

Rekommendation om kontraktsskrivning på distans

Ibland uppstår en situation där köpekontrakt ska skrivas trots att säljare och köpare inte befinner sig på samma plats. Fråga har uppkommit hur detta skall hanteras.

Fastighetsmäklarförbundet FMF, Mäklarsamfundet och Fastighetsbyrån har enats om följande rekommendationer.

Kontraktsskrivning och fullmakt

- I första hand bör kontraktsskrivning ske vid ett gemensamt sammanträde mellan säljare, köpare och mäklare.
- Tidigt i processen bör man säkerställa att såväl säljare och köpare kan komma personligen till kontraktsskrivning. Om det visar sig att det inte går, bör man utreda om den köpare eller säljare som inte kan infinna sig i stället kan lämna fullmakt till någon.
- Observera att en fastighetsmäklare aldrig får vara ombud vid kontraktsskrivningen. Däremot går det i regel bra vid tillträdet. I sådant fall krävs att en fullmakt i original för mäklaren finns tillgänglig på tillträdesdagen, som alltså bör inhämtas i god tid dessförinnan.
- Vid fastighetsköp måste fullmakten alltid vara skriftlig, det är ett formkrav. Antagligen krävs även att den skriftliga fullmakten uppvisas i original för att köpet ska vara giltigt. I alla händelser krävs en fullmakt i original för att lagfart ska beviljas.
- Vid köp av bostadsrätt är en muntlig fullmakt i och för sig inte civilrättsligt ogiltig (om det kan bevisas att den har lämnats) men en fastighetsmäklare bör aldrig använda sig av muntliga fullmakter. Det strider med stor säkerhet mot god fastighetsmäklarsed.
- En fullmakt för överlåtelse av bostadsrätt behöver i och för sig inte uppvisas i original, en skannad eller faxad kopia räcker normalt. Fullmakten bör ändå finnas bevarad i original eftersom det kan vara svårt att bevisa att en fullmakt, som inte finns i original, inte återkallats av fullmaktsgivaren.
- En fullmakt ska vara undertecknad av fullmaktsgivaren. Förutom fullmaktstagarens namn ska den ange vad fullmakten omfattar, alltså vilka rättshandlingar som ombudet har rätt att vidta för fullmaktsgivarens räkning. Vid fastighetsköp är det ett absolut krav att fullmakten anger att den avser köp eller försäljning av fast egendom. Helst bör även fastighetsbeteckningen/lägenhetsbeteckningen anges.
- Observera att en bank som villkor för att bevilja lån kan kräva att en fullmakt ska uppvisas i original och/eller vara bevitnad, även om det inte alltid krävs enligt lag. Det förekommer även att bostadsrättsföreningar ställer sådana krav för att hantera ansökan om medlemskap.

Utväxling av köpehandling

- Som mäklare ska man inte använda faxade eller skannade köpehandlingar. Skälet är att underskrifterna i original måste finnas på samma avtalsexemplar. Om ombud inte kan engageras, får köpehandling skickas per post. Samtidigt bör parterna instrueras att

omedelbart posta köpehandlingen efter underskrift; det ligger ju normalt i båda parter intresse att så snabbt som möjligt få till stånd ett bindande köp

- För fastigheter, och antagligen även för bostadsrätter, gäller nämligen att ingen av parterna är bunden innan det finns en ömsesidigt undertecknad köpehandling i original och den av parterna som sist skrivit på köpekontraktet, har utgett det i original till den som skrev på först, alternativt har utgett det till mäklaren. Fram till dess att detta har skett kan vem som helst av parterna återkalla sin underskrift.