



NEXT
LAW

Praktisk familjerätt

Borde vara obligatoriskt för alla mäklare!



Men först något helt
annat...



Finn ett fel!

Svävarvillkor, t.ex. villkor om säljarens köp av ny bostad

”Köpet ska återgå om säljaren inte köpt en ny bostad senast 2025-10-16 och säljaren skriftligen till köparen begär köpets återgång inom ovan angiven tid.

Om köpet återgår ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna.”



Varför?

- 2 st skäl:
 - Fram till första deadline ska part lojalt fortsätta försöka uppfylla villkoret. Att mejla kl. 23.59 är fortfarande "i förtid" (= kontraktsbrott)
 - Meddelandebestämmelsen i avtalet:

§ 15 Skriftliga meddelanden

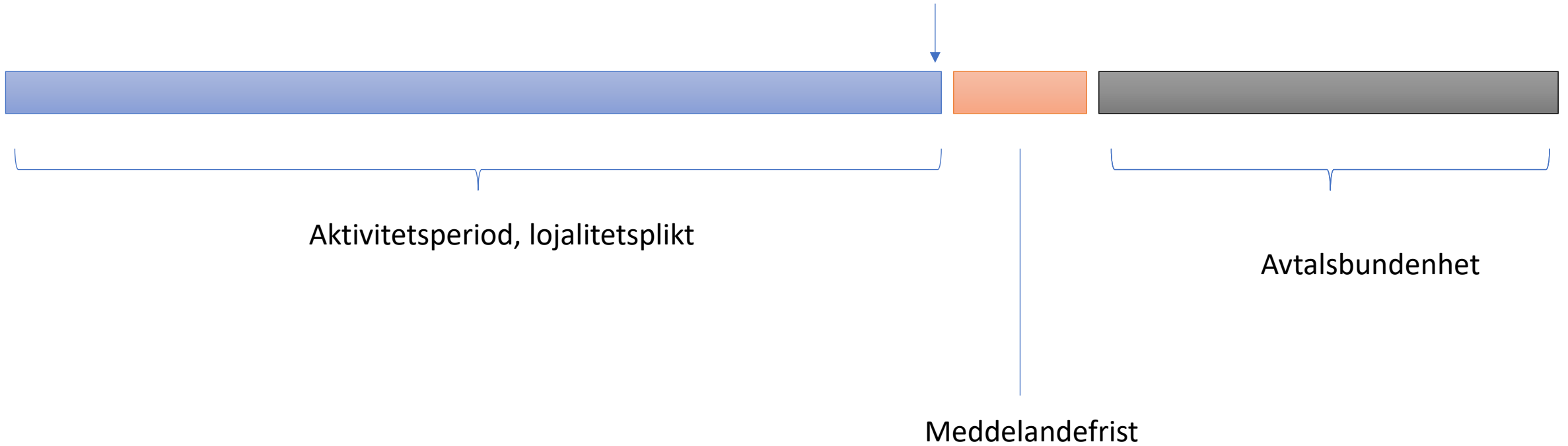
Skriftliga meddelanden med anledning av detta kontrakt ska ske genom personligt överlämnande/överlämnande genom bud, brev, rekommenderat brev eller e-post till den person eller den adress som angetts för motparten på kontraktets första sida samt med kännedomskopia till ansvarig mäklare.

Meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda:

- a. om avlämnats personligen/bud: vid överlämnandet
- b. om avsänt med brev: vid mottagandet
- c. om avsänt med e-post: vid avsändandet
- d. om avsänt med rekommenderat brev: tre arbetsdagar efter avlämnande för postbefordran



Att klämma in meddelandefrist
här strider mot god
fastighetsmäklarsed



Om ni ska ha kortare än fem dagars respit så
måste ni ha med mejladress i kontraktet



Praktisk familjerätt

Borde vara obligatoriskt för alla mäklare!



