger genom budgivning. Med visst fog kan man hävda att en sakkunnig mäklare ska våga och ha kunskap att värdera fastigheten till marknadspris. Det kan på goda grunder ifrågasättas om det är bra ur ett konsumentperspektiv att i marknadsföringen ange priser som inte speglar verkligheten, utan tjänar som lockpriser. Att få ut ett högt pris på detta sätt, finner kanske inte en säljare vara särskilt negativt. Men en säljare av en fastighet är ofta en köpare av en annan fastighet, varför förfarandet genomgående kan anses vara negativt för marknaden. För mäklaren är det dock bra, eftersom mäklarens provision många gånger baseras på uppnådd köpeskillning.

Mäklaren fyller dock naturligtvis en funktion på fastighetsmarknaden. Ett korrekt och seriöst genomfört mäklaruppdrag, ger säljare och köpare en trygghet som kan vara svår att uppnå då två privatpersoner – kanske med olika förutsättningar – genomför en fastighetsaffär utan inblandning av mäklare. Det är en mängd handlingar som bör kontrolleras vid en överlåtelse. Även en mängd andra frågor är viktiga – har köparen råd att förvärva fastigheten, hur hög blir boendekostnaden per månad, vad innebär köparens undersökningsplikt, hur stor blir kapitalvinsten och hur stor andel av denna ska säljaren ta upp till beskattning och hur mycket ska erläggas i skatt, vilket ansvar har

säljaren för dolda fel och vad innebär det i prishänseende att säljaren vill ha en friskrivningsklausul införd i köpekontraktet? Dessa frågor ska en mäklare kunna besvara på ett fullgott sätt eller hänvisa parten till annan sakkunnig.

Vissa säljare anser att det finns större möjlighet att få huset sålt snabbt eller till ett högre pris, om fler än en mäklare anlitas. Det finns dock flera anledningar till att man ska vara försiktig med att anlita fler än en mäklare vid försäljning av fastighet. En person som står i begrepp att köpa fastighet är oftast aktiv på marknaden under en viss längre tid. En fastighet som marknadsförs genom flera mäklare och som således dyker upp i flera olika annonser hos skilda mäklare, kan göra en intressent misstänksam. Dessutom är det så att en mäklare kan ofta, medvetet eller omedvetet, lägga ner mer kraft i försäljningsarbetet om han har ensamrätt till förmedlingsuppdraget. Enligt uppgift finns det till och med mäklare som enbart åtar sig att förmedla fastighet om de får uppdraget med ensamrätt. Dessutom kan det bli, för säljaren, förvånande konsekvenser avseende provisionsberättigandet då fler än en mäklare har anlitats. Det kan dock finnas situationer där fler mäklare kan vara motiverade, till exempel vid mycket svårsålda objekt eller då objektet är beläget i en annan del av landet än den där man bor permanent. I det sistnämnda fallet kan det kanske vara motiverat att uppdraget lämnats dels till en mäklare där efterfrågan eller kundkretsen finns samt dels till en där fastigheten är belägen.

För ytterligare information om mäklartjänsten, hänvisas till informationsskriften "Fastighetsmäklare". Helt kort kan dock här tilläggas att mäklaren inte säljer fastigheten, utan han utför en tjänst vars innebörd är att han förmedlar kontakt mellan säljare och köpare. Det är inte så ovanligt att säljare och köpare har den uppfattningen att om det efter köpet visar sig att det är något fel i fastigheten, så ansvarar mäklaren för detta. Detta är självfallet helt fel. I princip är det så att säljaren ansvarar för dolda fel i fastigheten som funnits vid köpet men som framträtt först därefter, och mäklaren ansvarar för att uppdrags-tjänsten utförs på ett fullgott sätt i enlighet med lag och god fastighetsmäklarsed.

5. Formkravet

För att ett bindande köpeavtal avseende fast egendom ska anses ha träffats mellan parterna, måste vissa i lag föreskrivna formkrav vara uppfyllda. Ett sådant formkrav är att avtalet måste upprättas i skriftlig form. Övriga formkrav är att köpehandlingen måste undertecknas av såväl säljare och köpare, köpeskillingen måste anges samt att det ska finnas en så kallad överlåtelseförklaring. Överlåtelseförklaringen uttrycker att säljaren överlåter fastigheten (vilken i princip ska anges med registerbeteckning) på köparen.

