



Fastighetsförmedlingsprocessen i Portugal

- Den portugisiska fastighetsmäklaren och olikheter mellan Sverige och Portugal

Property Acquisition Process in Portugal

- The Portuguese real estate agent and differences between Sweden and Portugal

Handledare:

Ola Jingryd

Inlämnat:

2018-05-20

Författare:

Maja Ljeljak

Josephine Sturesson

Förkortningslista

EU: Europeiska Unionen

FMI: Fastighetsmäklarinspektionen

FMN: Fastighetsmäklarnämnden

FML: Fastighetsmäklarlagen

InCI: o Instituto da Construção do Imobiliário

JB: Jordabalken

KamR: Kammarrätten

MFL: Marknadsföringslagen

NHR: Non Habitual Resident

NJA: Nytt Juridiskt Arkiv II

PTL: Penningtvättslagen

RH: Rättsfall från Hovrätterna

Innehållsförteckning

Sammanfattning/Abstract	3
1. Inledning	4
1.1 Problemformulering	5
1.2 Syfte & frågeställningar	6
1.3 Avgränsningar	6
2. Metod	7
2.1 Metod och materialinsamling	7
2.2 Teoretiskt ramverk & forskningsläge	7
3. Sverige	11
3.1 Mäklarregistrering och sätt att arbeta efter	11
3.2 Förmedlingsprocessen, dess aktörer och köpehandlingar	17
3.2.1 Fastighetsmäklarens relation med parterna	24
4. Portugal	26
4.1 Hur går processen till och när blir köpet bindande?	27
4.1.1 Vilka handlingar krävs?	28
4.1.2 Vilka aktörer är involverade?	31
4.2 Registrerad förmedlingsverksamhet; vilka kriterier finns?	33
4.3 Relationen mellan olika parter	35
5. Analys	38
6. Slutsats	39

Referenser

Sammanfattning

Ändamålet med denna studie är att konkretisera vad skillnaden är mellan den portugisiska fastighetsmäklaren kontra den svenske fastighetsmäklaren gällande utbildningskrav och arbetsuppgifter. Samtidigt kommer studien att förklara förmedlingsprocessen i respektive land och dess aktörer. Studien om transaktionsprocessen, vid förmedling av fastigheter, kommer att ge en tydligare bild av fastighetsmäklarens ansvar samt ge ett bredare underlag för förståelse och anpassning till de portugisiska fastighetsmarknaden.

Med hjälp av portugisisk lagtext och portugisiska institutioners hemsidor har vi insamlat information om hur den portugisiska förmedlingsprocessen går till. För att kunna göra paralleller med den svenska förmedlingsprocessen har vi även använt oss av svensk lagstiftning, rättspraxis och doktriner.

Resultatet visar att det finns skillnader mellan processerna i Portugal och Sverige, men studierna visar även att det finns flera likheter men under andra benämningar. Det finns fler aktörer som medverkar i transaktionsprocessen i Portugal, än vad det gör i Sverige. Detta ger en annorlunda arbetsfördelning med olika mängder juridiskt ansvar.

Abstract

The purpose of this study is to clarify the differences between the Portuguese real estate agent and the Swedish real estate agent, as it is about the education requirements and their professional duties. At the same time, the study will explain the property acquisition process in both countries and the who is required to be a part of it. Studies of the transactional process within real estate will provide a clearer picture of the agent's responsibilities and provide a better understanding and adapting to the Portuguese real estate market.

With the help of Portuguese legislation and different Portuguese institutions' websites, we have gathered information about the Portuguese property acquisition process. In order to be able to make parallels to the Swedish acquisition process, we read and interpreted Swedish legislation, cases and legal literature.

The results show that there are differences between the processes in Portugal and Sweden, but studies also show that there are several similarities but the similarities are named differently. There are more parties involved in the transaction process in Portugal than it is in the Swedish one. This gives a different division of work with different legal responsibilities.

1. Inledning

Processen att förvärva en bostad är något som människor världen över får erfara någon gång under sin livstid. Tillvägagångssättet och vilka parter som är involverade skiljer sig dock åt, beroende på vart i världen överlåtelsen genomförs. Detta på grund av olika lagar som reglerar fastighetsmarknaden så att det passar den kultur och ordning som finns i det aktuella landet. För svenskarna är det i dagsläget intressant att köpa bostad i Portugal och flera svenska mäklarfirmor finns idag etablerade i Portugal.

Vi vill med denna studie undersöka vad som skiljer en fastighetsmäklare som är verksam i Sverige åt gentemot en som är verksam i Portugal och även undersöka skillnaderna i transaktionsprocessen samt vilka parter som är involverade i denna. Då skillnaderna mellan länderna är väsentliga och olika aktörer inom transaktionsprocesserna finns, är det svårt för en svensk potentiell köpare att sätta sig in i och förstå händelseförloppet i Portugal, oavsett hur många gånger de medverkat i fastighetsöverlåtelser i Sverige. Vi vill i vår studie också belysa hur förmedlingsprocessen i landet ser ut och går till, för att utvidga möjligheten för en lyckad och problemfri fastighetsaffär i Portugal.

En av anledningarna till att många väljer att bosätta sig i Portugal är den nuvarande skattelagstiftningen, som infördes 2009, vilken gör det lönsamt för utländska medborgare inom EU att köpa fastighet i Portugal. Det är en skatteregim som kallas NHR och står för "Non Habitual Residence". Dessa regler infördes år 2009 för att öka inflyttningen till Portugal för att förbättra landets ekonomi, principen är sådan att vissa inkomster, som har sitt ursprung i annat land än i Portugal, inte beskattas alls om personen i fråga uppfyller vissa kriterier. För att uppnå dessa kriterier ska den inflyttade personen ansöka om NHR- status. För att beviljas denna status får man inte lov att ha varit skatteskyldig i Portugal under de föregående fem åren och man ska ha för avsikt att bo i landet tills vidare. NHR- statusen ger dig en period på tio år med skattereduktion.¹

Vi ser en ökad utvandring av svenska medborgare varje år, enligt den Statistiska Centralbyrån så har utvandringen legat på över 50 000 individer varje år sedan 2011. Detta skapar ett beroende av att känna till hur transaktionsprocesser ser ut i utlandet, oavsett land man väljer

¹ Sparsamskatt, Pensionering utomlands. *NHR-status information* hämtad från <http://www.sparsamskatt.se/lander/portugal> Information inhämtad 2018-04-16

att utvandra till. För att kunna förvärva en fastighet kan den utvandrare ha fördel i att känna till transaktionsprocessen.² Det saknas därmed i dagsläget en studie som behandlar skillnaden mellan Sverige och Portugal, då information om den portugisiska mäklarens tillvägagångssätt existerar men är bristfällig.

Det kan vara fördelaktigt för oss svenskar samt andra utländska medborgare att känna till hur processen att köpa fastighet i Portugal går till, likväl är det fördelaktigt för den portugisiska fastighetsmarknaden att information för framtida köpare och säljare är tillgänglig. Detta gör att vår studie kommer beröra outforskat område. Vi har förhoppningar att vår studie kommer att ge ett brett underlag för en potentiell fastighetsköpare att kunna fatta välgrundade beslut och känna trygghet i förmedlingsprocessen och sin fastighetsmäklare och det tror vi kommer uppnås genom kunskap om hur processen och dess aktörer fungerar.

1.1 Problematisering

Många, båda mäklarbyråer samt advokatbyråer i Portugal, erbjuder hjälp till potentiella utländska köpare och alla är villiga att förklara tillvägagångssättet, men från varje företag så finns det information som skiljer sig från vad den andre utfäst, vilket gör det svårt för en utländsk köpare att orientera sig. Informationen som finns att tillgå framstår även som vinklad från den sida där informationen inhämtats. Trots att det gjorts liknande studier inom ämnet, komparativ studier gällande fastighetsmarknaden, som exempelvis Ola Jingryds doktorsavhandling och Sylwia Lindqvists så har ländernas skillnader inte behandlats, utan snarare deras likheter.

I motsats till vårt svenska system, fungerar en portugisisk fastighetsmäklare som ombud för sin säljare eller köpare. De avser i allra högsta grad att se till uppdragsgivarens ekonomiska intresse genom att förhandla upp eller ner priser. Att två så olika transaktionssystem på en specifik marknad existerar, i vårt fall fastighetsmarknaden, inom EU är problematiskt för de som vill flytta utomlands. I dagsläget finns studier som behandlar skillnader vid fastighetsköp, men dessa studier berör främst länder såsom Spanien, Frankrike

² SCB. *Statistik utvandring* hämtad från <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/in-och-utvandring/> Information inhämtad 2018-04-22

och Tyskland. Detta gör att vår studie gällande jämförelser mellan Portugal och Sverige kommer att beröra outforskat område.

1.2 Syfte och frågeställning

Denna jämförelse-studies ändamål är att konkretisera vad skillnaden är mellan den portugisiska fastighetsmäklarens kontra den svenske fastighetsmäklaren samtidigt som studien förklarar förmedlingsprocessen och dess aktörer, då studier av processen och transaktioner vid förmedling av fastigheter kommer att ge en tydligare bild av mäklarens ansvar samt ge ett bredare underlag för förståelse och anpassning till de portugisiska fastighetsmarknaden. Studien kommer bland annat att innehålla information om 8, 15 och 16 §§. fastighetsmäklarlagen då dessa paragrafer distinkt uttalar och överlag summerar vad den svenske fastighetsmäklaren är skyldig att göra till skillnad från den portugisiska fastighetsmäklaren, där liknande ansvar faller bort.

- Vilka aktörers medverkan är nödvändig i en fastighetsöverlåtelse i Portugal?
- Vilka är aktörernas ansvarsområden under förmedlingsuppdraget?
- Vad krävs för att få bedriva fastighetsförmedling?

1.3 Avgränsningar

Då meningen med denna studie är att fastställa vilka yrkesmässiga skillnader som finns mellan en portugisisk och en svensk fastighetsmäklare, kommer övriga aktörer som är involverade i förmedlingsprocessen inte att utforskas på djupare nivå än den mest grundläggande. Detta gör att aktörer såsom advokater och notarier endast kommer att förklaras ytligt.

Vi kommer inte att ta upp aspekter där banker är involverade, exempelvis om bolåneräntor. Detta innebär att de ekonomiska aspekterna inte kommer att belysas mer än vad som är nödvändigt för förståelsen av själva förmedlingsprocessen, exempelvis handpenning och skatter som måste betalas i samband med processen. Vi kommer inte heller att skriva om tillvägagångssättet vid förmedling av mark, kommersiella fastigheter eller hyresfastigheter. Familjerättslig problematik bortfaller också, då förfoganderätt ändras och omfattas av andra lagar om det exempelvis handlar om ett gift par som ska sälja sin bostad.

2. Metod

2.1 Metod och materialinsamling

Vi kommer göra en komparativ rättsvetenskaplig studie. Vidare kommer vi arbeta efter trattmetoden där vi inleder med ett bredare perspektiv och därefter fokuserar mer på detaljer, uppdelat efter land. Vi inleder med Sverige, då det är vad vi är bekanta med i förväg, för att i nästkommande kapitel gå in på den portugisiska delen. Vi gör det i denna ordning för att läsaren ska kunna relatera till de svenska begreppen. Det svenska kapitlet stammar mycket ur doktriner, lagtext och rättspraxis, för att beskriva den svenska överlåtelseprocessen.