Tidigare liknande kurser på www.fmf.se

Dödsbon från mäklarperspektiv

8 NOV, 2023

Dödsbon

Om du missade vårt webinarium tillsammans med Claes Lood och Ola Betjemann...

[Läs mer](#)

Familjerätt

15 JUN, 2023

Familjerättsliga frågor för mäklare

Om du missade vårt webinarium tillsammans med Claes Lood från Next kan...

[Läs mer](#)



Separationer



Myten att makar äger allting tillsammans



Exempel 1; Skrivuppsdrag makar i skilsmässa

- Stor okunskap om möjligheten att "sälja" via bodelning.
 - Många tror att överlåtelseavtal behövs.
- Ingen stämpelskatt (fastighet) vid bodelning, men väl vid köp.
- **Mäklare bör alltså regelmässigt först hänvisa parterna att göra en bodelning.**
- Därefter kan FU ingås med kvarvarande make/makar (om de alltjämt vill sälja).



Skilsmässa, bodelning

Pelle och Lisa äger 75/25 av en fastighet värd 10 mkr (inga lån).

Lisa äger en bil (värd 1 mkr).

Inga övriga tillgångar.

Vid skilsmässa lägger man ihop tillgångarna (11 mkr), och delar på hälften (5,5 mkr vardera).

Således ska Lisa behålla bilen (1 mkr), sina 25 % av fastigheten (2,5 mkr) samt "få" ytterligare 20 % av fastigheten (2 mkr) = totalt 5,5 mkr.

Efter bodelningen äger alltså Pelle 55 % och Lisa 45 % av fastigheten.



Exempel 2; Makar utnyttjar mäklare för att få marknadsvärde

- Endast "singularfång" är provisionsgrundande enligt fastighetsmäklarlagen.
 - Köp, byte, gåva.
- Bodelning = inte provisionsgrundande.
 - S.k. "universalfång", liksom arvskifte
- Risken att bli utnyttjad som mäklare.
 - Möjligheten att anpassa förmedlingsuppdraget med särskilda villkor för att säkra upp sin rätt till åtminstone viss fast ersättning.



Exempel 3; Tjafs om fördelning av köpeskilling

- Fördelning ska som huvudregel ske utifrån *ägarandelar*.
- Parterna kan *självfallet gemensamt* anvisa annan fördelning.
 - Erfarenheten är dock att detta ändå i efterhand riskerar onödigt tjafs.
 - Lita aldrig på muntliga instruktioner. Kräv skriftligt, helst med signatur på papper.
- En part kan inte ensidigt i efterhand ändra instruktioner. T.ex. begära "rättelse" i slutlikviden efter en annan fördelning av handpenningen.



Make-/sambomedgivande



INNAN KONTRAKT!

AVSAKNAD AV SAMTYCKE
= OGILTIGHET



Äktenskap

Makemedgivande preskriberas aldrig.
Bodelning krävs med andra ord.



Äktenskap

En person som sedan t.ex. 1970-talet varit gift
fyra gånger och aldrig bodelat
(men bott på samma ställe)
= fyra makesamtycken



Samboförhållande

Sambomedgivande preskriberas efter ett (1) år efter avslutat samboförhållande.



