

Försäljning av fastighet

Ny tolkning slår mot framtidsfullmakter

Förr eller senare drabbas många människor av sjukdom eller nedsatt hälsa och behöver hjälp att ta hand om sig själv och sin ekonomi. Sedan 2017 kan man så länge man fortfarande är frisk, med hjälp av en framtidsfullmakt själv planera för hur man vill få hjälp med sin ekonomi när man inte längre klarar det själv. Framtidsfullmakter är ett alternativ till god man och förvaltare och ett komplement till vanliga fullmakter. Det är vanligt att makar och sambor ger varandra en framtidsfullmakt så att den som är frisk kan företräda den som är sjuk eller inte längre klarar sig själv när den dagen kommer. Hittills har man kunnat utforma framtidsfullmakten så att den friske maken eller sambon kan sälja det gemensamt ägda huset, men det har Lantmäteriet nu satt stopp för.

Lantmäteriet har nämligen gjort en ny tolkning av lagen och kommit fram till att den jävsregel som finns i lagen är ett hinder. Om den friske maken säljer det gemensamma huset och skriver under köpehandlingarna med stöd av framtidsfullmakten så beviljar inte Lantmäteriet lagfart för köparen. Jävsregeln i lagen innebär att fullmaktshavaren inte får företräda fullmaktsgivaren i en fråga där fullmaktshavaren själv, dess make, sambo, barn eller någon annan som fullmaktshavaren företräder är motpart eller av någon annan anledning kan ha motstridiga intressen. Lantmäteriet har kommit fram till att begreppet "motstridiga intressen" ska tolkas så att om den friske maken (fullmaktstagaren) eller någon annan i jävskretsen äger en fastighet tillsammans med den sjuke partnern (fullmaktsgivaren) så finns det ett motstridigt intresse. En bidragande faktor till Lantmäteriets långtgående tolkning är sannolikt att lagtexten är otydligt utformad och att jävsfrågorna kommenteras kortfattat i förarbetena. Det är klart att man behöver respektera jävsregler, men i det här fallet innebär Lantmäteriets nya tolkning att myndigheten i praktiken kör över framtidsfullmakten. I stället får den friske maken begära att det förordas en god man för den sjuke för att kunna genomföra försäljningen. Lantmäteriet konstaterar att även rättshandlingar som mycket väl stämmer med fullmaktsgivarens intressen eller till och med uttryckligen anges i fullmakten kan träffas av jävsförbudet eftersom det även kan stå i överensstämmelse med fullmaktshavarens intressen. Det visar att Lantmäteriet också ser att det finns problem där. Lantmäteriets tolkning innebär även att en husförsäljning och en bostads-rättsförsäljning kommer att hanteras på olika sätt. Eftersom man inte behöver söka lagfart när man köper en bostadsrätt kommer Lantmäteriet att inte kunna hindra den friske maken att sälja den gemensamma bostadsrätten med stöd av framtidsfullmakten. Villaägarna uppmanar nu regeringen att se över lagstiftningen. *Källa: Lena Södersten förbundsjurist, Villaägarnas riksförbund. Svenska Dagbladen 2023-03-18, s06.*