

## Köp eller försäljning av fast egendom

Det är endast ställföreträdaren (gode mannen, förvaltaren, förmyndaren) som kan ansöka om överförmyndarnämndens samtycke. Fastighetsmäklare är inte ställföreträdare och har därför ingen behörighet att ansöka om samtycke. Ansökan ska vara ställd till överförmyndarnämnden och undertecknad av ställföreträdaren (eller ställföreträdarna om det finns flera). 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. Alla nedan uppräknade omständigheter ska belysas i ansökan.

### Lämplighetsprövning

#### Omyndigs förvärv av fastighet

Samtycke ska lämnas, om inte förvärvet kan anses olämpligt med hänsyn till:

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

#### Omyndigs försäljning av fastighet

Samtycke får lämnas 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 förvärv av fastighet

Samtycke ska lämnas, om inte förvärvet kan anses olämpligt med hänsyn till

1. Egendomens natur
2. Andra omständigheter

## Huvudmans försäljning av fastighet

Samtycke får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till

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

## Samtycke

En huvudman som förstår vad saken ska underteckna ansökan. Det gäller också omyndiga som fyllt 16 år. Om huvudmannen/den omyndige inte kan ge sitt samtycke på grund av sitt hälsotillstånd ska detta intygas av läkare, kurator eller annan med kompetens att bedöma detta. Sådan befattningshavare 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

Om huvudmannen/den omyndige inte är ensam ägare ska framgå hur stor andel han äger. Om säljaren är dödsbo som huvudmannen/den omyndige är delägare i måste en kopia av bouppteckningen lämnas med. Av bouppteckningen ska framgå vilka som är dödsbodelägare.

## Insättning

Vid försäljning ska bevis för att köpeskillingen insatts på huvudmannens/den omyndiges konto i bank skickas till överförmyndarnämnden. För ställföreträdare som är redovisningsskyldiga räcker det att det framgår av årsredovisningen. Kopia av eventuell likvidavräkning ska också skickas med.

## Bilagor som ska skickas in tillsammans ansökan

- Köpekontrakt (originalhandling undertecknad av alla parter).
- Utdrag från fastighetsregistret som visar senaste taxeringsvärde och hur fastigheten är in-tecknad.
- Eventuellt läkarintyg.

- Värderingsutlåtande (av oberoende värderingsman)<sup>1</sup>.

*eller*

- Kopia på annons/objektbeskrivning och redogörelse från mäklare<sup>2</sup>.

**och**

- Budgivningslista (detta ersätter i så fall en oberoende värdering).

### **Bostadsrätter med mera**

Reglerna gäller också vid uthyrning av huvudmannens fasta egendom samt nyttjanderätt till fast egendom. Därmed menas bostadsrätt, tomträtt, vägrätt, gravrätt, servitut, rätt till elektrisk kraft, rätt till jakt eller fiske samt avtal om t.ex. arrende av en kolonilott eller parkeringsplats. Vid köp av bostadsrätt bör besked från bostadsrättsföreningen att de accepterar den enskilde som köpare skickas med till överförmyndarnämnden.

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.

### **Tidsbegräsning**

Överförmyndarnämndens samtycke gäller i sex månader. 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.

---

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.