



Att sälja, förvärva, hyra eller hyra ut fastighet eller bostadsrätt med mera

Denna informationsbroschyr beskriver vad som gäller för dig som god man, förvaltare eller förmyndare vid försäljning, köp, uthyrning med mera av huvudmannens fasta egendom eller bostadsrätt.

En god man, förvaltare eller förmyndare får sälja, förvärva (genom köp, byte eller gåva), hyra eller hyra ut fast egendom/bostadsrätt eller tomträtt endast med överförmyndarnämndens samtycke.

För att hyra eller säga upp hyreskontrakt gällande bostadslägenhet behövs dock inte överförmyndarnämndens samtycke.

Detta är reglerat i föräldrabalken 13 och 14 kap. Att överförmyndarnämndens samtycke krävs beror främst på att åtgärder rörande fast egendom/bostadsrätt rör betydande värden där det är särskilt viktigt att den enskildes rätt tas till vara. Överförmyndarnämnden behöver följande handlingar för att frågan om samtycke ska kunna prövas:

- Skriftlig ansökan (underskriven av god man, förvaltare eller förmyndare).
- Den enskildes skriftliga samtycke (om den enskilde fyllt sexton år och kan uttrycka sin vilja).
- Skriftliga yttranden/godkännanden av den enskildes make, sambo och närmast anhöriga.
- Köpe- försäljnings- eller hyresavtal (även gåvobrev), i original.
- Taxeringsbevis för fastighet.
- Förteckning från öppen budgivning (vid köp två oberoende värderingsintyg).

Överförmyndarnämnden prövar samtyckesfrågan

Vid förvärv (alltså köp, byte eller gåva) eller hyra av fast egendom/bostadsrätt gäller att överförmyndarnämnden ska lämna samtycke om inte förvärvet eller avtalet kan anses olämpligt med hänsyn till egendomens natur, den enskildes ålder och framtida behov eller andra omständigheter.

Vid bedömningen av om samtycke ska lämnas till ett förvärv tar överförmyndarnämnden hänsyn till om den enskilde ska använda egendomen för eget eller familjens boende. Överförmyndarnämnden bedömer även om förvärvet är tänkt att tillgodose den enskildes framtida behov. Om avtalet rör en omyndig måste överförmyndarnämnden även ta hänsyn till den omyndiges ålder.

Vid förvärv genom gåva kontrollerar överförmyndarnämnden om gåvan medför några förpliktelser för den enskilde. Den enskilde ska inte betungas av avtalet. Huvudregeln vid förvärv är att samtycke ska lämnas.

Vid försäljning eller uthyrning av fast egendom med mera är huvudregeln att samtycke får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till den enskildes ålder, behov och samlade tillgångar. Överförmyndarnämnden bedömer alltså om den enskilde har fortsatt behov av bostaden eller om hans/hennes boende har tillgodosetts på annat sätt. Om den enskilde har använt egendomen som bostad och ska flytta till annat boende finns normalt inga hinder mot samtycke. Vid uthyrning av fast egendom finns heller inget hinder mot samtycke om fastigheten normalt används för uthyrning till exempel hyresfastighet.



Bedömningen av ärenden om försäljning, uthyrning med mera får göras individuellt med hänsyn till de omständigheter som nämndes ovan. Överförmyndarnämndens samtycke gäller under sex månader från det att samtycket lämnades.

Särskilt om avveckling av huvudmannens bostad

Avveckling av bostad och försäljning av denna kan bli aktuellt om huvudmannen fått annat boende eller om huvudmannens ekonomi inte kan bära kostnader för både äldreboende och lägenhet/fastighet. Utgångspunkt för en eventuell avveckling är huvudmannens önskan och behov. Gode mannen/förvaltaren bör också förvissa sig om att huvudmannen inte kommer att kunna återvända till sin bostad. Ett utlåtande om detta kan behöva inhämtas från läkare. Som ovan nämnts behöver ovanstående handlingar skickas in till överförmyndarnämnden för prövning av samtycke till åtgärden.

Hantering av lösöre mm

Gode mannen/förvaltaren är ensam ansvarig för avvecklingen. Innan avvecklingen påbörjas bör en förteckning över lösöret upprättas. Lösöre, som inte är till nytta för huvudmannen, ska avyttras. Föremål som har ett särskilt värde för huvudmannen ska behållas. Värdeföremål, smycken och personliga handlingar ska förvaras på ett betryggande sätt, t.ex. i bankfack.