För att granska den portugisiska har vi i extremt begränsat omfattning använt tryckta källor och snarare använt oss av digitala sådana. Även portugisisk lagtext har hämtats online, ingen rättspraxis har använts då vi dels inte hittat någon och dels inte vet hur mycket vikt som läggs vid dessa när en lag skapas eller ändras. Vårt arbete kommer att bestå av att inhämta information på distans och elektroniskt, vilket kan försvåra avgörandet av källornas tillförlitlighet. Det medför för oss att se över samtliga källors tillförlitlighet genom en bred insamling av olika källmaterial som vi kommer att ställa mot varandra för en noggrann jämförelse och kritisk granskning. Vi kommer att tillhandahålla information om transaktionsprocessen, skillnaderna länderna emellan och om de involverade yrkesrollerna.

Det verkar dock vara svårt att ta reda på precis hur processen går till, då regelverken som finns att läsa är från olika årtal och portugisisk lagtext är inte uppbyggd på samma sätt som svensk lagtext. Eftersom att det är svårt att avgöra vad som är ändrats via bl a direktiv och rättsfall gentemot vad som står i "Civilkodens" senaste upplaga, finns risken att processen som förklaras i denna studie har juridiska brister. Andra faktorer som kan göra vår slutsats till något bristfällig är språkbarriären, till trots för att en av författarna har portugisiskt påbrå. Detta gör att lagtexten är svårtolkad och ibland motsägelsefull, men de juridiska studier vi genomgått på Malmö Universitet, har gjort att vi själva kunnat bedöma rimligheten i vissa situationer.

2.2 Teoretiskt ramverk och forskningsläge

Ola Jingryd³ har publicerat en doktorsavhandling som berör liknande studier som den vi önskar genomföra. I hans avhandling framgår det att Europa är indelat i fyra ”familjer” ur det juridiska perspektivet; Den latinsk-tyska notariemodellen (med notarius publicus som central aktör), den delvis avreglerade holländska notariemodellen, sollicitormodellen (främst i Storbritannien med advokater som huvudaktör) och den nordiska modellen (reglerat yrke i form av “fastighetsmäklare”).⁴

Vidare studerar han transaktionskostnaderna vid fastighetsöverlåtelser ibland annat Frankrike, Argentina och Belgien. Ytligt berör han även Portugal men ur en advokats perspektiv då det är advokaten som har det juridiska ansvaret. Jingryd vill med sin studie ställa upp ländernas likheter vid fastighetsöverlåtelser. Han har haft fokus på den latin-tyska modellen och vår svenska modell gällande rådgivningsplikten och upplysningsplikten under förmedlingsprocessen. Det framgår tydligt att notarierna varit Jingryds tyngdpunkt i avhandlingen, då han undersöker hur yrket framkommit under åren och varför rollen som notarie har behövts.⁵

Vi har i avhandlingen tydligt kunnat utläsa advokaters samt notariers relevans i den latinsk-tyska notariemodellen som är den verksamma modellen i Portugal. Den portugisiska förmedlingsprocessen hade således inte kunnat fungera utan dessa aktörer. Det gör det relevant för oss att känna till yrkesrollerna och deras arbetsuppgifter i förmedlingsprocessen, för att kunna upplysa om den på ett korrekt sätt och ge läsaren så korrekt information som möjligt men också för att kunna få en tydligare bild av yrkesrollen och ansvaret hos den portugisiska fastighetsmäklaren.

Sanchez och Andrews⁶ skriver i sin avhandling att skillnaderna i bostads-rörlighet/mobilitet hänger samman med till vilken längd staten ingriper inom de olika länderna. Med detta menar författarna att det finns koppling mellan bland annat transaktionskostnader, kredit och utsträckning av mobiliteten. Desto lägre transaktionskostnader samt ökad tillgång till kredit

³ Jingryd, Ola (2013) *Impartial Legal Counsel in Real Estate Conveyances. The Swedish Broker and the Latin Notary*. Diss. KTH, Stockholm

⁴ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

⁵ Jingryd, Ola (2013) *Impartial Legal Counsel in Real Estate Conveyances. The Swedish Broker and the Latin Notary*. Diss. KTH, Stockholm

⁶ Sánchez, Aida. Andrews, Dan (2011) *To Move or Not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?* Workingpaper. Economics Department of the OECD. OECDiLibrary.

hos bank desto högre blir mobiliteten. Länder där transaktionskostnaderna är höga vid köp eller avyttring av fastighet uppvisar en lägre grad av mobilitet.

Om landet gör det svårt för sina medborgare att få tillgång till kredit hos kreditinstituten, för att kunna finansiera sin bostad, så kommer det att påverka utsträckningen av mobiliteten, den kommer att minska. I Sverige är mobiliteten 23 % enligt Sanchez och Andrews avhandling.⁷ Genom studier av Sánchez och Andrews (2011), har vi kunnat se att mobiliteten i bland annat de nordliga länderna ligger på en betydlig nivå och på grund av Portugals relativt nya skattereform, är det nödvändigt att information om transaktionsprocessen blir tillgänglig på ett annat sätt än vad den är idag, så att det skapar goda förutsättningar och gör det lättare för utländska medborgare att förvärva fastigheter i Portugal. Eftersom mobiliteten i Portugal ligger på en relativt låg nivå, så attraheras internationella köpare av landet och benägenheten att flytta dit ökar. Genom studien är vi nu mer positiva till att en jämförelse samt förtydning av transaktionssystemen är nödvändig då vi har kunnat uppmärksamma ett stort intresse.

Denna tes har vi kunnat stärka ytterligare genom att ta del av en vetenskaplig artikel, skriven av Ulrika Åkerlund⁸, behandlas svenskarnas vana att köpa boende utomlands. Hon har valt att inrikta sig på Malta, då svenskarna var den största gruppen utländska medborgare som förvärvade bostäder där. Ulrika menar på att studierna inom ämnet är begränsade och hon vill med sina studier granska den svenska situationen på Malta, som under tiden för författandet var en uppåtgående trend. Åkerlunds studie visar att drivkraften bakom svenskarnas bostadsförvärv utomlands är viljan att leva ”ett bättre liv”. Studier visar att de flesta söker sig utomlands när de nått en ålder där vissa ansvarsområden, exempelvis arbete, fallit ifrån i vardagen men när de fortfarande har ork att genomföra flytten. Dessa faktorer gör att det i mångt och mycket är nyligen pensionerade personer som orkar förvärva bostäder utomlands.

Åkerlund skriver också att det inte bara är viljan att leva bättre som bidrar till att människor flyttar utomlands eller skaffar semesterbostäder i andra länder än hemlandet utan att det finns strukturella faktorer och samband också. Sådana är bl a medlemskap i EU (som innebär fri rörlighet mellan medlemsländerna) och att gemensam valuta gör transaktioner

⁷ Sánchez, Aida. Andrews, Dan (2011) *To Move or Not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?* Workingpaper. Economics Department of the OECD. OECDiLibrary.

⁸ Åkerlund, Ulrika (2013) “Buying a place abroad: Processes of Recreational Property Acquisition”. *Housing Studies*. Vol. 28. 2013

länderna emellan billigare och smidigare än vad det varit förr. Andra strukturella aspekter som spelar in när folk (återigen främst pensionärerna) söker sig utomlands kan vara fördelaktiga skattereformer. Utöver det så lyfts det fram i Åkerlunds studier att alla människor har olika preferenser och på så vis fattar våra beslut utefter vår kunskapsnivå. Kunskapsnivån kan förändras genom våra relationer till andra människor som kan tipsa eller avråda om eller i från områden etc, vilket i slutändan kan påverka vart i vårt önskade land vi sedan hamnar. Vi människor framstår, enligt studien, som lätta att influera och manipulera.

Den kvalitativa undersökningen som genomfördes visade att det fanns tre olika ”önskemål” bland de tillfrågade, vilka varierade beroende på hur folktätt och centralt bostaden skulle ligga.⁹

Teixeira och Murdie¹⁰ har i sin artikel kommit fram till att fastighetsförvärv är en stor händelse i människors liv. Att hitta tilliten till mäklare som genuina informationskällor kan, enligt författarna, vara svårt. Artikeln undersöker främst portugiser som köper bostäder i Kanada men resultatet visar hur etnicitet spelar roll i valet av mäklare och att de portugiser som tillfrågats hellre vänder sig till en portugisisk mäklare eller en mäklare med portugisisk anknytning framför att välja mäklare med andra etniska bakgrunder.¹¹

Artikeln gör det ännu mer relevant för oss än vad vi trott i förväg, att undersöka fastighetsförvärvsprocessen i Portugal. Detta för att utöka kunskapen för svenska spekulanter och därmed öka tilliten till alla mäklare oavsett etnicitet, eftersom ju bredare kunskap den svenske spekulanten har, kan generera mer tillit till andra mäklare än bara de svensktalande mäklarna i Portugal.

⁹ Åkerlund, Ulrika (2013) “Buying a place abroad: Processes of Recreational Property Acquisition”. *Housing Studies*. Vol. 28. 2013. s. 632-652.

¹⁰ Teixeira, Carlos och Murdie, Robert A (1997) “The role of ethnic real estate agents in the residential relocation process: a case study of Portuguese homebuyers in suburban Toronto”. *Urban Geography*. Vol 18. 1997. s 497-520.

¹¹ Ibid. S. 497-520

3. Sverige

3.1. Mäklarregistrering och sätt att arbeta efter

Utbildningskrav

För att bli registrerad fastighetsmäklare i Sverige så krävs det att man har akademisk utbildning på högskola eller universitet samt en tio veckors praktik som kan ske under pågående utbildning eller efter avslutad utbildning. Utbildningen innefattar bland annat kurser inom juridik och ekonomi men också kurser i fastighetsförmedling. Detta för att fastighetsmäklaren inte bara, i sin yrkesutövning, ska vara en "seller" utan ska också ta hand om och se över de juridiska och ekonomiska delarna i en förmedlingsprocess. Utbildningen går även att få som uppdragsutbildning där en mäklarbyrå finansierar en uppdragsutbildning för sin medarbetare så att denne ska kunna ansöka om fastighetsmäklarregistrering. Efter avslutad utbildning och praktik söker den nyutexaminerade fastighetsmäklaren registrering hos Fastighetsmäklarinspektionen. Vid beviljande så blir den nyutexaminerade studenten en registrerad fastighetsmäklare vilket ger rättighet att arbeta med förmedling av fastigheter.¹²

För att kunna bli registrerad fastighetsmäklare i Sverige säger lagen:

Fastighetsmäklarlagen; FML

5§ *"Fastighetsmäklaren ska betala ansökningsavgift och årlig avgift.*

För sådan påminnelse som anges i 29§ andra stycket ska mäklaren även betala påminnelseavgift."

6§ *För att fastighetsmäklaren ska registreras krävs att mäklaren*

- 1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsverksamhet eller har förvaltare enligt 11 kap. 7§ föräldrabalken,*
- 2. har försäkring för skadeståndsansvar enligt 25§,*
- 3. har tillfredsställande utbildning,*
- 4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare samt*
- 5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.¹³*

Tillsynsmyndighet

I Sverige har vi en statlig tillsynsmyndighet för fastighetsmäklare kallad Fastighetsmäklarinspektionen; förkortat FMI. Myndigheten hanterar frågor gällande registrering av fastighetsmäklare men avgör också ärenden om disciplinära åtgärder riktade

¹² FMI Fastighetsmäklarinspektionen. FMI. <http://www.fmi.se/utbildning>. 2018-04-25.

