

# Information till dig som säljer bostadsarrende

## Vad är ett bostadsarrende?

Ett bostadsarrende innebär att man har sitt hus (fritids- eller permanentboende) uppställt på annans mark, s k byggnad på ofri grund, där rätten att ha huset uppställt på marken regleras genom ett bostadsarrendeavtal med markägaren (jordägaren). Byggnad på ofri grund samt arrenderätt är s k lös egendom. Formkrav för överlåtelse saknas enligt lag men säljaren kräver som huvudregel skriftlig form på avtalet för att bindande avtal ska ingås.

Bostadsarrendatorn har ett starkt besittningsskydd. Arrendatorn har i allmänhet rätt att få arrendeavtalet förlängt även om denne blir uppsagd för avflyttning (direkt besittningsskydd). Det är endast i vissa speciella undantagsfall som arrendatorn kan tvingas att flytta från arrendestället. I praktiken har markägaren mycket begränsade möjligheter att bli av med arrendatorn om denne sköter sina åtaganden enligt arrendeavtalet.

## Uppdragsavtalet

Ett förmedlingsuppdrag avseende en bostad ska enligt mäklarlagen vara skriftligt och undertecknat av uppdragsgivaren, vanligtvis säljaren, och mäklaren. I uppdragsavtalet anges förutsättningarna för uppdraget samt uppdragsgivarens och mäklarens rättigheter och skyldigheter i samband med förmedlingen. Kravet på skriftligt uppdragsavtal innebär bland annat att mäklaren inte får åberopa muntliga överenskommelser förutom i begränsad omfattning. Dessutom ställer lagen krav som innebär att mäklaren gentemot en konsument, aldrig får åberopa villkor som är sämre för konsumenten än vad lagen föreskriver.

Uppsägning av uppdragsavtalet kan ske muntligt eller skriftligt. Om fastighetsmäklaren säger upp uppdragsavtalet muntligen ska han eller hon också snarast skriftligen underrätta uppdragsgivaren om uppsägningen. Om uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet ska fastighetsmäklaren snarast skriftligen bekräfta uppsägningen. Har fastighetsmäklaren under avtalstiden anvisat spekulanter kan mäklaren ha rätt till provision om säljaren, efter avtalstiden, säljer till någon av dessa spekulanter. Så kan vara fallet även om mäklaren inte medverkar vid själva kontraktsslutandet. Om uppdragsgivaren säger upp uppdraget under den tid det är förenat med ensamrätt kan fastighetsmäklaren ha rätt

till skadestånd. Det innebär i normalfallet att uppdragsgivaren ska betala ersättning för faktiska kostnader som fastighetsmäklaren haft med anledning av uppdraget, exempelvis kostnader för annonsering, resor och direkta utlägg. Har uppdragsgivaren förfarit svikligt kan mäklaren ha rätt till full ersättning.

## Uppdragsgivarens ångerrätt

Med stöd av lagen om distansavtal och avtal utanför affärslokaler har uppdragsgivare som ingått förmedlingsuppdrag med fastighetsmäklare, då båda varit samtidigt närvarande på en plats utanför mäklarens kontor, rätt att inom viss tid frånträda avtalet (ångerrätt). Detta förekommer exempelvis när mäklaren kommer hem till uppdragsgivaren och ett uppdragsavtal ingås på plats i bostaden. Uppdragsgivaren utövar sin ångerrätt genom att till fastighetsmäklaren personligen, lämna eller sända ett meddelande om detta inom 14 dagar från den dag uppdragsavtalet påtecknats av båda parter (ångerfristen). Det finns inget uttryckligt krav på hur meddelandet ska vara formulerat, standardformulär för utövande av ångerrätten finns dock att tillgå på Konsumentverkets hemsida, [www.konsumentverket.se](http://www.konsumentverket.se). Ångerrätt gäller dock inte efter att förmedlingsuppdraget fullgjorts, om uppdragsgivaren uttryckligen samtyckt till att förmedlingsarbetet påbörjas under ångerfristen och gått med på att det inte finns någon ångerrätt efter att förmedlingsuppdraget fullgjorts.