För de praktiska åtgärderna vid avvecklingen, det vill säga packning, sortering, rensning och städning och transport av bohag bör gode mannen/förvaltaren anlita professionella utförare. Den mäklarfirma som gode mannen/förvaltaren anlitar kan ge råd om vilka företag som kan anlitas för dessa praktiska åtgärder.

Har huvudmannen utfärdat testamente bör gode mannen/förvaltaren, om möjligt, ta del av detta. Lösöre, som enligt testamentet ska utgå som legat till olika personer, bör inte säljas. Det lösöre som ska behållas, till exempel möbler, tavlor, prydnadsföremål med mera, kan lämnas till förvaring. Ofta är det lämpligt att förvaring sker hos huvudmannens arvingar. Den som tar emot lösöret åtar sig därmed att för huvudmannens räkning förvara godset. Mottagaren ska skriftligen förklara sig villig att återlämna lösöret om huvudmannen skulle begära detta.



Mer om att ansöka om överförmyndarnämndens samtycke

Skriftlig ansökan

Ansökan ska skrivas under av den enskildes förordnade eller legala ställföreträdare, det vill säga av gode mannen, förvaltaren eller förmyndarna. Det är viktigt att båda förmyndarna skriver under. Ansökan ska innehålla en begäran om att överförmyndarnämnden ska samtycka till åtgärden med den fasta egendomen eller bostadsrätten. I ansökan ska även beskrivas skälen till varför åtgärden vidtas, till exempel flytt till annat boende, investeringsskäl, för att skaffa den enskilde ett boende med mera.

Frågan om hur du som ställföreträdare tillgodosett den enskildes behov av boende ska alltså beskrivas. Av ansökan ska även framgå hur stor andel av fastigheten, bostadsrätten den enskilde äger eller kommer att äga efter förvärvet. Om ägandet är delat ska den eller de andra ägarna uppräknas. Ansökan ska även ta upp det belopp som egendomen förvärvas eller säljs för. Ingen särskild blankett behöver användas för ansökan.

Den enskildes samtycke

Om den enskilde har fyllt sexton år ska han eller hon lämna sitt samtycke till åtgärden. Samtycket kan lämnas på ansökningshandlingen eller på separat handling. Om den enskilde på grund av sitt hälsotillstånd saknar förmåga att yttra sig ska detta framgå av läkarintyg.

Samtycke från maka/make/sambo och anhöriga

Överförmyndarnämnden är skyldig att enligt lag att inhämta de närmaste anhörigas synpunkter på en åtgärd som är att anse som "av större vikt". De åtgärder som beskrivs i denna information är normalt att anse som sådana. En god man eller förvaltare är enligt lag skyldig att inhämta yttranden från den enskildes make/make eller sambo. Om gode mannen eller förvaltaren redan i samband med ansökan har inhämtat make/makas eller sambos samt närmast anhörigas (barn, barnbarn, föräldrar, syskon, syskonbarn) samtycke till åtgärden kan handläggningen hos överförmyndarnämnden förkortas avsevärt. Det krävs inte att samtliga anhöriga godkänner åtgärden för att överförmyndarnämnden ska lämna samtycke till den. Överförmyndarnämnden väger dock in deras yttranden och de skäl som eventuellt anförs mot ett samtycke. Bedömningen baseras alltid på föräldrabalkens regler (beskrivna ovan) om när samtycke kan lämnas.



Köpe- försäljnings- eller hyresavtal (även gåvobrev), i original

Till ansökan ska bifogas det avtal som slutits för åtgärden med den fasta egendomen, bostadsrätten med mera.

Av avtalet ska framgå samtliga relevanta villkor såsom, försäljnings- eller köpesumma, tillträdesdag, månadshyra (vid uthyrning), uppsägningstid (vid uthyrning), ansvarsfrågor och så vidare. **Det är viktigt att avtalet innehåller en klausul om att avtalet inte är definitivt förrän överförmyndarnämnden givit sitt samtycke.** Avtalet ska vara undertecknat av parterna, exempelvis säljare och köpare, hyresgäst och hyresvärd. Gode mannen, förvaltaren eller förmyndaren ska i egenskap av ställföreträdare underteckna avtalet i den enskildes ställe.