¹³ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*.

mot yrkesverksamma fastighetsmäklare. FMI prövar fall där någon av parterna, antingen uppdragsgivaren/säljaren eller köparen, riktat kritik eller upprättat en anmälan mot fastighetsmäklaren. Detta genom att myndigheten arbetar under och med gällande lagar kring förvärv och avyttring av fastigheten som rör förhållandet mellan motparten och fastighetsmäklaren, det så kallade sakrättsliga förhållandet. Utöver att utöva tillsyn av yrkesverksamma fastighetsmäklare så fungerar FMI även som vägledning och stöd för både fastighetsmäklaren och för konsumenten. FMI främjar och tillhandahåller information om 8-22§§ Fastighetsmäklarlagen, *“God fastighetsmäklarsed”*.¹⁴

Om FMI påträffar fall som saknar praxis, kan de med fördel vända sig till det svenska rättsväsendet, de allmänna domstolarna. Likaså så kan fastighetsmäklare som dömts av FMI överklaga sin dom till de allmänna domstolarna i hopp om att få den ändrad. Detta ses tydligt i en dom där fastighetsmäklaren dömdes till en varning av FMI på grund av att hen inte beaktat ett bud som kommit in från en spekulant. Fastighetsmäklaren överklagade FMI:s beslut till Förvaltningsrätten, som avslog överklagandet. Däremot så ändrade Kammarrätten både FMI:s och Förvaltningsrättens beslut och meddelande fastighetsmäklaren en erinran. FMI överklagade sedan Kammarrättens dom till Högsta Domstolen.¹⁵

Aktuella regelverk

Fastighetsmäklare verksamma i Sverige ska arbeta efter och följa paragraferna i Fastighetsmäklarlagen; FML.

*“1§ Denna lag gäller en fysisk persons yrkesmässiga förmedling av fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Den som bedriver sådan verksamhet kallas fastighetsmäklare. Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.”*¹⁶

FML riktar sig till registrerade och verksamma fastighetsmäklare och behandlar reglerna för fastighetsmäklare. En fastighetsmäklare som är verksam i Sverige ska arbeta efter dessa regler.

¹⁴ FMI Fastighetsmäklarinspektionen. FMI. <http://www.fmi.se/>. 2018-04-25

¹⁵ HFD 2016 ref.2.

¹⁶ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

Fastighetsmäklarens omsorgsplikt:

8§ *“Fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed.*

*Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intresse. Inom ramen för de krav som god fastighetsmäklarsed ställer ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen.”*¹⁷

Jingryd och Segergren¹⁸ beskriver i sin litteratur fastighetsmäklaren som en opartisk mellanman som ska tillvarata både köparens och säljarens intresse. Med det följer att fastighetsmäklaren i bästa möjliga mån ska undvika att hamna i situationer där hen ens kan misstänkas ta den ena partens sida. Det nämns även i litteraturen att lagen, 8§ FML, om fastighetsmäklarens opartiskhet är utformad på så vis att fastighetsmäklarens och uppdragsgivarens ekonomiska intressen är sammanvävda och därmed ger en slags dispens när det kommer till att ta hänsyn till parternas ekonomiska intressen.¹⁹

Fastighetsmäklaren förbjuds enligt FML att:

11§ *“En fastighetsmäklare får inte i anslutning till sitt förmedlingsuppdrag köpa en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla.”*

12§ *“En fastighetsmäklare får inte förmedla en fastighet till eller från*

- 1. sin make eller sambo,*
- 2. sitt syskon eller sin släkting i rätt upp- eller nedstigande led,*
- 3. någon som mäklaren är besvägrad med i rätt upp- eller nedstigande led eller på sådant sätt att den ene är gift med den andres syskon eller*
- 4. någon annan närstående som avses i 4 kap. 3§ konkurslagen*

Om någon som är mäklarens närstående förvärvar en fastighet som mäklaren före förvärvet har haft i uppdrag att förmedla, ska mäklaren genast anmäla förvärvet till fastighetsmäklarinspektionen”.

13§ *“En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter”.*²⁰

En fastighetsmäklare har enligt lagarna 11-13§§ FML, förbud för viss förmedling samt förbud mot att själv bedriva handel med fastigheter, vilket bland annat innebär att en fastighetsmäklare inte själv kan förvärva ett objekt som denne fått i uppdrag att förmedla för

¹⁷ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

¹⁸ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*

¹⁹ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Utgåva 4:2. S.45

²⁰ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

att senare med sina kunskaper inom fastighetsmarknaden sälja objektet till ett högre pris i syfte att gå med vinst.

Vidare följer att en fastighetsmäklare inte får ägna sig åt verksamhet som kan verka förtroenderubbande för denne som fastighetsmäklare, lagen följer:

14§ *“En fastighetsmäklare får inte ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom eller henne som mäklare. Endast det förhållandet att mäklaren får ersättning för en annan verksamhet än förmedling av fastigheter ska inte anses rubba förtroendet för mäklaren, under förutsättning att ersättningen är endast obetydlig. Mäklaren ska tydligt upplysa tilltänkta säljare och köpare om verksamheten samt om den ersättning som mäklaren får för den. Upplysningen ska lämnas till uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och i övrigt snarast”.*²¹

En fastighetsmäklare får inte agera ombud enligt:

15§ *“En fastighetsmäklare får inte som ombud företräda säljaren gentemot köparen eller köparen gentemot säljaren. Mäklaren får dock åta sig begränsade uppgifter”*²²

En fastighetsmäklare får inte under några förutsättningar agera ombud utan ska enligt god fastighetsmäklarsed, 8§ FML²³, vara en opartisk mellanhand mellan säljaren och köparen och ska samtidigt se till sin uppdragsgivarens ekonomiska intresse.

Magnus Melin²⁴ skriver att problematiken kring att mäklaren ska agera fullständigt opartiskt har funnits sedan länge. Problematiken ligger i hur mäklare ska agera som opartisk mellanman men samtidigt ta tillvara på uppdragsgivarens ekonomiska intresse. Det har så att säga aldrig diskuterats om opartiskhet existens utan diskussioner handlar om hur lång opartiskheten ska sträcka sig. Lagen har ändrats lite för varje gång en ny fastighetsmäklarlag framarbetade, för att förtydliga den, men den alltid funnits med.

Magnus Melin tydliggör i sin litteratur att bestämmelserna i 15 § FML²⁵ angående förbudet mot att uppträda som ombud, har uppkommit som följd av utarbetandet av 8§ 2st FML. Då fastighetsmäklaren är förbjuden att agera ombud för någon av parterna, hänvisas

²¹ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

²² Ibid.

²³ Ibid.

²⁴ Melin, Magnus (2017) *Fastighetsmäklarlagen en kommentar*.

²⁵ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

dessa till advokater eller andra lämpliga personer vid önskan om att ha biträdande ombud. Det finns tillfällen där det kan vara fördelaktigt att mäklaren får lov att utföra begränsade uppgifter åt sin uppdragsgivare, varför 15§ 2st har utformats. Sådana tillfällen kan vara exempelvis tillträdesdagen där köpeskillingen ska erläggas och kvitteras. Eftersom att parterna redan har avtalat färdigt om villkor och annat omkring köpet vid dessa tillfällen, har det ansetts att fastighetsmäklaren får lov att vara en form för ombud här. Skulle det dock uppstå några oklarheter eller att något behöver redas ut så måste mäklaren utträda rollen som ombud.²⁶

16§ “ *Fastighetsmäklaren ska, i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.*

Mäklaren ska verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra sådana undersökningar.

*Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa denne om detta”.*²⁷

I Jingryd och Segergren²⁸ beskrivs innebörden av denna lag att fastighetsmäklaren ska ge köparen och säljaren råd om fastigheten och andra omständigheter som är knutna till fastighetsköpet. Vidare ska fastighetsmäklaren vid misstanke om fel i fastighet upplysa köparen om dessa, enligt samma paragraf.²⁹ Melin³⁰ skriver att rådgivningsplikten avser frågor som berör tekniska, juridiska och ekonomiska områden som uppstår under en förmedlingsprocess.³¹ Skulle fastighetsmäklaren iaktta, uppmärksamma eller misstänka fel så ska fastighetsmäklaren upplysa om detta. Enligt 16§ FML är fastighetsmäklaren också skyldig att verka för att säljaren lämnar upplysningar om fastigheten som kan vara väsentligt

²⁶ Melin, Magnus (2017) *Fastighetsmäklarlagen en kommentar*. Stockholm. Wolters Kluwer Sverige AB. Upplaga 4:1. S.136-143

²⁷ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

²⁸ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*

²⁹ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.258-259

³⁰ Melin, Magnus (2017) *Fastighetsmäklarlagen en kommentar*.

³¹ Melin, Magnus (2017) *Fastighetsmäklarlagen en kommentar*. Stockholm. Wolters Kluwer Sverige AB. Upplaga 4:1. S.144

att känna till för en köpare, fastighetsmäklaren måste upplysa om de rättsliga konsekvenserna för säljaren om denne skulle låta bli att informera köparna. Samtidigt ska fastighetsmäklaren verka för att köparen förstår att denne har en undersökningsplikt och att denne inte kan åberopa fel som denne borde upptäckt vid en okulär undersökning av fastigheten.

I rättsfall:

NJA 2007 s. 86, så valde säljaren att inte meddela köparen om att det fanns en motocrossbana i nära anslutning till fastigheten, banan orsakade stort oväsen. HD dömde sedan till fördel för köparen och köpet hävdades. Säljaren får ha ansett att denna information borde varit väsentlig för köparen och har därför utnyttjat köparens okunskap.³²

Fastighetsmäklarens uppdrag är inte avslutat förrän ett bindande avtal uppstått mellan parterna och det hör till fastighetsmäklarens arbetsuppgifter att upprätta detta avtal samt andra handlingar nödvändiga för att en godkänd rättslig överlåtelse ska ske. *se; 21§ FML*. Fastighetsmäklaren är således med från början till slut.

En fastighetsmäklare ska kunna identifiera konfliktfrågor och arbeta för att förebygga dessa.³³

Det framgår tydligt i rättsfallet:

RH 1997:127 där fastighetsmäklaren valde att ignorera en begäran om ett villkor i köpekontraktet från köparen vilket resulterade i att köparen tvingas betala skadestånd till säljaren. Köparen stämde sedan fastighetsmäklaren som i sin tur tvingas betala skadestånd till köparen.³⁴

FML säger:

21§ *“Fastighetsmäklaren ska verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelse i frågor som behöver lösas i samband med överlåtelsen. Om inte annat har avtalats, ska mäklaren hjälpa köparen och säljaren att upprätta de handlingar som behövs för överlåtelsen”*.³⁵

³² NJA 2007 s. 86

³³ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.45, 290

³⁴ RH 1997:127

³⁵ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

Här lämnar vi Fastighetsmäklarlagen för att ge inblick i andra centrala lagar vid förmedling av fastigheter: Jordabalken; JB. Den Innehåller rättsförhållanden som rör fast egendom. Här återfinns lagar gällande bland annat fel i fastighet, vad som är fastighetstillbehör, vilka regler som gäller vid köp, byte och gåva samt regler gällande olika typer av arrenden, lagfart och inskrivning etc.³⁶ Allt detta är sådant som en fastighetsmäklare ska ha kunskap om och känna till vid förmedling. Detta för att kunna utföra sitt arbete omsorgsfullt och enligt god fastighetsmäklarsed; FML. Mer om Jordabalkens regler finns i avsnitt 3.2.