## Ersättning till mäklaren vid utövande av ångerrätt

I de fall uppdragsgivaren har ångerrätt och väljer att utnyttja den, kan uppdragsgivaren bli skyldig att betala ersättning till fastighetsmäklaren för utförd del av förmedlingsuppdraget, med ett belopp som motsvarar en proportionell andel av den ersättningen som avtalats för förmedlingsuppdraget i dess helhet (priset för tjänsten). För att ersättning enligt ovan ska kunna bli aktuellt krävs följande: Innan förmedlingsuppdraget ingåtts ska uppdragsgivaren dels ha fått nu lämnad information om ångerrätten och om den ersättningsskyldighet som kan uppkomma vid utnyttjande av ångerrätten, dels att uppdragsgivaren uttryckligen begärt att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen. När uppdragsgivaren begär att förmedlingsarbetet ska påbörjas under ångerfristen ska detta noteras i förmedlingsuppdraget.

## Objektsbeskrivning

Mäklaren är skyldig att tillhandahålla en beskrivning av bostaden till tilltänkta köpare (objektsbeskrivning). Objektsbeskrivningen ska innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Uppgifterna i objektsbeskrivningen bygger dels på uppgifter från offentliga register, dels på uppgifter som säljaren lämnat. Som regel innehåller objektsbeskrivningen också allmän information, som t ex rumsfördelning, maskinell utrustning, foton och ritningar. När mäklaren upprättat objektsbeskrivningen får säljaren ta del av denna för att säljaren ska kunna rätta till eventuella felaktigheter innan bostaden marknadsförs. Det är säljaren som i första hand ansvarar för att uppgifterna är riktiga. Om mäklaren har anledning att misstänka att någon uppgift är felaktig måste dock mäklaren kontrollera om uppgiften stämmer.

## Budgivning

Formkrav för överlåtelse av bostadsarrende saknas enligt lag men säljaren brukar regelmässigt kräva skriftlig form på avtalet. Den som lägger ett bud på en bostad blir då inte bunden av budet, inte ens om budet är skriftligt. Säljaren av bostaden är inte heller bunden av några bud. En säljare behöver inte sälja till den person som lagt det högsta budet och behöver heller inte motivera sitt val av köpare.

Enligt mäklarlagen ska mäklare föra en förteckning över alla bud som lämnas där budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för när budet lämnades samt eventuella villkor framgår. Budförteckningen ska överlämnas till både köparen och säljaren när uppdraget upphör, d v s vanligtvis på tillträdesdagen.

## Överlåtelse av bostadsarrende

Huset får överlåtas fritt men i och med att ägaren inte äger marken huset är beläget på så krävs att även arrenderätten överläts för att köparen ska kunna behålla huset på marken.

Huvudregeln är att arrendatorn inte får överlåta arrenderätten, om inte markägaren samtycker till överlåtelsen. Om markägaren inte samtycker till överlåtelsen kan arrendatorn tvångsvis överlåta arrenderätten till någon som jordägaren skäligen kan nöjas med, om arrendatorn först erbjudit markägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde (hembud och markägaren valt att inte anta erbjudandet). Om arrendatorn överlåter arrenderätten i strid med Jordabalkens regler riskerar arrendatorn att arrenderätten förverkas. När en arrendator överlåter arrenderätten överläts det befintliga arrendeavtalet. Jordägaren kan inte ändra avtalsvillkoren bara för att det blir en ny arrendator under innevarande arrendeperiod, utan överlåtelse sker till de gällande avtalsvillkoren.

Anmälan om ägarbyte avseende byggnad på ofri grund ska ske hos Skatteverket.

## Avtalet är bindande

Formkrav för överlåtelsen saknas enligt lag men säljaren kräver regelmässigt skriftlig form på avtalet för att överlåtelsen avseende byggnad samt arrenderätten ska vara giltig. Avtalet ska vara skriftligt och innehålla uppgift om byggnaden och arrenderätten som överläts och om priset. Vidare ska avtalet innehålla en förklaring om att överlåtelsen av byggnaden och arrenderätten sker genom avtalet (överlåtelseförklaring). Avtalet ska skrivas under av både säljaren och köparen. Ett avtal där alla krav är uppfyllda är ett bindande avtal som köpare eller säljare inte utan vidare ensidigt kan ångra. Detta innebär också att det inte finns något köp innan kraven är uppfyllda och att den part som undertecknat avtalet kan ändra sig fram till den tidpunkt då båda parter undertecknat avtalet, samt att avtalet manifesterats utåt (exempelvis genom att det kommit tillbaka till mäklaren i original).

### Svårv villkor

Villkor som ger en av parterna rätt att frånträda köpet, kan tas med i avtalet. Situationer som kan behöva regleras genom s k svårv villkor är exempelvis villkor om lån eller försäljning för köparen, köp av ny bostad för säljaren eller besiktning.