Om det i köpet ingår lös egendom – till exempel möbler, trädgårdsredskap eller eldningsolja i oljetanken – bör detta avtalas separat. Om priset för denna egendom i stället är inbakad i köpeskillingen för fastigheten kommer köparen att få betala stämpelskatt både för den lösa och den fasta egendomen.

6. Det fastighetsrättsliga felansvaret

6.1 Har säljaren upplysningsplikt?

En köpare av fast egendom har enligt lag undersökningsplikt avseende egendomen. Kraven på hur denna plikt utförs har i rättspraxis ställts mycket högt.¹ Någon motsvarande på lag vilande plikt finns inte för säljaren. Säljaren har således inte – i motsats till vad många tror någon generell upplysningsplikt. Trots detta brukar det i de standardavtal som mäklarna använder anges dels att köparen har upplysts om sin undersökningsplikt samt att säljaren har upplysts om sin upplysningsplikt.

Det kan vara svårt att förstå varför en köpare enligt lag åläggs en sådan långtgående plikt, medan en säljare inte åläggs någon motsvarande. Om man tittar närmare på lagstiftarens avsikt, framstår dock regleringen som mycket rimlig. Regleringen är ingen skuldregel, utan helt enkelt en regel om fördelning av ansvar. Köparen ska noga undersöka den egendom han avser att förvärva (i praktiken torde de flesta undersökningar genomföras med hjälp av sakkunnig besiktningsman). De fel som köparen upptäcker, kan misstänka eller borde ha kunnat förvänta sig får han helt enkelt försöka beakta vid en prisdiskussion med säljaren. Sådana fel som inte upptäcks vid en med tillbörlig omsorg företagen besiktning, är dolda.

Dolda fel ansvarar säljaren för, oavsett om han känner till dem eller inte. Han ansvarar således för dolda fel som kanske en tidigare ägare är upphov till. Detta kan upplevas som orättvist av en säljare, i synnerhet om han ägt fastigheten endast en kortare tid. Om säljaren blir ansvarig för dolt fel, kan det dock finnas förutsättningar för honom att vända sig mot föregående säljare, eftersom en säljare ansvarar för dolda fel i upp till tio år från tillträdesdagen. Det nu nämnda kallas att regressa eller regressrätt.

Om det i köpekontraktet i tidigare säljled finns en friskrivningsklausul, innebär dock detta att säljaren är avskuren från att regressvis kunna göra gällande ansvar i tidigare säljled. I detta fall stannar således ansvaret på säljaren. Om säljaren enligt lag hade upplysningsplikt skulle denna kollidera med köparens undersökningsplikt. Detta hade i sin tur inneburit att otaliga tvister skulle få slitas i domstol, avseende vilken av parterna som brustit i sin respektive plikt. En sådan lagreglering skulle varken köpare eller säljare vara betjänt av. Mot bakgrund av detta framstår gällande rätt som ändamålsenlig. Se vidare under rubrik Utfästelser och lugnande besked nedan.

Även om en säljare inte har någon lagbunden upplysningsplikt, kan säljaren ändå välja att lämna upplysningar om fel och brister han känner till. Rättsföljden av detta blir att det som säljaren informerat köparen om, kan inte köparen i ett senare läge anföra som ett dolt fel. Säljarens upplysning har helt enkelt fört upp felet eller bristen till köparens medvetande. Det är säljaren som

¹ För en fördjupad redogörelse avseende köparens undersökningsplikt hänvisas till infoskriften ”Fastighetsköpet”.

har bevisbördan för att en viss upplysning lämnats. Här är de så kallade frågelistorna som mäklarna tillhandahåller en stor hjälp.

6.2 Ansvar för dolda fel

En utförlig redogörelse för fel i fastighet finns i informationsskriften Fel i fastighet, varför läsaren hänvisas dit. Där framgår bland annat att säljaren ansvarar för dolda fel i fastigheten i tio år räknat från tillträdesdagen. Här ska enbart göras vissa kompletteringar av särskilt intresse för en säljare. Som tidigare angivits har säljaren inte någon generell upplysnings-plikt avseende fel i fastigheten. Detta innebär att säljaren kan komma att ansvara för de upplysningar han faktiskt lämnat om egendomen. Om de upplysningar säljaren lämnat inte är vederhäftiga och korrekta, kan han bli ansvarig för dessa felaktiga upplysningar. Upplysningar som säljaren lämnar innan eller i samband med köpet kan ses som utfästelser eller i vart fall som lugnande besked. Utfästelser kan ske som garantier eller som något vagare så kallade enuntiationer.

