

# ADVOKATEN AGNETA

Agneta Gustafsson är advokat på Nyman & Wergens Advokatbyrå. I Bil & Bostad svarar hon varannan vecka på läsarnas frågor kring bostadsköp, juridik och avtalsrätt.



## Några ord om avtal vid fastighetsköp

### När är köpet giltigt?

**Jag ska köpa ett bostadshus och har varit med på visningar och budgivningar av flera hus. Jag undrar när avtalet är träffat, dvs vad som krävs för att avtal om köp av ett hus ska vara giltigt?**

Med vänliga hälsningar  
Anna

Hej Anna,

Tack för din fråga. Du skriver bostadshus. Jag utgår från att köpet avser en bostadsbyggnad med mark, vilket jag nedan kallar för "fastighet".

Vid ditt köp av fastigheten gäller en del speciella regler jämfört med köp i allmänhet. Ett avtal om köp av en fastighet är ett formaliaavtal, vilket innebär att vissa formkrav måste vara uppfyllda för att avtalet ska vara giltigt. Formkraven gäller inte bara vid köp, utan även när förändring av ägare sker genom gåva eller byte.

Reglerna vid köp av fastighet finns i 4 kapitlet jordabalken. Där framgår att avtal om köp av fastighet träffas genom att en skriftlig köpehandling upprättas. Av köpehandlingen ska det framgå vilken fastighet som avses samt uppgift om vem som är säljare respektive köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om köpeskillingen (pris) samt en förklaring av säljaren att fastigheten överläts till köparen.

Ditt köp av fastigheten blir bindande först när både säljaren och köparen har undertecknat köpehandlingen. För att du som köpare ska få lagfart till fastigheten krävs att säljarens underskrift bevitnas av två personer. Är säljaren gift och makarna har använt fastigheten som sin permanenta bostad krävs dessutom ett skriftligt samtycke till försäljningen från den andra maken. Om inte samtliga formkrav är uppfyllda är köpet ogiltigt. Muntliga överenskommelser om köp av fastighet är alltså inte bindande.

Vid fastighetsköp i praktiken består köpehandlingen vanligtvis av två olika dokument; ett köpekontrakt och ett köpebrev. Köpekontraktet innehåller normalt alla avtalsvillkor, medan köpebrevet är ett kvitto på att köpeskillingen har erlagts, vilket köparen inger vid ansökan om lagfart för fastigheten.

Ovan angivna formalia (skriftkrav, parter, fastigheten, pris, överlåtelseförklaring och

bevitnad underskrift) måste alltså vara uppfyllda för att ditt köp av fastigheten skall vara giltigt. Därutöver kan du och säljaren avtala om en rad andra villkor, vilka ni själva kommer överens om. Om fastigheten säljs genom en mäklare får du ett färdigt förslag till köpekontrakt med dels information om fastigheten, dels formalia och övriga villkor avseende fastigheten som det är bra att parterna reglerar, till exempel fastighetens skick, städning och eventuellt övertagande av avtal med flera frågor.

Vill du avtala om att en viss speciell förutsättning ska gälla för köpets giltighet, ett så kallat "svärvillkor", ska detta finnas med i det skriftliga köpekontraktet. Ett vanligt exempel på svärvillkor är att köparen villkorar köpet av att denne får lån för att kunna finansiera fastighetsköpet. Ett köp får inte göras beroende av ett villkor längre tid än två år från den tidpunkt då köpekontraktet upprättades. Om ni avtalat om längre tid än två år, är köpet ogiltigt.

Skälen till de strikta formkraven för fastighetsköp är flera. Det är viktigt för samhället, banker och andra intressenter att veta vem som faktiskt äger en fastighet. Formkraven bidrar även till att motverka spontana köp eller försäljningar av fastigheter. Lagstiftaren vill skydda både

köpare och säljare från förhastade beslut, eftersom fastighetsaffärer generellt omsätter stora belopp, inte minst för privatpersoner.

Ett fastighetsförvärf är för många en mycket viktig affär. Se därför alltid till att avtalet uppfyller de krav som lagen uppställer och att samtliga villkor som överenskommit nedtecknas i köpekontraktet. För båda parter trygghet och för att säkerställa att avtalet är anpassat för just din fastighetsaffär, bör du ta hjälp av en registrerad fastighetsmäklare eller advokat för upprättande av köpekontraktet.

**Agneta Gustafsson**  
Advokat, Nyman & Wergens Advokatbyrå



Har du en fråga? Skriv till Agneta!

Om du har funderingar kring bostadsköp eller bilköp, juridik eller avtal, skicka då gärna din fråga till Agneta på e-postadressen [advokaten@nwab.se](mailto:advokaten@nwab.se).