En sista dag ska alltid anges till vilken svårv villkoret ska gälla. Köpet hålls "svävande" till dess att villkoret är uppfyllt eller sista dagen passerats. Om köpet ska hållas svävande eller inte är en del av förhandlingen mellan parterna.

Säljaren har fri prövningsrätt och kan fritt välja mellan en spekulant som kräver t ex ett besiktningvillkor och en annan spekulant som inte har det kravet, oavsett vem som lagt det högsta budet.

## Jordägarens godkännande och hembud

P g a Jordabalkens krav på att markägaren godkänner överlåtelsen av arrenderätten kommer köpeavtalet att innehålla ett svårv villkor avseende sådant godkännande om det inte inhämtats innan köpeavtalet tecknas. Om godkännande inte erhålls inom rätt tid och ingen av parterna begär köpets återgång är säljaren skyldig att erbjuda markägaren att återta arrendestället mot skälig ersättning för arrenderättens värde (hembud). Markägaren har en månad på sig att lämna besked om att anta erbjudandet eller inte. Om erbjudandet antas så går köpet åter, i annat fall kan köpet fullföljas.

## Betalning av köpeskillingen

Köpeskillingen betalas vanligtvis i två steg, först en handpenning som erläggs till mäklarens klientmedelskonto i samband med köpet och sedan en slutlikvid som erläggs i samband med tillträdet. Utgångspunkten är att säljaren tar emot köpeskillingen på ett konto i svensk bank som innehas av säljaren och att köparen erlägger köpeskillingen från ett konto i svensk bank som innehas av köparen. Köparen måste även i detalj kunna redovisa samt uppvisa dokumentation avseende pengarnas ursprung innan kontrakt ingås.

## Fast och lös egendom

En byggnad på ofri grund är lös egendom och det är därför köplagens regler som reglerar överlåtelsen.

Köplagen reglerar dock inte vad som anses utgöra tillbehör till byggnad på ofri grund. När det råder tvivel om vad som ska anses ingå vid en överlåtelse brukar istället en jämförelse göras med de tillbehörsregler som gäller för fastigheter.

Av Jordabalken framgår att fast egendom är jord. Därutöver regleras vad som anses vara tillbehör till fastigheten (exempelvis byggnader) samt vad som anses vara tillbehör till byggnader.

### Ingår hatthyllan i köpet?

Exempel på byggnadstillbehör är badkar, duschkabin, toalett, tvättmaskin, torkskåp, torktumlare, spis, kyl, frys, garderober, TV-antenn, parabol, tjuvlar, fönstergaller, hatthylla, nycklar och porttelefon. Dessa anses endast vara tillbehör om de faktiskt finns på kontraktsdagen. Det som fanns vid visningen av bostaden ska ingå i köpet om inte annat avtalats. Säljaren kan alltså inte tvingas tillföra något som inte fanns när kontrakt skrevs, även om de hade utgjort tillbehör om de hade funnits vid kontraktsskrivningen.

Säljare och köpare kan dock alltid tillsammans bestämma vad som ska ingå – eller inte ingå – i ett köp. Man kan alltså avtala om att egendom som är tillbehör inte ska ingå eller att lös egendom ska ingå i köpet. Om det t ex finns en tvättmaskin i bostaden kan köparen räkna med att den lämnas kvar eftersom den enligt lag är ett tillbehör. Om säljaren däremot vill ta med sig tvättmaskinen måste han innan köpet informera köparen om det och detta bör även dokumenteras i avtalet. Samma sak gäller om t ex köparen inte vill ha säljarens tvättmaskin, då måste det tas med i avtalet. I annat fall kan inte köparen i efterhand kräva att säljaren tar bort tvättmaskinen.

## Energideklaration

Enligt lag ska säljaren av ett småhus som huvudregel uppvisa en högst tio år gammal energideklaration för spekulanter och överlämna en kopia till köparen. Säljaren ska även ange uppgift om byggnadens energiprestanda vid annonsering. Boverket kan utfärda vite mot säljare som inte tillhandahåller en energideklaration när byggnaden bjuds ut till försäljning. Om det inte finns någon energideklaration har köparen rätt att låta upprätta en energideklaration på säljarens bekostnad.

## Ansaret för fel i bostaden

Enligt köplagen som reglerar överlåtelse av lös egendom framgår att vid överlåtelse av byggnad på ofri grund så ska reglerna om riskövergång och fel på följer i Jordabalken tillämpas även på avtal om köp av byggnader på ofri grund.