6.3 Utfästelser och lugnande besked – rättsverkningar

Rättsföljden vid utfästelser är att säljaren ansvarar för dessa. Säljaren bör därför noga överväga om han verkligen ska lämna en utfästelse, såvida han inte är absolut säker på att det han utfäster verkligen stämmer. En utfästelse är rättsligt relevant, oavsett om den skett i skriftlig eller muntlig form. Vid lugnande besked kan rättsföljden bli likartad, det vill säga att säljaren ansvarar för det lugnande beskedet han avgett om köparen bort kunna förlita sig på detsamma samt det inte funnits några objektiva skäl att tro att det lugnande beskedet inte stämde.

7. Säljarförsäkring

Numera finns det en relativt vanligt förekommande produkt på försäkringsmarknaden, som framför allt erbjuds om fastighetsöverlåtelsen sker genom mäklare. Det rör sig om så kallade säljarförsäkringar (andra benämningar är till exempel dolda felförsäkringar, säljaransvars-försäkringar och överlåtelseförsäkringar). Innebörden av dessa – i vart fall ur ett säljare- och köpareperspektiv – är att försäkringsgivaren träder in och utger försäkringsersättning om ett dolt fel framkommer i fastigheten. Ett krav är dock att felet omfattas av försäkringen. Detta är inte givet att försäkringen gör. Av försäkringsvillkoren framgår bland annat vilka undantag som gäller. Dessa undantag kan variera mellan olika försäkringar och de kan dessutom vara talrika. Både säljare och köpare bör noga begrunda försäkringsvillkoren för att kunna bedöma vilken omfattning försäkringen har.

Ett fall ur verkligheten kan åskådliggöra det sagda. Person A förvärvade en villafastighet av person B. En tid efter att A flyttade in framkom att dräneringen runt byggnaden var behäftad med fel. Felet var inte besiktningsbart vid köpet, och köparen hade inte bort kunna förvänta sig felet

bland annat mot bakgrund av byggnadens (och dräneringens) ålder. Det rörde sig således om ett dolt fel, för vilket säljaren ansvarar. Köparen reklamerade felet till sin avtalspart, det vill säga B. B hänvisade i sin tur till den av honom tecknade säljarförsäkringen. Det visade sig emellertid att försäkringen inte omfattade fel under marknivå. Köparen blev minst sagt överraskad över att inte försäkringen, som varit ett försäljningsargument, omfattade felet. Den som så småningom blev än mer överraskad var emellertid säljaren som, eftersom försäkringen inte täckte felet, blev ansvarig enligt felreglerna i jordabalken. Detta är dock inte förvånande. Enbart för att den av säljaren tecknade försäkringen inte omfattar felet, innebär ju inte detta att säljarens ansvar enligt jordabalken utsläcks.

8. Friskrivningsklausuler

Säljarens tioåriga ansvar för dolda fel kan upplevas väl strängt. Det finns dock en möjlighet för säljaren att avtala bort detta ansvar. Genom en rättsligt relevant friskrivningsklausul² kan säljaren, helt eller delvis, friskriva sig från ansvar för dolda fel. Notera att det av rättsavgöranden framgår att *vid friskrivningar* ska säljaren upplysa köparen om de fel och brister han faktiskt känner till. Här kan man således tala om att säljaren faktiskt har en upplysningsplikt. Denna plikt följer dock inte, som tidigare omtalats, av lag utan av tidigare domstolsavgöranden och träder in enbart vid friskrivningar.

Om säljaren avgett en utfästelse, samtidigt som han i köpekontraktet har infört en friskrivningsklausul som omfattar föremålet för utfästelsen, har friskrivningsklausulen ingen rättsverkan avseende utfästelsen. En säljare kan givetvis inte först avge en utfästelse och därefter friskriva sig från utfästelsens rättsverkan.

En friskrivning kan ofta upplevas som ett attraktivt alternativ för en säljare, åtminstone till dess han inser att köparen vill bli kompenserad om han påtar sig säljarens långtgående ansvar för dolda fel. Att denna typ av krav ställs av köparen är fullt förståeligt, eftersom det torde vara få om ens någon som påtar sig en annans ansvar utan att kräva ersättning för detta. Om säljaren kräver att en friskrivningsklausul införs i köpekontraktet, är det därför naturligt att köparen beaktar detta i prisdiskussionen. Köparen övertar sannolikt inte säljarens ansvar med mindre än att han prutar på priset. Prutningen blir mer långtgående vid totala friskrivningar än vid partiella.