Make-/sambomedgivande

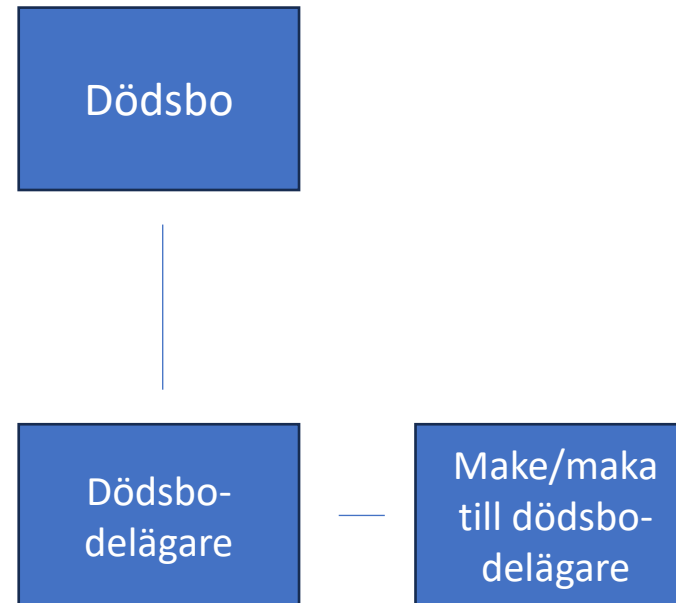
<u>Makesamtycke</u>			Samtycke krävs		<u>Sambor</u>			Samtycke krävs			
Fastighet					Fastighet						
Gemensam bostad	<i>Giftorättsgods</i>		Ja		Gemensam bostad	<i>Samboegendom</i>		Ja			
	<i>Enskild genom äkt förord</i>		Ja			<i>Undantagen enl samboavtal</i>		Nej			
	<i>Enskild på annat sätt (t.ex. arv)</i>		Nej			<i>Undantagen pga arv el dyl</i>		Nej			
Annan fastighet	<i>Giftorättsgods</i>		Ja		Annan fastighet	<i>Samboegendom</i>		Nej			
	<i>Enskild genom äkt förord</i>		Nej			<i>Undantagen enl samboavtal</i>		Nej (kan inte vara samboegendom)			
	<i>Enskild på annat sätt</i>		Nej			<i>Undantagen pga arv el dyl</i>		Nej			
Bostadsrätt					Bostadsrätt						
Gemensam bostad	<i>Giftorättsgods</i>		Ja		Gemensam bostad	<i>Samboegendom</i>		Ja			
	<i>Enskild genom äkt förord</i>		Ja			<i>Undantagen enl samboavtal</i>		Ja			
	<i>Enskild på annat sätt</i>		Nej			<i>Undantagen pga arv el dyl</i>		Nej			
Annan bostadsrätt	<i>Giftorättsgods</i>		Nej		Annan bostadsrätt	<i>Samboegendom</i>		Nej (kan inte vara samboegendom)			
	<i>Enskild genom äkt förord</i>		Nej			<i>Undantagen enl samboavtal</i>		Nej			
	<i>Enskild på annat sätt</i>		Nej			<i>Undantagen pga arv el dyl</i>		Nej			

= Hellre ett för mycket än ett för litet...



Behövs makemedgivande från *dödsbodeläga*res make/sambo?

NEJ



Digital signatur på medgivanden?

Jag har en affär där makamedgivande är underskrivet med BankID, har fått nedan svar från köparbank:

Hej Makamedgivande måste vara underskrivet med penna när det gäller fastighet. Ladda upp ett nytt.

Stämmer det?



Digital signatur på medgivanden?

Nej, det stämmer inte. Så här står i Lantmäteriets handbok på s. 161:

Elektroniskt signerat medgivande

Ett elektroniskt signerat medgivande från make/maka (signerat med e-legitimation) som kommer in via e-ansökan eller digital ansökan, **kan godtas.** Den digitala signaturen ska kunna kopplas till medgivandet, till exempel genom samma referensnummer på medgivandet och signatursidan. Vidare ska ingivaren intyga på heder och samvete att den elektroniska kopian stämmer överens med originalet enligt 5 § LMFS 2018:2.

Ett medgivande som undertecknats med e-legitimation i applikationen för digital ansökan anses ha kommit in till Fastighetsinskrivningen i form av ett elektroniskt original. Något originalintygande krävs därför inte.



Digital signatur på medgivanden?

HJÄLP OSS GÖRA ETT PILOTCASE HOS LANTMÄTERIET!