Enligt Jordabalken ska byggnaden stämma överens med vad som avtalats mellan parterna och inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Byggnaden skick bedöms utifrån förhållandena på kontraktsdagen. För sådana fel som köparen haft

möjlighet att upptäcka eller haft anledning att räkna med p g a byggnadens ålder och skick, kan säljaren inte hållas ansvarig. Säljaren ansvarar dock för dolda fel, d v s sådana fel i byggnaden som köparen inte borde ha upptäckt, oavsett om säljaren själv känt till felen eller inte. Säljarens ansvar för dolda fel i byggnaden gäller i tio år.

### Köparens undersökningsplikt

Kraven på köparens undersökning av byggnaden är långtgående. Byggnaden ska undersökas i alla dess delar och funktioner. Finns det möjligheter måste köparen även inspektera vindsutrymmen, krypgrunder och andra svårtillgängliga utrymmen. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt att upptäcka eventuella fuktskador, rötskador, skador på vatten- och avloppsanläggningar, sprickbildningar i fasad och grundmur samt skorstensstock. Upptäcker köparen fel eller symptom på fel i byggnaden eller är byggnaden överhuvudtaget i sådant skick att fel kan misstänkas, skärps kraven på köparens undersökningsplikt. Även de uppgifter säljaren lämnar påverkar undersökningspliktens omfattning. Om säljaren upplyser köparen om ett misstänkt fel utgör upplysningen en varningssignal, som bör föranleda en mer ingående undersökning från köparens sida. Å andra sidan ska köparen inte behöva undersöka sådana delar av byggnaden som säljaren lämnat uttryckliga utfästelser eller garantier för, under förutsättning att dessa inte är för allmänt hållna. Köparen bör slutligen ha i åtanke att säljaren inte svarar för fel och brister, som köparen borde ha förväntat sig med hänsyn till byggnadens ålder, pris, skick och användning. Rör köpet ett begagnat hus måste köparen ta i beräkning att vissa delar och funktioner utsatts för slitage och på grund av ålder t o m kan vara uttjänta och i behov av utbyte eller i vart fall renovering.

### Särskilt om anlitande av besiktningsman

Jordabalken utgår från att köparen själv i normalfallet ska kunna uppfylla sin grundläggande undersökningsplikt och det är alltså inget krav att anlita sakkunnig för detta. Trots det väljer de flesta köpare att anlita s k besiktningsman eller annan sakkunnig och detta är att rekommendera om man inte själv har särskild byggnadsteknisk kunskap. Detsamma gäller om köparen inledningsvis själv undersökt byggnaden och då upptäckt symptom på fel som det kan vara svårt att bedöma betydelsen av. Som angivits ovan ska köparen undersöka byggnaden i alla dess delar och funktioner. Anlitar köparen en sakkunnig är det därför viktigt att vara observant på vilken omfattning en beställd besiktning har. Normalt omfattar inte en sådan besiktning vissa delar av fastigheten såsom elinstallationer, vatten och avlopp, rökgångar m m varför köparen bör överväga att komplettera sin undersökning.

### Säljarens upplysningsplikt

Någon generell upplysningsskyldighet motsvarande köparens undersökningsplikt finns i egentlig mening inte. Säljaren får dock inte undanhålla information på ett svikligt eller ohederligt sätt och heller inte medvetet utnyttja köparens okunskap om ett visst förhållande. Vid utelämnande av väsentlig information kan säljaren under vissa förutsättningar bli skadeståndsskyldig. Köparen kan som huvudregel inte såsom fel åberopa omständigheter som säljaren informerat om. Det är således i säljarens eget intresse

att upplysa köparen om de fel eller symptom som säljaren känner till eller misstänker finns.

#### **Ansvarstid (preskription)**

Säljarens ansvar för fel upphör tio år efter det att köparen tillträdde byggnaden.

#### **Köparens skyldighet att påtala fel (reklamation)**

Vill köparen åberopa att byggnaden är behäftad med fel, ska köparen meddela säljaren om detta (reklamera) inom skälig tid efter det att köparen märkt eller borde ha märkt felet. Om köparen inte reklamerar i rätt tid förlorar denne i normalfallet sin rätt att göra gällande påföljder på grund av felet.

