

Anmälare

NN

Förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken:

SG

Ombud:

Advokaten TP och jur kand FE

Motpart

Mäklaren

Ombud:

Förbundsjuristen AS

Vad saken gäller

Skadestånd

BESLUT

NN har inte rätt till ersättning.

YRKANDEN M.M.

NN har begärt att Mäklaren ska betala 163 000 kr plus ränta enligt 4 och 6 §§ räntelagen från den 22 november 2025.

Mäklaren har motsatt sig kravet. Han har inte angett om han godtar det begärda beloppet som rimligt i och för sig. Han har accepterat sättet att beräkna ränta. För egen del har han begärt att ett eventuellt skadestånd ska jämkas.

BAKGRUND

Den 17 augusti 2025 ingicks ett avtal varigenom NN köpte en fastighet i Småstaden för 1 630 000 kr. NN företräddes av sin syster AE med stöd av fullmakt.

I ärendet har företetts tre olika fullmakter från NN till AE. En s.k. köparfullmakt och en framtidsfullmakt, båda upprättade några dagar före köpet. Vidare har företetts en generalfullmakt, som upprättades några dagar efter köpet.

NN har i huvudsak gjort gällande att han saknade rättshandlingsförmåga när fullmakterna undertecknades, varför köpet var ogiltigt. Alternativt hade han rättshandlingsförmåga, men i så fall användes framtidsfullmakten felaktigt. I båda fallen borde Mäklaren ha insett detta.

NN betalade en handpenning om 163 000 kr. Köpet fullföljdes emellertid inte och som nämnden uppfattat det har säljaren behållit handpenningen.

Nämnden kommer först att återge det som parterna har anfört. Under rubriken "Nämndens bedömning" kommer nämnden att förklara varför den anser att Mäklaren inte är ersättningskyldig.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

NN

AE har, under föregivande att hon var ombud för honom, undertecknat ett köpekontrakt rörande fastigheten Småstaden Fastigheten 1.

Till stöd för sin behörighet har AE uppvisat en framtidsfullmakt, som han upprättade den 14 augusti 2025. Mäklaren accepterade framtidsfullmakten, trots att den upprättades endast tre dagar före köpet.

Han saknade rättslig handlingsförmåga när framtidsfullmakten undertecknades. Vittnesmeningen i framtidsfullmakten – "såvitt vi kan bedöma" – är snarast en friskrivning och inte ett intygande om att han var vid sunt och fullt förstånd. Det har aldrig funnits någon giltig framtidsfullmakt.

Det borde för Mäklaren ha framstått som orimligt att han hade rättslig handlingsförmåga när fullmakten upprättades, men att han tre dagar senare varaktigt blivit oförmögen att tillvarata sina egna intressen.

Vidare har fullmaktshavaren inte rätt att företräda honom i en fråga där han och fullmaktshavaren kan ha motstridiga intressen. Det finns anledning att förmoda att köpet av fastigheten inte har skett för att gagna hans intresse utan att köpet skett i fullmaktshavarens eget intresse.

Handpenning har lyfts från hans konto och genom Mäklarens försorg utbetalats till säljarna.

En fullmaktsgivare måste förstå betydelsen av att upprätta en framtidsfullmakt. Denne ska kunna uppfatta vad en framtidsfullmakt är, förstå vilka befogenheter som lämnas till fullmaktshavaren, bedöma vem fullmaktshavaren är och om denne är lämplig samt kunna överblicka konsekvenserna av att framtidsfullmakten träder i kraft när/om den egna förmågan brister.

En framtidsfullmakt träder i kraft när fullmaktsgivarens förmåga på grund av sjukdom, psykisk störning, försvagat hälsotillstånd eller något liknande förhållande varaktigt och i huvudsak har försämrats på så sätt att han inte längre själv kan ta hand om de angelägenheter som fullmakten avser.

Undertecknandet av köpekontraktet torde ha föregåtts av annonsering, intresseanmälan, visning, kontakter med mäklare och långivare, budgivning, tidsfrist mellan slutbud och undertecknande av kontrakt etc. Det är därför sannolikt att fullmaktshavaren sagt sig agera för hans räkning redan innan framtidsfullmakten var upprättad.

Om han trots allt skulle ha varit vid sunt och fullt förstånd när fullmakten undertecknades är det orimligt att han strax därefter varaktigt och huvudsakligt förlorat sin beslutsförmåga. Fullmakten kan därför inte ha trätt i kraft. Även i detta fall saknades giltig framtidsfullmakt för AE.

Grunden för yrkad dröjsmålsränta är det skriftliga krav som framställdes till Mäklaren den 21 oktober 2025-10-21.

Mäklaren

Oaktsamhet och orsakssamband

NN:s redogörelse innehåller flera felaktiga påståenden och tycks i sin helhet vara grundad på antaganden.