Elektronisk signatur på makemedgivanden/dödsfallsintyg

Pågående kontakter med Lantmäteriet och Bankföreningen
Möte 2025-10-15



Undantag till makemedgivanden?

- Workshop med Lantmäteriet och Bankföreningen (förhoppningsvis)
- Mejl till Lantmäteriet, 2025-09-28:

Alternativ till make-/sambomedgivande

- Regelverket om när krav på make-/sambomedgivande kan efterges upplevs av många mäklare som otydligt. Alternativet att gå till domstol är ofta inte ett bra alternativ (särskilt p.g.a. tidsutdräkten). Om en make t.ex. är dement, vilka närmare krav ställs på ett läkarintyg för att ligga till grund för beslut om att medgivande inte behövs? Eftersom det i dagsläget också ofta är svårt att "kräva" viss formulering av läkare, går det att skapa en generellt accepterad "mall" för läkarintyg för dessa frågor (t.ex. av innehållet att "patienten är oförmögen att lämna medgivande enligt äktenskapsbalken)?



Dödsbon



Sluta stirra er blinda på fastighetsregisterutdrag/mäklarbilder



Lagfaren ägare ≠ ägare

Efter bodelning, arvskifte, och utgivande av legat ska mottagaren vara uppdragsgivare, oavsett om den avlidne/dödsboet fortfarande är lagfaren ägare / registrerad i mäklarbild



Medlemskap i brf?

1 a § Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. för dödsboets räkning. Ett dödsbo kan i föreningens stadgar medges en mer vidsträckt rätt än som angetts här. *Lag (1995:1464).*

2 § Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälgas enligt 8 kap. för förvärvarens räkning. *Lag (1995:1464).*



Medlemskap i brf?

Dödsboet behöver alltså inte söka medlemskap i förening, ej heller behöver arvinge söka medlemskap

- Om således arvinge fått bostadsrätt i arv, kan försäljning ske även utan att arvingen står som ägare i mäklarbild (ställer krav på utredning och mäklares pedagogik)



Dödsbolagfart?