### **Mäklarens roll och ansvar**

En fastighetsmäklare ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. När det gäller eventuella fel och brister i en förmedlad bostad är det viktigt att förstå att mäklaren förmedlar försäljningen av bostaden från säljaren till köparen. Det är inte mäklaren som säljer bostaden. Ansvar för fel och brister ligger normalt antingen hos säljaren eller hos köparen enligt vad som framgår ovan. Mäklaren är dock skyldig att upplysa köparen om sådana fel i bostaden som mäklaren iakttagit eller annars kännertill eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka. Någon undersökningsplikt motsvarande köparens undersökningsplikt har dock inte mäklaren. Däremot har mäklaren en kontrollplikt avseende vem som har rätt att sälja byggnaden samt bostadsarrendet och huruvida pantsättning föreligger.

En fastighetsmäklare måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen (FMI). FMI är en statlig myndighet som utövar tillsyn över fastighetsmäklare. Bland kraven för att vara registrerad finns en skyldighet att ha en ansvarsförsäkring. Försäkringen ska täcka eventuell ekonomisk förlust som mäklaren genom oaktsamhet eller uppsåt orsakar sina kunder.<sup>1</sup>

### **Mäklarens ersättning**

Mäklaren får vanligtvis sitt arvode genom provision, d v s en viss procent av köpeskillingen. Det förmedlingsavtal som en säljare ingår med mäklaren ger rätt till provision om bostaden säljs till en köpare som mäklaren har anvisat under avtalstiden, eller om den säljs under mäklarens ensamrättstid. Rätten till provision uppstår dock först när köpekontraktet blivit juridiskt bindande. Så länge ett köp är "svävande" har mäklaren alltså inte rätt till provision. Det typiska för ett uppdragsavtal är att mäklaren får avtalad ersättning om bostaden säljs, men ingen ersättning alls om det inte blir någon affär. En mäklare har ingen rätt att utöver den avtalade provisionen ta ut särskild ersättning för annonskostnader eller andra nedlagda kostnader om inte säljaren och mäklaren särskilt har kommit överens om det i uppdragsavtalet.

### **Tilläggstjänster**

En mäklare får inte ägna sig åt förtroenderubbande verksamhet. Det anses inte förtroenderubbande att förmedla tilläggstjänster, så länge eventuell ersättning för dessa tjänster inte är för stora. Mäklarens tilläggstjänster och eventuell ersättning för dessa redovisas i separat dokument.

### **Journal**

Mäklaren är skyldig att föra anteckningar (journal) över förmedlingsuppdraget. Journalen ska innehålla anteckningar över väsentliga delar av förmedlingsuppdraget och överlämnas till säljare och köpare när uppdraget slutförts (vanligtvis vid tillträdet).

### **Reklamation av mäklartjänsten**

Om en köpare eller säljare vill reklamera mäklartjänsten ska detta göras inom skälig tid efter att kunden insåg eller borde ha insett de omständigheter som ligger till grund för reklamationen. Anser sig kunden ha drabbats av ekonomisk skada gäller detsamma för underrättelse om skadeståndskrav enligt fastighetsmäklarlagen. Reklamation och underrättelse om skadeståndskrav ska ställas till ansvarig fastighetsmäklare personligen. Detta kan göras muntligt eller skriftligt. Skriftlig framställan skickas eller överlämnas till fastighetsmäklaren på den adress som anges i objektsbeskrivningen. Den bortre tidsgränsen för när en reklamation kan framställas är tio år från avtalets ingående (preskription).

#### **Vem kan pröva tvist med mäklaren?**

Då kunden är konsument kan denne vända sig till Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) vid tvist mot fastighetsmäklare i fråga om skadeståndskrav eller krav på nedsättning av provision enligt fastighetsmäklarlagen. Kravet måste dock först ha framförts till mäklaren och tillbakavisats av denne. Vidare kan Fastighetsmäklarinspektionen (FMI), som utövar tillsyn över fastighetsmäklare, pröva om mäklaren brutit i sina skyldigheter. FMI kan dock inte pröva frågan om skadestånd.

#### **Information om uppförandekoder**

Svensk Fastighetsförmedlings mäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

#### **Mer information**

[www.svenskfast.se](http://www.svenskfast.se)  
[www.fmi.se](http://www.fmi.se)  
[www.maklarsamfundet.se](http://www.maklarsamfundet.se)  
[www.frn.se](http://www.frn.se)

<sup>1</sup>) Försäkringen gäller både då mäklaren förmedlar bostäder samt förmedling av Svensk Fastighetsförmedlings centrala tilläggstjänster.