Lagen om Penningtvätt; PTL .

1§ *“Denna lag syftar till att förhindra att finansiell verksamhet och annan näringsverksamhet utnyttjas för penningtvätt eller finansiering av terrorism”*³⁷

Det är viktigt att en yrkesverksam fastighetsmäklare innan eller nära inpå denne ingår avtal med uppdragsgivaren uppnått kundkännedom enligt 3 Kap 1§. Skulle en fastighetsmäklare misstänka något så gäller skärpta åtgärder för att uppnå kundkännedom innan avtal ingås, skulle fastighetsmäklaren få misstankar efter att avtal ingåtts så ska denne stoppa förmedlingen och undersöka saken och vid bekräftade misstankar ska Polismyndigheten upprättas om ärendet. Enligt 4§ PTL.

3.2. Förmedlingsprocessen, dess aktörer och handlingar

En fastighetsmäklare och en, eventuell, uppdragsgivare träffas för första gången i samband med det så kallade intaget, fastighetsmäklaren besöker då ofta fastigheten som ifråga ska förmedlas. Uppstår förtroende och ömsesidiga överenskommelser ingås efter intaget en affärsförbindelse som blir bindande när ett uppdragsavtal senare ingås mellan parterna.³⁸

Krav på utformandet av uppdragsavtalet

Ett uppdragsavtal ska upprättas skriftligt av fastighetsmäklaren och reglerar förhållandet mellan fastighetsmäklaren och dennes uppdragsgivare. I uppdragsavtalet regleras vad fastighetsmäklaren och dennes uppdragsgivare har kommit överens gällande utförandet av

³⁶ SFS nr: 1970:994 *Jordabalken*

³⁷ SFS nr: 2017:630 *Lag om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism*

³⁸ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.167-168

tjänsten. Parterna kan i uppdragsavtalet exempelvis komma överens om hur arbetsmomenten som ska utföras, exempelvis visning och annonsering av bostaden, samt kostnader, exempelvis vem som ska bekosta fotografering av fastigheten. Det råder avtalsfrihet mellan fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren så länge överenskommelserna inte bryter mot *Fastighetsmäklarlagen* eller annan lagstiftning. De är med andra ord i civilrättslig mening fria att avtala som de önskar. Det bör dock tilläggas att det är giltigt med muntligt avtal, fastighetsmäklaren är enligt 9§ FML³⁹ inte tillåten att åberopa muntliga avtal med det är således uppdragsgivaren men uppdragsgivaren har då bevisbördan på att det muntliga avtalet verkligen ägt rum, muntliga avtal är svåra att bevisa. Därför bör fastighetsmäklaren noga upplysa om detta och meddela att om uppdragsgivaren önskar ändra eller lägga till någonting i uppdragsavtalet så bör detta ske skriftligen genom att ett tilläggsavtal upprättas.⁴⁰ Detta framgår tydligt i ett rättsfall från Fastighetsmäklarinspektionen, då kallad Fastighetsmäklarnämnden (FMN):

FMN 2008-11-19:13, där FMN påpekade att det är lämpligt att ta in alla överenskommelser mellan fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren skriftligt i uppdragsavtalet. Fastighetsmäklaren friades i detta fall men då uppdragsgivaren meddelat att han avtalat bort vissa punkter som parterna kommit överens om i avtalet men fastighetsmäklaren hade inte gjort något tilläggsavtal gällande detta där det framgick att sådant var fallet.⁴¹

Eftersom parterna i uppdragsavtalet till viss del har avtalsfrihet så är varje uppdragsavtal personligt och ska utformas omsorgsfullt av fastighetsmäklaren, detta tar bort möjligheter till att använda stenciler eller på förhand skriva avtal, då uppdragsgivaren kan välja hur denne önskar fastighetsmäklaren utföra specifika arbetsmoment. Fastighetsmäklaren blir efter upprättat uppdragsavtal personligt förpliktigad att följa innehållet och kan således inte ge över uppdragsavtalet till en kollega utan uppdragsgivarens samtycke. En sådan situation kan uppstå om den ansvarige fastighetsmäklaren behöver resa bort och då lämnar över uppdraget till en kollega under tiden hen är bortrest. Sådana situationer löses genom kommunikation med uppdragsgivaren som sedan förhoppningsvis leder till att

³⁹ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

⁴⁰ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.167-174

⁴¹ FMN 2008-11-19:13

uppdragsgivaren godkänner att den ansvarige fastighetsmäklaren lämnar över uppdraget till sin kollega.⁴² Det torde dock sällan orsaka några problem.

Mäklarens ensamrätt

Under förmedlingen så har fastighetsmäklaren så så kallad ensamrätt, denna får gälla i maximalt tre månader med möjlighet till förläggning. Ensamrätten innebär att den av uppdragsgivaren anställda fastighetsmäklaren har rätt att förmedla den tilltänkta fastigheten utan risk att annan fastighetsmäklare tar över och säljer objektet. Det är en trygghet för fastighetsmäklaren och till viss del även för uppdragsgivaren då denne får fastighetsmäklarens fulla uppmärksamhet, så borde det vara men självklart finns inga garantier på tilltänkta fastighetsmäklaren engagemang. Av denna anledningen så har uppdragsgivaren som trygghet att ensamrätten löper ut efter maximalt tre månader. Efter att ensamrätten löpt ut kan uppdragsgivaren välja att förlänga den eller så har denne rätt att anställa en annan fastighetsmäklare.

En fastighetsmäklare blir provisions berättigad om fastigheten blir såld inom ensamrättsperioden. Skulle uppdragsgivaren välja att anställa annan fastighetsmäklare så faller provisionsrätten bort från den tidigare fastighetsmäklaren med undantag om den nya anställda fastighetsmäklaren lyckas sälja fastigheten på grund av ett arbetsmoment som utfört av den tidigare fastighetsmäklaren. Exempelvis om den tidigare fastighetsmäklaren hittat köparna men inte hunnit sälja innan ensamrätten gått ut och den nya fastighetsmäklaren senare säljer till de köpare. I ett sådant fall så har båda fastighetsmäklarna rätt till del av provisionen.⁴³

Uppsägning av avtal

Skulle det ske en uppsägning av uppdragsavtalet så kommer fastighetsmäklaren, då avtalet är personligt, att ta med sig avtalet och uppdragsgivaren kan då upprätta nytt avtal med annan fastighetsmäklare. Uppdragsgivaren kan dock ge godkännande till att det gamla uppdragsavtalet ska stanna kvar med den nya fastighetsmäklaren. Uppdragsavtalet kan dock aldrig sägas upp av ena parten utan den andre partens samtycke, ömsesidig uppsägning.

⁴² Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.167-168

⁴³ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.174-175

Om således någon av parterna anser att den andre brutit mot avtalet så finns berättigande att säga upp avtalet om det finns stöd i lag samt bevis på att avtalsbrott begåtts. Vid avtalsbrott gäller rätt till ersättning för eventuella skador den lidande parten fått lida, det kan i vissa fall röra sig om ekonomisk skada då den lidande parten lagt ut pengar för tjänster som inte utförts.⁴⁴

I ett rättsfall:

NJA 1970 s. 122, där säljaren sagt upp uppdragsavtalet under ensamrättstiden utan att kunna bevisa att fastighetsmäklaren gjort sig skyldigt till försummelse som är av ringa. Uppdragsgivaren tvingades betala skadestånd till fastighetsmäklaren.⁴⁵

Skulle någon av parterna, exempelvis uppdragsgivaren, säga upp uppdragsavtalet utan grund så har fastighetsmäklaren rätt till skadestånd för de arbete som fastighetsmäklaren utfört. Skulle fastighetsmäklaren dessutom ha sålt den tilltänkta fastigheten under uppsägningen av uppdragsavtalet men väl under ensamrättstiden så är fastighetsmäklaren även provisions berättigad, om nu uppsägningen från uppdragsgivarens sida var utan grund. Trots obefogad uppsägning så måste fastighetsmäklaren efter att ha fått kännedom om detta, skriftligen bekräfta uppsägningen innan talan om skadestånd kan väckas. Samma regler och hantering gäller om fastighetsmäklaren själv sagt upp uppdragsavtalet.⁴⁶

När fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren; nu kallad säljaren, kommit överens om hur de olika momenten i förmedlingen ska genomföras så inleds förmedlingen av fastigheten. Fastighetsmäklaren har då värderat objektet och säljaren känner nu till marknadsläget vilket gör att parterna kommit överens om ett försäljningspris, fastighetsmäklaren sitter med faktan och måste råd ge och informera sin uppdragsgivare.⁴⁷

Nu påbörjar fastighetsmäklaren förberedelserna för marknadsföringen av objektet. Fastigheten fotograferas och fastighetsmäklaren skriver en så kallad objektsbeskrivning där fastighetsmäklaren beskriver det gällande objektet. I denna ingår bland annat fastighetens beteckning, areal, ålder, köpeskillingen etcetera. Fastighetsmäklaren tar fram en planritning

⁴⁴ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.175-177

⁴⁵ *NJA 1970 s. 122*

⁴⁶ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.176-177

⁴⁷ *Ibid.* S.255-256

över fastigheten samt undersöker eller frågar om det finns servitut eller annat knutet till fastigheten som fastighetsmäklaren kan ha med i marknadsföringen.⁴⁸

Alla uppgifter ska godkännas av säljaren innan marknadsföringen påbörjas, fastighetsmäklaren måste i sin marknadsföring följa god marknadsföringssed enligt marknadsföringslagen; MFL.⁴⁹

I marknadsföringen finns datum och klockslag för visning av fastigheten som kommer att hållas av fastighetsmäklaren det är ytterst sällan som säljaren är en del av visningen. Under visningen träffar fastighetsmäklaren den tredje aktören, nämligen den potentiella köparen (nu nuläget kallad spekulanten), fastighetsmäklaren tar spekulanternas kontaktuppgifter och de spekulanter som är intresserade av objektet kommer efter visningen att komma in i en budgivning.⁵⁰ Varje inkommet bud ska rapporteras till säljaren och säljaren är den som slutligen bestämmer vilken av spekulanterna som säljaren vill skriva avtal med. Säljaren har fram till att bindande avtal uppstår rätt att välja en annan köpare om någon skulle bjuda högre pris.⁵¹ När en spekulant står som vinnare i budgivningen så kan köpehandlingarna, *köpekontraktet* och *köpebrevet*, upprättas av fastighetsmäklaren. Fastighetsmäklaren ska kunna identifiera konfliktfrågor så att köpehandlingarna utformas på ett godtagbart sätt, detta för att inte konflikt ska uppstå mellan parterna och för att inte någon av parterna ska bli lidande.⁵²

Köpekontraktet

Fastighetsmäklaren är skyldig att upprätta ett köpekontrakt där samtliga villkor för köpet samt parternas rättigheter och skyldigheter finns nedskrivna. Fastighetsmäklaren ska dessutom verka för att alla parterna förstår och godkänner köpekontraktets innehåll innan underskrift sker. I köpekontraktet finns det så kallade överlåtelseförklaringen, säljaren säljer fastigheten i fråga till köparen. Samtliga parternas namn och personuppgifter samt kontaktuppgifter ska finnas med i köpekontraktet. Vilken fastighet det gäller samt köpeskillingen ska stå med i köpekontraktet samt tid för tillträde och betalning.

