

## Jordabalken – dags för översyn?

Mäklarsamfundet anser att det finns ett starkt behov av att se över reglerna i jordabalken. Det gäller framförallt reglerna i 4:19 JB om ansvaret för fel i fastighet. Enligt nuvarande regler har köparen en omfattande undersökningsplikt medan säljaren inte har en motsvarande upplysningsplikt. Säljaren har visserligen ett ansvar för fel i fastigheten som preskriberas tio år efter tillträdet. Genom att ändra reglerna till att säljaren får upplysningsplikt skulle det uppnås bättre balans i ansvarsfördelningen mellan säljare och köpare. Även domstolarna går nu i den riktningen att säljarna har upplysningsplikt, se Högsta domstolens dom, mål nr T 2932-05, det s k "Motorcrossfallet". Under senare tid har frågeställningen även varit föremål för riksdagsbehandling i ett antal motioner. Mäklarsamfundet anser att tiden nu är mogen för en översyn av jordabalkens regler. Det är även angeläget att se över formkraven för bindande avtal såväl i jordabalken som i bostadsrättslagen.

Behovet av information till bostadskonsumenter har föranlett regeringen att i årets budgetproposition föreslå att det inrättas en särskild informationsportal där det skall finnas samlad information om boendefrågor. Den starka tillväxten i samhället skapar behov av en rörlig arbetsmarknad, vilket kräver att det finns en fungerande bostadsmarknad. För att människor skall vara benägna att byta sitt boende måste det finnas tillit till överlåtelseprocessen, vilket kräver att regler och villkor vid köp och försäljning av bostäder är tydliga, långsiktiga och ekonomiskt förutsebara. För bostadskonsumenter är det ett högst rimligt krav inte minst med hänsyn till att bostadsaffären utgörs av den i särklass mest ingripande investeringen i en persons privatekonomi under en livstid. Tvisterna om fel i fastighet är kostsamma och ofta segslitna. Detta i kombination med oro kring utgången i målet skapar ekonomisk osäkerhet, vilket slutligen leder till att de tvistande parterna känner sig mer eller mindre tvungna av ekonomiska skäl att förlikas i målet. Det finns stor risk att konsumenterna upplever ett motstånd eller en ovilja till att gå in i nya bostadsaffärer vilket skapar en tröghet i rörligheten på bostadsmarknaden.

På en bostadsmarknad som präglas av ett litet utbud och en stor efterfrågan där det gäller att snabbt bestämma sig förekommer det tyvärr att köparna inte tar sig den tid som det verkligen krävs för att undersöka fastigheten ordentligt trots att köparen är medveten om och har upplysts om sin undersökningsplikt av mäklaren. I syfte att köpare eller säljare inte ska drabbas av ekonomiska överraskningar intas olika typer av klausuler i köpekontrakten, exempelvis besiktningsklausuler eller friskrivningsklausuler. När ett fel väl upptäcks uppstår ofta problem kring hur klausulerna skall tolkas och inte sällan har säljare och köpare olika mening om innebörden av klausulerna. Kan parterna inte enas blir det slutligen en fråga som måste lösas i domstolen.

Köparens undersökning av fastigheten eller bostadsrätten är av avgörande betydelse för möjligheten att åberopa att fastigheten eller bostadsrätten är behäftad med ett fel i rättslig mening enligt jordabalken eller köplagens regler. Mäklarsamfundet konstaterar att nuvarande ansvarsfördelning inte är tillfredsställande. Trots att köparen innan köpet förses med relativt omfattande skriftlig och muntlig information om innebörden av undersökningsplikten från både mäklaren och besiktningsmannen, när sådan anlitas, uppstår det problem eftersom köparna inte i tillräckligt hög grad förstått vidden av undersökningsplikten. Nuvarande regler bidrar till att skapa en på sätt och vis "orättvis" ansvarsfördelning eftersom det är köparens ansvar att upptäcka fel i säljarens egendom trots att det är säljaren som bäst känner till vilket skick fastigheten är i.

