

Så får du till giltiga kontrakt vid distansförmedlingar

Vid distansförmedling uppstår en rad olika frågor för dig som fastighetsmäklare. När uppstår avtalsbundenhet om parterna undertecknar ett köpekontrakt vid olika tillfällen och hur ser rättsläget ut vad gäller skannade köpekontrakt och fullmakter?

Bakgrund

Köparen till fastigheten som du förmedlar åker hastigt iväg på tjänsteresa till Japan. Därifrån utställer han en fullmakt till sin kollega hemma i Sverige att underteckna kontraktet. Han skannar sedan in fullmakten och mejlar den till kollegan och till dig. En annan uppdragsgivare är gammal och har svårt att ta sig från äldreboendet till ditt kontor för att skriva under överlåtelseavtalet för bostadsrätten som han säljer. Han ringer därför sin dotter och ger henne en muntlig fullmakt att underteckna överlåtelseavtalet. Men inte nog med det. När kontraktsskrivning till slut närmar sig i ett tredje uppdrag får du veta att både köpare och säljare har åkt på semester till Österlen respektive Åre och de vill därför genomföra kontraktsskrivningen på distans genom att låta köpekontraktet skickas runt mellan parterna för underskrift. Dessutom känner sig din uppdragsgivare lite osäker på om köparen verkligen kommer att fullfölja affären och vill därför att köparen, så snart denne mottagit det av säljaren underskrivna kontraktet, ska skriva under och skanna in kontraktet och mejla tillbaka det till dig i väntan på att originalet kommer med posten.

Känner du igen dig i någon av situationerna? De är inte helt ovanliga och följdfrågorna som de medför är något som Mäklarsamfundets jurister inte sällan får från fastighetsmäklare runt om i landet. Jag tänkte därför skriva några rader för att reda ut vad som gäller vid distansförmedlingar och när ett bindande kontrakt ska anses ha kommit till stånd om köparen och säljaren av någon anledning inte kan närvara samtidigt vid kontraktsskrivningen.

Lagstadgade formkrav

Först ska något sägas om de minimikrav som uppställs enligt jordabalkens respektive bostadsrättslagens regler för fastighetsöverlåtelse och bostadsrättsöverlåtelse.

En giltig fastighetsöverlåtelse förutsätter att köpehandlingen – utöver uppgift om köpeskillingen, fastigheten och säljarens överlåtelseförklaring – ska skrivas under av både köpare och säljare. Också för överlåtelse av bostadsrätt ställer lagen krav på att både säljaren och köparen ska underteckna överlåtelseavtalet.

Principer för avtalsbundenhet

I situationer där köparen och säljaren av någon anledning inte kan underteckna köpekontraktet vid ett och samma tillfälle är det vanligt att köpekontraktet, med fastighetsmäklarens hjälp, skickas mellan avtalsparterna för deras underskrifter. I samband med det uppstår flera frågor. Så länge köpekontraktet inte har undertecknats av både säljare och köpare kan parterna dra sig ur och åberopa att kontraktet är ogiltigt eftersom det inte uppfyller det skriftliga formkravet. Det är inget konstigt med det. Men hur kan den först undertecknande parten säkert veta att motparten faktiskt har undertecknat kontraktet och att avtalsbundenhet därmed föreligger? När både köpare och säljare är närvarande vid kontraktsskrivningen är det förstås enklare – köparen och säljaren binds av kontraktet i det ögonblick då de båda har undertecknat köpekontraktet. Men när parterna undertecknar samma handling vid olika tillfällen är det inte lika självklart när parterna anses bundna av avtalet. I dessa situationer uppstår inte bundenhet per automatik i det ögonblick som den senare parten skriver under köpekontraktet.

Försäljningen är med andra ord inte avslutad vid den tidpunkten – även om det på ett sätt kan tyckas logiskt. Den som först skrev under handlingen skulle till exempel aldrig kunna vara helt säker på vid vilken tidpunkt den andra parten undertecknade kontraktet och därmed när avtalsbundenhet uppstod. Den senare parten skulle till exempel kunna hävda att han eller hon undertecknat kontraktet om det hade gynnat denne eller precis tvärtom – påstå att kontraktet aldrig hade undertecknats och kanske till och med hade slängts, om det i stället hade varit mer förmånligt (i perioder med kraftigt fluktuerande bostadspriser).

Högsta domstolen har prövat frågan om när avtalsbundenhet uppstår i situationer där köpare och säljare undertecknar ett köpekontrakt vid två olika tillfällen (se NJA 2000 s. 747 I och II). Det ena fallet gällde köp av fast egendom där köparna undertecknade köpekontraktet hos mäklaren sju dagar innan säljaren undertecknade samma handling. Efter att säljaren hade skrivit under köpekontraktet skickade denne tillbaka kontraktet till mäklaren. Köparna fick efter detta reda på att det fanns planer på att anlägga en väg nära fastigheten. Därför ville de inte längre köpa fastigheten. Cirka fyra månader senare meddelade köparna säljaren att de inte ansåg att något avtal hade kommit till stånd eftersom de inte fått något undertecknat kontrakt från säljaren. Köparna återkallade därför sitt anbud att köpa fastigheten. Högsta domstolen slog fast att avtalsbundenhet – i situationer när två parter undertecknar samma handling vid olika tillfällen – inträder först när den första undertecknaren mottagit det undertecknade kontraktet från den senare parten med dennes underskrift. Den senast undertecknande parten ska dessutom ha tillkännagett sitt undertecknande på ett tydligt sätt och möjliggjort för motparten (den som först undertecknat handlingen) att ta del av underskriften – vilket säljaren i det aktuella fallet alltså ansågs ha gjort.

