

VAD HÄNDER NÄR KÖPAREN INTE FULLFÖLJER KONTRAKTET?

Den sista tiden har vi fått många frågor kring när köparen inte vill fullfölja avtalet, vad detta får för konsekvenser för parterna samt vad man som mäklare skall tänka på i dessa situationer.

Hävning och återgång

Jag börjar med att säga några ord om hävning respektive återgång. En återgång föreligger när en av parterna utnyttjar sin rätt enligt avtalet att låta köpet gå tillbaka (gå åter). Den vanligaste orsaken till återgång är att man avtalat om köparen skall få göra en besiktning, och att om köparen inte är nöjd med den skall han/hon ha rätt till återgång. Följden blir då att handpenningen betalas tillbaka utan några skadeståndsanspråk. Vidare har man som mäklare inte rätt till provision vid återgång.

En hävning kommer till stånd när en av parterna begått ett väsentligt avtalsbrott, och den andra parten reagerar på detta genom att häva köpet. Den avtalsbrytande parten är i detta läge skyldig att erlægga skadestånd till motparten på grund av sitt avtalsbrott. Vidare har man som mäklare rätt till provision när avtalet upphör på grund av hävning.

Distinktionen ovan grumlans av att, när det gäller fastigheten, rätten till hävning vid utebliven betalning är utformad som ett återgångsvillkor i jordabalken. Detta kan man dock i princip bortse från – det står klart att utebliven betalning bedöms som en hävningsgrund även för fastigheter.

När föreligger rätt till hävning?

Part har rätt att häva köpet om motparten begått ett väsentligt avtalsbrott. Denna artikel kommer att behandla situationen att köparen inte erlägger köpeskillingen. Frågor om hävning på grund av fel i objektet eller på grund av andra avtalsbrott från säljarens sida kommer således inte att behandlas.

När det gäller fastigheter är en förutsättning för hävningsrätten på grund av utebliven betalning att köpet villkorats av att betalningen erläggs. Ett sådant villkor anses enligt 4 kap 5 § jordabalken föreligga om det finns ett så kallat köpebrevsvillkor i köpekontraktet. Ett sådant villkor finns i köpekontraktet som utformats av Mäklarsamfundet. En ytterligare förutsättning för rätten till hävning är att något köpebrev inte har upprättats. Om köpebrev har upprättats trots att betalning inte skett så föreligger det inte någon rätt att häva avtalet.

När det gäller bostadsrätter så föreligger rätt till hävning på grund av bristande betalning om den bristande betalningen utgör ett väsentligt avtalsbrott. Normalt sett utgör utebliven betalning på tillträdesdagen ett väsentligt avtalsbrott. Vidare för tillträde inte ha skett. Om bostadsrätten tillträtts föreligger inte längre rätt till hävning.

En ofta förekommande fråga är om köparens underlåtenhet att erlægga handpenning utgör en grund för hävning. Svaret på den frågan är nej. Det innebär att om parterna inte särskilt avtalat om det är det inte möjligt för säljaren att häva avtalet redan på den grund att köparen inte erlagt handpenningen enligt avtalet. Det är först om köparen på tillträdesdagen inte erlägger köpeskillingen som det föreligger en rätt att häva.

I vissa fall kan man dock häva innan tillträdesdagen passerats. Om det gäller en bostadsrätt och köparen tydligt och klart avgett en förklaring enligt vilken köparen säger att han/hon inte kommer att erlægga någon köpeskillning på tillträdesdagen, så kan detta medföra rätt för säljaren att häva innan tillträdesdagen, vilket framgår av 62 § köplagen. Något motsvarande stadgande finns inte i jordabalken. Där finns dock en möjlighet att häva om köparen befaras vara på obestånd eller liknande (4 kap 26 § jordabalken). Om köparen ställer säkerhet för betalningen får säljaren dock inte häva, varken enligt köplagen eller enligt jordabalken.

Observera dock att hävningen sker på säljarens risk. Det innebär att om det senare blir en tvist om hävningen så måste man som säljare kunna bevisa förutsättningarna för hävning förelåg vid hävningstillfället. Min rekommendation är därför att man inväntar tillträdesdagen innan man som säljare genomför hävningen, om inte man har skriftliga handlingar som styrker att köparen inte avser att fullfölja köpet (om bostadsrätt) alternativt att det står alldeles klart att någon av förutsättningarna i 4 kap 26 § jordabalken föreligger.

Hur sker själva hävningen?

Om tillträdesdagen passerats och köparen inte erlagt någon köpeskilling, äger säljaren således rätt att häva avtalet om förutsättningarna enligt ovan föreligger.

Rent praktiskt innebär det att säljaren måste skicka en hävningsförklaring till köparen. Av hävningsförklaringen bör det framgå dels att köpet hävs på grund av utebliven betalning, och dels att säljaren förbehåller sig rätten att kräva skadestånd av köparen. Hävningsförklaringen måste inte formellt sett vara skriftlig, men på grund av bevisfrågor och dylikt bör den alltid vara det.

