

En uteplats är en uteplats, men en upplåten uteplats är så mycket mer

- *Skyldigheten att ange upplåten mark i objektsbeskrivningen*

När vårsolen nu börjar visa sig blir uteplatser sannolikt något som kan användas som säljande argument vid en förmedling. Svenskens längtan efter uteliv och framför allt ett visst begär att få stå framför en grill på en egen uteplats kan locka många köpare. Du som mäklare har ett särskilt ansvar vid förmedling av bostadsrätter där det ingår, eller kan tänkas ingå, upplåten mark. Om det ingår mark ska det anges i objektsbeskrivningen. Tänk på att upplåten mark inte nödvändigtvis är en uteplats, det kan även vara en parkeringsplats, odlingslott eller annat markområde. Ibland uppstår frågan om marken är upplåten eller inte, och vad som avses med upplåten mark. Jag ska nedan försöka förklara vad som menas.

Varför ska man ange om mark är upplåten?

Innan vi ger oss i kast med att besvara frågan *hur* man vet om en uteplats är upplåten eller inte så ska vi titta närmare på frågan *varför* kontrollen ska göras. I FML 18 § stadgas att mäklaren är skyldig att upprätta en objektsbeskrivning och den ska tillhandahållas tilltänkta köpare. Det är inte tillräckligt att hänvisa till att objektsbeskrivningen finns tillgänglig på mäklarens hemsida. Paragrafen reglerar objektsbeskrivning både för fastigheter och för bostadsrätter. Gällande den senare kategorin finns särskilt uppräknat vad som ska ingå i objektsbeskrivningen för just en bostadsrätt, däribland uppgift om upplåten mark. För att friska upp minnet kan det vara värt att återge vad lagen föreskriver.

”Avser förmedlingen en bostadsrätt, ska objektsbeskrivningen innehålla uppgift om bostadsrättsföreningens namn, pantsättning av bostadsrätten, andelstal och upplåten mark. Objektsbeskrivningen ska också innehålla uppgift om lägenhetens nummer, storlek, årsavgift och beslutade ändringar av denna samt driftskostnader.”

Skyldigheten att redovisa om det ingår upplåten mark omfattar inte endast att mark finns upplåten, utan även storlek på den upplåtna marken. Uppgift om storlek kan i normalfallet inhämtas från bostadsrättsföreningen.

Det enkla svaret på frågan varför man ska redovisa upplåten mark i objektsbeskrivningen är att lagen befäller dig att göra det. Om du inte följer lagen riskerar du påföljd. För att ge ett mer utfyllande svar måste man även besvara frågan varför lagstiftaren valt att införa skyldigheten för dig som mäklare. Den frågan besvaras enklast med ett exempel hämtat från verkligheten och som utspelade sig i tiden före bestämmelsen infördes i FML och med 2011 års lagändring. Exemplet är som följer: En mäklare uppgav vid annonsering och i objektsbeskrivningen att ”*villakänslan är total med egen tomt*” samt andra skrivelser som kunde medföra att spekulanter och köpare kunde uppfatta det som att när man köpte bostadsrätten så ingick även mark. Trots att det i objektsbeskrivningen aldrig stod att marken var upplåten så tilldelades mäklaren en varning av Fastighetsmäklarinspektionen. Det ska tilläggas att ärendet har överklagats till Förvaltningsrätten. Som sagt utspelade sig detta under tiden före skyldigheten att redovisa upplåten mark hade införts. Lärdomen man kan dra, oavsett om varningen kvarstår eller inte efter överprövning, är att om man tydligt redovisar om mark är upplåten så kan man undvika att missförstånd uppstår och därmed även undvika att bli föremål för granskning eller att få skadeståndsanspråk riktade mot sig.