Om en fastighetsmäklare, som i fallet ovan, är involverad vid kontraktets utformning och tillkomst är det naturligt att säljaren (om vi antar att det är säljaren som undertecknar kontraktet sist) efter undertecknandet återlämnar kontraktet till mäklaren i stället för att lämna det direkt till köparen. Att den part som senast undertecknat kontraktet återlämnar det till den förmedlande mäklaren har alltså ansetts vara tillräckligt för att kunna konstatera att en köpehandling har undertecknats av båda parter och att ett köp därmed har kommit till stånd. Det relevanta har ansetts vara att den som sist har undertecknat köpekontraktet lämnar det vidare till en person som är fristående i förhållande till honom eller henne. I det refererade fallet ansågs ett giltigt avtal ha kommit till stånd eftersom säljaren hade undertecknat köpekontraktet och därefter återsänt det till fastighetsmäklaren, hos vilken köparen hade kunnat få veta om köpet hade blivit av eller inte.

Man kan fråga sig om det räcker att den som sist fått och undertecknat ett köpekontrakt, kontaktar den först undertecknande parten och meddelar den personen att kontraktet nu är undertecknat. Högsta domstolen har dock fastslagit i ett annat avgörande (se NJA 2012 s. 1095) att ett sådant meddelande inte räcker i fråga om avtalsbundenhet. Det gäller oavsett om det senare kan bevisas att köpehandlingen de facto hade undertecknats före bekräftelsen. Uttalandet i domen förstärker uppfattningen om att jordabalkens skriftkrav ska upprätthållas strikt och att den part som först undertecknade köpekontraktet också ska återfå den undertecknade handlingen i original för att avtalsbundenhet ska föreligga. För dig som förmedlar objekt till och från distanskunder kan det därför vara en god idé att tydligt beskriva för parterna att de blir bundna av kontraktet först när de båda undertecknat kontraktet och när den sista parten antingen skickat tillbaka det underskrivna kontraktet till dig som mäklare eller direkt till motparten.

Skannade kontrakt

En annan fråga som också berör skriftlighetskravet vid fastighets- och bostadsrättsöverlåtelser är vilken rättsverkan skannade kontrakt och underskrifter får i samband med distansförmedlingar. Vad händer t.ex. om ett köpekontrakt först undertecknas av säljaren och sedan skickas till köparen för påskrift varpå köparen undertecknar köpekontraktet, skannar in det och mejlar tillbaka det till säljaren eller mäklaren? Rent faktiskt har ju köpekontraktet undertecknats av både köpare och säljare och det har dessutom kommit till säljarens kännedom i form av en skannad kopia. Om köparen lägger köpekontraktet på posten och säljaren eller mäklaren några dagar senare mottar originalhandlingen så är det klart att bundenhet föreligger vid mottagandet. Men vad gäller för tiden innan köpekontraktet i original nått säljaren och endast finns i form av en skannad kopia som sänts via mejl?

Denna fråga har länge diskuterats bland jurister och det har rått oklarhet om skannade och kopierade kontrakts rättsverkan. Också denna fråga besvarades i det tidigare nämnda avgörandet från 2012 där köpare och säljare av en fastighet hade undertecknat samma köpehandling vid två skilda tillfällen. Domstolen uttalade då att det inte är tillräckligt att en köpehandling, sedan den undertecknats av den sista parten, lämnas i kopia till t.ex. en mäklare eller till motparten själv, för att parterna ska vara bundna av uppgörelsen. Självklart kan ett skannat köpekontrakt som har skrivits under visa på motpartens avsikt att ingå avtalet men för att bundenhet ska anses föreligga rent juridiskt så krävs alltså att handlingen i original mottas av till exempel mäklaren eller motparten själv.

Principen som fastslogs i rättsfallet ovan blir också tillämplig om ett kontrakt undertecknas av en part för att sedan skannas och mejlas till motparten, varpå mottagaren skriver ut kontraktet och undertecknar detta. I dessa situationer blir det fråga om två separata dokument som vardera endast förses med ena partens underskrift i original. Högsta domstolen slog fast att ett ömsesidigt undertecknat kontrakt i kopia, inte är tillräckligt som bevis för att avtalsbundenhet har inträtt vid en viss tidpunkt. Mot bakgrund av detta kan ett giltigt och bindande köpekontrakt inte anses föreligga när parterna skannar köpekontrakt för underskrift sinsemellan och där det alltså uppstår två dokument med endast en underskrift i original på varje handling.

Skannade fullmakter

Vad gäller då för skannade fullmakter vid fastighetsköp? En fullmakt för fastighetsköp måste vara skriftlig för att skriftlighetskravet enligt jordabalken ska anses vara uppfyllt. I linje med det ovan nämnda fallet kan man antagligen dra slutsatsen att avtalsbundenhet uppnås vid den tidpunkt då fullmakten uppvisas i original för motparten. Fullmakter i original bör därför uppvisas vid kontraktsskrivning, rättsläget är dock fortfarande oklart i denna del.

Vid överlåtelse av bostadsrätt finns inget lagstadgat formkrav på att fullmakten ska vara skriftlig. Vår absoluta rekommendation är ändå att du som fastighetsmäklare alltid arbetar med skriftliga fullmakter för att vara säker på att en fullmakt faktiskt finns. Det ligger också i linje med god fastighetsmäklarsed att alltid använda sig av skriftliga fullmakter även vid förmedling av bostadsrätter.

Isabella Kolakowski
Bitr. förbundsjurist