

Vid en persons frånfälle måste dödsboet efter den avlidne ta ställning till hur egendom som finns i dödsboet skall förvaltas. I många fall ägde den avlidne någon form av bostad vilken dödsboet behöver hjälp med att sälja. För de inblandade är situationen med största sannolikhet ovanlig och då ställs det höga krav på dig som mäklare att kunna förklara hur allt skall hanteras. I det följande tar jag upp några av alla de frågor du kan ställas inför i en sådan situation.

Dödsbo som uppdragsgivare

När en person avlider, träder dödsboet i den avlidnes ställe. Avtal som ingåtts av den avlidne innan dennes frånfälle skall generellt fullföljas. Vanligare är förmodligen att transaktioner påbörjas av dödsboet.

I allmänhet disponerar dödsbodelägarna gemensamt över den egendom som dödsboet besitter. När uppdragsavtal tecknas skall ID-kontroll göras på samtliga dödsbodelägare. Samtliga dödsbodelägare måste som huvudregel samtycka till försäljningen. Av detta följer även att en upprättad bouppteckning skall företes så att det står klart att det inte finns några okända dödsbodelägare som kan rikta några anspråk eller misstycka till försäljning, bouppteckningen skall som huvudregel vara registrerad vid tillträdet.

I köpekontraktet skall ett villkor tas in gällande att bouppteckningen skall vara registrerad vid tillträdet. Detta eftersom dödsboet inte kan överlåta fastigheten innan det fått lagfart, samt att köparen naturligtvis inte kan få lagfart innan säljaren – dödsboet har det.

Samtliga dödsbodelägare skall underteckna köpekontraktet, alternativt att någon av dödsbodelägarna gör det med fullmakt från de övriga. Även om en boutredningsman utsetts får denne inte överlåta en fastighet utan att samtliga dödsbodelägare skriftligen lämnat sitt samtycke eller att domstol tillstyrkt åtgärden. En bostadsrätt kan däremot överlåtas utan dödsbodelägarers samtycke om en boutredningsman är utsedd. Om den avlidne utsett en testamentsexekutor får denne däremot överlåta såväl fastighet som bostadsrätt utan att efterfråga samtycke från dödsbodelägarna.

Fullmaktsgivare avlider

En situation som kommer upp då och då är att en person som äger fastighet eller bostadsrätt, på sin ålders höst vill sälja denna, men av olika anledningar inte har kraft nog att göra det på egen hand utan istället ger fullmakt åt någon att sälja egendomen. Om fullmaktsgivaren sedan avlider innan en överlåtelse kommit till stånd, uppkommer frågan vilken rätt fullmaktsinnehavaren har att fullfölja uppdraget enligt fullmakten.

Svaret är att fullmaktsinnehavaren kan fullfölja sitt uppdrag enligt de ramar fullmakten ger, under förutsättning att dödsboet inte väljer att återkalla fullmakten. Fullmakten återkallas genom att dödsboet återtar eller låter förstöra fullmaktshandlingen. Innehavaren av fullmakten är skyldig att på begäran av dödsboet återställa fullmaktshandlingen. En mäklare eller annan tredje man kan inte åberopa en fullmakt om vederbörande fått kännedom om återkallelsen.

Omyndig dödsbodelägare

Om ett eller flera underåriga barn är dödsbodelägare uppkommer frågan vem som har rätt att skriva under fångeshandlingar för deras räkning. Det ligger nära till hands att tänka att deras förmyndare borde få göra det. Detta är dock inte tillåtet när förmyndaren och den underåriga har varsin del i oskiftat dödsbo eller då det finns en risk för att den underåriga och dennes förmyndare kan ha motstridiga intressen.

En förmyndare som kan ha egna intressen att bevaka får inte företräda en omyndig i en rättshandling, där förmyndaren eller dennes make eller någon som förmyndaren företräder, är part. På grund av denna intressekonflikt får en förmyndare inte köpa eller sälja fastighet eller bostadsrätt om inte domstolen förordnat en god man som för barnens del undertecknar fångeshandlingarna. Dessutom måste överförmyndaren godkänna överlåtelsen. Om boet omhändertas av boutredningsman och omyndig är delägare i boet, är det dock inte nödvändigt med domstolsmedgivande för försäljning av fast egendom vad avser den omyndiges andel. Det räcker då med överförmyndarens samtycke.