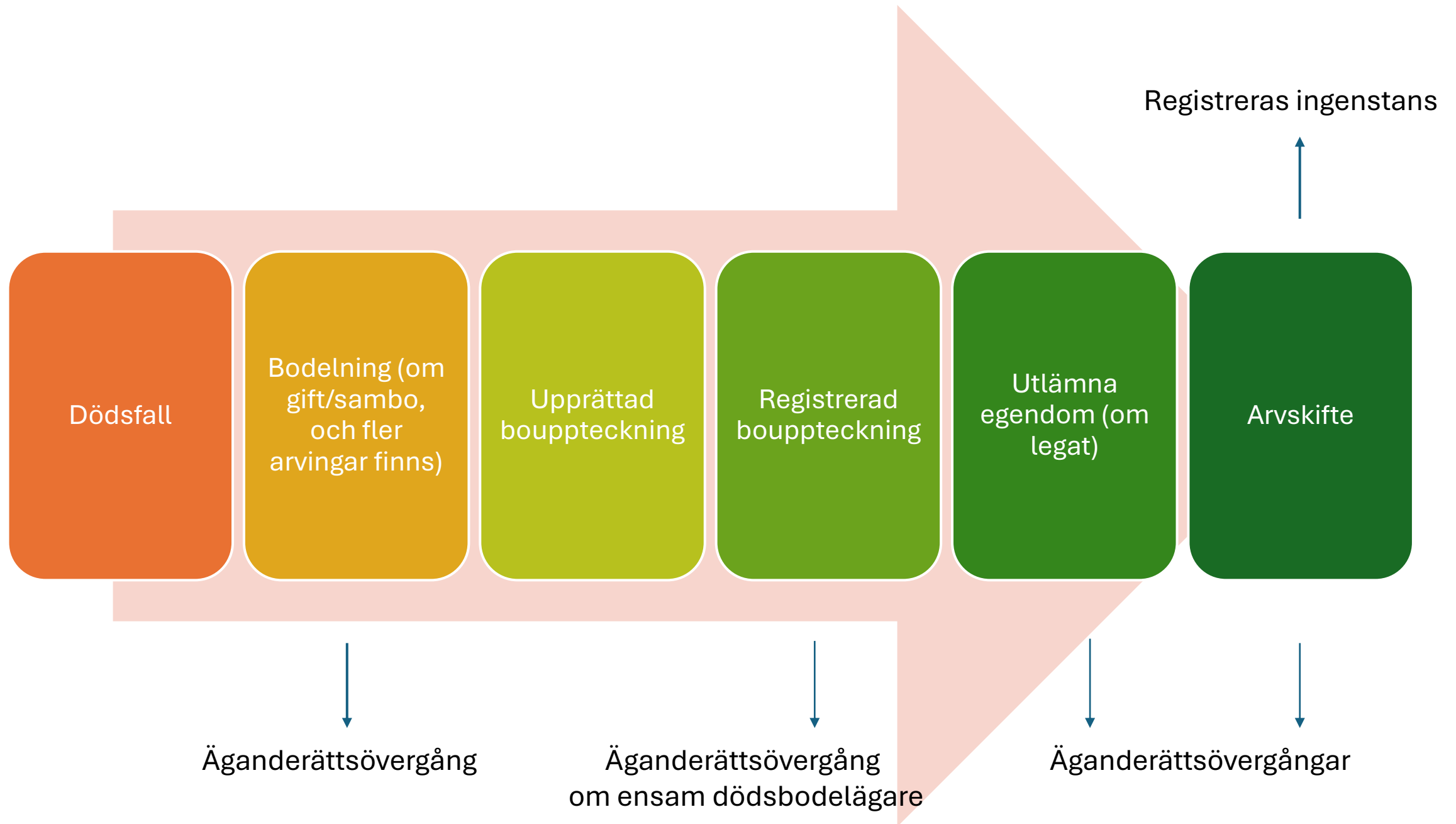
5.4 Dödsbo

Lagfartsplikt

Skyldighet för dödsbo att söka lagfart på förvärv av egendom från den döde föreligger bara när dödsboet överlåter egendomen, 20 kap. 1 § 2 st. JB.

Tidsfristen för när lagfart måste sökas räknas från den tidpunkt då överlåtelserna skedde eller, om bouppteckningen då inte registrerats, från det att registreringen skedde, 20 kap. 2 § JB. Beträffande lagfart på bouppteckningen se avsnitt [4.2.6.8 Bouppteckning](#).





Vilka ska signera FU/köpekontrakt mm?

Bouppteckning

Dödsbodelägare

Arvinge enligt lag och testamente tillika tidigare avlidne makens arvinge enligt lag



Första frågorna till ett dödsbo som uppdragsgivare

Finns upprättad
eller registrerad
bouppteckning?



Finns arvskifte?



Se upp med ensamdödsbon

3 OKT, 2024

Ensamdödsbon – det måste mäklaren känna till

Text: Claes Lood, advokat och ansvarig för FMF:s juridiska rådgivning

”Stanna upp och smält den informationen en gång till”

Det många dock inte känner till är att **ett annat regelverk** gäller för dödsbon med endast en dödsbodeläggare. I sådana dödsbon uppstår återkommande problem för fastighetsmäklare, som den här artikeln syftar till att varna för och reda ut.

Den centrala skillnaden består i följande: I dödsbon med endast en dödsbodeläggare sker arvskifte när bouppteckningen registreras (stämplas) hos Skatteverket.

**LADDA HEM OCH SKICKA
TILL BANKERNA OM/NÄR
DE STRULAR!**



Case: Ensamdödsbo

- Mäklarbild 50/50
- Båda ägare - äkta makar - har avlidit.
- Bouppteckningar har registrerats.
 - I första bouppteckningen, kvarlevande maka ensam dödsbodelägare.
 - I andra bouppteckningen, gemensamma sonen ensam dödsbodelägare.
- Vem är uppdragsgivare?

