



Överförmyndarnämnden i södra Lappland
Dorotea Lycksele Storuman Sorsele Åsele Vilhelmina kommuner

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET, TOMTRÄTT OCH BOSTADSRÄTT SAMT HUVUDMANNENS FLYTT

Överlåtelse av fast egendom, bostadsrätt, tomträtt genom försäljning, köp, byte eller gåva regleras i förädrabalken 13 kapitlet 10 § och i 14 kapitlet 11 §.

Överförmyndarnämndens samtycke krävs om en ställföreträdare (förmyndare, god man eller förvaltare) ska sälja, köpa eller byta fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt för huvudmannens räkning. Detta gäller även för att hyra ut fastighet eller lägenhet.

Observera att nämndens samtycke inte behövs om det är huvudmannen i ett godmanskap som undertecknat handlingen. För att detta ska bli aktuellt krävs att huvudmannen själv tagit initiativ till att underteckna handlingen. Det krävs förstås också att huvudmannen är insatt i vad överlåtelsen innebär, det vill säga att han eller hon förstår vad saken gäller.

En ställföreträdare får inte företräda sig själv och huvudmannen eller den underåriga i samma rättshandling. Uppstår en jävsituation måste en tillfällig god man förordnas för transaktionen. Detta avses även om ställföreträdaren och huvudmannen är dödsbodelägare i samma dödsbo.

Förberedelser

Innan huvudmannens bostad avvecklas, ska ställföreträdaren försäkra sig om att huvudmannen har en ny bostad och samtyckt till att flytta. Du måste också informera huvudmannens närmaste anhöriga och höra vad de tycker.

Det vanligaste, och det nämnden rekommenderar, är att ställföreträdaren anlitar en auktoriserad mäklare som sköter bostadsaffären. Ställföreträdarens uppdrag är att bevaka huvudmannens rätt under processen och att skriva under avtal och andra handlingar, exempelvis köpekontrakt och överlåtelseavtal. En ställföreträdare bör endast om denne har mycket goda kunskaper om fastighetsförsäljning genomföra en försäljning utan mäklare.

Överförmyndarnämndens samtycke

Av lagstiftningen framgår att nämnden ska lämna samtycke till försäljningen endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt huvudmannens behov och samlade tillgångar.

Nämndens samtycke gäller i sex månader från den dag då beslutet fattats.

Nämnden sammanträder elva gånger per år, kontrollera med överförmyndarenheten när nästa sammanträde kommer att genomföras. Eventuellt tillträde till fastighet kan inte ges innan ett samtycke från nämnden finns.



Överförmyndarnämnden i södra Lappland
Dorotea Lycksele Storuman Sorsele Åsele Vilhelmina kommuner

Uppgifter och underlag som krävs

För att nämnden ska kunna ta ställning till om samtycke kan lämnas krävs följande uppgifter och underlag från dig som ställföreträdare:

- **Ansökan**

Ansökan ska vara ställd till Överförmyndarnämnden i södra Lappland och den ska vara undertecknad av förmyndare, god man eller förvaltare. I ansökan ska alltid skälen till försäljningen anges. Det är bra om du i samband med ansökan lämnar kontaktuppgifter till huvudmannens anhöriga.

- **Taxeringsbevis och fastighetsregisterbevis (tidigare gravationsbevis)**

För fast egendom eller tomträtt krävs ett taxeringsbevis som visar det senaste taxeringsvärdet. Ägarförhållanden ska framgå. Dessutom krävs ett fastighetsregisterbevis som utvisar vilka inteckningar med mera som belastar fastigheten. För bostadsrätter ska uppgift från bostadsrättsföreningen om ägandeförhållande och eventuell pantsättning framgå.

- **Köpekontrakt eller överlåtelseavtal**

Köpekontrakt ska lämnas in i original eller bestyrkt kopia. Kontraktet ska vara undertecknat av såväl säljare som köpare. Av kontraktet ska det framgå att det kräver överförmyndarnämndens samtycke för att vara giltigt.