Givetvis gäller en friskrivningsklausul enbart dolda fel, eftersom det enbart är dolda fel som säljaren ansvarar för. Ibland ser man friskrivningsklausuler, avfattade av mäklare, med lydelse som att "säljaren friskriver sig från ansvar

² Se informationsskriften "Fastighetsköpet" för exempel på hur friskrivningsklausul kan utformas.

för dolda och andra fel” eller liknande formuleringar. En sådan formulering är felaktig och ska därför inte förekomma i en friskrivningsklausul.

9. Besiktningssklausuler

I Stockholm, Göteborg och Malmö samt i andra områden av landet där efterfrågan på fastigheter är stor upprättar och undertecknar parterna många gånger köpekontrakt innan köparen har haft möjlighet att fullgöra sin undersökningsplikt, varvid mäklaren inför en så kallad besiktningssklausul i avtalet. Dessa klausuler utformas på allehanda sätt och är av – minst sagt – varierande kvalitet. Problemet med besiktningssklausulerna är att de ofta är svåra att tillämpa. Om parterna inte kan enas om hur tolkningen ska göras, hamnar de i tvist med varandra avseende tolkningen. En tvist som slits i domstol är många gånger tröttsamt för parterna och dessutom är utgången många gånger osäker. Dessutom innebär rättegångsbalkens regler att den förlorande parten kan komma att få ersätta motpartens rättegångskostnader. Dessa kan uppgå till högst betydande belopp. Dessutom tillkommer egna rättegångskostnader, som den förlorande parten självfallet också får betala. Mot bakgrund av att rättshjälpsbeloppen i försäkringarna har ett tak, det vill säga ett högsta ersättningsbelopp och att de sammanlagda rättegångskostnaderna kan överstiga detta tak, kan det bli ytterst kännbart för den förlorande parten.

Om parterna ändå enas om att upprätta och underteckna ett köpekontrakt innan köparen kunnat fullgöra sin undersökningsplikt, bör enligt Villaägarnas Riksförbund istället en så kallad öppet köp-klausul införas i köpekontraktet. Innebörden av denna typ av klausul är att köparen senast ett visst angivet datum *utan påföljd* har rätt att låta köpet återgå. Därvid ska eventuell erlagd kontantsumma återbetalas i dess helhet samt inga anspråk kunna ställas mot köparen med anledning av återgången. Det kan ofta – i vart fall initialt – vara svårt för en säljare att acceptera denna typ av klausul. Säljaren vet ju faktiskt inte efter kontraktstecknandet om köpet står fast eller inte. Detta vet säljaren först sedan den i köpekontraktet angivna dagen för att kräva köpets återgång har passerats utan att köparen har yrkat på återgång. Men mot bakgrund av de konsekvenser som besiktningssklausuler fört med sig för säljare och köpare, framstår öppet köpklausuler som ett klart bättre alternativ eftersom de är lätt tillämpbara. Vid öppet köpklausuler bör dock säljaren se till att mäklaren har rätt till provision först sedan det står klart att köparen inte kommer att utnyttja sin rätt att kräva återgång enligt klausulen.

Ett exempel på en öppen köpklausul är följande: ”Köparen bereds tillfälle att senast den x/x 20xx undersöka fastigheten. Om köparen efter en sådan undersökning inte längre vill stå fast vid köpet, äger köparen utan kostnad, skadestånd eller annan ersättning kräva att köpet återgår. En begäran om återgång ska ske skriftligen till säljaren senast den x/x 20xx. Erlagd handpenning ska i sådant fall i sin helhet omgående återbetalas till köparen”.