SONEN



Dödsfallsintyg?

- Nödregel
- Helt irrelevant om innan kontrakt
- Kan användas för att identifiera dödsboet i avsaknad av bouppteckning *mellan kontrakt och tillträde*

= "Undertecknade dödsbodelägare intygar på heder och samvete att vi inte känner till några ytterligare dödsbodelägare i dödsboet efter [den avlidne]", datum och signaturer



Uppdragsgivaren avlider mellan kontrakt och tillträde

Det kan finnas omständigheter som ger skäl att **frånga kravet på en inregistrerad bouppteckning**. Om bouppteckningen inte kan inregistreras innan köpebrevet skall undertecknas enligt köpekontraktet och den försening som uppstår om parterna måste invänta bouppteckningen kan orsaka ekonomiska eller andra praktiska olägenheter. Dessa olägenheter skall i första hand bedömas med utgångspunkt i köparens situation. Det är ingivarens ansvar att visa att bouppteckningen inte kan inregistreras i tid **och att köparen lider skada av det**. Exempel på en sådan situation är att köparen i sin tur sålt sin bostad och riskerar att bli bostadslös eller att köparen inte beviljas de lån som krävs.



Fullmakter i dödsbon

En särskild problematik



Funkar ”generalfullmakter”?

2025-06-05

1 (2)

Handelsbanken

Fullmakt

för avveckling av dödsbo

Undertecknad dödsbodeläggare i ovan angivet dödsbo befullmäktigar härmed ovanstående ombud att företräda dödsboet/mig och handla på dödsboets/mina vägnar i följande angelägenheter gällande åtgärder i Banken som rör dödsboet/mig vid avveckling av dödsboet och arvskifte efter den avlidna:

- 1) få kännedom om och ta ut disponibelt belopp eller på annat sätt förfoga över medel på samtliga bankkonton som tillhörde den avlidna,
- 2) avsluta samtliga bankkonton som tillhörde den avlidna samt avsluta/säga upp till kontona anslutna tilläggstjänster liksom andra tjänster i Banken, exempelvis autogiro, kontokort, stående överföringar samt Internet- och telefontjänster,
- 3) avsluta samtliga gemensamma bankkonton som tillhörde mig och den avlidna samt fördela behållningen,
- 4) få kännedom om och försälja, överlåta eller på annat sätt förfoga över den avlidnas innehav av fondandelar och värdepapper registrerade i depå eller på VP-konto,
- 5) att i samband med försäljning och överföring av värdepapper registrerade på VP-konto öppna en ny depå för dödsboets räkning varifrån försäljning och överföring kan ske. Därefter ska depån avslutas,
- 6) få ut information från försäkringsbolag om den avlidnas försäkringar och kvittera dödsboet/mig tillkommande försäkringssättning,
- 7) ta emot och kvittera medel, värdehandlingar och annat som kan tillkomma dödsboet,
- 8) få tillträde till och omhänderta egendom i och avsluta den avlidnas bankfack/servicefack,
- 9) erlägga betalning för dödsboets samtliga skulder,
- 10) om mottagaren är kund i Handelsbanken med godkänd kundkännedom, men saknar de fondkonton som ska överföras, ges Handelsbanken i Uppdrag att öppna motsvarande fondkonton i Handelsbanken för mottagarens räkning. Mottagaren godkänner därmed villkoren (V100) avseende Handel med Handelsbankens okomplicerade fonder, samt att avtal, villkor samt fondfaktablad skickas i efterhand till mottagarens folkbokföringsadress.
- 11) verkställa bodelning- och arvskiftesavtal, samt
- 12) i övrigt vidta erforderliga åtgärder för förvaltning och avveckling av dödsboets tillgångar.

