

Information från överförmyndarnämnden

Information från överförmyndarnämnden om åtgärd avseende fast egendom enligt föräldrabalken 14 kap. 11 § eller 13 kap. 10 §

Att sälja eller köpa fast egendom eller bostadsrätt för annans räkning

Du som är ställföreträdare (god man/förvaltare med uppgift att bevaka rätt eller förmyndare för ett barn) kan företräda din huvudman eller barnet i en försäljning eller i ett köp av fastighet eller bostadsrätt.

Du kan utan att få överförmyndarnämndens medgivande kontakta mäklare och inleda processen att köpa/sälja. Men som vanligt krävs huvudmannens samtycke till alla dina åtgärder, om inte dennes hälsotillstånd hindrar att samtycke inhämtas. Det är först när köpehandlingarna har undertecknats av dig som det finns en åtgärd (rättshandling) för överförmyndarnämnden att ta ställning till. Det är då du ska ansöka om överförmyndarnämndens samtycke till åtgärden. Kom ihåg att det bara är du som ställföreträdare som kan ansöka om medgivande. Fastighetsmäklare är inte ställföreträdare och har därför ingen behörighet att ansöka.

Ansökan om samtycke

Ansökan skickas till överförmyndarnämnden och ska vara undertecknad av dig (eller er, om ni är flera ställföreträdare). 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. Läs igenom vilka krav som ställs och var noga med att belysa på vilket sätt åtgärden är till nytta för din huvudman/barnet i din ansökan.

Skicka in följande med din ansökan

- Köpekontraktet undertecknat av alla parter,
Om du vill ha en stämpel om samtycke i ett av originalen ska det lämnas in, annars räcker det med en vidimerad kopia av köpekontraktet. Original återsänds alltid.
- Utdrag från fastighetsregistret som visar senaste taxeringsvärde och hur fastigheten är in-tecknad. Vid bostadsrätt krävs motsvarande underlag från bostadsrättsföreningen,
- Eventuellt läkarintyg som visar att huvudmannen/barnet inte kan lämna samtycke på grund av sitt hälsotillstånd, samt
- Kopia på annons/objektsbeskrivning, redogörelse från mäklare, och
- Budgivningslista, om objektet sålts på den öppna marknaden.
- *Eller (om objektet inte varit ute på öppna marknaden):*
Två värderingsutlåtanden, om objektet inte varit föremål för försäljning på den öppna marknaden. Utlåtandet ska beskriva objektet så detaljerat och fullständigt som möjligt.

Vid köp av bostadsrätt för huvudmannens/barnets räkning bör besked från bostadsrättsföreningen om att de accepterar den enskilde som köpare skickas med ansökan.

Handläggning av din ansökan

När överförmyndarnämnden får in din ansökan kommer vi att ta ställning till om åtgärden är lämplig utifrån reglerna i föräldrabalken. När vi ska pröva ansökan tittar vi på nedanstående och gör en bedömning utifrån det i varje enskilt fall.

Huvudmans försäljning av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden får lämna samtycke för ställföreträdaren att sälja egendomen endast om försäljningen är lämplig med hänsyn till;

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

Omyndigs försäljning av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden får lämna samtycke för ställföreträdaren att sälja egendomen 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 köp av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden ska lämna samtycke, om inte köpet kan anses olämpligt med hänsyn till;

1. Egendomens natur
2. Andra omständigheter

Omyndigsköp av fastighet/bostadsrätt

Överförmyndarnämnden ska lämna samtycke, om inte köpet kan anses olämpligt med hänsyn till:

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

Yttrande från nära anhöriga

Om huvudmannen har nära anhöriga (främst make/maka/sambo, barn, föräldrar eller syskon) kommer överförmyndarnämnden, om det kan ske utan avsevärd tidsförlust, låta dem yttra sig över din ansökan innan vi lämnar medgivande. Vill du snabba på handläggningen kan du själv inhämta yttranden och skicka med tillsammans med din ansökan.

Samtycke från huvudmannen/barnet

Du som är god man/förvaltare ska alltid höra huvudmannen och dennes eventuella make/maka/sambo i viktiga frågor. Du som är förmyndare eller ställföreträdare för förmyndare ska som huvudregel höra den omyndige, om hen har fyllt 16 år, och den omyndiges eventuella sambo.

