

## Har du koll på de nya branschgemensamma avtalen?

Sedan en tid tillbaka har samtliga mäklarsystem uppdaterade avtalsmallar för överlåtelse av fastigheter och bostadsrätter, som är likadana oavsett vilket mäklarsystem man använder. I denna artikel går jag igenom några av de vanligaste frågorna och lite annat matnyttigt gällande de nya avtalen.

### Bakgrund

När jag började arbeta på Mäklarsamfundet blev jag snabbt bekant med de olika avtal fastighetsmäklarna dagligen använder sig av. Avtalen hade i princip sett likadana ut sedan fastighetsmäklarna började arbeta med hjälp av datorer. Språket var ålderdomligt och onödigt uppstylat, många formuleringar fanns med mer av tradition än praktisk nytta. Utöver detta hade de olika mäklarsystemen och även mäklarfirmor valt att utforma sina avtalsmallar på varierande sätt. Någon branschgemenskap gällande avtalen fanns således inte.

För att råda bot på de problem som såväl fastighetsmäklare som konsument kunde uppleva med de gamla avtalen, påbörjade Mäklarsamfundet, Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrå för en tid sedan ett samarbete, för att skapa gemensamt formulerade avtalsmallar för överlåtelse av fastigheter och bostadsrätter. Målet har varit att skapa moderna avtal med hög kvalitet och enhetlig utformning som ska vara tillgängliga för hela fastighetsmäklarbranschen.

### Köpekontrakt och överlåtelseavtal

De branschgemensamma avtalen har nu funnits tillgängliga i lite drygt ett år och en stor del av Sveriges fastighetsmäklare använder redan avtalen. Övergången har gått smidigt för de allra flesta men vissa frågor återkommer, varför jag ska försöka besvara dem mer ingående nedan.

#### *Inteckningar och pantbrev*

Vad är det för skillnad på alternativen gällande betalning av handpenning?

Frågan gäller de tre alternativ för betalning av handpenning som är utformade enligt följande;

*Mäklarens klientmedelskonto nr 12345 i banken. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren med anledning av i detta avtal intaget villkor.*

*Mäklarens klientmedelskonto nr 12345 i banken. Handpenningen ska i enlighet med villkoren i bifogat depositionsavtal omhändertas och förvaltas av mäklaren.*

*Mäklarens klientmedelskonto nr 12345 i banken.*

Kort sagt ska det första alternativet användas när det finns ett svärvillkor. Det andra alternativet ska användas när handpenningen ska deponeras av någon annan anledning än att avtalet innehåller svärvillkor, exempelvis då handpenningen behövs för att lösa säljarens lån. Det sista alternativet ska användas när handpenningen ska in på fastighetsmäklarens klientmedelskonto för att omgående överföras till säljaren, d.v.s. när det inte finns några behov av att deponera handpenningen men då fastighetsmäklaren och säljaren ändå är överens om att de vill förfara på det sättet. Observera att överenskommelsen mellan fastighetsmäklaren och säljaren lämpligen bör finnas med i uppdragsavtalet.

*I köpekontraktet för fastighet gällande inteckningar och pantbrev, finns alternativen att fastigheten inte är intecknad eller att den är intecknad till ett visst belopp samt att fastigheten på tillträdesdagen inte ska vara pantsatt. Vad innebär det att den inte ska vara pantsatt?*

I de gamla avtalen stod det endast att fastigheten var intecknad till ett visst belopp. Många konsumenter (allra helst jurister) ställde ofta frågan vad det innebar. Inte sällan var fastighetsmäklare inte riktigt bekväma med hur de skulle svara, och inte blev det bättre om följdfrågan blev: men hur vet jag att fastigheten inte är pantsatt?

En inteckning är en inskrivning i fastighetsregistret på ett visst belopp. Som kvitto på inteckningen får fastighetsägaren ett pantbrev som kan pantsättas till säkerhet för någons (vanligtvis fastighetsägarens) skuld. Inteckningen följer med fastigheten men själva pantbrevet följer med innehavaren. När en säljare i ett köpekontrakt garanterar att fastigheten är intecknad till ett visst belopp – skulle detta kunna innebära just bara det, att fastigheten är intecknad – men om den är pantsatt eller inte kan köparen inte utläsa. Köparen har naturligtvis rätt att förutsätta att fastigheten inte ska vara pantsatt vid tillträdet, men för tydlighets skull har vi valt att lägga till denna upplysning uttryckligen.