10. Fel upptäckta före köpet – hur bör dessa regleras?

Vanligtvis framkommer det brister då köparen, eller av denne anlita sakkunnig besiktningsman, genomför en besiktning av fastighet och byggnad före köpet eller – vid öppet köpklausuler – efter köpekontraktets undertecknande, men innan tillträdet. Det förekommer därvid att säljaren åtar sig att åtgärda eller låta åtgärda felet, innan tillträdet. En anledning kan vara att säljaren på detta sätt försöker undvika (ytterligare) prutning på köpeskillingen. Säljaren bör avstå från att åta sig sådant ansvar, eftersom detta kan leda till onödiga besvär och komplikationer. Om felet inte åtgärdas på ett korrekt sätt och således kvarstår, kommer självfallet köparen att återkomma med sitt anspråk mot säljaren. Det kan vara onödigt betungande för både säljaren och köparen att inte överlåtelsen slutligt reglerats genom köpeavtalet, utan att diskussionen (onödigtvis) fortgår mellan parterna enbart för att säljaren åtagit sig att åtgärda eller låta åtgärda felet. Det är absolut att föredra, om parterna överenskommer om en kompensation för upptäckta fel, att denna överenskommelse kommer till uttryck i ett prisavdrag. Hur köparen väljer att nyttja detta avdrag, är inte något som säljaren behöver bry sig om. Om köparen anlitar en hantverkare, och arbetet inte blir korrekt utfört, har självfallet inte säljaren något ansvar för detta. Köparen får i detta fall vända sig till hantverkaren. Säljaren är således inte part i avtalsförhållandet mellan köparen och hantverkaren.

En överenskommelse mellan säljare och köpare om prisavdrag med anledning av ett fel, bör komma till uttryck i ett tilläggsavtal (det vill säga tilläggsavtal till det upprättade köpekontraktet). Av avtalet bör framgå att prisavdraget avser ett eller flera utpekade fel eller brister samt att köparen förbinder sig att inte göra gällande några ytterligare anspråk avseende de i avtalet reglerade felen eller bristerna. Det blir således fråga om en friskrivning för fel och brister i det av tilläggsavtalet reglerade delarna. Däremot är det givetvis inte rimligt att friskrivningen omfattar annat än de fel eller brister som regleras i avtalet. En säljare som vill ha in en friskrivningsklausul i en överlåtelse, ska föra in denna i köpekontraktet. Det är inte rimligt att, efter det att köpekontraktet upprättats och undertecknats av parterna, i ett separat tilläggsavtal föra in en friskrivningsklausul som rätteligen borde ha förts in i köpekontraktet. Köparen ges ju därmed ingen möjlighet att beakta friskrivningsklausulen i prisdiskussionen.

11. Inflyttning innan den mellan parterna överenskomna tillträdesdagen

Ibland förekommer det att säljaren medger köparen att flytta in innan den överenskomna tillträdesdagen. Det kan röra sig om en eller ett fåtal dagar men också längre perioder. Säljaren bör inte medge att köparen bereds tillträde till fastigheten innan den i köpekontraktet angivna tillträdesdagen. Skälen för detta är flera. Köparen kan finna fel eller brister i fastigheten som köparen – felaktigt – hävdar är dolda. Detta kan innebära problem inför tillträdesdagen.

Vidare kan det vara svårt att avgöra om ett fel, som i och för sig kan klassificeras som dolt, verkligen funnits vid köpet. Felet kanske har uppkommit på grund av köparens åtgärder.

En köpare som får tillgång till fastighet och byggnad innan tillträdesdagen, sätter kanske omgående igång med att utföra större eller mindre arbeten på köpeobjektet. Om det blir problem i något avseende så att överlåtelsen hävs, kan det bli stora problem med att beräkna värdet av de av köparen företagna åtgärderna. Säljaren kanske anser att åtgärderna inte är värda något utan tvärtom innebär att objektet är mindre värt efter åtgärderna än före. Köparen å sin sida anser sannolikt att de av honom nedlagda kostnaderna givetvis ska återbetalas till honom, eftersom objektet enligt hans uppfattning genomgått en standard-förbättring.

Det är uppenbart att denna situation bör undvikas. Frågorna behöver kanske inte uppkomma om säljaren inte bereder köparen tillträde till fastigheten innan den tillträdesdag som man faktiskt enats om i köpekontraktet.

12. Slutord

Mot bakgrund av innehållet i denna skrift, är det uppenbart att både säljare och köpare bör ta del av den relevanta information som finns att tillgå i anledning av överlåtelse av fastighet. Villaägarnas Riksförbunds jurister besvarar konkreta frågor från medlemmar rörande bland annat de frågeställningar som kan uppkomma i samband med denna typ av avtal. Först bör dock både säljare och köpare ha tagit del av de informationsskrifter som Villaägarnas Riksförbunds jurister fortlöpande avfattar och uppdaterar på rättsområdet.