

Information om försäljning av fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom som huvudman eller omyndig äger eller är delägare i

Om en omyndig eller en person som har god man eller förvaltare (i fortsättningen kallad huvudman) äger en fast egendom eller har en nyttjanderätt till sådan egendom (till exempel bostadsrätt) får barnets förmyndare eller förordnade förmyndare respektive huvudmannens gode man eller förvaltare (i fortsättningen kallad ställföreträdare) **sälja egendomen endast med överförmyndarnämndens samtycke.**

Försäljning av fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom regleras i 13 kap 10 § respektive 14 kap 11 § föräldrabalken.

Observera att ställföreträdaren endast kan företräda den omyndige eller huvudmannen om ställföreträdaren själv inte har del i den fasta egendomen eller del i nyttjanderätten till den egendomen eller om ställföreträdaren inte på något annat sätt har ett intresse som kan strida mot den omyndiges eller huvudmannens intresse vid försäljningen (jäv). Ett sådant intresse finns om ställföreträdarens make eller sambo eller någon som han eller hon företräder har del i den fasta egendomen eller del i nyttjanderätten till sådan egendom. Om ställföreträdaren inte kan företräda den omyndige eller huvudmannen på grund av jäv, ska överförmyndarnämnden förordna en god man enligt 11 kap 2 § föräldrabalken att specifikt bevaka den omyndiges eller huvudmannens rätt vid försäljningen.

1. **Ansökan** om försäljning av den omyndiges eller huvudmannens fasta egendom/bostadsrätt ska skickas in till Södertörns överförmyndarnämnd och vara undertecknad av ställföreträdaren (förmyndaren, förordnade förmyndaren, gode mannen eller förvaltaren). I ansökan ska skälen till försäljningen anges. Om huvudmannen förstår vad saken gäller ska han/hon ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om huvudmannen samtycker till köpet kan samtycke lämnas genom att han/hon undertecknar ansökan, om det kan ske. Om den omyndige har fyllt 16 år ska han/hon ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om han/hon samtycker till försäljningen kan samtycket lämnas genom att han/hon undertecknar ansökan.
2. När **köpekontraktet** är klart ska ställföreträdaren sända in det till överförmyndarnämnden. Köpekontraktet ska insändas i *original* och vara *undertecknat av samtliga parter*, det vill säga köpare och säljare. Ställföreträdaren ska underteckna kontraktet för sin huvudmans/den omyndiges räkning. Köpekontraktet ska innehålla villkor om att dess giltighet förutsätter överförmyndarnämndens samtycke till försäljningen.
3. **Värderingsutlåtande** (utfärdat av värderingsinstitut eller av en oberoende värderingsman som anlitas av bank eller registrerad fastighetsmäklare) **eller budgivningslista** ska bifogas. En fullständig beskrivning av fastigheten/lägenheten ska finnas med i värderingsutlåtandet. Vad gäller fastighet och tomträtt ska t ex uppgifter om areal, råmark eller färdig tomtmark, byggnader, avkastning och belägenhet i förhållande till till exempel affärer, tas upp.
4. **Uppgift om taxeringsvärde** (enligt senast meddelade beslut om fastighetstaxering från Skatteverket) ska bifogas när det avser fast egendom eller tomträtt. När det gäller bostadsrätt ska intyg från föreningen rörande pantsättningar av lägenheten bifogas ansökan.
5. **Yttranden från anhöriga** till den omyndige och huvudmannen begärs in av nämnden. Försäljning av fast egendom får anses vara en förvaltningsåtgärd av större vikt och därför ska den enskildes närmaste anhöriga beredas möjlighet att yttra sig om det kan ske utan större tidsförlust.

6. **Överförmyndarnämnden prövar ansökan.** Om samtycke lämnas gäller samtycket i 6 månader. Det betyder att en ny ansökan måste lämnas in om försäljningen inte genomförs inom 6 månader från det att samtycket lämnades av nämnden. Om ansökan avslås av överförmyndarnämnden är beslutet överklagbart.
7. Om överförmyndarnämnden samtycker till försäljningen kan försäljningen genomföras. Om huvudmannen har god man eller förvaltare, eller den omyndige en förordnad förmyndare, ska köpeskillingen sättas in på ett **överförmyndarspärtrat konto** i huvudmannens respektive den omyndiges namn. God man, förvaltare och den förordnande förmyndaren ska lämna in underlag från bank som styrker detta till överförmyndarnämnden.

Om den omyndig företräds av sina legala förmyndare ska köpeskillingen sättas in på ett konto i den omyndiges namn. Om köpeskillingen innebär att den omyndiges sammanlagda tillgångar överstiger 8 gånger prisbasbeloppet omfattas medlen av **kontrollerad förvaltning**. Kontakta överförmyndarnämnden för mer information.

Om huvudmannen vid ett godmanskap förstår vad saken gäller och själv vill skriva på mäklaravtal samt köpekontrakt ska överförmyndarnämnden inte samtycka till försäljningen. Observera att kopia av köpekontraktet ska skickas in till överförmyndarnämnden för kännedom. Vid minsta tvekan om huvudmannen förstår vad saken gäller ska ställföreträdaren företräda huvudmannen vid försäljningen och ansöka till överförmyndarnämnden om samtycke enligt ovanstående.

8. **Sammanfattning av begärda handlingar:**

- **Samtycke** från huvudmannen eller underårigt barn som har fyllt 16 år. Samtycke kan lämnas genom att ansökan om samtycke undertecknas även av den enskilde. Läkarintyg ska inges till överförmyndarnämnden om huvudmannen inte förstår vad saken gäller och därmed inte kan tillfrågas om något samtycke. Läkarintyget ska intyga dels att huvudmannen inte kan tillfrågas i ärendet på grund av hans/hennes tillstånd och dels att huvudmannen vårdas permanent på exempelvis ett sjukhem och inte bedöms kunna återvända till sin lägenhet/ fastighet och kanske inte heller kan utnyttja sin lägenhet/fastighet vid permission.

- **Yttrande** från anhöriga ska inges eftersom det handlar om en förvaltningsåtgärd av större vikt.

- **Köpekontrakt** (eller annan motsvarande, till exempel gåvobrev) i original undertecknat av samtliga parter samt kopia på original.

- **Marknadsvärdering** (utförd av oberoende värderingsman som anlitas av bank eller auktoriserad fastighetsmäklare). Värderingsutlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av objektet. Vad gäller fastighet och tomträtt t ex uppgifter om areal, råmark eller färdig tomtrakt, byggnader, avkastning och belägenhet i förhållande till t ex affärer. Alternativ till värdering är att **budgivningslistan från mäklaren** (som ger en överblick över samtliga bud som har lämnats under budgivningsskedet) lämnas in.

- Om försäljningen avser bostadsrätt ska **bostadsrättsbevis** utfärdat av bostadsrättsföreningen bifogas.

- **Taxeringsbevis** avseende senaste taxeringsåret om försäljningen avser en fastighet. Taxeringsbevis utfärdas av Skatteverket.

- **Bouppteckning** ska lämnas om säljaren är ett dödsbo. Av bouppteckningen ska framgå vilka som är dödsbodelägare.