#### *Omedelbar hävningsrätt*

I paragrafen gällande kontraktsbrott, stadgas bl. a. att omedelbar hävningsrätt inte föreligger om köparen är privatperson och kan hänvisa till sådana extraordinära omständigheter som inte skulle ha kunnat undvikas även om alla rimliga åtgärder hade vidtagits.

I anslutning till detta vill jag poängtera att det är just säljarens *omedelbara hävningsrätt* som bortfaller om köparen är privatperson och kan hänvisa till extraordinära omständigheter, det är alltså inte fråga om att köparen har rätt att komma ur köpet till följd av en sådan omständighet. Som exempel kan nämnas en köpare som blir påkörd och hamnar på sjukhus på väg till tillträdet. Om kontraktet inte innehåller någon skrivning om omedelbar hävningsrätt har säljaren omedelbart kunnat häva köpet om en köpare inte dök upp till tillträdet, oavsett vad skälet till utevaron har varit. Om köparen som hamnat på sjukhus hänvisar till de oundvikliga extraordinära omständigheterna har säljaren inte rätt att häva köpet omedelbart. Skulle köparen däremot inte medverka till tillträde så snart han åter har möjlighet, har säljaren rätt att häva köpet. Samma skulle gälla om det gick så illa att köparen avled. Säljaren skulle inte ha rätt att häva omedelbart, men om dödsboet efter köparen inte medverkade till tillträde så snart som möjligt skulle säljaren ha rätt att häva köpet.

#### *Städning och bortforsling av egendom*

Det stycke som kanske vållat mest diskussion är andra stycket i städningsparagrafen. Stycket har följande lydelse:

*Säljaren ska före tillträdesdagen ta bort egendom som inte ingår i köpet. Gör inte säljaren detta ska köparen skriftligen uppmana säljaren att göra det. Om säljaren inte har tagit bort egendomen senast 14 dagar efter köparens uppmaning har köparen – om inte annat avtalats – rätt att göra sig av med egendomen på säljarens bekostnad eller överta egendomen.*

De vanligaste frågorna rörande detta stycke är flera; ”varför ska man ha med detta överhuvudtaget, jag låter alltid parterna träffas inför tillträdet så får man se till att allt är ordnat då?”, ”denna skrivning uppmanar säljare att inte forsla bort allt skräp från fastigheten – de får ju två veckor till på sig!”, samt ”varför har man valt att ha 14 dagar som tidsfrist?”.

Stycket syftar i första hand till att komma åt två situationer, dels den där säljaren faktiskt har glömt kvar exempelvis vigselringen på nattduksbordet, dels den där säljaren struntat i att ta bort skrotbilen som står i garaget. Stycket syftar alltså inte till att ge säljaren ytterligare tid att flyttstäda eller tömma fastigheten, dock uppkommer frågan hur man ska hantera situationen där säljaren glömt eller lämnat kvar något, oftare än många anar.

Exempel 1: Säljaren flyttar ut, men glömmet vigselringen (som han tog av sig vid lyftet av TV:n) på fönsterbrädan. Ingen upptäcker ringen vid synen inför tillträdet. Utan överenskommelsen i andra stycket

tillfaller ringen köparen vid tillträdet eftersom paragrafen har en utformning av ett s.k. stupstocksvillkor; det säljaren lämnar kvar tillfaller köparen. I detta exempel skyddas alltså säljaren, men den ger även skydd för köparen i andra situationer.

Exempel 2: Säljaren flyttar ut, men struntar i att ta med sig skrotbilen i garaget vilket inte upptäcks förrän köparen flyttar in. Utan en överenskommelse mellan parterna blir situationen svårlöst. Även om köparen mot förmodan skulle vilja ha bilen står den registrerad i säljarens namn och det skulle vara en svår process att ändra det. Men med överenskommelsen kan köparen sända ett skriftligt meddelande till säljaren, vänta ut tiden i överenskommelsen, och därefter agera om säljaren inte hörts av. Om han väljer att frakta bort bilen kan han göra så utan att riskera att göra sig skyldig till brottet egenmäktigt förfarande (vilket kan bli aktuellt om man utan lov flyttar annan persons bil). Sedan kan köparen begära ersättning från säljaren för sina utlägg.