Svaret på frågan *varför*, utöver att lagen befäller så, är att det skapar tydlighet i frågan om vad som ingår i överlåtelsen och inte. Köparen får en klar bild vad man betalar för, och vad som

så att säga följer med på köpet. Du som mäklare minskar risken för att köparen återkommer efter en tid och hävdar att de betalat för något som det senare visar sig inte ingick i köpet. Ett spørsmål som det bör sägas något om är vilken typ av upplåtelser som avses. Det är inte endast bostadsrätter som kan upplåtas, ordet upplåtelse används även för olika typer av nyttjanderätter såsom hyresrätter och arrenden. Lagtexten i FML säger inte annat än att upplåten mark ska anges, vilket skulle medföra att alla typer av upplåtelser omfattas. Det innebär att även upplåtelse genom arrende omfattas, vilket kan medföra svårigheter eftersom avtal om lägenhetsarrende omfattas (vilket är benämningen för arrenden som inte faller under typerna bostads-, jordbruks- eller anläggningsarrenden, typexemplet för ett lägenhetsarrende är parkeringsplatser). Svårigheten ligger i att avtal om lägenhetsarrende kan vara muntliga och ingåtts mellan säljaren och en tidigare styrelse och dokumentation om arrendet saknas. Lagförarbetena till FML ger uttryck för att upplåten mark i fråga om objektsbeskrivningen är sådan mark som upplåtits med bostadsrätt, eftersom uppgift om mark är upplåten normalt sett återfinns i upplåtelseavtalet för bostadsrätten. Det råder viss oklarhet i frågan och oklarheten kvarstår till dess att den besvaras genom ny lagstiftning eller rättspraxis.

Hur vet man om marken är upplåten?

Alla typer av upplåtelser vilar på någon form av avtal. För upplåtelse av bostadsrätt, hyresrätt och de flesta arrenden finns det formkrav som föreskriver att upplåtelseavtal ska ingå skriftligen. Undantaget från detta formkrav har påpekats ovan, nämligen lägenhetsarrenden. Jag har redan berört hur man tar reda på om mark i anslutning till en bostadsrätt är upplåten, men ska här fördjupa detta något. För att veta om mark är upplåten till bostadsrätten får man alltså gå till avtalen för att söka svar. Nedan redovisas för ett antal tänkbara situationer och ibland kan det bli mycket att hålla reda på, så håll i den juridiska hatten.

Vi börjar med den vanligast förekommande typen av upplåtelse av mark till bostadsrätt, nämligen när mark och bostadslägenhet blivit upplåtna samtidigt. Om du står inför en förmedling av en bostadsrätt ska du som mäklare efterforska om det ingår någon mark till bostadsrätten. Lämpligen ställs frågan både till säljaren och till bostadsrättsföreningen. I de allra flesta fall finns frågan med i frågeunderlaget som finns tillgängligt i ditt mäklarsystem. Om varken säljaren eller föreningen kan besvara frågan om det finns upplåten mark ska du **efterfråga upplåtelseavtalet**. Om mark ingår i upplåtelsen så framgår det i de allra flesta fall i upplåtelseavtalet. Marken kan även ha blivit upplåten senare genom en tilläggsupplåtelse. När det inte framgår av upplåtelseavtalet eller något tillägg till detta om mark ingår i upplåtelsen så är marken med största sannolikhet inte upplåten med bostadsrätt. Om det är uppenbart att mark nyttjas av bostadsrättsinnehavaren bör du som mäklare efterfråga med vilken rätt nyttjandet sker. Som jag berört ovan kan det föreligga ett arrendeavtal mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen. Skulle så vara fallet bör du ange detta i objektsbeskrivningen för att vara säker på att inte riskera påföljd från Fastighetsmäklarinspektionen, eftersom det råder osäkerhet om vilka upplåtelse typer som omfattas av kravet på att redovisas i objektsbeskrivningen.

