

Försäljning, köp eller gåva av fast egendom eller bostadsrätt

Vad gäller när köparen eller säljaren har god man, förvaltare eller är omyndig?

Inledning

Om en person är under 18 år eller har förvaltare och ska sälja, köpa eller få fast egendom eller bostadsrätt behövs överförmyndarnämndens samtycke. Det gäller också om personen har en god man som sköter om försäljningen, köpet eller gåvan.

Samtycke behövs också om det är ett dödsbo som är säljare och någon av dödsbodelägarna är under 18 år, har förvaltare eller god man.

Ställföreträdare är ett gemensamt namn för gode män, förvaltare och förmyndare och kommer att användas i texten. Vårdnadshavare är i de flesta fall också förmyndare för sina barn.

När behövs en tillfällig god man

Om ställföreträdaren själv har ett intresse i försäljningen, köpet eller gåvan behövs en tillfällig god man som företräder huvudmannen eller barnet.

En tillfällig god man kan också behövas om en säljare, köpare eller dödsbodelägare har en sjukdom eller funktionsnedsättning som gör att hen inte förstår innebörden av rättshandlingen. Kontakta överförmyndarenheten för mer information.

VIKTIGT!

Det behövs en **ansökan** från dig som ställföreträdare för att överförmyndarnämnden ska kunna fatta ett beslut

Många gånger får vi bara in underlagen och det räcker inte.

Om ansökan med kompletta underlag inte lämnas in inom en viss tid kommer ärendet att avskrivas. Det betyder att försäljningen, köpet eller gåvan inte går att genomföra fullt ut.

Ansökan

När köpekontraktet är underskrivet ska ställföreträdaren ansöka om överförmyndarnämndens samtycke.

Det är bara ställföreträdaren som är behöriga att ansöka. God man och förvaltare behöver ha bevaka rätt i sitt uppdrag för att kunna företräda huvudmannen i frågor som rör försäljning eller köp av fast egendom eller bostadsrätt.

Beskriv varför fastigheten ska köpas eller säljas. Vi behöver veta varför det är till huvudmannens eller barnets fördel.

Beslutet skickas till den som har ansökt.

I broschyren finns en checklista över vad som ska lämnas in tillsammans med ansökan.

Handläggningstiden är cirka 3 veckor från att vi får in en **komplett ansökan** med alla underlag. Under sommaren och över jul och nyår är handläggningstiden längre.

VIKTIGT!

Gode män och förvaltare ska alltid kunna visa ett aktuellt registerutdrag över ställföreträdarskapet. Där står det vad som ingår i uppdraget. Kontakta gärna överförmyndarenheten om du har frågor.

Handlingar till din ansökan

Köpekontrakt

Lämna in en vidimerad kopia på köpekontraktet. Vidimerad betyder att en någon skriftlig intygar att kopian stämmer överens med originalet. Köpekontraktet ska vara undertecknat av både köpare och säljare innan det skickas in tillsammans med ansökan.

I kontraktet bör det stå att försäljningen eller köpet sker under förutsättning att överförmyndarnämnden lämnar samtycke.

Värderingsutlåtande

Värderingsutlåtandet ska vara utfärdat av opartisk auktoriserad värderingsman eller registrerad mäklare. Det får *inte* vara samma mäklarfirma som både gör värderingen och sköter om köp eller försäljning. Om det *inte* är en mäklare som har hand om försäljningen behövs det två 2 värderingar.

Budlista

Har det varit budgivning ska listan över budgivare alltid skickas in tillsammans med ansökan.

