

Information från överförmyndarnämnden

Om försäljning & köp av fast egendom, bostadsrätt och tomträtt

2019-04-01



ÖVERFÖRMYNDARNÄMNDENS SAMTYCKE

En förmyndare, god man eller förvaltare får endast med överförmyndarnämndens samtycke, för den enskildes räkning, köpa eller sälja fast egendom, bostadsrätt eller tomträtt. Utan överförmyndarnämndens samtycke är ett köpeavtal inte giltigt. Ett samtycke gäller i sex månader från den dag det lämnats. Krav på överförmyndarnämndens samtycke föreligger också vid upplåtande av nyttjanderätt till ovan nämnd egendom.

Överlåtelse av fast egendom/bostadsrätt/tomträtt regleras i föräldrabalken 13 kapitlet 10 § och i 14 kapitlet 11 §.

Här kan du som god man och förvaltare läsa hur du ska bevaka huvudmannens rätt vid försäljning eller köp av fast egendom/bostadsrätt/tomträtt.

FÖRSÄLJNING

Om din huvudman behöver **sälja sin fastighet/bostadsrätt/tomträtt** anlitar du som god man eller förvaltare i regel en **mäklare**, och ger mäklaren i uppdrag att bjuda ut fastigheten/lägenheten på öppna marknaden. Du samråder dock först med huvudmannen och huvudmannens nära anhöriga. Nära anhöriga har inte vetorätt, men det är viktigt att veta vad nära anhöriga anser om försäljningen.

Om din huvudman förstår vad saken gäller och inte vill sälja fastigheten/ lägenheten kan du i egenskap av god man inte i strid mot huvudmannens vilja sälja fastigheten/ lägenheten.

När det gäller **städning och avveckling av huvudmannens tidigare boende**, så är du "spindeln i nätet". Det är alltså du som bevakar huvudmannens rätt, men det är inte du som flyttstädar och bär möbler. Ibland finns det nära anhöriga som hjälper till med flyttningen och städningen på ett rättssäkert sätt, i samråd med dig och med huvudmannen. Ibland går det dock inte att få hjälp av nära anhöriga (kanske för att du bedömer att dessa inte ser till den enskildes bästa eller för att nära anhöriga inte kan eller vill medverka). Du är behörig att ingå avtal med flyttfirma och städfirma (någon jävsituation får dock inte uppkomma). Om huvudmannen saknar medel för att bekosta flytt och städning – och om hu-

vudmannen måste flytta för att uppnå skälig levnadsnivå – ansöker du i god tid om ekonomiskt bistånd för kostnader för flytt- och städning.

Vid **avveckling av huvudmannens tidigare boende** ser du till så att huvudmannen får det han eller hon behöver i sitt nya boende. Du samråder först och främst med huvudmannen, men även med nära anhöriga. Det är viktigt att poängtera att nära anhöriga inte mot huvudmannens vilja och i strid mot vad som är bäst för huvudmannen olovligen får tillägna sig saker. Detta kan i undantagsfall innebära att du får ordna med byte av lås på en fastighet som nära anhöriga har nyckel till. Om huvudmannen vill ge bort möbler/serviser o.d. till nära anhöriga får han eller hon göra detta. Du som god man eller förvaltare kan dock inte skänka bort huvudmannens egendom. Om huvudmannen inte förstår vad saken gäller men det framstår som rimligt att vissa saker förvaras hos nära anhöriga bör du upprätta ett **förvaringsavtal**. Förvaringsavtalet bör vara underskrivet av dig och den nära anhöriga som förvarar sakerna. Av förvaringsavtalet bör framgå vilka saker avtalet avser och att sakerna fortfarande ägs av huvudmannen. Ibland framstår det som lämpligast att magasinera saker, eller att kontakta någon utomstående firma som köper saker som har ett värde. Det finns vidare föreningar och hjälporganisationer som kör och hämtar saker som inte har något direkt värde. Vissa saker som helt saknar värde och som ingen kan ha nytta av får på ditt direktiv transporteras till soptippen. Som skräp räknas inte fotoalbum och gamla brev, utan sådant bör förvaras av huvudmannen eller nära anhörig. Värdefulla smycken bör – om inte huvudmannen kan ha glädje av dessa - förvaras i ett bankback som tillhör huvudmannen.