Efter att NN vunnit budgivningen hade han inför köpeavtalet flera kontakter och möten med både NN och fullmaktshavaren. Det fanns vid denna tidpunkt inget skäl från hans sida att misstänka att NN saknade rättshandlingsförmåga. NN hade dock en Parkinson diagnos, vilken såvitt han fått uppgift om från NN och fullmaktsgivaren var aggressiv och riskerade att snabbt bli sämre.

Mot bakgrund av NN:s sjukdomsbild uttryckte banken önskemål om att en framtidsfullmakt skulle upprättas. Bankmannen uttryckte även önskemål om att denna skulle sändas in till banken genom Heminredningsbolaget. Framtidsfullmakten togs fram med hjälp av jurister som anlits av NN.

Efter köpeavtalets ingående upprättade samma juristbyrå en generalfullmakt som även den gav fullmaktshavaren i princip oinskränkt behörighet att företräda NN. Juristerna på juristfirman har i båda fullmakterna intygat att NN var vid sina sinnens fulla bruk vid tidpunkten för utställandet av båda fullmakterna. En "vanlig" köparfullmakt togs också fram av honom innan köpet. Det är emellertid riktigt, i den mån det är relevant, att AE (fullmaktshavaren) också agerade som ombud för NN vid budgivningen.

Det är inte korrekt att köpeavtalet har undertecknats med stöd av framtidsfullmakten – det fanns en annan giltig fullmakt. Det har inte – både mot bakgrund av den bedömning som han själv gjorde vid möte med NN och den bedömning som juristerna gjort när de intygat att NN var vid sina sinnens fulla bruk – funnits skäl från hans sida att ifrågasätta NN:s rättshandlingsförmåga.

Han instämmer i övrigt inte med NN:s påstående att vittnesbekräftelserna endast fyller ett syfte som en friskrivning. Det finns inget krav att ett vittne ska bekräfta att en fullmaktsgivare är vid sina sinnens fulla bruk, även om det blivit kutym i samband med upprättandet av en framtidsfullmakt och krav på detta uppställs ofta av banker. I detta fall har vittnena intygat att de har bedömt att NN hade rättshandlingsförmåga vid undertecknandet av både framtidsfullmakten och generalfullmakten. Han anser att detta är relevant vid bedömningen av NN:s sinnessillstånd vid upprättandet av fullmakterna.

I tiden efter köpet ringde släktingar till NN till honom och påstod att fullmaktshavaren, NN:s syster, försökt förskingra pengar från NN. Dessa påståenden bestreds av både NN och av fullmaktshavaren. Någon gång kring denna tidpunkt ansökte NN:s släktingar om en förvaltare för NN, till vilket dennes kusin förordnades.

Även om NN inte hade beslutsförmåga vid kontraktstillfället, var detta ingenting som han uppfattade. Det ska dock påpekas det var samma fullmaktshavare i alla fullmakterna och att det är fullmaktstagaren som bestämmer när framtidsfullmakten ska tas i bruk. Även om köpeavtalet hade undertecknats med framtidsfullmakten som stöd, hade det mot bakgrund av NN:s sjukdomsbild inte varit orimligt. Det fanns alltså oavsett NN:s rättshandlingsförmåga en giltig fullmakt vid kontraktstillfället.

Förhållandet att framtidsfullmakten utställdes kort inpå kontraktstillfället medför inte att den kunde ha trätt i kraft på kontraktstillfället och slutat att gälla därefter. Ett förordande i en framtidsfullmakt kan både upphöra för att därefter fortsätta enligt hur en fullmaktsgivare ger uttryck för sin sjukdomsbild (alltså om fullmaktsgivaren blir sämre och därefter bättre).

Sammanfattningsvis: det fanns en giltig fullmakt, oavsett vilken fullmakt som användes som stöd för undertecknandet av köpeavtalet, och det har i alla händelser inte funnits skäl för honom att ifrågasätta att en fullmakt var giltig vid tidpunkten för köpeavtalets undertecknade.

Skada

NN har varken själv eller genom ombud eller förvaltare meddelat säljaren att de anser att köpet är ogiltigt, och inte heller begärt av säljaren att handpenningen ska återbetalas. I stället har de vägrat att medverka till tillträdet. Det visar att NN egentligen inte anser att köpet är ogiltigt – i så fall hade det rimligen meddelats säljarsidan. Om någon framställan om ogiltighet till säljaren inte har skett är inte frågan om köpets ogiltighet fastställd och således finns inte heller någon konstaterad skada.