En huvudman som förstår vad saken gäller ska även underteckna din ansökan. Det gäller också barn under 18 år, men som fyllt 16 år. Om huvudmannen/barnet inte kan ge sitt samtycke till åtgärden på grund av sitt hälsotillstånd ska detta intygas av läkare, sjuksköterska, kurator eller annan med kompetens att bedöma saken. Samma person 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 och dödsbo som säljare

Om huvudmannen/barnet inte är ensam ägare ska det framgå hur stor andel hen äger.

Om säljaren är dödsbo som huvudmannen/barnet är delägare i måste en kopia av den registrerade bouppteckningen skickas med. Av bouppteckningen ska det framgå vilka som är dödsbodelägare.

Insättning av köpeskilling vid försäljning

När försäljningen är färdig ska bevis på att köpeskillingen har satts in på huvudmannens/barnets konto skickas till överförmyndarnämnden. Skicka samtidigt in en kopia på likvidavräkningen. För dig som är redovisningsskyldig räcker det att det framgår av årsräkningen som du lämnar till överförmyndarnämnden. Om försäljningen görs för ett dödsbo ska pengarna sättas in på dödsboets konto i väntan på arvskifte.

Uthyrning, nyttjanderätt med mera

Reglerna i detta informationsblad gäller också vid uthyrning av fast egendom samt nyttjanderätt till fast egendom. Med nyttjanderätt menas bostadsrätt, tomträtt, vägrätt, gravrätt, servitut, rätt till elektrisk kraft, rätt till jakt eller fiske samt avtal om till exempel arrende av en kolonilott eller parkeringsplats. Att ingå avtal för hyresrätt omfattas inte av dessa bestämmelser.

Undantag

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.

Avveckla huvudmannens bostad

Att avveckla någon annans hem är en svår uppgift som kräver många olika överväganden och beslut. Det finns ingen exakt guide för hur du ska gå till väga, men nedan finns några tips på sådant som är bra att tänka på.

Lösöre i fastigheten/bostadsrätten

Före avvecklingen bör du göra en förteckning över inventarierna/lösöret, gärna tillsammans med huvudmannens anhöriga. Allmänt gäller att det lösöre som inte är till nytta för huvudmannen ska avyttras eller slängas. Föremål som har särskilt värde för huvudmannen bör behållas utom när en försäljning är nödvändig för att förbättra huvudmannens ekonomiska situation.

Testamente

Har huvudmannen utfärdat testamente, bör du ta del av detta. Lösöre, som enligt testamentet ska utgå som legat till olika personer, bör inte försäljas. Om testamentet är förseglat, ger dock godmanskapet ingen rätt att bryta förseglingen.

Deponering av lösöre

Värdeföremål, smycken och personliga handlingar bör placeras på säkert sätt. Du kan exempelvis köpa ett mindre, låsbart förvaringsskåp som huvudmannen tar med till det nya boendet. Möbler, glas, porslin eller prydnadssaker kan lämnas för förvaring, om huvudmannen har ekonomisk möjlighet kan du hyra ett förråd för ändamålet.

Ofta är det en smidig lösning att lösöre deponeras hos huvudmannens arvingar. Den som tar emot lösöret ska skriftligen åta sig att för huvudmannens räkning förvara godset samt förklara sig villig att återlämna det mottagna lösöret om huvudmannen skulle begära det eller om huvudmannen avlider.

Städning

Du ska se till att bostaden och vind/källare städas och rengörs. Det innebär inte att du göra detta själv. Anhöriga kan göra det om de vill eller så kan du anlita ett företag som utför städtjänster, om huvudmannen har råd med det.

Uppsägning av abonnemang

Abonnemang på telefon, bredband, hemförsäkring, el, vatten med mera sägas upp. Glöm inte att teckna hemförsäkring för det nya boendet.

Flyttanmälan

I samband med avvecklingen ska du göra en flyttanmälan. Om huvudmannen flyttar till ett särskilt boende ska huvudmannen folkbokföras på den nya adressen. Glöm inte att meddela överförmyndarnämnden om huvudmannen flyttar till en annan kommun.