⁴⁸ Ibid. S.230-231

⁴⁹ SFS nr: 2008:486

⁵⁰ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.253

⁵¹ Ibid. S.233

⁵² Ibid. S.46, S.290.

Dessa nu ovan nämnda innehåll är minimikrav för vad som ska stå med i köpehandlingen för att bindande avtal ska uppstå, skulle någon av dessa minimikrav utebli från köpekontraktet så blir avtalet ogiltigt enligt, 4:1 JB; *se nedan*, dock bör tilläggas att ett köpekontrakt i praktiken innehåller fler punkter. Ett köpekontrakt brukar i regel innehålla olika klausuler och/eller villkor för köpet, exempelvis återgångsvillkor om att köpet ska återgå till säljaren om köparen bryter mot kontraktet. Andra typer av klausuler som kan förekomma i ett köpekontrakt är friskrivningsklausuler, som innebär att säljaren friskriver sig från att ansvara för vissa fel i fastigheten samt kanske den viktigaste nämligen en låneklausul, som innebär att köpet återgår till säljaren om inte köparen beviljas lån av banken. Utan en sådan blir köpet vilande tills det att köparen beviljats lån.⁵³ Detta illustreras i ett rättsfall:

NJA 1997 s. 127 I och II, där fastighetsmäklaren borde ha insett att en låneklausul borde skrivits in i köpekontraktet. Fastighetsmäklaren dömdes till skadestånd.

Det är som nämnt i avsnitt 3.1 fastighetsmäklarens uppgift enligt 21§ FML att verka för att köparen och säljaren träffar överenskommelser i frågor som behöver lösas i samband med en överlåtelse och att kunna identifiera konfliktfrågor, vilket fastighetsmäklaren i fallet, *NJA 1997 s. 127 I och II*, inte gjort.⁵⁴

Jordabalken, JB

4 kap 1§ *“Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskillning och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning, är det tillräckligt att köpehandlingen innehåller en uppgift om gemensam köpeskillning.*

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskillning som anges i köpehandlingen. Denna köpeskillning får dock jämkas om det med hänsyn till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt är oskäligt att den köpeskillningen skall vara bindande.

Köp som inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller

⁵³ Grauers, Folke (2016), *Fastighetsköp*. Juristförlaget i Lund. upplaga 21. S.39-45, S.60

⁵⁴ *NJA 1997 s. 127 I och II*

kooperativ hyresrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits”⁵⁵

I köpekontraktet brukar också köpet göras beroende av att köpeskillingen betalas genom att ett köpebrev upprättas och skrivs på av parterna. Tillträdesdagen har parterna kommit överens om och den dagen ska köparen ha betalat ut köpeskillingen till säljaren. Skulle samtycke för försäljningen eller förvärvet krävas så ska dessa också skriva under köpehandlingarna.⁵⁶

Köpebrevet

I köpebrevet återfinns överlåtelseförklaringen, det vill säga vilken fastighet försäljningen gäller, priset samt parternas underskrifter, om samtycke krävs så ska även dessa skriva under. När köpebrevet är upprättat och alla underskrifter skrivna så är köpet definitivt i den mening att säljaren inte längre kan häva köpet om köparen skulle vara försenad med betalningen, med andra ord om köparen skulle vara i dröjsmål. Dock kan säljaren skyddas från sådant genom att en klausul upprättas i köpekontraktet som ger säljaren rätt till dröjsmålsränta vid köparens dröjsmål.⁵⁷

Ytterligare handlingar vid fastighetsköp

Här bör nämnas det så kallade depositionsavtalet, som är ett avtal mellan samtliga parter, köparen, säljaren och fastighetsmäklaren och är en överenskommelse om hur handpenningen ska hanteras. Avtalet ska vara skriftligt och måste undertecknas av parterna och detta görs under kontraktsskrivningen varvid köparen betalar handpenningen som är 15 % av köpeskillingen. Pengarna betalas ut till den part som har rätt till dem men en fastighetsmäklare bör sköta detta omsorgsfullt då handpenningen inte tillfaller säljaren förrän ett bindande avtal uppstått men om inget annat avtalats angående detta så gäller, enligt 10§ FML⁵⁸, att handpenningen i all hast ska betalas ut till säljaren. Fastighetsmäklaren håller pengarna i ett så kallat klientmedelskonto.⁵⁹

⁵⁵ SFS nr: 1970:994 *Jordabalken*

⁵⁶ Grauers, Folke (2016), *Fastighetsköp*. Juristförlaget i Lund. upplaga 21. S.41-42

⁵⁷ Ibid. S.41-42

⁵⁸ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

⁵⁹ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.314-315

I rättsfallet:

NJA 2001 s. 292, där köparen frånträdde ett köp med stöd av en låneklausul i köpekontraktet. Köparen och säljaren kom sedan i tvist om vem som har bättre rätt till handpenningen då fastighetsmäklaren redan betalat ut handpenningen till säljaren utan att undersöka vem som hade rätt till handpenningen. Fastighetsmäklaren dömdes i detta fall att betala ut handpenning till köparen.⁶⁰

Lagfart

Efter att köpebrevet upprättas så ska köparen söka lagfart vilket innebär att köparen, vid beviljande av lagfartsansökan, blir registrerad som ny ägare till fastigheten. Säljaren är nu inte längre ägaren till fastigheten utan detta har nu gått över till köparen. För köparen inte lagfart så kan inte köpet fullföljas.⁶¹

Jordabalken, JB

1§ *“Den som med äganderätt förvärvat fast egendom skall söka inskrivning av förvärvet (lagfart) inom tid som anges i 2 §.”*⁶²

3.2.1. Fastighetsmäklarens relation till parterna

För tydlighetens skull så kan vi här återigen nämna och referera till 15§ FML, fastighetsmäklaren är förbjuden att agera ombud åt någon av parterna⁶³ men det innebär inte att fastighetsmäklaren inte skapar relationer eller har skyldigheter till både sin uppdragsgivare och potentiella köpare.

Det mest framträdande i denna relation är fastighetsmäklarens skyldighet att ge råd, den så kallade rådgivningsplikten. Fastighetsmäklaren är den som besitter kunskapen om förmedlingsprocessen och ska så gott denne kan besvara frågor som köparen eller säljaren kan ha samtidigt som fastighetsmäklaren ska guida båda parterna till hur de lämpligen bör agera under överlåtelseprocessen. Med denna kunskap ska fastighetsmäklaren också lägga fram fakta. Fastighetsmäklaren ska ge råd och uppmana köparen att undersöka fastigheten innan köp och samtidigt då förklara de rättsliga konsekvenserna om köparen inte fullföljer sin

⁶⁰ NJA 2001 s. 292

⁶¹ Grauers, Folke (2016), *Fastighetsköp*. Juristförlaget i Lund. upplaga 21. S.77-78

⁶² SFS nr: 1970:994 *Jordabalken*

⁶³ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

undersökningsplikt. Likaså ska fastighetsmäklaren ge råd och uppmana säljaren om dennes upplysningsplikt och förklara rättsliga konsekvenserna om säljaren väljer att undanhålla väsentlig information gällande fastigheten från köparen eller fastighetsmäklaren.⁶⁴

Köparen har rätt att få sitt bud framfört till säljaren, vilket innebär att så fort fastighetsmäklaren får in budet så ska denne snarast informera säljaren om detta. Finns det fler spekulanter i budgivningen ska dessa också informeras om det inkomna budet.

Detta visas tydligt i ett rättsfall från kammarrätten:

KamR 8181-12, hade fastighetsmäklaren inte framfört ett inkommet bud till övriga spekulanter vilket ledde till att fastighetsmäklaren meddelades en varning då detta var vilseledande för spekulanterna.⁶⁵

Trots att fastighetsmäklaren ska se till uppdragsgivarens ekonomiska intresse så får fastighetsmäklaren inte bryta mot god fastighetsmäklarsed 8§ FML⁶⁶, utan ska vara en opartisk mellanman. I rättsfallet ovan har fastighetsmäklaren valt att inte framföra ett bud som låg långt under utropspriset, budet hade kunnat leda till att slutpriset på fastigheten blev lägre, därför menade rätten att fastighetsmäklarens agerande kan ses som vilseledande för de övriga spekulanterna. Fastighetsmäklarens relation med säljaren går något djupare än dennes relation med köparen, vi refererar här till avsnitt 3.2. uppdragsavtalet, då säljaren är fastighetsmäklarens uppdragsgivare och har sedan innan en överenskommelse om hur fastighetsmäklaren ska utföra vissa arbetsmoment. Vi tillägger här att fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren inte får träffa överenskommelser som bryter på FML eller påverkar köparens rättigheter.⁶⁷ Fastighetsmäklaren har skyldighet att meddela säljaren om detta och förklara att fastighetsmäklaren inte får gå mot god fastighetsmäklarsed, 8§ FML.⁶⁸

⁶⁴ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.255-258

⁶⁵ KamR 8181-12

⁶⁶ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

⁶⁷ Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2. S.233

⁶⁸ SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

4. PORTUGAL

Bakgrundsfakta och introduktion till portugisiska fastighetsmarknaden

Portugal är en republik som, tillsammans med Spanien, ligger på den Iberiska halvön nere i sydvästra Europa. Tack vare de många upptäcktsresande portugiserna under 1500- och 1600-talet har Portugal, förutom sitt fastland, även två ögrupper som, till trots att de tillhör landet, är självstyrande regioner. År 1974 övergick Portugal från diktatur till demokrati genom "Nejlikerevolutionen" och under 1980-talet, närmare bestämt 1986, gick de även med i EU.⁶⁹

Revolutionen innebar inte bara demokrati för portugiserna, utan även friare arbetsmarknad och ett moderniserat tankesätt. Migrationen in till landet har sedan diktatur-tiden ökat och statistiska undersökningar visar att det inte bara är utländska personer som söker sig till Portugal. Under 2016 var nästan hälften (49,7%) av alla som immigrerade hemvändande portugiser eller människor med portugisisk anknytning/medborgarskap som sökte sig till landet. Detta visas genom siffror som berättar att trots relativt hög registrerad invandring till landet, har ytterst få ansökt om medborgarskap eller uppehållstillstånd. Av grupperna med migranter som inte fötts i Portugal, var människor födda i Brasilien och på Kap Verde dominerande under samma år. Då bägge länder varit portugisiska kolonier kan man dra slutsatsen om att andra gemensamma nämnare än etnicitet, såsom språket, troligen varit en avgörande faktor i detta.⁷⁰

Några av följderna av att portugiserna började vända hemåt igen så snart diktaturen återgick till att bli en demokrati, blev att vissa platser (främst jordbruksfastigheter) inte blev registrerade ordentligt då det blev naturliga överlåtelser genom arvskifte. Jordbruket i Portugal har en tendens att gå i arv och även detta har varit en bidragande faktor till att Portugals fastighetsregister, "*Registo Predial*" på portugisiska, saknat uppgifterna om dessa fastigheter. För att man i Portugal ska kunna bevisa att man är rättmätig ägare till en fastighet, så är det utdrag ur *Registo Predial* som räknas och landets regering ville förebygga tvister (t ex om förfoganderätt) genom att 1 oktober 1984 införa en obligatorisk anmälningsplikt på

⁶⁹ Symington, M. (2005) *Första klass reseguider: Portugal*. Stockholm. Streiffert Förlag AB. S.13-17.

