

ÖVERFÖRMYNDARENHETEN

Försäljning av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt

En försäljning av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt får enligt föräldrabalkens bestämmelser inte ske utan överförmyndarens samtycke.

Det är endast ställföreträdaren (förmyndare, god man eller förvaltare) som kan ansöka om överförmyndarens samtycke till en försäljning enligt ovan. Bank eller fastighetsmäklare eller någon annan utomstående företräder inte den enskilde och har därför ingen behörighet att ansöka om aktuellt samtycke.

Följande handlingar ska inkomma till överförmyndaren innan beslut fattas:

- Ansökan om försäljning ska vara undertecknad av ställföreträdaren och i ansökan ska skälen noga anges till försäljning så att överförmyndaren kan göra den lämplighetsprövning som är syftet med prövningen. Uppgift om var huvudmannen har sitt nya boende ska även uppges. Om den omyndige/huvudmannen inte är ensam ägare ska det framgå hur stor andel han/hon äger.
 - Om ansökan avser ett omyndigt barn ska personbevis där det framgår vilka som är vårdnadshavare för barnet bifogas ansökan.
 - Om den omyndige fyllt 16 år krävs hans/hennes skriftliga medgivande till åtgärden. Detsamma gäller den som har god man/förvaltare om det är möjligt.
 - Kan huvudmannen inte ge sitt samtycke på grund av hälsoskäl ska detta intygas av läkare, kurator eller annan med kompetens att bedöma detta. Om huvudmannen inte önskar yttra sig ska detta framgå av ansökan.
 - Make/sambo och närmaste släktingar ska också lämna in ett yttrande över försäljningen. Med närmast anhörig avses barn eller om huvudmannen är omyndig, dennes föräldrar. Finns inga barn eller föräldrar är myndiga syskon och eventuella syskonbarn att anses som närmaste släktingar. Adresser till de närmast anhöriga ska alltid uppges. Yttrandet behöver bara begäras in om det kan ske på ett smidigt sätt och, som föräldrabalken uttrycker det, utan betydande tidsförlust. Om ställföreträdaren finner att yttrande därav inte kan tas in bör en förklaring om skälen därom lämnas med ansökan. Det ska framgå av ansökan vilka anhöriga som ställföreträdaren berett tillfälle till yttrande.
- Anhöriga har dock ingen vetorätt utan bara rätt att uttrycka sin åsikt. Även om de motsätter sig åtgärden eller inte hörs av kan ställföreträdaren gå vidare med sin ansökan.
- Köpekontrakt, både original och kopia (kopian behålls av överförmyndaren). Köpekontraktet ska vara undertecknat både av säljare och av köpare. Observera att kontraktet bör innehålla en klausul om att försäljningen endast är giltig under förutsättning av att överförmyndarnämnden godkänner detta.

ÖVERFÖRMYNDARENHETEN

- Senaste taxeringsbevis för fastigheten eller tomträtten samt ett fastighetsbevis (kallades tidigare gravationsbevis) som bl.a visar om/hur fastigheten är belånad.
- Värderingsutlåtande från ett oberoende värderingsinstitut eller mäklare.
Värderingsutlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av fastigheten (areal, råmark eller färdig tomtmark, byggnader — deras utförande och användning, avkastning, fastighetens belägenhet i förhållande till affärer med mera). Om fastigheten inte varit föremål för budgivning på den öppna marknaden behövs två värderingar av två av varandra oberoende värderingsinstitut/mäklare.
- Om säljaren är ett dödsbo måste bouppteckning lämnas med där det framgår vilka personer som är dödsbodelägare samt deras samtycke till försäljning alternativt fullmakt given till person att företräda personen i fråga vid försäljning.

Tillfällig god man kan behövas

Om huvudmannen och ställföreträdaren har gemensamma intressen i fastigheten/bostadsrätten ska en utomstående god man förordnas inför transaktionen. Begäran om sådan god man görs till överförmyndaren.

När försäljningen är klar

När försäljningen är godkänd av överförmyndaren och därefter genomförd ska bevis för att köpeskillingen är insatt på huvudmannens/dödsboets konto i bank insändas till överförmyndaren. Kopia av likvidavräkningen ska också sändas in. Köpeskillingen ska sättas in på ett överförmyndarspärret konto.

Flyttning och städning

Om huvudmannen flyttar ska ställföreträdaren ombesörja flyttning, städning och rengöring av lägenhet och vind/källare. Detta innebär dock inte att det är ställföreträdaren själv som ska utföra sysslorna. Ibland kan det dock vara så att ställföreträdaren måste hjälpa till på grund av olika orsaker. Ta kontakt med överförmyndaren för rådgivning vad som gäller i det enskilda fallet. Om huvudmannen saknar tillgångar till att finansiera en flytt och flyttstädning kan man ansöka om bidrag hos socialförvaltningen. Detta ska göras innan flytten påbörjas.

Glöm inte säga upp abonnemang på exempelvis el, vatten och telefon i god tid.

I samband med flytt ska ställföreträdaren göra en flyttanmälan till Skatteverket, eventuella fordringsägare med flera.