

Försäljning av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt

Enligt lag får förmyndare, god man eller förvaltare inte sälja, köpa eller byta fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt för den omyndiges eller huvudmannens räkning utan Överförmyndarnämndens samtycke. Överförmyndarnämndens samtycke är nödvändigt för att ett sådant avtal skall få full giltighet. Därför måste Överförmyndarnämnden få in en ansökan för handläggning av ärendet i god tid innan tillträdesdatum. Ansökan behöver inte lämnas på någon speciell blankett.

Ansökan ställs till Överförmyndarnämnden och ska vara undertecknad av förmyndare/god man/förvaltare. I ansökan anges skälen till försäljningen noga så att Överförmyndarnämnden kan göra sin lämplighetsprövning.

Om den omyndige/huvudmannen inte är ensam ägare ska det framgå hur stor andel han/hon äger.

Särskilt förordnad god man kan behövas

Har förmyndaren/gode mannen/förvaltaren del i samma fastighet/bostadsrätt ska en ansökan om särskild förordnad god man som ska företräda den omyndige/huvudmannens rätt lämnas in till nämnden *innan* försäljning då det är den särskilt förordnade gode mannen som ska ansöka hos nämnden att få försälja fastigheten/bostadsrätten. Förslag kan lämnas på lämplig person.

Om försäljningen sker till förmyndaren/gode mannen/förvaltaren måste särskild förordnad god man förordnas för transaktionen, se stycket innan.

Följande handlingar/uppgifter ska bifogas med ansökan:

1. Personbevis
Om ansökan avser ett omyndigt barn. Personbeviset ska utvisa vem/vilka som är vårdnadshavare för barnet.
2. Huvudmannens/omyndiges tillstyrkan
Om den omyndige fyllt 16 år krävs hans/hennes skriftliga medgivande till åtgärden. Detsamma gäller den som har god man.
Om huvudmannen inte kan ge sitt samtycke p g a hälsotillstånd ska ett läkarintyg bifogas. Om den enskilde p g a sitt hälsotillstånd inte längre klarar av att bo kvar i sin fastighet eller bostadsrätt eller nyttja den på annat sätt, bör en läkare, kurator eller annan med kompetens att bedöma detta intyga att så är fallet. Om den omyndige eller huvudman inte önskar yttra sig ska detta framgå av ansökan.

3. Yttranden

Huvudmannens make/sambo och närmaste släktingar ska lämna yttrande över försäljningen och köpeskillingen. De ska ha fått information om vilka värderingar som gjorts innan de yttrar sig. Med närmaste släktingar avses barn eller om huvudmannen är underårig dennes föräldrar. Finns det inga barn eller föräldrar är myndiga syskon och eventuella syskonbarn att anse som närmaste släktingar. Yttranden kan tecknas direkt på ansökan. I varje fall bör adressen till de närmast anhöriga finnas med. Yttrande behöver bara sändas in om det kan ske på ett smidigt sätt och, som lagen uttrycker det, utan betydande tidsförlust. Om ställföreträdaren anser att yttrande på grund av tidsförlust inte kan tas in kan förklaring om varför lämnas med ansökan. Det ska då framgå av ansökan vilka som ställföreträdaren berett tillfälle att yttra sig. Observera att anhöriga inte har någon vetorätt utan bara rätt att uttrycka sin åsikt. Även om de motsätter sig åtgärden eller inte hörs av kan ställföreträdaren ändå gå vidare med sin ansökan.

4. Köpekontrakt

Köpekontraktet i två exemplar (original och kopia). Kontraktet ska vara undertecknat av såväl säljare som köpare. Det ska skrivas in ett villkor i köpekontraktet om att förutsättningen för köpets genomförande är att Överförmyndarnämnden i Örebro godkänner detta köp.

5. Underrättelse om beslut om fastighetstaxering

För fast egendom eller tomträtt behövs det senaste beslutet om fastighetstaxering från Skatteverket som visar ägarandel.

6. Värderingsutlåtande

För att säkerställa att fastigheten/bostadsrätten inte värderas felaktigt ska två värderingsutlåtande lämnas in, dels från försäljande mäklare/mäklarfirma dels från en annan sakkunnig och opartiskt person. Utlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av fastigheten (yta, byggnaders skick och storlek, läge m.m.)

7. Säljaren är dödsbo

En kopia av bouppteckningen om säljaren är ett dödsbo. Av bouppteckningen ska det framgå vilka som är dödsbodelägare. Samtliga dödsbodelägare ska skriva under köpeavtalet alternativt lämna fullmakt till lämplig person att utföra uppdraget.

När försäljningen är godkänd och genomförd

När försäljningen är godkänd av Överförmyndarnämnden och därefter genomförd ska bevis för att köpeskillingen insatts på huvudmannens/omyndiges/dödsboets konto i bank insändas till nämnden. Kopia av likvidavräkningen ska också sändas in.

Kontakta din handläggare på Överförmyndarkansliet för vidare information.