Vid en europeisk utblick visar det sig att vi inte behöver gå längre än till Danmark för att konstatera att utvecklingen där gått mot ett ökat ansvar för säljaren att informera om fastighetens skick. Den danske säljaren måste upprätta en s k tillståndsrapport över fastigheten. Tillståndsrapporten följer en standardiserad mall som beslutats av myndigheterna. Den får endast upprättas av en besiktningsman på säljarens bekostnad. Systemet har visat sig utgöra ett mycket bra underlag inför en budgivning och köp. I Danmark är avgivna bud bindande. Det förekommer att buden villkoras att gälla under en viss kortare tid. Även säljaren är bunden. Modellen bygger på den traditionella modellen för bindande avtal, dvs anbud-accept. Konstruktionen med tillståndsrapport innebär att besiktningsmannen får ett relativt omfattande ansvar för uppgifterna vilket medför att besiktningsmannen är skyldig att ha en ansvarsförsäkring. För dolda fel skyddas köparen genom en särskild försäkring som säljaren tecknat. Den danska modellen bygger på att det avtalsmässigt går att avvika från jordabalkens felregler och att säljaren därigenom "friskrivs" ansvar för fel i fastigheten under förutsättning att tillståndsrapporten upprättats på rätt sätt och att erforderliga försäkringar finns. Även i England och Wales har det införts ett liknande system som liksom i Danmark fungerar alldeles utmärkt.

För svenskt vidkommande har det blivit mer regel än undantag att låta besiktiga fastigheten i samband med köp och försäljning. Ett problem för köparen är att förstå villkoren för besiktningen och vilket ansvar köparen har, d v s att besiktningen inte ersätter köparens undersökningsplikt enligt jordabalken. En ytterligare aspekt är att köparen också måste förstå innehållet och dra rätt slutsatser av besiktningsmannens utlåtanden i protokollet. Ofta finns det möjlighet för köparen att gå igenom protokollet med besiktningsmannen. Men även i detta fall kvarstår en stor del av köparens undersökningsplikt vilket köparen inte uppfattar.

Många gånger kräver köparen om än felaktigt att fastighetsmäklaren skall vara med på besiktningen och att mäklaren är skyldig att närvara. Tyvärr är detta en ofta förekommande missuppfattning om mäklarens ansvar och har inte stöd i fastighetsmäklarlagens regler eller god fastighetsmäklarsed.

För att stärka konsumenternas skydd och öka förutsättningarna för att skapa trygga bostadsöverlåtelser föreslår Mäklarsamfundet att det införs ett standardiserat besiktningsprotokoll som innehåller de uppgifter som behövs för att köparen skall anses ha fullgjort sin undersökningsplikt. Standarden kan ha bestämts av en myndighet, t ex Boverket i samråd med företrädare för besiktningsbranschen och konsumentorganisationerna.

Mäklarsamfundet anser också att det finns skäl att se över formkraven för bindande avtal om köp enligt reglerna i jordabalken och bostadsrättslagen. Nuvarande regelsystem harmoniserar dåligt med budgivningsprocessen som rätteligen utgår ifrån att ingen av parterna är bundna så länge som parterna inte undertecknat något köpekontrakt. Om buden var bindande skulle förtroendet för budgivningsprocessen öka hos spekulanterna och säljarna. Många upplever idag att det är ett problem trots att mäklarna upplyser budgivarna om villkoren för budgivningen såväl skriftligen som muntligen. Särskilt hos dem som deltar i budgivningen för första gången märks att det råder en allmän uppfattning om att den som lagt det sista budet också vunnit budgivningsprocessen och därmed även har en rättighet att ingå köpet.

Mäklarsamfundet anser att det finns starka skäl för en översyn av jordabalkens regler i syfte att åstadkomma tryggare köp och försäljningar samt att det skapas förutsättningar för ett mer jämbördigt förhållande mellan parterna i en överlåtelse. En översyn ter sig alltmer nödvändig.

Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB

Marie-Louise Sigemalm, Förbundsjurist