Möjligheten att parterna ingår ett så kallat hävningsavtal finns alltid. I ett hävningsavtal kommer säljarna överens om att köpet skall vara hävt på grund av den bristande betalningen, och även där skall säljaren förbehålla sig rätten att kräva skadestånd.

Ett hävningsavtal kan självklart träffas innan det att avtalsbrottet är fullbordat (dvs innan tillträdesdagen). Detta kan alltså vara ett sätt att åtgärda situationen ovan när det står klart på ett tidigt stadium att betalning inte kommer att ske, men när tillträdesdagen ännu inte inträffat. Men då måste som sagt köparen medverka. Observera att ett hävningsavtal inte är samma sak som det återgångsavtal vi tillhandahåller i mallsystemet.

Hävningen som förutsättning för skadestånd

Såväl enligt jordabalken som enligt köplagen ger köparens avtalsbrott i nu aktuellt hänseende rätt till skadestånd, men endast under förutsättning att en hävningsförklaring avges.

Enligt ett nytt rättsfall från Svea Hovrätt (Svea hovrätts dom 2008-05-20 i mål T 350-08) har det fastställts att rätten till skadestånd förutsätter att en hävningsförklaring till motparten skett. Situationen var den att köparen, efter ingående av köpekontrakt avseende en fastighet, inte erlade någon handpenning och sedan inte gick att nå. Han infann sig inte på den avtalade tillträdesdagen och erlade inte heller någon betalning av köpeskillingen.

När den avtalade tillträdesdagen passerats bjöds fastigheten på nytt ut till försäljning. Säljaren riktade sedermera skadeståndskrav mot köparen på grund av avtalsbrottet.

Köparen menade att säljaren inte hade rätt till skadestånd eftersom säljaren aldrig avgivit någon hävningsförklaring. Enligt säljaren utgjorde det faktum att de bjudit ut fastigheten till försäljning på nytt en så kallad konkludent hävningsförklaring. Säljaren menade således att deras åtgärder vid omförsäljningen var att anse som en hävningsförklaring.

Hovrätten kommer emellertid fram till att säljaren inte hade någon rätt till skadestånd, eftersom någon *uttrycklig* hävningsförklaring aldrig avgetts av säljaren.

Det är således mycket viktigt att säljaren verkligen avger en uttrycklig hävningsförklaring till köparen (alternativt ingår ett hävningsavtal med denne) för att rätt till skadestånd skall föreligga. Detta är således ett mycket tungt vägande skäl till varför hävningsförklaringen bör vara skriftlig.

Skadeståndets storlek

Det skadestånd som säljaren har rätt till omfattar vanligtvis eventuell förlust vid omförsäljningen, extra kostnader säljaren haft på grund av innehavet (räntor på lån, eventuella avgifter med mera) samt även mäklararvodet.

För det fall säljaren går med vinst vid omförsäljningen så kan säljaren inte kräva köparen på någon ersättning i det avseendet.

Säljaren har en allmän skyldighet att begränsa sin skada. Det innebär att man vid den nya försäljningen inte kan slumpa iväg objektet till vilket pris som helst. Men om man efter sedvanlig marknadsföring och visningar inte får ett lika bra bud, så har säljaren ändå gjort vad han/hon kunnat. Det ligger i sakens natur att säljaren kan vara tvungen att bli av med objektet snabbt på grund av

dubbla kostnader med mera, vilket motiverar att man kan acceptera en köpeskillning under ett bedömt marknadsvärde utan att för den skull avhända sig möjligheten att kräva denna kostnad av köparen. Men man måste genomföra försäljningen på ett omsorgsfullt sätt för att begränsa skadan.

Alternativ till hävning

Man skall inte glömma att säljaren som regel har möjligheten att kräva att köparen skall fullfölja avtalet. Säljaren är således inte bara hänvisad till hävning och skadestånd, utan kan stämma köparen och kräva att köparen skall fullfölja avtalet. Men oftast föredrar säljaren att häva, göra en omförsäljning och kräva skadestånd. Då får säljaren åtminstone den nya köpeskillningen utan att behöva tvista vid domstol.

Avslutning

Det är självklart inte roligt för någon part om det visar sig att köparen inte kan eller vill fullfölja köpet. Även om säljaren har rätt till skadestånd är det ju inte säkert att säljaren får dessa pengar i handen. Om köparen saknar tillgångar så är det inte så mycket mer att göra, oavsett hur rätt man har till skadeståndet juridiskt sett.

Som mäklare måste man vara observant på det faktum att köparen kanske inte får lån och det här är ett bra tillfälle att påminna om mäklarens skyldighet att verka för en låneklausul samt skyldigheten att ta upp frågan om en så kallad försäljningsklausul.

Per Fischier

Förbundsjurist
Mäklarsamfundet Service i Sverige AB