Observera att ombudet inte, genom enbart denna fullmakt, har rätt att ta emot min andel av dödsboets tillgångar personligen, ersätta utlägg eller underteckna bodelning- och arvskiftesavtal för min räkning. Om ombudet ska erhålla rätt att vidta nyss nämnda åtgärder ska ombudet styrka denna rätt genom annan fullmakt eller ett separat avtal mellan dödsbodeläggarna.



”Förbereda” ett dödsfall genom fullmakt?

- *Innan kontrakt?*
- Möten och mejl från Lantmäteriet:

”Det låter dessvärre som om det har blivit ett missförstånd. Vi nekar inte kategoriskt att en fullmakt kan användas efter dödsfall. Som vi sade på mötet anser vi dock att det är en avgörande skillnad om dödsfallet sker före eller efter kontraktsskrivningen. Om överlåtelsen är ingången (kontrakt skrivits) med stöd av fullmakten innan fullmaktsgivaren avlider så godtar vi regelmässigt fullmakten.

Det är i den motsatta situationen där inte ens kontraktet har skrivits innan dödsfallet, som vi ställer andra krav. Dessa situationer hanterar vi på det sätt som anges under rubriken ”Säljaren har avlidit före att köpekontrakt har upprättats”. I de situationerna kräver vi en mellanliggande dödsbolagfart eftersom vi anser att ägandet har tillfallit dödsboet i samband med dödsfallet. Vi utesluter dock inte att en fullmakt skulle kunna användas även i dessa situationer om det finns särskilda skäl för det. Det står mer om detta i handboksavsnittet som du har bifogat och vilka förklaringar från dödsbodelägare etc. som vi i sådant fall kräver. Jag vet faktiskt inte om det någonsin har blivit aktuellt med en sådan begäran.”



Förbereda ett dödsfall med fullmakt innan kontrakt?

NEJ



”Förbereda” ett dödsfall genom fullmakt?

- *Mellan kontrakt och tillträde*
- Mejl från LM den 8 sep 2025:

Från myndighetens sida hänvisar vi till den bedömning som vi gör och ger uttryck för i vår handbok. Utöver det som anges i avsnitt 4.2.5.3 (när det finns fullmakt) vill jag även hänvisa till avsnitt 5.4.2 där vi beskriver hur vi ser på situationen generellt när parterna avlider mellan kontrakt och köpebrev, även i de fall när det saknas fullmakt. Det avsnittet besvarar din sista fråga. Om kontraktet har skrivits under när överlåtaren fortfarande är i livet, anser vi att överlåtelsen skett från denne. Även köpebrevet bör därför ange den avlidne som överlåtare. Om det finns en fullmakt kan fullmaktshavaren underteckna köpebrevet för den avlidne.

Om det inte finns fullmakt får istället dödsbodeläggarna underteckna för den avlidnes räkning. Vi godtar även att dödsboet efter överlåtaren anges som överlåtare på köpebrevet, eftersom vi betraktar det som ett fullgörande av villkor om köpebrev enligt köpekontraktet.



Förbereda ett dödsfall med fullmakt innan tillträde?

JA



En (av flera) dödsbodelägare kan aldrig lämna fullmakt för hela dödsboet

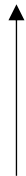


Fullmakt dödsbon

Fel (om inte samma fullmakt)

- Fullmakt för AA att företräda *dödsboet efter BB* vid försäljning av dödsboet tillhöriga fastighet/bostadsrätt ...

- Underskrift XX



- Denna fullmakt funkar endast om alla dödsbodelägare signerar samma fysiska papper!

Rätt

- Fullmakt för AA att företräda *mig som dödsbodelägare* i dödsboet efter BB vid försäljning av dödsboet tillhöriga fastighet/bostadsrätt...

- Underskrift XX



Hej Claes,

Kan du slå ett snabbt öga på denna fullmakt?