Första stycket i städparagrafen reglerar att städningen ska vara färdig på tillträdesdagen. Det finns inget som hindrar att fastighetsmäklare har ett arbetssätt där man låter parterna träffas och stämma av städning och annat inför tillträdet. Det är dock upp till var och en. I de diskussioner som förts vid utformningen av det aktuella stycket har vissa fastighetsmäklare framfört önskemål om att ha en standardskrivning med den innebörden, medan andra har motsatt sig en sådan skrivning och menar att det finns allt för stor risk att parterna börjar diskutera helt andra saker som kan leda till problem inför tillträdet.

Gällande tidsfristen om 14 dagar så kan den diskuteras. En skälighetsbedömning måste göras vilken tid som är lämplig att ge säljaren för att denne ska ha möjlighet att rätta sig efter köparens begäran. Antalet dagar kan ändras i paragrafen beroende på vilken situation som råder mellan köpare och säljare.

En avslutande kommentar gällande andra stycket i städparagrafen är att det är viktigt att köparen har klart för sig att denne måste begära att säljaren hämtar kvarlämnade föremål. Om så inte görs kan säljaren komma långt senare och hävda sin rätt till föremålen.

### *Skriftliga meddelanden*

En av de större förändringarna är den sista paragrafen "*Skriftliga meddelanden*". Av den klausulen framgår det hur skriftliga meddelanden med anledning av kontraktet ska ske. Som klausulen är utformad är skriftliga meddelanden överlämnade om det sker via personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev, e-post eller telefax till den/det adress/telefaxnr som angetts för motparten på kontraktets första sida. Tanken är dels att eventuella återgångsklausuler ska följa det mönster som klausulen anger, men även att parterna ska känna sig trygga med hur ett meddelande om hävning ska framföras om motparten begår ett väsentligt kontraktsbrott.

Var vaksam på att eventuella tilläggs-klausuler överensstämmer med paragrafen om skriftliga meddelanden. Tilläggs-klausulerna som tillhör de branschgemensamma avtalen överensstämmer naturligtvis med paragrafen, men det är tänkbart att fastighetsmäklare använder sig av klausuler som man fått från annat håll, och då blir det extra viktigt att kontrollera att de överensstämmer.

### *Tilläggs-klausuler*

Tilläggs-klausulerna till de branschgemensamma avtalen är mer eller mindre självförklarande. Frågan blir snarare varför vissa klausuler **inte** finns med. Det gäller främst olika varianter av besiktningsklausuler. Det är inte längre möjligt att välja någon form av tröskelklausul. Den allra vanligaste orsaken till allvarlig kritik mot fastighetsmäklare är hur olika former av återgångsklausuler formulerats. För att en gång för alla försöka förmå fastighetsmäklarbranschen att upphöra med att slentrianmässigt använda olika former av besiktningsklausuler med trösklar, finns det nu endast helt öppna klausuler eller klausuler med vite. En besiktningsklausul med vite är fortfarande öppen i den bemärkelsen att köparen får hoppa av utan angivande av skäl, men parterna har då i förväg valt att sätta en prislapp på en eventuell återgång.

För de fastighetsmäklare som arbetar i Vitec Mäklarsystem innebär de nya avtalen störst förändring. Flera fastighetsmäklare som använder Vitec har hört av sig och undrat om de inte längre behöver ha med någon låneklausul. I deras system låg nämligen låneklausulen med som standard direkt i avtalet. Svaret är att fastighetsmäklare alltid är skyldiga att verka för låneklausul i de fall köparens finansiering inte är helt ordnad. Dock återfinns låneklausulerna bland tilläggs klausulerna istället för direkt i avtalen.

### **Framtid**

Inom kort kommer de gamla avtalen att fasas ut. De allra flesta upplever de nya avtalen som en klar förbättring jämfört med de gamla avtalen. Dock är det vissa som har frågor och synpunkter på hur avtalen kan förbättras, vilket vi tacksamt tar emot.

Elina Schönnings

Förbundsjurist Mäklarsamfundet