Taxeringsbevis

Vid försäljning eller köp av fastighet ska du som god man, förvaltare eller förmyndare bifoga senaste taxeringsvärdet för fastigheten med din ansökan till överförmyndarnämnden. Detta ska bifogas för att överförmyndarnämnden ska kunna bedöma taxeringsvärdet i förhållande till marknadsvärdet, och avgöra om avtalet är slutet på korrekta villkor gällande pris med mera.

Om fastigheten eller bostadsrätten är pantsatt ska bevis härom ges in. Bevis om pantsättning av fastighet (gravationsbevis) kan fås från inskrivningsmyndigheten. Bevis om pantsättning g av bostadsrätt kan fås från bostadsrättsföreningen.

Förteckning från öppen budgivning – oberoende värderingsintyg

Vid försäljning

Generellt gäller att ställföreträdaren bör anlita en auktoriserad mäklare för försäljningen. De allra flesta mäklare kan numera tillhandahålla en förteckning över de bud som lämnats på en fastighet eller bostadsrätt vilken mäklaren sedan överlämnar till säljaren och den slutlige köparen efter överlåtelsen.

Överförmyndarnämndens praxis är att fastigheten eller bostadsrätten ska överlåtas till ett marknadsvärde.

Marknadsvärdet är det pris som potentiella köpare, det vill säga marknaden, är beredda att betala för objektet i fråga. Om försäljningen av en fastighet eller bostadsrätt har annonserats och marknadsförts på ett godtagbart sätt är det pris som uppnås vid budgivningen att jämföras med marknadsvärdet. För att överförmyndarnämnden ska kunna bedöma om den köpe- eller försäljningssumma med mera som avtalats är marknadsvärdet måste därför förteckningen över den öppna budgivningen bifogas gode mannens ansökan. Vid försäljning av fast egendom, bostadsrätt eller tomträtt där budgivning inte äger rum eller där sådan förteckning saknas måste ett oberoende värderingsutlåtande ges in.



Vid köp

Vid köp av fastighet, bostadsrätt eller tomträtt kan ett pris som understiger marknadsvärdet anses gynnsamt för huvudmannen. I dessa situationer saknas följaktligen skäl för överförmyndarnämnden att säkerställa att köpeskillingen inte understiger marknadsvärdet.

Vid förvärv måste överförmyndarnämnden istället försäkra sig om att objektet inte förvärvas till ett för högt pris. En förteckning från en öppen budgivning är således inte nödvändig i dessa ärenden. Som underlag för bedömningen kräver överförmyndarnämnden istället in två värderingsutlåtanden.

Värderingsutlåtandena ska göras av oberoende värderingsmän, det vill säga personer eller firmor som saknar anknytning till parterna, mäklare eller annan som anlitas vid försäljningen/köpet. En värderingsman kan anlitas genom mäklare, bank eller värderingsbyrå.

God man – vid motstridiga intressen

Om gode mannen, förvaltaren eller någon av förmyndarna (eller närstående till någon av dessa) är part i avtalet anses de som jäviga och kan inte lagligen företräda den enskilde. I sådant fall måste särskilt god man förordnas av överförmyndarnämnden.

Det är lämpligt att gode mannen, förvaltaren eller förmyndaren meddelar överförmyndarnämnden att sådan god man behövs så snart som möjligt och innan man sluter avtalet. När en utomstående god man förordnas är det denne som ska företräda den enskilde. Detta innebär att gode mannen ska underteckna avtalet i den enskildes ställe. Den gode mannen är även tillsammans med den ordinarie gode mannen, förvaltaren eller förmyndarna behörig att ansöka om överförmyndarens samtycke till åtgärden.

Försäljning vid dödsboförvaltning

Vid försäljning i dödsbo gäller samma regler som beskrivits ovan. För att visa att den enskilde är dödsbodelägare ska dock bouppteckning skickas in till överförmyndarnämnden.

Redovisning av en försäljning

När överförmyndarnämnden samtyckt till en försäljning av bostadsrätt eller fast egendom kräver överförmyndarnämnden att gode mannen/förvaltaren/förmyndarna inkommer med ett bevis på att köpeskillingen insatts på huvudmannens överförmyndarspärade bankkonto. Kopia av likvidavräkningen ska också insändas.