5 dödsbodelägare enligt bouppteckning där 4 dödsbodelägare ger Sandra fullmakt att företräda dödsboet.

Funkar den?



Fullmakt - säljare

Fullmakt för	Dödsbodelägare nr 1 eller till den som denne sätter i sitt ställe, att försälja dödsboet efter Irene Canel Grenthe tillhöriga
Objekt	Bostadsrätten till lägenhet nr 3
Fullmakt	• Att ingå förmedlingsuppdrag. • Att upprätta och underteckna överlåtelseavtal och likvidavräkningshandlingar. • Att pantförskriva bostadsrätten. • Att hos långivare inhämta uppgifter om de lån som belastar bostadsrätten samt att för min/vår räkning inhämta de uppgifter om bostadsrätten hos bostadsrättsföreningen som fastighetsmäklaren efterfrågar. • Att å min/vår räkning ansöka om utträde ur bostadsrättsföreningen. • Att utkvittera och uppbära köpeskillingen samt på alla i samband med försäljning i övrigt förekommande handlingar teckna mitt/våra namn, godkänner jag/vi ombudets laga åtgärder.
Särskilda villkor	Eventuella kostnader som bostadsrättsföreningen begär för uppgiftslämnandet skall betalas av och faktureras uppdragsgivaren.
Undertecknande	den 19 december 2024

För Dödsboet efter	3	För Dödsboet efter	3
För Dödsboet efter	18	För Dödsboet efter Ir	18

FEL!



Fullmakt - säljare

företräda mig som dödsbodelägare vid försäljning av

Fullmakt för

Dödsbodelägare nr 1

eller till den som denne sätter i sitt ställe, att
tillhöriga

dödsboet efter Irene Canel Grenthe

Objekt

Bostadsrätten till lägenhet nr

Fullmakt

- Att ingå förmedlingsuppdrag.
- Att upprätta och underteckna överlåtelseavtal och likvidavräkningshandlingar.
- Att pantförskriva bostadsrätten.
- Att hos långivare inhämta uppgifter om de lån som belastar bostadsrätten samt att för min/vår räkning inhämta de uppgifter om bostadsrätten hos bostadsrättsföreningen som fastighetsmäklaren efterfrågar.
- Att å min/vår räkning ansöka om utträde ur bostadsrättsföreningen.
- Att utkvittera och uppbära köpeskillingen samt på alla i samband med försäljning i övrigt förekommande handlingar teckna mitt/våra namn, godkänner jag/vi ombudets laga åtgärder.

Särskilda villkor

Eventuella kostnader som bostadsrättsföreningen begär för uppgiftslämnandet skall betalas av och faktureras uppdragsgivaren.

Undertecknande

den 19 december 2024

Dödsbodelägare nr 2

RÄTT!



Kan god man lämna fullmakt?

- Ja!
 - Men inte för sig själv...
- Skriv:
 - "Härmed lämnas fullmakt för XX att företräda [huvudmannen] såsom dödsbodelägare ...".
 - Underskrift "YY, god man"
- Skriv inte:
 - "Härmed lämnas fullmakt för XX att företräda mig..."



Framtidsfullmakter



Betydligt mindre strul med jäv 2025 jfrt med 2024



Utpeka bostaden?

Framtidsfullmakter är den enda fullmakt som inte uttryckligen behöver utpeka bostaden



Utpeka bostaden?

Framtidsfullmakter måste dock ange
rätt att sälja bostad
(generalfullmakter funkar som sagt aldrig)



Glöm inte!

10 § Om fullmaktshavaren bedömer att framtidsfullmakten har trätt i kraft, ska han eller hon snarast underrätta fullmaktsgivaren och fullmaktsgivarens make eller sambo och närmaste släktingar. Om en granskare enligt 23 § har utsetts, ska även denne underrättas.

Av underrättelsen ska det framgå att framtidsfullmakten har trätt i kraft och vad den innehåller.