När du kontrollerar överlåtelseavtalet försäkrar du dig om att villkoren (t.ex. köpeskillings storlek) är godtagbara innan du skriver under för din huvudmans räkning. I **överlåtelseavtalet** skall finnas med en klausul om att avtalet **endast gäller under villkor att överförmyndarnämnden samtycker till överlåtelsen**. Du begär att mäklaren skickar vidimerad kopia av underskrivet överlåtelseavtal till överförmyndarnämnden jämte kopia av fastighetsinformation, budgivningslista o.d. Värderingsintyg från oberoende värderingsman

(alltså inte från mäklaren som är inkopplad på försäljningen eller någon som är anställd av mäklaren) skickar du med till överförmyndarnämnden. Överförmyndarnämnden meddelar därefter beslut om samtycke respektive inte samtycke. Beslutet skickas till dig som god man/förvaltare och till mäklaren. Du är i egenskap av god man/förvaltare behörig att överklaga beslutet.

Överförmyndarnämnden kommer att uppmana dig att inom viss tid komma in **med bevis på att köpeskillingen kommit huvudmannen till godo** genom insättning på överförmyndarspärret sparkonto, skuldreglering e.d.

KÖP

Vid köp av fastighet/bostadsrätt/tomträtt måste du samråda med huvudmannen och med nära anhöriga. Du måste bevaka huvudmannens rätt vid förvärvet, och låta undersöka fastigheten/bostadsrätten innan överlåtelseavtalet undertecknas. Du anlitar i regel en utomstående besiktningsman, så att du inte köper en bostad till huvudmannen som har allvarliga brister.

I **överlåtelseavtalet** skall finnas med en klausul om att avtalet **endast gäller under villkor att överförmyndarnämnden samtycker till förvärvet**. Du begär att mäklaren skall skicka vidimerad kopia av underskrivet överlåtelseavtal till överförmyndarnämnden jämte kopia av fastighetsinformation, budgivningslista o.d. Du skickar till överförmyndarnämnden protokoll från besiktningsman och – vid behov - värderingsintyg från oberoende värderingsman (alltså inte från mäklaren som är inkopplad på försäljningen eller någon som är anställd av mäklaren). Överförmyndarnämnden meddelar därefter beslut om samtycke respektive inte samtycke. Beslutet skickas till dig som god man/förvaltare och till mäklaren. Du är i egenskap av god man/förvaltare behörig att överklaga beslutet. (Samråd dock med din huvudman i denna del, ibland kan huvudmannen – om han eller hon förstår - skriva under själv.)

Ditt uppdrag som god man eller förvaltare är personligt och du får inte ge någon annan fullmakt att företräda din huvudman vid försäljningen/förvärvet.

CHECKLISTA

1. Ansökan

Ansökan ska vara ställd till överförmyndarnämnden i Flens kommun, det finns en speciell blankett för detta, och undertecknad av förmyndare/god man/förvaltare. I ansökan ska det uppges skälen till att fastigheten, tomträtten eller bostadsrätten ska säljas/köpas. Om den underårige/huvudmannen inte är ensam ägare ska framgå hur stor andel han/hon äger/ska äga. Ansökningsblankett fås via överförmyndarnämndens kansli eller på webben.

2. Huvudmannens samtycke

I vissa fall krävs det att den enskilde samtycker till försäljningen eller köpet vilket då ska styrkas genom ett skriftligt godkännande. De fall som kräver ett skriftligt godkännande är godmanskap där den enskildes tillstånd är sådant att dennes samtycke går att inhämta.

Vid förvaltarskap och i de fall egendomen tillhör en omyndig som fyllt 16 år ska ställföreträdaren, om det kan ske, höra den enskilde. Den enskilde ska också ges tillfälle att skriftligen yttra sig över åtgärden vilket ska bifogas till ansökan.