Säljare avlider mellan kontrakt och tillträde

En situation som inte är alldeles ovanlig är då du har fått i uppdrag att förmedla ett objekt åt en person som hinner gå bort mellan kontraktsskrivning och tillträde.

För det första gäller det ingångna köpekontraktet. Huvudregeln är att dödsboet undertecknar köpebrev och andra köpehandlingar i egenskap av ställföreträdare för den avlidne.

Om det är en fastighet som överlåts uppkommer frågan vad som krävs för att köparen skall få lagfart. Förutom de vanliga kraven på fångeshandlingar skall registrerad bouppteckning ges in för att styrka dödsbodelägarkretsen. En av dödsbodelägarna kan skriva under för de andras räkning under förutsättning att han företer deras fullmakter i original.

Huvudregeln är som sagt att bouppteckningen skall vara registrerad, men det finns undantag eftersom det kan föreligga omständigheter som ger skäl att frångå kravet på registrerad bouppteckning. Dessa omständigheter föreligger om bouppteckningen inte kan registreras innan köpebrevet skall undertecknas enligt köpekontraktet och den försening som uppstår när parterna måste invänta registreringen kan orsaka ekonomiska eller andra praktiska olägenheter. Dessa olägenheter skall i första hand bedömas med utgångspunkt i köparens situation. Det åligger ingivaren att visa att bouppteckningen inte kan registreras i tid och att köparen kan komma att lida skada av det. Exempel på undantagssituationer kan vara att köparen i sin tur sålt sin tidigare bostad och riskerar att bli bostadslös om han eller hon inte får tillträda på den överenskomna tillträdesdagen.

Det går dock inte att helt bortse från kravet att ge in bouppteckningen utan istället skall ett dödsbointyg samt en försäkran på heder och samvete, från samtliga kända dödsbodelägare att det inte finns några andra kända dödsbodelägare, ges in till inskrivningsmyndigheten. Finns det ett testamente skall även en kopia av detta ges in.

Den alternativregel som beskrivits ovan framgår inte av lag, utan bygger på en gemensam praxis från Inskrivningsmyndigheternas sida.

Det kan vara värt att notera att från och med den 1 juni 2008 tar Lantmäteriet över ansvaret för inskrivningsverksamheten från Sveriges domstolar.

Köpare avlider mellan kontrakt och tillträde

När en köpare avlider mellan kontrakt och tillträde träder dödsboet i den avlidnes ställe och skall således generellt fullfölja det avtal som köparen ingått medan han var i livet.

Om en köpare av bostadsrätt avlider innan tillträdet, eller till och med innan medlemskap beviljats av föreningen, uppkommer frågan hur, och till vem, medlemskap skall beviljas.

Föreningen har att ta ställning till vem det är som de skall bevilja medlemskap för. Bostadsrättslagen reglerar inte situationen varför föreningen förmodligen fritt kan bestämma om de vill godta dödsboet som medlem eller inte. Dödsboet kan ha ett intresse av att komma ur köpet men det torde inte ha någon möjlighet att påverka föreningens beslut på rättslig grund, eftersom huvudregeln är att ett dödsbo har att fullfölja de rättshandlingar som den avlidne ingått när han var i livet.

Skulle föreningen redan ha fattat beslut om att bevilja köparen medlemskap, skulle föreningen förmodligen kunna ta tillbaka beslutet, med hänvisning till att det fattats på felaktiga grunder. Värt att tänka på i sammanhanget är även att eftersom dödsboet är en juridisk person, kan ett beviljande av medlemskap för dödsboet påverka föreningens status som privatbostadsföretag.

Avslutande kommentarer

Vad som sagts ovan kommer förmodligen inte som några nyheter för de flesta av er, men eftersom många av de frågor vi får här på mäklarsamfundet juridik handlar om förmedling åt dödsbo, tänkte jag att det kunde vara bra med en liten uppfriskning på området.

Artikeln är inte uttömmande utan varje situation är ju som bekant unik, men förhoppningsvis har jag besvarat några av de frågor du kan ställas inför vid förmedling åt dödsbon.

Elina Löfström, Biträdande förbundsjurist
Mäklarsamfundet juridik