

Information från överförmyndarnämnden

Fastighet och bostadsrätt

Att sälja eller köpa fast egendom eller bostadsrätt för annans räkning

Du som är ställföreträdare (god man/förvaltare med uppgift att bevaka rätt eller förmyndare för ett barn) kan företräda din huvudman eller barnet i en försäljning eller i ett köp av fastighet eller bostadsrätt.

Du kan utan att få överförmyndarnämndens medgivande kontakta mäklare och inleda processen att köpa/sälja. Men som vanligt krävs huvudmannens samtycke till alla dina åtgärder, om inte dennes hälsotillstånd hindrar att samtycke inhämtas. Det är först när köpehandlingarna har undertecknats av dig som det finns en åtgärd (rättshandling) för överförmyndarnämnden att ta ställning till. Det är då du ska ansöka om överförmyndarnämndens medgivande till åtgärden. Kom ihåg att det bara är du som ställföreträdare som kan ansöka om medgivande. Fastighetsmäklare är inte ställföreträdare och har därför ingen behörighet att ansöka.

Ansökan skickas till överförmyndarnämnden och ska vara undertecknad av dig (eller er, om ni är flera ställföreträdare). I ansökan ska skälen till åtgärden, det vill säga köpet eller försäljningen, anges noga, så att överförmyndarnämnden kan göra den lämplighetsbedömning som bland annat är syftet med prövningen. Läs igenom vilka krav som ställs och var noga med att belysa på vilket sätt åtgärden är till nytta för din huvudman/barnet i din ansökan.

Skicka in följande med din ansökan

- Köpekontraktet undertecknat av alla parter, Om du vill ha en stämpel om samtycke i ett av originalen ska det lämnas in, annars räcker det med en vidimerad kopia av köpekontraktet.
- Utdrag från fastighetsregistret som visar senaste taxeringsvärde och hur fastigheten är in-tecknad,
- Eventuellt läkarintyg som visar att huvudmannen/barnet inte kan lämna samtycke på grund av sitt hälsotillstånd, samt
- Kopia på annons/objektsbeskrivning, redogörelse från mäklare¹, och
- Budgivningslista (om fastigheten sålts på den öppna marknaden).

Eller

¹ Värderingsutlåtandet kan ersättas med en skriftlig redogörelse från mäklare angående annonsering och budgivning. Detta gäller således endast fastigheter som varit ute på den öppna marknaden och varit föremål för budgivning.

- Värderingsutlåtande av oberoende värderingsman², om fastigheten inte varit föremål för försäljning på den öppna marknaden.

Vid köp av bostadsrätt för huvudmannens/barnets räkning bör besked från bostadsrättsföreningen om att de accepterar den enskilde som köpare skickas med till överförmyndarnämnden.

Handläggning av din ansökan hos överförmyndarnämnden

När överförmyndarnämnden får in din ansökan kommer vi att ta ställning till om åtgärden är lämplig utifrån reglerna i föräldrabalken. När vi ska pröva ansökan tittar vi på följande kriterier.

Huvudmans försäljning av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden får lämna samtycke för ställföreträdaren att sälja egendomen endast om försäljningen är lämplig med hänsyn till;

1. Egendomens natur
2. Den enskildes behov
3. Den enskildes samlade tillgångar

Omyndigs försäljning av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden får lämna samtycke för ställföreträdaren att sälja egendomen endast om försäljningen är lämplig med hänsyn till:

1. Egendomens natur
2. Den omyndiges ålder
3. Den omyndiges framtida behov
4. Den omyndiges samlade tillgångar

Huvudmans köp av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden ska lämna samtycke, om inte köpet kan anses olämpligt med hänsyn till;

1. Egendomens natur
2. Andra omständigheter

Om huvudmannen har nära anhöriga (främst make/maka/sambo, barn, föräldrar eller syskon) kommer överförmyndarnämnden, om det kan ske utan avsevärd tidsförlust, låta dem yttra sig över din ansökan innan vi lämnar medgivande.

² Värderingsutlåtandet ska beskriva fastigheten så detaljerat och fullständigt som möjligt. Om fastigheten är svårvärderad eller omständigheterna annars påkallar det kan det krävas två utlåtanden från olika värderingsmän.

Omyndigs köp av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden ska lämna samtycke, om inte köpet kan anses olämpligt med hänsyn till:

1. Egendomens natur
2. Den omyndiges ålder
3. Den omyndiges framtida behov
4. Andra omständigheter

Överförmyndarnämndens samtycke gäller i sex månader från beslutsdatum.

Samtycke från huvudmannen/barnet

I viktiga frågor ska du som är god man/förvaltare alltid höra huvudmannen och dennes eventuella make/maka/sambo. Du som är förmyndare eller ställföreträdare för förmyndare ska som huvudregel höra den omyndige, om hen har fyllt 16 år, och den omyndiges eventuella sambo.

En huvudman som förstår vad saken gäller ska även underteckna din ansökan. Det gäller också barn under 18 år, men som fyllt 16 år. Om huvudmannen/barnet inte kan ge sitt samtycke till åtgärden på grund av sitt hälsotillstånd ska detta intygas av läkare, kurator eller annan med kompetens att bedöma saken. Samma person bör i förekommande fall också intyga att den enskilde på grund av sitt hälsotillstånd inte längre klarar av att bo i sin fastighet eller bostadsrätt eller nyttja den på annat sätt.

Delägare och dödsbo som säljare

Om huvudmannen/barnet inte är ensam ägare ska det framgå hur stor andel hen äger. Om säljaren är dödsbo som huvudmannen/barnet är delägare i måste en kopia av den registrerade bouppteckningen skickas med. Av bouppteckningen ska det framgå vilka som är dödsbodelägare.

Insättning av köpeskillning vid försäljning

När försäljningen är färdig ska bevis på att köpeskillningen har satts in på huvudmannens/barnets konto skickas till överförmyndarnämnden. Skicka samtidigt in en kopia på likvidavräkningen. För dig som är redovisningsskyldig räcker det att det framgår av årsräkningen som du lämnar till överförmyndarnämnden.

Om försäljningen görs för ett barn under 18 år i egenskap av dödsbodelägare ska kontot där pengarna satts in alltid vara försett med överförmyndarspär.

Uthyrning, nyttjanderätt med mera

Reglerna gäller också vid uthyrning av huvudmannens fasta egendom samt nyttjanderätt till fast egendom. Med nyttjanderätt menas bostadsrätt, tomträtt, vägrätt, gravrätt, servitut, rätt till elektrisk kraft, rätt till jakt eller fiske samt avtal om till exempel arrende av en kolonilott eller parkeringsplats.

Övertagande av hyresrätt till bostadslägenhet kräver inte överförmyndarens samtycke. Inte heller hyra av bostadslägenhet och tillfälliga upplåtelser av ringa

ekonomisk betydelse eller nyttjanderätt till tomträtt eller bostadsrätt kräver sådant samtycke.

Undantag

Överförmyndarnämndens samtycke krävs endast vid en frivillig överlåtelse. Är det fråga om exekutiv försäljning eller en försäljning på offentlig auktion enligt lagen om samäganderätt krävs inget samtycke.