Medvållande

I varje fall har NN, genom att underlåta att reklamera till säljaren eller meddela säljaren att de anser att köpet är ogiltigt, eller till säljarna begärt att handpenningen ska återbetalas, varit medvållande till en eventuell skada, varför ett eventuellt skadestånd ska jämkas. Om en begäran om detta hade skickats till säljaren, är det möjligt att säljaren hade återbetalat handpenningen. I så fall hade också rättsförhållandet om köpets giltighet kunnat prövas och en skada hade i så fall kunnat undvikas. NN har därmed själv vållat en eventuell skada och ett skadestånd ska jämkas av denna anledning.

NN tillade följande:

Han gör gällande att behörighetsunderlag saknades/var otillräckligt, vilket borde ha föranlett förstärkt kontroll och tydlig dokumentation från Mäklaren.

Han saknade rättslig handlingsförmåga. Det är AE som undertecknat handlingar och lämnat över hans likvida medel till Mäklaren, utan stöd av giltig fullmakt.

Han har inte köpt fastigheten. Vill säljarna fullfölja köpet får de vända sig till AE. Säljarna har fastigheten ute till försäljning genom en ny mäklare. Han har inga synpunkter på detta.

Mäklarens agerande har medfört att hans tillgångar minskat med 163 000 kr.

Mäklaren har uppgett att han inte åberopade framtidsfullmakten. I stället uppges att han skulle ha handlat med stöd av fullmakten den 13 augusti 2025. Påståendet att köpeavtalet inte undertecknades med stöd av framtidsfullmakten är en efterhandskonstruktion. Mäklaren har den 17 augusti 2025 i meddelande (via iMessage med telefonnummer 000-111 22 33) till hans bror SE uppgett att AE var behörig att genomföra köpet genom att hänvisa till och i meddelandet bifoga framtidsfullmakten.

En framtidsfullmakt kan åberopas först vid den tidpunkt som fullmaktsgivaren inte längre är rättshandlingsförmögen. AE måste ha åberopat framtidsfullmakten senast när hon lämnat över den till Mäklaren. Dennes hantering präglas av oklarhet kring vilken fullmakt som faktiskt åberopades. Mäklarens egna uppgifter/kommunikation ger intryck av att framtidsfullmakten i vart fall användes som behörighetsgrund gentemot tredje man, vilket ställer krav på tydlig dokumentation och kontroll.

Vidare ger köparfullmakten den 13 augusti 2025 inte någon rätt att lyfta medel från hans bankkonto, erlægga handpenning eller överhuvudtaget på något vis ta befattning med hans likvida medel. Denna begränsning i fullmakten är något som borde ha fått Mäklaren att avstå från att medverka till att pengarna fördes vidare till säljarna.

Generalfullmakten som upprättades den 21 augusti 2025 är inte gällande då han vid denna tidpunkt saknade rättshandlingsförmåga.

Handpenningen skulle enligt kontraktet betalas den 25 augusti 2025. Av Mäklarens inlägga synes framgå att han innan dess var medveten om hans sjukdom, fått påstötning från banken om behovet av framtidsfullmakt, haft samtal med släktingar som fört fram misstankar om förskingring, varit medveten om att ansökan om förvaltare pågick samt att AE överlämnat framtidsfullmakten till honom. Av inlagan

framgår att Mäklaren även översänt framtidsfullmakten till banken. Det talar för att Mäklaren även i kontakt med banken åberopat framtidsfullmakten.

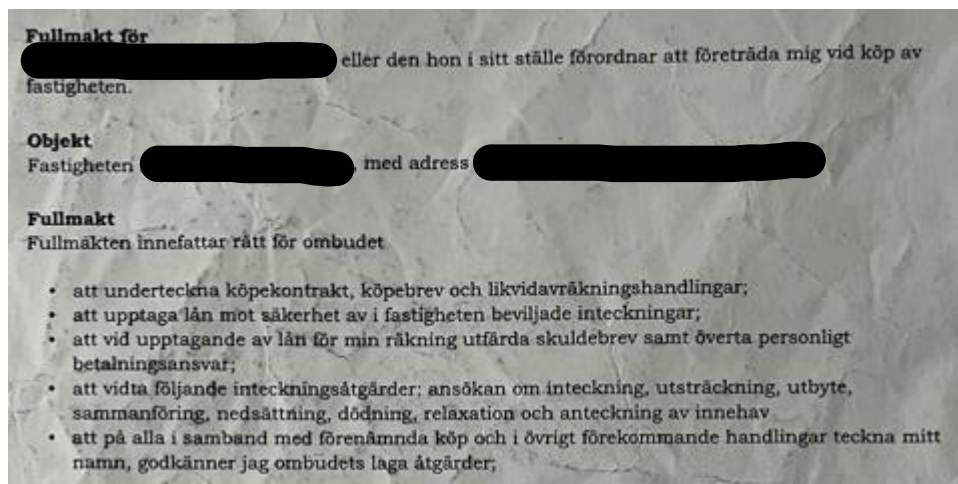
Beslut om förvaltare fattades den 8 september 2025 och handpenningen var då redan överlämnad till säljaren. Han själv var på grund av sin sjukdom förhindrad att agera.