⁷⁰ http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Migration_and_migrant_population_statistics. 2018-04-25

varje fastighet och dess ägare. Genom denna lagändring kom man närmare en lösning på problemet med saknade uppgifter och i dagsläget är det inte lika problematiskt att ta reda på vem som har förfoganderätt över en fastighet, vilket är till stor fördel för de som går i köptankar. För att kunna registrera sin fastighet måste köpet vara giltigt, vilket det blir när båda parter signerat kontraktet hos en notarie. I teorin kan en säljare sälja sin fastighet till flera personer vid olika tillfällen. Den som i slutändan står som rättmätig ägare blir den köpare som är i god tro och varit först med att registrera fastigheten som sin egen, liknande det svenska systemet om att söka lagfart.⁷¹

Trots att Portugal är en del av EU så skiljer sig vissa saker från andra medlemsländer. Fastighetsförvärv är en sådan sak man kan säga att det i dagsläget finns fyra familjer inom den juridiska biten inom ett bostadsköp. Det latin-tyska notarie-systemet, det avreglerade holländska notarie-systemet, advokat-systemet och det nordiska systemet med licensierade fastighetsmäklare. Här faller Portugal under den första kategorin, där en notarie har nyckelrollen i förvärvet för att det ska bli giltigt.⁷²

4.1 Hur går processen till och när blir köpet bindande?

Definition av "fastighetsförmedlingsverksamhet"

Enligt 2§ 1st i "Lei no.15º/2013" definieras fastighetsförmedling enligt följande:

A atividade de mediação imobiliária consiste na procura, por parte das empresas, em nome dos seus clientes, de destinatários para a realização de negócios que visem a constituição ou aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, bem como a permuta, o trespasse ou o arrendamento dos mesmos ou a cessão de posições em contratos que tenham por objeto bens imóveis.

Översättning: Fastighetsförmedling består av att en medlare (fastighetsmäklare) sammanför sin klient med ett objekt och vidare utför förhandlingar mellan berörda parter (köpare och

⁷¹ Kälén, Christian H (2005) International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law. Chichester. John Wiley & Sons Ltd. Uppl. 1. s. 484-488

⁷² Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

säljare) enligt lagstadgade direktiv. Fastighetsförmedling omfattar även, enligt lag, förmedling av hyresrätter och lokaler/kommersiella fastigheter med tillhörande affärsverksamhet.⁷³

Förmedlingsprocess

Innan en överlåtelse är att överväga, måste de involverade parterna ha portugisiska identifikationshandlingar. Dessa identifikationshandlingar kallas NIF-nummer och innebär att man kan uppvisa att man har en korrekt skattestatus och får lov att ingå avtal i landet. NIF-nummer kan ansökas om och beviljas inom loppet av en dag, genom ett besök till något av de lokala skattekontoren.⁷⁴

Om det är aktuellt, kan ett reservationskontrakt upprättas mellan parterna, för att ge någon form av betänketid för, i första hand, köparen.⁷⁵ Vidare upprättas ett löfteskontrakt (likställt med det svenska köpekontraktet), oftast upprättad av involverad advokat, där alla villkor för köpet skrivs in. Villkor som inte finns med i kontraktet är ogiltiga och kan i efterhand inte göras anspråk mot av någon part. För att detta kontrakt ska bli giltigt och affären bindande, krävs det att bägge parter signaturer är verifierade och skrivs ned officiellt. Detta steg utförs hos en notarie, som är en enligt staten auktoriserad jurist. Det är även hos notarien som kontraktet läses upp och parterna blir införstådda med vad det innebär, det är det deras signaturer betyder - att de förstår innebörden av och accepterar kontraktet. Ett löfteskontrakt med verifierade signaturer är att anses vara likställt med det svenska köpebrevet. Då det sällan eller aldrig upprättas fler kontrakt efter löfteskontraktet, så "omvandlas" istället löfteskontraktet till ett köpebrev så snart signaturerna är på plats.⁷⁶

4.1.1 Vilka handlingar krävs?

Reservation av bostaden - betänketid

⁷³Apemip.

<http://www.apemip.pt/Media%20A7%20Imobil%20A1ria/Defini%20A7%20A3odeMedia%20A7%20A3oImobili%20A1ria/tabid/157/language/pt-PT/Default.aspx> 2018-05-10

⁷⁴ Código Civil; Título 2; Secção 1; artigo 876.º

⁷⁵ Código Civil; Livro 2; Título 2; Capítulo 2; Secção 1; Subsecção 2; Atrigo 410

⁷⁶ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

I Portugal är det möjligt att, innan ett ordentligt köpekontrakt upprättas, få lov att ingå ett “reservationskontrakt” efter att villkoren för den kommande affären fastställts; exempelvis för att en potentiell köpare ska få betänketid. Det hör till vanligheten att man vid samma tillfälle betalar handpenningen på fastigheten, vilken ligger på mellan 5-20% av köpeskillingen. Ett sådant kontrakt kan skapas ensidigt, dvs att säljaren reserverar bostaden åt köparen men normalt är idag att bägge parter skriver under detta.⁷⁷ Om det är aktuellt att endast ett ensidigt reservationskontrakt upprättas där förfallodag för svar från köparen saknas, har säljaren möjlighet att genom domstol få ett bestämt förfalldatum. Om köparen inte svarat på om hen vill genomföra köpet eller ej innan det beslutade förfalldatumet, blir hela reservationskontraktet ogiltigt och säljaren är fri att sälja fastigheten till någon annan.⁷⁸

Contrato promessa de compra e venda (Löfteskontrakt)

Att upprätta löfteskontrakt (vilket är den portugisiska motsvarigheten till vårt svenska köpekontrakt) är inte obligatoriskt vid fastighetsförvärv i Portugal. Det ligger dock i bägge parterns intressen att upprätta ett sådant, eftersom det binder dem till affären och tydligt beskriver skyldigheterna som affären medbringer. Om ett löfteskontrakt upprättas är det nödvändigt att följande punkter finns med:

1. Båda parterns identifikation, civilstatus, bostadsadress och personnummer;
2. Identifikation på objektet (geografisk placering, typ av objekt, förfoganderätt över objektet, information från fastighetsregister och planlösning);
3. Den överenskomna köpeskillingen och betalsätt, i vilken valuta som betalning sker och avbetalningsplan om någon form av delbetalning existerar.⁷⁹ Om priset inte kan bli överenskommet mellan parterna, kan köpeskillingen bestämmas på två sätt. Det ena sättet är att utgå ifrån säljarens anskaffningsutgift, dvs köpeskillingen som säljaren gav vid förvärvet. Där hör det till vanligheten att även lägga till för eventuella renoveringar eller göra avdrag för slitage. Det andra sättet som kan användas är att

⁷⁷ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

⁷⁸ Código Civil; Livro 2; Título 2; Capítulo 2; Secção 1; Subsecção 2; Atrigo 411

⁷⁹ Economias <https://www.economias.pt/contrato-promessa-compra-venda/> 2018-05-05

undersöka fastighetens marknadsvärde enligt den aktuella dagens fastighetsmarknad.

Om det bestäms att marknadsvärdet ska sätta priset, så sker detta via domstol.⁸⁰

4. Förklaring att försäljningen frigör säljaren av kostnader och avgifter som tillhör den avyttrade tillgången, såsom månadsavgifter för gemensamhetsanläggningar etc;
5. Tidsfrist/bestämmande av tidpunkt för underskrifter hos notarie;
6. Påföljdsbeskrivning om avtalad tidsfrist inte överhålls;
7. Om det finns planer om att bygga något på fastigheten (främst vid köp av mark), ska tillstånd bifogas i löfteskontraktet. Om ett sådant tillstånd inte existerar ska bevis uppvisas om att man ansökt hos kommunen (Câmara Municipal) om bygglov på fastigheten. Om det är en permanentbostad som försäljningen behandlar, ska “användningslov” ansökas om på samma sätt som bygglov hos kommunen.⁸¹

I löfteskontraktet måste alla eventuella klausuler finnas med för att klargöra vilka villkor som gäller för köpet. Några exempel på detta är när ägandeskapet ska övergå, att varan (i detta fall lägenheten) säljes i befintligt skick samt tid och plats för betalning. Det ska även stå vad som sker om någon av parterna inte hedrar sin del av avtalet, exempelvis om lägenheten har skador på inflyttningsdagen som ej funnits vid visningstillfället. Om säljaren vill göra någon förändring i fastigheten (exempelvis ta med sin tvättmaskin), ska detta finnas med som ett villkor i löfteskontraktet samt ska värdebevis bifogas för att verifiera sakens värde.^{82 83}

För att överhuvudtaget få lov att ingå avtal i Portugal måste både köpare och säljare vara godkända av staten och av banken. För att anses vara godkänd av dessa två, ska man ha ansökt om och blivit beviljad korrekt skattestatus. Om man saknar godkännande får man heller inte agera ombud för någon eller ta lån hos bank- eller kreditinstitut. Om det i efterhand visar sig att en av parterna inte har en godkänd/korrekt skattestatus blir hela avtalet ogiltigt.⁸⁴

Köpebrev - “Final deed”

⁸⁰ Código Civil; Título 2; Secção 2; artigo 883.º

⁸¹ Economias <https://www.economias.pt/contrato-promessa-compra-venda/> 2018-05-05

⁸² Código Civil; Título 2; Secção 1; artigo 879.º, 882.º

⁸³ Código Civil; Título 2; Secção 2; artigo 885.º

⁸⁴ Código Civil; Título 2; Secção 1; artigo 876.º

I Portugal upprättar man inte fler handlingar efter löfteskotraktet. Det är parternas, hos en notarie, verifierade signaturer på det utskrivna löfteskotraktet som betraktas som en uppdaterad version av köpehandlingarna som motsvarar vårt svenska köpebrev.⁸⁵

Avgifter och kostnader

Uppdragsavtalet är den handling som innehåller information om mäklarens arvode. Hur mycket arvode det rör sig om och vem som ska betala samt under vilka omständigheter (vanligtvis när bindande köp kommit till stånd) ska finnas med här.⁸⁶

Om inget annat avtalas i löfteskotraktet, är det köparen som ska stå för alla transaktionskostnader.⁸⁷ Sådana kostnader kan vara stämpelskatt, notarieavgift, besiktningsavgift, registreringsavgift till fastighetsregistret (motsvarande vår lagfartsavgift) samt fastighetsskatt.⁸⁸

4.1.2 Vilka aktörer är involverade?

Säljare & Köpare

Oavsett om man är köpare eller säljare måste man ha ett NIF-nummer och en bekräftad och godkänd skattestatus. Skattestatusen skiljer sig åt beroende på om man är född i landet, flyttat dit som liten eller flyttat dit som pensionär etc. Dessa uppgifter krävs för att man ska kunna ingå avtal överhuvudtaget.⁸⁹ I Portugal är det möjligt för både köpare och säljare att skriva uppdragsavtal med mäklaren. En köpare kan ingå uppdragsavtal om att mäklaren ska hitta objekt som möter vissa förutbestämda förväntningar och en säljare kan ingå uppdragsavtal om att mäklaren ska förmedla ett objekt som hen vill få sålt. Den som ingått uppdragsavtal med mäklaren, är den som sedan ska betala mäklararvodet när bindande avtal om överlåtelse ingåtts. Skulle omständigheterna vara sådana att mäklaren har uppdragsavtal med bägge parter, så är det den som ingick avtalet först som står för kostnaden; om inte annat avtalas.⁹⁰

⁸⁵ Código Civil; Título 2; Secção 1; artigo 875.º

⁸⁶ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; artigo 16.º

⁸⁷ Código Civil; Título 2; Secção 1; artigo 878.º

⁸⁸ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

⁸⁹ Código Civil; Título 2; Secção 1; artigo 876.º

⁹⁰ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP).

