

Om lojalitetsplikt vid låne- och försäljningsklausuler

I alla avtalsförhållanden gäller en lojalitetsplikt. Denna plikt, som följer av allmänna och oskrivna kontraktsrättsliga regler, innebär bland annat att parterna är skyldiga att göra sitt bästa för att uppfylla sin del av avtalet. Frågan om lojalitetsplikt kan bli aktuell i de fall där det har intagits en s k låneklausul eller försäljningsklausul i köpekontraktet.

Låneklausuler

Enligt god fastighetsmäklarsed skall mäklaren i princip verka för att det införs en låneklausul i köpekontraktet, i de fall där köparen avser att finansiera köpet genom upptagande av lån. Undantag görs endast i två fall. Dels om det, med Högsta domstolens ordval, framstår som ”praktiskt taget uteslutet” att köparen inte kommer att beviljas lån, dels om säljaren vägrar att acceptera en låneklausul. Vad som krävs för att det skall framstå som ”praktiskt taget uteslutet” att köparen inte kommer att beviljas lån är dessvärre inte helt klarlagt. Enligt en gängse uppfattning är det tillräckligt att köparen har beviljats ett s k skriftligt lånelöfte av banken. I sådana fall anses det att mäklaren inte behöver verka för en låneklausul. I det andra fallet, där säljaren vägrar att acceptera en låneklausul, skall mäklaren särskilt upplysa köparen om att köpet står fast även om köparen inte skulle beviljas lån. Köparen skall även informeras om de konsekvenser i form av skadeståndsansvar som ett kontraktsbrott kan medföra.

Låneklausuler kan vara mer eller mindre preciserade. Ibland stadgar klausulen att lån skall beviljas i viss bank och/eller med visst belopp och/eller enligt vissa räntevillkor, men oftast talar låneklausulen endast om att lån skall beviljas. Om man använder en sådan icke preciserad låneklausul uppstår ibland frågan hur man skall hantera den situationen där köparen fått avslag på sin låneansökan, men där man på goda grunder kan anta att en annan bank skulle bevilja lån. Enligt gängse uppfattning kan säljaren, med stöd av den lojalitetsplikt som åvilar parterna, kräva att köparen söker lån i flera banker. Annorlunda uttryckt skall köparen, inom ramen för det möjliga och rimliga, göra vad som på honom ankommer för att han skall beviljas lån. Syftet bakom denna regel är att köparen skall kunna begära återgång endast för det fall han verkligen inte kan beviljas lån och inte i de fall där han av någon anledning ångrar sitt köp.

En annan fråga är vad som händer om köparen vägras lån på sedvanliga villkor i de ”vanliga” bankerna och kreditinstituten, men kan erhålla lån till sämre villkor i ett annat kreditinstitut. Frågan har fått aktualitet först på senare tid, där företaget Bluestep erbjuder lån till personer som vägras lån i de vanliga bankerna, men då till en något högre ränta. Det torde inte föreligga något krav på att köparen skall behöva acceptera lånevillkor som är *väsentligt* sämre än de som en bank normalt erbjuder sina kunder. Med andra ord är köparen inte skyldig att ge sig ut på den s k grå lånemarknaden. Om köparen är skyldig att acceptera lån som är *något* sämre än normalt, som exempelvis Bluesteps lån, framstår fortfarande som osäkert.

Frågan om lojalitetsplikt vid låneklausuler har prövats i praxis vid ett par tillfällen.

I hovrättsfallet *RH 1995:147* hade köpet villkorats med att ”köparna erhåller erforderliga lån”. Hovrätten uttalade att köparna hade en skyldighet att medverka till att de ”för köpets finansiering erhöll lån i den utsträckning och på de villkor som vid den aktuella tiden var bankmässigt normala vid den typ av transaktion som det var fråga om”. Köparna ålades bevisbördan för påståendet att de inte kunde erhålla lån.

Även i *Svea hovrätts mål T 389/98* hade köpet villkorats med att köparen erhöll lån. Köparen sökte lån i sin bank, men fick avslag på sin låneansökan. Då köparen inte fullföljde köpet,

väckte säljaren talan med krav på skadestånd. Hovrätten konstaterade att köparen endast hade sökt lån i *en* bank. Eftersom köparen inte kunde motbevisa säljarens påstående om att lån hade kunnat beviljas av någon annan bank, ålades köparen att utge det yrkade skadeståndet.

Försäljningsklausuler

En försäljningsklausul innebär att köpet villkoras av att köparen lyckas avyttra sitt nuvarande boende. I likhet med vad som gäller för låneklausuler, så gäller även för försäljningsklausuler en lojalitetsplikt mellan köparen och säljaren. Med andra ord måste köparen göra vad som rimligen kan krävas av honom för att få sin nuvarande bostad såld. Även försäljningsklausuler kan vara preciserade i så måtto att det anges att köparen skall få ut ett visst pris för sin nuvarande bostad.

Även frågan om försäljningsklausuler har prövats i praxis.

I *Svea hovrätts mål T 1473/93* hade köpet villkorats med att köparen senast ett visst datum lyckades avyttra sin bostadsrätt för minst 400 000 kr. Enligt köpekontraktet skulle köpet återgå om någon ”fullbordad, formlig överlåtelse” inte kom till stånd inom denna tidsram. Strax innan tidsfristen gick ut erbjöd sig säljaren att köpa bostadsrätten till det angivna priset, men anbudet ledde inte fram till någon överlåtelse. Köparens invändning att det inte förelåg någon ”fullbordad, formlig överlåtelse” inom den angivna tidsramen lämnades utan avseende och denne fick följaktligen utge skadestånd till säljaren. Köparen var med andra ord tvungen att försöka få en överlåtelse till stånd. När han inte accepterade anbudet, kunde han inte heller åberopa försäljningsklausulen.

I *Västmanlands tingsrätts mål T 345-05* hade köparen rätt att begära köpets återgång för det fall han inte ”lyckades avyttra sin bostad”. Tingsrätten uttalade att klausulen inte kunde tolkas som att köparen hade en allmän ångerrätt, utan tvärtom ålåg det köparen att verkligen anstränga sig för att få bostaden såld, även om detta måste ske för en köpeskilling som understeg marknadsvärdet. Undantag från denna regel kunde enligt tingsrättens mening endast göras om det inte rimligen kunde krävas att köparen avyttrade bostaden, exempelvis om han endast fick rena skambud.

Sammanfattning

Som framgått ovan är köparen skyldig att verkligen anstränga sig för att erhålla lån. Denna skyldighet innebär bland annat att han måste söka lån i flera olika banker. Möjligen måste han även acceptera villkor som är något sämre än de som de vanliga bankerna och kreditinstituten erbjuder sina kunder.

Även när det gäller försäljningsklausuler är köparen skyldig att göra sitt bästa för att få sin bostad såld. Om försäljningsklausulen inte anger något lägsta försäljningspris innebär detta krav bland annat att köparen är skyldig att acceptera ett anbud som framstår som marknadsmässigt eller till och med något under det bedömda marknadsvärdet.

Magnus Melin, förbundsjurist