Om marken inte ingår i upplåtelsen av bostadsrätten men det föreligger ett nyttjanderättsavtal mellan föreningen och bostadsrättsinnehavaren gäller reglerna om överlåtelse av nyttjanderätt, nämligen att markägarens samtycke krävs. Jag ska försöka att klargöra hur man går till väga. Om säljaren och föreningen träffat ett avtal om att säljaren får nyttja föreningens mark i anslutning till bostadsrätten måste föreningen lämna sitt samtycke till att den rätten även omfattar köparen. Juridiskt sett godkänner föreningen att köparen träder **in** i säljarens ställe i avtalet mellan föreningen och säljaren avseende nyttjandet av marken. Överenskommelsen ska dokumenteras på lämpligt sätt. Om det finns ett skriftligt avtal mellan säljaren och

föreningen bör en skriftlig handling upprättas där föreningen godkänner att köparen träder **in** i säljarens ställe. Om det däremot inte finns något skriftligt avtal, men man ändå **kunnat** fastställa att ett avtal finns mellan föreningen och säljaren, ska du som mäklare verka för att ett skriftligt avtal upprättas.

En situation som undertecknad än så länge inte stött på, men som skulle kunna vara förekommande i vart fall, är om marken i anslutning till en bostadsrätt inte tillhör bostadsrättsföreningen men säljaren har träffat avtal med markägaren om att få nyttja marken. Även här gäller att markägaren måste samtycka till att köparen träder **in** i säljarens ställe i avtalet. Tänk på att dokumentera förfrågan och överenskommelser på ett lämpligt sätt.

Hur mycket är upplåtet?

Det är inte tillräckligt att i objektsbeskrivningen ange att mark är upplåten, det ska även anges hur stor den upplåtna ytan är. Här kan stor osäkerhet råda. Det finns exempel på föreningar som bilagt en karta till upplåtelseavtal där man ritat in vilken yta som upplåts samt hur stor den är. I andra fall finns en skrivelse i upplåtelseavtalet om att mark ingår men inte hur mycket. Här får man som mäklare vara aktiv och försöka råda klarhet i frågan. Att säljaren använder en viss yta, att det finns en häck som tycks utgöra en gräns är inget som man kan förlita sig på. Återigen får man se till vad avtalet föreskriver oavsett vilken typ av upplåtelse som föreligger. Nämnas inget i avtalet om yta så ska man som mäklare ange i objektsbeskrivningen att mark ingår, på vilket sätt den är upplåten samt att det råder osäkerhet om hur stor ytan är. Det man kan vara säker på är att föreningen inte kan upplåta mark som den inte äger, vilket i praktiken innebär att ytan i vart fall inte sträcker sig in på grannfastigheten även om det finns säljare som uppfört uteplatser på grannfastigheten i tron att det är mark som ingår i upplåtelsen.

Övriga frågor om uteplatser

När vi ändå är inne på ämnet uteplatser kan det vara lägligt att flagga för misstag som lätt kan begås i anslutning till frågor om uteplatser. Till att börja med kan det vara lockande att som mäklare vilja markera på en karta hur uteplatsen sträcker sig. Detta är något som man bör vara försiktig med att göra. Om säljaren eller bostadsrättsföreningen tillhandahåller en karta som utvisar uteplatsens sträckning så kan du vidarebefordra den till spekulanter och köpare, såvida du inte har anledning att betvivla kartans riktighet. Att själv fylla i dragningar på en karta kan få påföljder genom både skadestånd och disciplinpåföljd från Fastighetsmäklarinspektionen. En mäklare har nyligen varnats av Fastighetsmäklarinspektionen då han egenhändigt fyllt i linjer på en karta.

Ett annat misstag som tyvärr förekommer både för uteplatser och balkonger för bostadsrätter samt vid förmedling av fastigheter är uppgifter om väderstreck. I ett nyligen avgjort ärende tilldelades mäklaren en erinran för att i objektsbeskrivningen ha angett att bostadsrättens uteplats hade sydvästläge, när den i själva verket hade nordöstläge. Med andra ord: var försiktiga med att ange väderstreck utan att vara säker på de egentliga förhållandena.

Jonas Fredriksson

Bitr. förbundsjurist Mäklarsamfundet