Det är sedan säljarens uppgift att överlämna korrekt information om fastighetsmäklaren till notarien, se under nedanstående rubrik *Notarie*.⁹¹

Fastighetsmäklare

Utöver att ansöka om tillstånd att utöva förmedling av fastigheter, ska den som vill verka som fastighetsmäklare i Portugal genomgå ett antagningsprov, detta gäller dock inte de människor som har kandidatutbildning eller högre inom ämnen som är relaterade med mäklaryrket, såsom juridik, arkitektur eller annat.⁹²

En fastighetsmäklare har som huvudsaklig uppgift att enligt sin uppdragsgivares (köpare eller säljare) önskemål, finna ett objekt som uppfyller de givna kraven och sammanföra det två. När fastighetsmäklaren hittat ett objekt, eller flera, som kan möta uppdragsgivarens önskemål, är det mäklarens uppgift att vidare insamla all relevant information om dessa för att vidarebefordra till sin klient. Mäklaren har befogenhet att sälja fastigheter till priser som understiger marknadsvärden eller säljarens önskemål, om det framkommit av exempelvis banken att fastigheten eller säljaren i fråga är i obestånd att betala sina räkningar. Det kan ske genom vanlig försäljning eller exekutiv auktion om så krävs.⁹³

Advokat

För att få titulera sig som advokat i Portugal, ska man ha uppnått en juridisk examen och praktiserat inom ämnet i två år samt genomgått ett nationellt prov. Därefter registreras man i "Ordem dos Advogados". En advokat är obligerad att alltid handla för att tjäna sin klients intressen. Det är för dem förbjudet att agera både advokat och notarie, till trots för att bägge yrken grundar sig på juridisk utbildning.

Att involvera en advokat är inte nödvändigt i den portugisiska fastighetsförvärvsprocessen, men det hör till vanligheten att speciellt köparen trots det använder sig av advokater. Detta för att få juridisk hjälp och vägledning under processen. Advokaten brukas främst för att få hjälp med de kontraktuella frågorna men även frågor gällande fastigheten, exempelvis för att få information om eventuella belastningar som finns i fastigheten. Om en advokat är involverad i processen, hör det till vanligheten att denne är den

⁹¹ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; artigo 40.º

⁹² Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP).

⁹³ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; artigo 2.º

part som upprättar det preliminära löfteskontraktet. Advokaten är även befogad att representera köparen i överlåtelseprocessen och vid registreringen till fastighetsregistret.⁹⁴

Notarie - “Notarius Publicos”

En notarie är en, av staten, auktoriserad jurist vars involvering krävs vid alla fastighetsöverlåtelser; för att de ska vara giltiga och senare kunna användas när en köpare ska skriva in sig som rättmätig ägare i “Registo Predial”. Notarien har som uppgift att vittna och därmed verifiera parternas signaturer, men även fastställa att alla parter är införstådda med innebörden av kontraktet. Det kontrakt som normalt utfärdats av advokaten, ska finnas tillgängligt för notarien att skriva ut på dagen för signering. Kontraktet läses högt inför alla parter och förklaras i djupgående detalj. Det är viktigt att notarien ser till att alla är införstådda med klausuler och påföljder vid kontraktsbrott etc. Notarien ska även notera vilken mäklare eller firma samt deras organisationsnummer som varit involverad i överlåtelsen. Om det vid notariens kontroll framkommer att förmedlingen skett av en icke licensierad mäklare, ska kopior av all dokumentation skickas till InCI inom loppet av 15 dagar för granskning.⁹⁵

Till trots för att både notarier och advokater är två juridiska yrken, så finns där saker som skiljer dem åt. Notarien ska, till skillnad mot advokatens två år, utföra upp till fem års praktik inom ämnet. Vidare ska de ansöka om medlemskap i “Ordem dos Notários”, vilket då ger dem den neutrala rollen notarie.⁹⁶

4.2 Registrerad förmedlingsverksamhet; vilka kriterier finns?

Förmedlingsverksamhet inom fastighetsbranschen i Portugal innebär både förmedling av privatbostäder men även överlåtelser som berör befintliga affärsverksamheter och deras lokaler. Enligt lagen “Lei no.15º/2013” får ingen som inte uppfyller kriterierna utge sig för att vara fastighetsmäklare eller bedriva förmedlingsverksamhet.⁹⁷ För att få lov att bedriva en fastighetsmäklarbyrå i Portugal, behöver företaget bli godkänt hos “InCI (O Instituto da

⁹⁴ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

⁹⁵ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; Artigo 40.º

⁹⁶ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

⁹⁷ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; Artigo 2.º

Construção do Imobiliário)”, vilket översätts ungefär till Byggnads- och fastighetsinstitutionen. Varje enskild mäklare ska också ansöka om licensen. Licenserna som beviljas gäller dock endast förmedlingsaktivitet i Portugal och appliceras ej i de fall då exempelvis en portugisisk mäklare vill förmedla ett objekt i närliggande Spanien. InCI utfärdar fysiska id-kort som mäklaren ska bära synligt under arbetstid. Id-kortet/licensen är giltig på obestämd tid, om inte mäklaren bryter mot lagen. Enligt artigo no. 9^o kan mindre förseelser leda till tidsbestämd avstängning, medan artigo no. 10-11^o säger att grövre förseelser kan leda till livslång avstängning.⁹⁸ Det finns lagstadgade krav som måste uppfyllas för att ett företag ska anses vara lämpligt att inneha ett certifikat som tillåter fastighetsförmedlingsverksamhet, dessa krav är följande:⁹⁹

1. Vara lämplig att bedriva verksamhet. För att anses vara lämplig får man inte ha brutit mot några lagar och det får heller inte finnas historik om stämningsansökningar mot bolagsägaren vilka har lett till avveckling av tidigare bolag. De tidigare bolagen får dock ha haft maximalt två anmälningar/varningar innan licensen nekas.

Människor som inte anses vara lämpliga för affärsverksamhet är sådana som tagit emot mutor, förfalskat dokument inklusive missbrukat stämpelsystemet eller varit involverade i korrupcion. Personen som ansöker om tillståndet får heller inte varit involverade i andra kriminella aktiviteter, speciellt inte brott som kan utföras lättare genom affärsverksamheten, såsom exempelvis penningtvätt. Granskningen sträcker sig fem år tillbaka i tiden.¹⁰⁰

2. Ha en ansvarsförsäkring på minst €150.000. Försäkringen har till syfte att gälla vid skador mot tredje part, men även gälla för de som representerar eller samarbetar med firman.¹⁰¹
3. Ha alla nödvändiga dokument tillhanda till InCI inom tio dagar från och med ansökningsdagen. InCI ska inom fem dagar bevilja ansökningen eller ge avslag. Om avslag blir aktuellt, får firman (eller enskild mäklare) ansöka på nytt efter ett år.¹⁰²

⁹⁸ Lei no.15^o/2013; Capítulo 1; Artigo 4.^o

⁹⁹ Lei no.15^o/2013; Capítulo 1; Artigo 5.^o

¹⁰⁰ Lei no.15^o/2013; Capítulo 1; Artigo 6.^o

¹⁰¹ Lei no.15^o/2013; Capítulo 1; Artigo 7.^o

¹⁰² Lei no.15^o/2013; Capítulo 1; Artigo 8.^o

4. Verksamheten måste bedrivas i en lokal och får inte skötas från en privatbostad. När licensen är beviljad, ska det även framgå tydligt att firman är licensierad genom exempelvis stämplor eller organisationsnummer på alla papper etc.¹⁰³

Utöver att bevilja licenser till att bedriva fastighetsförmedlingsverksamhet i Portugal, är det InCI som är det övervakande organet inom branschen. De har ansvar för att kontrollera de licensierade byråerna i Portugal för att fastställa att de följer aktuella regelverk och därmed får bedriva verksamheten vidare. InCI sänder ut, enligt Decreto-lei no.158º/2012, auktoriserade representanter för att undersöka och utföra kontroller. Utöver att InCI kan dra tillbaka licens om inte lagen efterföljs, så kan även företaget själv ansöka om att inaktivera sitt tillstånd. Om en sådan ansökan är aktuell, ska företaget ha skickat in alla relevanta dokument till InCI inom 20 dagar.¹⁰⁴ Effekterna av ett, av InCI, indraget licens är att man ska lämna in de fysiska id-kort som utdelats inom åtta dagar. Alla dokument som är knutna till licensen ska också lämnas in.¹⁰⁵ Vid eventuella förändringar inom företaget, ska dessa upplysas om till InCI inom 15 dagar från det att förändringen börjat gälla.¹⁰⁶

4.3 Relationer mellan olika parter

Uppdragsavtalet

Uppdragsavtalet som ingås mellan fastighetsmäklare och uppdragsgivare (vanligtvis en säljare) ska vara skriftligt. Det ska innehålla information om det aktuella objektet som ska läggas ut till försäljning, såsom fastighetsskatt, försäkringsnummer och försäkringsbolag. I uppdragsavtalet ska även information om eventuella kostnader och avgifter (till exempelvis gemensamhetsanläggningar) för fastigheten finnas med. Fastighetsmäklarens arvode ska bestämmas och skrivas in i uppdragsavtalet, antingen fast arvode eller en viss procent av köpeskillingen samt hur den kommer att erläggas. Fastighetsmäklarens förväntade prestation ska också dokumenteras för att vid senare tillfälle kunna avgöra om hen är berättigad provision eller ej. Ett uppdragsavtal ska löpa över sex månader och först när det löpt ut, utan

¹⁰³ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; Artigo 13.º

¹⁰⁴ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; Artigo 3.º

¹⁰⁵ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; Artigo 12.º

¹⁰⁶ Lei no.15º/2013; Capítulo 1; Artigo 20.º

att en överlåtelse kommit till stånd, upphör kontraktet att gälla och ger därmed säljaren tillåtelse att söka sig till en annan fastighetsmäklare.¹⁰⁷

Mäklaren ska alltid hedra uppdragsavtalet och ska därmed handla för att iaktta sin klients intressen. Detta medför att hen får representera bägge parter i en förhandling men den part som först skrev uppdragsavtal med mäklaren är den som ska betala mäklararvodet och där mäklarens insats ska läggas mest tyngd.¹⁰⁸

Mäklarens skyldigheter

Fastighetsmäklaren har enligt lag skyldighet att försäkra sig om vem som har förfoganderätt över objektet som ska säljas. Utöver det är det mäklarens uppgift att förtroendeingivande och tydligt upplysa potentiella köpare om pris, hur överlåtelsen ska gå till och hur köpeskillingen ska erläggas. Det är viktigt med tydligheten i detta då det inte får uppstå några missförstånd på dessa punkter. Vid eventuella händelser som förhindrar att köpet kan genomföras, är det mäklarens skyldighet att snarast upplysa tilltänkta köpare om dessa omständigheter.