- **Värderingsutlåtande inklusive objektbeskrivning**

Ett värderingsutlåtande från sakkunnig och opartisk person, till exempel en värderingsman som anlitats av bank eller fastighetsmäklare. Värderingsutlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av fastigheten (areal, råmark eller färdig tomtmark, byggnaders utförande och användning, avkastning, fastighetens belägenhet i förhållande till affärer med mera). Syftet är att visa att försäljningen skett till marknadsvärde.

- **Budgivningslista och uppgifter om annonsering**

I syfte att styrka att försäljningen har skett på öppen marknad behövs uppgifter om annonsering och aktiv budgivning. Budgivningslista lämnas in även vid ensam budgivare.

Försäljs fastigheten av någon anledning utanför den öppna marknaden ska ställföreträdaren säkerställa att objektet inte säljs till underpris, exempelvis genom två oberoende värderingsutlåtanden. Det krävs även en motivering till varför ställföreträdaren anser att det bästa för huvudmannen är att försäljning sker utanför den öppna marknaden (hur har huvudmannens vilja eller förmodade inställning beaktats).

- **Bouppteckning**

Om säljaren är ett dödsbo måste en kopia av bouppteckningen lämnas in. Av bouppteckningen ska det framgå vilka som är dödsbodelägare. Finns fullmakt från någon dödsbodelägare för överlåtelse ska även den lämnas in. Alla dödsbodelägare ska underteckna köpekontraktet.



Redovisning av genomförd transaktion

När försäljningen är genomförd ska underlag om att pengarna har satts in på huvudmannens konto skickas in. Kontot ska vara försett med överförmyndarspärre om ställföreträdarskapet innefattar att ställföreträdaren fortsättningsvis ska förvalta huvudmannens egendom. Sker försäljningen i ett dödsbo ska bevis om insättning till dödsboets konto lämnas in till nämnden.

Även en kopia av likvidavräkningen som visar på att lån lösts och mäklararvode betalats ska lämnas in.

Flyttning, städning och dylikt

Ställföreträdaren ska ombesörja flyttning, städning och rengöring av bostaden och vind/källare. Detta innebär inte att ställföreträdaren själv ska utföra sysslorna. Om huvudmannen saknar medel kan man ansöka om bidrag hos socialförvaltningen.

Detta ska göras innan flytten påbörjas. För vidare information rörande en sådan ansökan hänvisas till socialförvaltningen. Är huvudmannens bostad en hyresrätt, ska hyreskontraktet sägas upp liksom abonnemang avseende el, vatten och telefon.

I samband med flytten ska ställföreträdaren göra en flyttanmälan (adressändring) om det inte gjorts tidigare.

Lösöre

Rent allmänt gäller att lösöre som inte är till nytta för huvudmannen ska avyttras. Föremål som har särskilt värde för huvudmannen ska behållas i den mån det går. Undantag kan eventuellt vara aktuellt när en försäljning är nödvändig för att förbättra den ekonomiska situationen. Före avvecklingen av bostaden ska en förteckning över lösöret upprättas. Upprätta förteckning i vittnes närvaro och fotografera lösöret.

Har huvudmannen utfärdat ett testamente bör ställföreträdaren ta del av detta om det inte är förseglat. Om testamentet är förseglat får inte ställföreträdaren bryta en sådan försegling. Lösöre som enligt testamente ska utgå som legat, en specifik sak eller ett bestämt belopp, till olika personer bör inte säljas.

Värdeföremål, smycken och personliga handlingar ska förvaras tryggt, exempelvis i ett bankfack (i huvudmannens namn) alternativt i ett låst skåp på huvudmannens boende. Möbler, glas, porslin och prydnadsföremål med mera kan lämnas till förvaring (magasinering). Om det är möjligt kan lösöret deponeras hos huvudmannens arvingar/släktingar. Den som tar emot lösöre åtar sig att för huvudmannens räkning förvara egendomen. Mottagaren ska då skriftligen förklara sig villig att återlämna det mottagna lösöret om huvudmannen så skulle begära eller när huvudmannen avlider.

Vid eventuella tveksamheter eller funderingar, kontakta överförmyndarenheten!