3. Yttranden

Huvudmannens/den underåriges/ närmaste släktingar, make/maka/sambo ska lämna yttrande över försäljningen/köpet. Med närmaste släktingar avses barn eller föräldrar. Finns det inga barn eller föräldrar är myndiga syskon och eventuella syskonbarn att anse som närmaste släktingar. Yttranden kan skrivas direkt på ansökan. Adressen till de närmast anhöriga bör finnas med på ansökan.

4. Köpekontrakt

Köpekontrakt i original ska sändas in med ansökan. Kontraktet ska vara undertecknat av såväl säljare som köpare. I köpekontraktet ska finnas en klausul som anger att försäljningen/köpet är beroende av överförmyndarnämndens samtycke.

5. Taxeringsbevis m.m.

För fast egendom eller tomträtt ska taxeringsbevis utvisande senaste taxeringsvärde ges in med ansökan. För bostadsrätt ska registreringsbevis från föreningen ges in. 2 (2)

6. Värderingsutlåtande/budgivningslista

För att säkerställa att ett objekt inte säljs eller köps till ett värde som inte motsvarar marknadsvärde ska ett värderingsintyg från mäklare eller auktoriserad värderingsman bifogas. Det faktum att intyget ska vara oberoende innebär att det är lämpligt att det är upprättat av en annan mäklarfirma än den som ombesörjer försäljningen.

Värderingsutlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av fastigheten (areal, råmark, eller färdig tomtmark, byggnadernas utförande och användning, avkastning, fastighetens belägenhet i förhållande till affärer mm).

Överförmyndarnämnden vill även få in budgivningslista om sådan finns.

7. Säljaren är dödsbo

Om säljaren är dödsbo måste en kopia av bouppteckningen lämnas in med ansökan. Av bouppteckningen ska framgå vilka som är dödsbodelägare.

8. God man kan behövas

Observera att om försäljningen/köpet sker till/av förmyndaren/gode mannen/förvaltaren måste särskild god man förordnas för transaktionen. God man eller förmyndare får inte företräda sig själv och huvudmannen eller den underåriga i samma rättshandling. Begäran om sådan god man ska göras hos överförmyndarnämnden.

9. När försäljningen är klar

När försäljningen/köpet är klar ska bevis för att köpeskillingen satts in på huvudmannens/den underåriges överförmyndarspärade bankkonto sändas in av ställföreträdaren till överförmyndarnämnden. Kopia av likvidavräkningen eller lagfart som visar att huvudman-

nen/den underårige fått del till lägenheten/fastigheten ska också skickas in till överförmyndarnämnden.

Observera: Om den enskilde är gift krävs alltid att den andre maken samtycker till bl a en bostadsrätt-/fastighetsförsäljning, äktenskapsbalken 7 kap 5 §. Har inte maken, på grund av sitt hälsotillstånd, förmågan att ge detta samtycke ska inte en god man förordnas för att lämna samtycke i dennes ställe. I stället finns möjligheten, enligt äktenskapsbalken 7 kap 7-8 §§, för den maken som önskar genomföra fastighetsförsäljningen att med stöd av ett läkarintyg som visar att samtycke inte kan ges, ansöka om att rätten trots detta tillåter åtgärden.

Handlingar som ska bifogas:

- God man/förvaltare/förmyndares ansökan om samtycke
- Huvudmans/underårigs skriftliga samtycke
- Yttranden från närmast anhöriga
- Köpekontrakt i original underskrivet av både säljare och köpare och upprättat med förbehåll om överförmyndarnämndens samtycke
- Taxeringsbevis alt registreringsbevis från bostadsrättsförening
- Värderingsutlåtande/budgivningslista
- Om säljaren är ett dödsbo måste bouppteckningen lämnas med ansökan

Efter slutförd försäljning/köp ska följande skickas in till överförmyndarnämnden:

- När en *försäljning* är genomförd ska bevis om detta snarast lämnas till överförmyndarnämnden. Det görs lämpligast genom att skicka in en likvidavräkning samt kontoutdrag eller motsvarande som visar att försäljningslikviden satts in på den enskildes konto.
- Ett *köp* av fastighet styrks genom att lagfarts- eller gravationsbevis lämnas till överförmyndarnämnden. För bostadsrätter ska ett intyg från bostadsrättsföreningen, som visar att äganderätten övergått till den enskilde, lämnas in.