Det är mäklarens skyldighet att inte vara involverad i följande aktiviteter:

1. Ta emot mutor.
2. Visa intresse i objekt som hen själv har i uppdrag att förmedla.
3. Skriva uppdragsavtal om hen misstänker att någon annan handlar i ond tro.
4. Utfärda officiell värdering; en fastighetsmäklare är ej auktoriserad värderingsman.¹⁰⁹

Vid handpenningens erläggande kan mäklaren ta hand om denne på ett klientmedelskonto, istället för att köparen ska ge den direkt till säljaren. Detta för att om köparen skulle ångra sig, blir processen att betala tillbaka handpenningen mindre komplicerad än om säljaren skulle ha pengarna, undantaget om kontraktsbrott finns. Fastighetsmäklaren, eller någon annan anställd, får under inga omständigheter själv disponera pengarna som finns på klientmedelskontot.¹¹⁰

¹⁰⁷ Lei no.15°/2013; Capítulo 1; Artigo 16.°

¹⁰⁸ Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP)

¹⁰⁹ Lei no.15°/2013; Capítulo 1; Artigo 17.°

¹¹⁰ Lei no.15°/2013; Capítulo 1; Artigo 18-19.°

Fastighetsmäklaren har möjlighet att samarbeta med olika människor inom olika yrkesområden, exempelvis städfirmor eller visningsvärdar. Oberoende av vilket sorts samarbete det gäller, är det mäklarens skyldighet att utfärda id-kort som bevisar samarbetet/anställningen. Id-kortet måste innehålla namn, relevant information om personens ställning och ett fotografi. Om fastighetsmäklaren väljer att ha en assistent måste det tydligt framgå att hen är just ett assisterande organ och inte en auktoriserad person till att utföra hela förmedlingen. Det åligger mäklaren att tillgodose assistenten med korrekt information som hen kan vidarebefordra till potentiella köpare. Assistenten får således hjälpa parterna genom upplysning och rådgivning men inte utföra kontaktskapande å mäklarens vägnar.¹¹¹

InCI (Tillsynsorgan)

Varje förmedlingsfirma ska ha ett arkiv över alla överlåtelser som förmedlats av företagets mäklare. Det åligger varje mäklare att själv sammanställa nödvändig information och tillägga detta till arkivet. Arkivet ska innehålla alla överlåtelser som går fem år (minimikrav) tillbaka i tiden och men även innehålla all dokumentation som berör verksamheten, såsom fakturor och anställningsavtal etc. Utöver arkivet, ska varje kontor ha en reklamationsbok som representanterna från InCI kan kontrollera när de kommer till platsen. Arkivet och reklamationsboken är de två faktorer som InCI kontrollerar när de utför sin tillsyn, som vidare ska tillåta firman att bedriva sin verksamhet. Om det framkommer att informationen som finns att tillgå inte överensstämmer med verkligheten, kan firman bötfällas.¹¹²

¹¹¹ Lei no.15°/2013; Capítulo 1; Artigo 23-25.°

¹¹² Lei no.15°/2013; Capítulo 1; Artigo 20.°

5. Analys

Huvudidén med denna uppsats var från början att undersöka skillnaderna mellan en portugisisk fastighetsmäklare och en svensk fastighetsmäklare. Under studiens gång har den idén utvecklats till att undersöka vilka aktörer som är nödvändiga för att en bindande fastighetsaffär ska komma till stånd. Utöver det, så utvecklades studien till att övergripande även studera transaktionsprocessen i sig, i respektive land. Detta då det var nödvändigt för en bredare förståelse av överlåtelseprocessen och dess aktörer. Innan studien genomfördes kunde vi få indikationer på att processen att förvärva fastigheter är långt mer komplicerad i utlandet än vad det är i Sverige, ur ett köpar- eller säljar-perspektiv. Dessa indikationer styrks med våra undersökningar av portugisisk lagtext.

I vårt insamlade material finner vi att fastighetsöverlåtelse har olika tillvägagångssätt och olika aktörer beroende på vilket land man granskar. Portugal använder sig av en modell som involverar flera parter för att överlåtelsen ska vara säker och juridiskt tillförlitlig. Både köpare och säljare gör klokt i att använda sig av advokater för att vara säkra på att kontraktet upprättas enligt konstens alla regler. Den svenska mäklaren liknar yrkesmässigt mer en portugisisk advokat snarare än en portugisisk mäklare, när det gäller ansvarsfördelningen inom överlåtelsen. Istället för att juridiskt belasta den portugisiska mäklaren så är det advokaten som brukar stå för upprättandet av kontrakt och säkerställa fastighetens status, exempelvis servitut eller andra belastningar. I Sverige tillfaller alla dessa delar fastighetsmäklaren och därav kan vi konstatera att det svenska systemet bara kräver en part utöver köpare och säljare. Portugiserna, å andra sidan, har en mer byråkratiskt komplicerad process, där man fysiskt måste ta sig till olika platser för att överlåtelsen ska genomföras. Från att ansöka om NIF-nummer hos ett skattekontor till att underskriva det utskrivna löfteskontraktet hos en auktoriserad notarie.

Liksom vi förutspådde, kan vårt funna material vara bristfälligt av olika anledningar. Dels gör språkbarriären det svårt att tolka informationen helt korrekt utan några fel och dels så är dispositionen av lagarna annorlunda än vad vi studerat innan när vi studerat svensk lagstiftning.

6. Slutsats

Slutsatsen av våra undersökningar är att själva transaktionsprocessen, vad gäller exempelvis juridiska handlingar, inte skiljer sig från den svenska processen så mycket som vi från början hade trott. Däremot finns det desto fler skillnader mellan yrkena som spelar in. Sättet att förvärva och överlåta fastighet i Portugal och Sverige skiljer sig inte markant i från varandra utan följer båda liknande lagar samt arbetsmoment. Den markanta skillnaden ligger i, som nämnt ovan, vilka som har till uppgift att utföra arbetsmomenten. Den svenske fastighetsmäklaren har ansvar för alla delar/arbetsmoment i förmedlingsprocessen medan Portugal har en ansvarsfördelning av de olika momenten mellan Notarius Publicus, advokaten och fastighetsmäklaren. Liksom vi trodde från början, gör ju även dessa aktörer att en svensk potentiell köpare kan bli förvirrad och känna att processen är komplicerad. För att en fastighetsöverlåtelse ska kunna genomföras, är det nödvändigt att använda sig av en advokat som hjälper med de juridiska delarna och upprättar kontrakt, en fastighetsmäklare som har som uppgift att medla mellan parterna och en notarie som är den slutliga aktören vilken gör överlåtelsen giltig. Notarien är dessutom en kontrollant som ska se till att alla parter är införstådda med vad avtalet innebär. Notariens verifiering av signaturer är det som även ligger till grund för att kunna skriva sig som rättmätig ägare av fastigheten, vilket är en skyddande faktor vid anspråk från tredje part. För att få bedriva förmedlingsverksamhet i Portugal ska du vara lämplig på så vis att du kan uppvisa att du tänker bedriva verksamhet med vinstsyfte. Dessutom får man inte ha någon belastning i brottsregistret sedan minst fem år tillbaka.

Sammanfattningsvis kan vi dra slutsatsen om att det är av vikt att vara påläst när man förvärvar fastigheter i utlandet, i detta fall Portugal. Det svenska regelverket sätter fler och högre krav på svenska fastighetsmäklaren än vad det portugisiska gör på den portugisiska fastighetsmäklaren, vilket givetvis inger olika nivåer av tillförlitlighet. Som köpare bör man vidta försiktighetsåtgärder och vara väl påläst innan man ger sig ut på en främmande fastighetsmarknad.

Referenser

Tryckta källor/böcker/doktriner

Grauers, Folke (2016), *Fastighetsköp*. Juristförlaget i Lund. upplaga 21.

Jingryd, Ola. Segergren, Lotta (2017) *Fastighetsförmedling*. Lund. Studentlitteratur AB. Upplaga 4:2.

Kälin, Christian H (2005) *International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law*. Chichester. John Wiley & Sons Ltd. Upplaga 1.

Melin, Magnus (2017) *Fastighetsmäklarlagen en kommentar*. Stockholm. Wolters Kluwer Sverige AB. Upplaga 4:1.

Symington, M. (2005) *Första klass reseguider: Portugal*. Stockholm. Streiffert Förlag AB.

Uppsatser

Jingryd, Ola (2013) *Impartial Legal Counsel in Real Estate Conveyances. The Swedish Broker and the Latin Notary*. Diss. KTH, Stockholm

Sánchez, Aida. Andrews, Dan (2011) *To Move or Not to Move: What Drives Residential Mobility Rates in the OECD?* Workingpaper. Economics Department of the OECD. OECDiLibrary.

Teixeira, Carlos och Murdie, Robert A (1997) "The role of ethnic real estate agents in the residential relocation process: a case study of Portuguese homebuyers in suburban Toronto". *Urban Geography*. Vol 18. 1997. s 497-520.

Åkerlund, Ulrika (2013) "Buying a place abroad: Processes of Recreational Property Acquisition". *Housing Studies*. Vol. 28. 2013. s. 632-652.

Elektroniska källor

Apemip, senast besökt 2018-05-10

<http://www.apemip.pt/Default.aspx>

Economias, senast besökt 2018-05-05

<https://www.economias.pt/contrato-promessa-compra-venda/>

Europa, senast besökt 2018-04-25

http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Migration_and_migrant_population_statistics

FMI Fastighetsmäklarinspektionen. Sökord "FMI". senast besökt 2018-04-25

<http://www.fmi.se/utbildning>

SCB, Sökord "Statistik utvandring" senast besökt 2018-04-22

<https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/in-och-utvandring/>

Schmid, Christoph et al. (2006), Preliminary Findings from the Ongoing Study on Conveyancing Services Regulation in Europe, Centre of European Law and Politics, University of Bremen (ZERP), available at <http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/profes>

[sional_services/conferences/20061230/index.html](http://ec.europa.eu/comm/competition/sectors/profesional_services/conferences/20061230/index.html) senast besökt 2018-05-15

Sparsamskatt, Pensionering utomlands. senast besökt 2018-04-16

<http://www.sparsamskatt.se/lander/portugal>

Lagar och författningar

Sverige:

SFS nr: 2011:666 *Fastighetsmäklarlagen*

SFS nr: 1970:994 *Jordabalken*

SFS nr: 2017:630 *Lag om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism*

Portugal:

Código Civil

Lei no.15°/2013

Rättspraxis

FMN 2008-11-19:13

HFD 2016 ref.2.

KamR 8181-12

NJA 1997 s. 127 I och II

NJA 2001 s. 292

NJA 2007 s. 86

RH 1997:127