Ytterligare skriftväxling förekom, som främst rörde redovisning av handpenningen. Skriftväxlingen återges inte här men har lästs och beaktats av nämnden.

UTREDNINGEN

Nämnden har tagit del av tre fullmakter från NN till AE.

En s.k. köparfullmakt daterad den 13 augusti 2025, alltså före köpet, med i huvudsak följande innehåll.



En framtidsfullmakt daterad den 14 augusti 2025, alltså före köpet. I framtidsfullmakten fanns en vittnesmening med följande innehåll:

Att [redacted], som efter att ha styrkt sin identitet, denna dag, av fri vilja och såvitt vi kan bedöma vid fullt och sunt förstånd, förklarat ovanstående förordnande innefatta sin vilja och utgörande framtidsfullmakt samt densamma egenhändigt undertecknat, intygas av oss, samtidigt närvarande och för ändamålet särskilt tillkallade vittnen.

En generalfullmakt daterad den 21 augusti 2025, alltså efter köpet, och med följande vittnesmening:

Att [REDACTED], som efter att ha styrkt sin identitet, denna dag, av fri vilja och såvitt vi kan bedöma vid fullt och sunt förstånd, förklarar ovanstående förordnande innefatta sin vilja och utgörande generalfullmakt samt densamma egenhändigt undertecknat, intygas av oss, samtidigt närvarande och för ändamålet särskilt tillkallade vittnen.

Framtidsfullmakten och generalfullmakten bevittnades av två jurister vid juristbyrån Juristfirman. Även köparfullmakten var bevittnad, men utan någon vittnesmening.

NÄMNDENS BEDÖMNING

Allmänt om skadestånd

För att en mäklare ska bli skadeståndsskyldig krävs dels att mäklaren avsiktligt eller av oaktsamhet har åsidosatt någon skadeståndssanktionerad bestämmelse i fastighetsmäklarlagen, dels att det har uppkommit en ekonomisk skada, dels att det finns ett orsakssamband mellan mäklarens åsidosättande och skadan.

Kravet på orsakssamband innebär i regel att åsidosättandet ska ha varit en nödvändig betingelse för skadans uppkomst. Eller med andra ord: skadan skulle inte ha uppstått om mäklaren hade agerat riktigt.

Det är normalt den skadelidande som måste kunna bevisa dessa tre omständigheter: avsikt eller oaktsamhet, orsakssamband och skada. Orsakssamband och skada behöver inte alltid vara fullt styrkta utan ibland kan ett lägre beviskrav tillämpas.

Oaktsamhet

Det är klarlagt – se ovan under rubriken "Utredningen" – att det vid tidpunkten för köpet fanns en s.k. köparfullmakt, utställd av NN till AE. Att det ungefär samtidigt även upprättades en framtidsfullmakt saknar betydelse. Det är inte meningsfullt att diskutera vilken av fullmakterna som AE "använde" när köpet ingicks. Det räcker att det fanns en fullmakt.

NN:s påståenden om vad Mäklaren borde ha misstänkt tar endast sikte på att det var framtidsfullmakten som "användes" vid köpet. Han har inte framfört något skäl till att Mäklaren borde ha misstänkt att han saknade rättshandlingsförmåga och ifrågasatt köparfullmakten.

Inte heller fanns det någon anledning för Mäklaren att ifrågasätta AE:s behörighet i förhållande till banken; uppenbarligen godtog banken att AE förfogade över NN:s konton.

Sammanfattningsvis är det inte visat att Mäklaren agerade oaktsamt. NN:s krav kan redan av det skälet inte bifallas.

På nämndens vägnar:

Ingemar Persson

INFORMATION

I beslutet har deltagit: f.d. justitierådet Ingemar Persson, ordf, Eric Bodin, Villaägarnas Riksförbund, Maria Wiezell, Sveriges Konsumenter, Cecilia Collin, Konsumentvägledarnas förening, Johan Nordenfelt, fastighetsmäklarrepresentant, Per Isberg, fastighetsmäklarrepresentant och Guy Wallster, fastighetsmäklarrepresentant. Ärendet har föredragits av jur kand Magnus Melin. Nämndens beslut är enhälligt.

Beslutet kan inte överklagas. Beslutet kan omprövas endast under de förutsättningar som anges i 17 § i nämndens stadgar. Den som har begärt ersättning av en fastighetsmäklare och är missnöjd med beslutet kan väcka talan i allmän domstol.