| | |
|---|--|
| Samtycke och yttrande | <p>Om det är ett godmanskap och huvudmannen förstår vad saken gäller behövs alltid ett samtycke.</p> <p>Huvudmannen och barn över 16 år ska alltid få möjlighet att yttra sig. Ett yttrande är i det här fallet huvudmannens eller barnets åsikt om försäljningen, köpet eller gåvan. Det ska vara skriftligt och underskrivet av huvudmannen eller barnet. Även barn yngre än 16 år bör få komma till tals, om det är lämpligt.</p> <p>Kan huvudmannen inte samtycka eller lämna sin åsikt behövs ett läkarutlåtande som styrker detta.</p> <p>Närmast anhöriga ska alltid få möjlighet att yttra sig. De som räknas till närmast anhöriga är oftast make, maka, sambo, föräldrar, vuxna barn och syskon.</p> |
| Bouppteckning | <p>Är det ett dödsbo som är säljare behövs en vidimerad kopia på bouppteckning som visar vilka som är delägare i dödsboet. Bouppteckningen ska vara registrerad hos Skatteverket.</p> |
| Taxeringsbevis | <p>Det behövs ett taxeringsbevis som visar det senaste taxeringsvärdet på den fasta egendomen.</p> |
| Läkarintyg | <p>Ett läkarintyg kan behövas för att visa om huvudmannen kan yttra sig eller samtycka till försäljningen eller köpet. Det kan till exempel vara aktuellt om huvudmannen har en demenssjukdom, psykisk ohälsa eller någon annan funktionsnedsättning som påverkar förmågan att samtycka eller lämna synpunkter.</p> |
| Besked från bostadsrättsföreningen | <p>Gäller ansökan köp av en bostadsrätt behövs ett besked om att bostadsrättsföreningen beviljar huvudmannen eller barnet medlemskap.</p> |
| Intyg om pantsättning | <p>Gäller ansökan ett köp av bostadsrätt behövs ett intyg från bostadsrättsföreningen om eventuell pantsättning av bostadsrätten.</p> |
| Förbindelse | <p>Ska ett barn köpa eller få fast egendom eller bostadsrätt behöver förmyndarna skriva en förbindelse. I förbindelsen tar förmyndarna på sig ansvaret att stå för alla fasta och löpande kostnader fram till den dag barnet blir myndig.</p> |

Övrig information

När försäljningen är klar

När försäljningen är avslutad ska en likvidavräkning skickas in till Överförmyndarenheten. Likvidavräkningen är en avstämning av slutbetalningen till säljaren. Skicka också med bevis på att pengarna har satts in på huvudmannen eller barnets konto.

När köpet är klart

När köpet är genomfört ska underlag som visar att huvudmannen eller barnet är ägare lämnas in till överförmyndarenheten.

Om ställföreträdaren har motstridiga intressen

Om ställföreträdaren har ett eget intresse i köpet, försäljningen eller gåvan behövs en tillfällig god man som går in och företräder huvudmannen eller barnet. Exempelvis om förmyndare ska äga en del av fastigheten eller bostadsrätten tillsammans med barnet. Kontakta överförmyndarenheten för mer information.

Den tillfälliga gode mannen har rätt till ett arvode för sitt uppdrag. Det är överförmyndarenheten som fattar beslut om arvodet. Vanligtvis är det huvudmannen, barnet eller dödsboet som står för arvodeskostnaden.

Behövs det alltid samtycke från överförmyndarnämnden?

Om huvudmannen själv sköter om försäljning, köp eller gåva utan att gode mannen är inblandad behövs inget samtycke från överförmyndarnämnden. Det gäller endast om gode mannen inte skrivit under någon av handlingarna.

Observera! Samtycke från överförmyndarnämnden behövs alltid om personen som ska sälja, köpa eller få fast egendom är under 18 år eller har förvaltare.

Gåva

Ett gåvobrev kan behövas om huvudmannen eller barnet får fast egendom eller bostadsrätt som gåva. I gåvobrevet ska det stå skrivet vilka villkor som gäller för gåvan.

Checklista

Det här måste lämnas in för att överförmyndarnämnden ska kunna fatta beslut:

- Ansökan
- Köpekontrakt
- Värderingsutlåtande
- Budlista (om det finns)
- Yttrande

I vissa fall behövs också:

- Bouppteckning (endast om det är ett dödsbo som är säljare).
- Taxeringsbevis (behövs *inte* om det är en bostadsrätt).
- Läkarintyg (behövs om huvudmannen *inte* kan samtycka eller lämna synpunkter).
- Besked från bostadsrättsföreningen (behövs om huvudmannen eller barnet är köpare).
- Intyg om eventuell pantsättning (behövs om huvudmannen eller barnet köper en bostadsrätt).
- Förbindelse (behövs om barn ska äga fast egendom eller bostadsrätt).
- Gåvobrev (om den fasta egendomen eller bostadsrätten är en gåva)

Mer utförlig information om de olika delarna hittar du inne i broschyren.



Överförmyndarenheten i Umeåregionen

Umeå kommun, 901 84 Umeå

090-16 61 00

overformyndarenheten@umea.se www.umea.se/overformyndarverksamhet

Örnsköldsviks kommun, 891 88 Örnsköldsvik

090-16 61 00

overformyndarenheten-ovik@umea.se www.umea.se/overformyndarverksamhet