

# Formella krav vid köp av fastighet

Avtalet om köp av fast egendom är ett sk formalavtal. Det innebär att avtalet måste upprättas i viss form för att bli giltigt. De grundläggande formkraven som måste iakttas, dvs minimikraven, är följande:

- 1) Avtalet ska upprättas i en *skriftlig* köpehandling.
- 2) Köpehandlingen ska *undertecknas* av både säljaren och köparen.
- 3) Handlingen ska innehålla uppgift om (i) *köpeobjektet* (lämpligen fastighetens registerbeteckning) och (ii) *köpeskillingen*.
- 4) Det ska finnas en sk *överlåtelseförklaring* i köpehandlingen.

Saknas något av minimikraven är hela avtalet ogiltigt.

Köpeavtalet blir inte bindande innan *samtliga* parter undertecknat köpehandlingen. Har exempelvis endast säljaren undertecknat avtalet är det inte bindande för varken säljaren eller köparen och såväl säljaren som köparen kan frånträda köpet. Bundenhet inträder samtidigt för bägge parter först när samtliga parter undertecknat. Detta ger uttryck för vad som i doktrinen kallas ömsesidighetsprincipen.

Oftast undertecknas köpeavtalet av säljaren och köparen vid ett och samma tillfälle. Undertecknas emellertid avtalet vid olika tillfällen, uppstår bindande avtal först när den först undertecknande parten fått del av köpehandlingen som är undertecknat av den sist undertecknande parten. I den aktuella situationen krävs det följaktligen att den sist undertecknande parten *utgivit* sin rättshandling. Högsta domstolen har ansett att detta formkrav även är uppfyllt om den sist undertecknande parten utgivit avtalet till en "fristående person, hos vilken

den andre parten kan inhämta upplysning om att köpet är avslutat". Det kan exempelvis vara en mäklare som anlitas för köpet. Emellertid har Högsta domstolen inte ansett det vara tillräckligt att den sist undertecknande parten utgivit handlingen till sitt juridiska ombud. Part kan naturligtvis anlita ombud för att ingå köpeavtalet. Fullmakten för ombudet måste emellertid vara skriftlig för att vara gällande.

Bevittning av namnteckningarna på köpehandlingen är inte nödvändig för att köpet ska vara giltigt. Däremot krävs bevittning av säljarens underskrift på fångeshandlingen av två vittnen om köparen ska få lagfart. Är säljaren gift och fastigheten makarnas gemensamma bostad eller om fastigheten är säljarens giftorättsgods, krävs även makens skriftliga samtycke till överlåtelsen i avtalet.

*Köpeobjektet*, dvs den fasta egendom (fastigheten) som ska överlåtas, ska anges så att det är identifierbar. Därför bör fastighetens officiella registerbeteckning användas i avtalet.

Jordabalken innehåller ett krav på att en bestämd *köpeskillingsuppgift* ska finnas i köpehandlingen. Det är dock inte nödvändigt att den anges med visst bestämt belopp. Det är tillräckligt att det i handlingen anges grunderna för beräkningen av köpeskillingen, t ex genom angivande av visst pris per kvadratmeter. Priset kan även göras beroende av en framtida omständighet, så att priset således inte direkt kan utläsas ur avtalet. En förutsättning är dock att de i avtalet angivna grunderna för hur priset ska bestämmas är tillräckligt precisa, så att priset, när den i avtalet angivna omständigheten inträffat, kan fastställas utan större svårighet med ledning av avtalet. Om prisfrågan inte berörs alls i köpehandlingen är köpet ogiltigt.

Det förekommer att parterna vid ett fastighetsköp vid sidan av köpehandlingen (*sidoöverenskommelse*) kommer överens om en annan köpeskillning än den som anges i köpeavtalet – exempelvis en "svart köpeskillning". För köp som är ingångna innan den 1

juli 1992 medför en oriktig köpeskillning i köpeavtalet att själva köpet i sig är ogiltigt. Numera, och för köp ingångna efter den 1 juli 1992, blir konsekvensen av sådan sidoöverenskommelse istället att sidoöverenskommelsen inte är giltig. Köparen blir med andra ord endast skyldig att betala den köpeskillning som angivits i köpehandlingen och kan även kräva tillbaka vad som betalats enligt sidoöverenskommelsen. Köpeskillningen som angetts i köpehandlingen kan dock jämkas om det skulle leda till oskäligen eller stötande effekter om prisuppgiften i köpehandlingen skulle vara bindande. En jämkning bör i regel leda till att den i verkligheten avtalade köpeskillningen ska gälla mellan parterna.

Själva *överlåtelseförklaringen* behöver inte vara omfattande. Det räcker med följande formulering: "*Hans Hansson försäljer härmed till Sven Svensson ....."*. Något av ordvalen "försäljer", "avyttrar" eller "överlåter" i avtalet torde vara tillräckliga för att kravet på en överlåtelseförklaring får anses vara uppfyllt vid ett fastighetsköp. Syftet med överlåtelseförklaringen är just att det klart ska framgå att avtalet syftar till en omedelbar överföring av äganderätten.

I jordabalken finns också krav på att särskilt viktiga avtalsklausuler skriftligen ska tas med i köpehandlingen för att de ska bli giltiga. Dessa klausuler är av följande slag:

- 1) Återgångsklausuler, dvs klausuler med villkor som gör köpets fullbordan eller bestånd beroende av en framtida händelse.
- 2) Klausuler som innebär att säljaren friskriver sig från ansvar för att han är rätt ägare (hemulansvaret).
- 3) Klausuler som innebär att köparens rätt att förfoga över fastigheten begränsas.

Har ett sådant villkor avtalats muntligen är det inte giltigt.

För återgångsklausuler gäller dessutom att om de har avtalats för längre tid än två år är *hela* köpet – och inte bara

villkoret i sig – ogiltigt. Undantag från tvåårsregeln görs dock för villkor om gör köpets fullbordning eller bestånd beroende av att köpeskillingen erläggs, eller att avsedd fastighetsbildning vid köp av del av fastighet sker, samt att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.