

Information om köp 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) vill köpa en fast egendom eller en nyttjanderätt till sådan egendom (tex bostadsrätt) får barnets förmyndare eller förordnade förmyndare respektive huvudmannens gode man eller förvaltare (i fortsättningen kallad ställföreträdare) **köpa egendomen endast med överförmyndarnämndens samtycke.**

Köp 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 eller kommer att ha 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 köpet (*jäv*). Ett sådant intresse finns om ställföreträdarens make eller sambo eller någon som han eller hon företräder har eller kommer att ha 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 köpet.

- 1. Ansökan** om köp ska skickas till Södertörns överförmyndarnämnd och vara undertecknad av ställföreträdaren. I ansökan ska anges skälen till att bostadsrätten, tomträtten, fastigheten ska förvärvas. Redogörelse ska också lämnas för hur köpet ska finansieras. 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 ansökan avser en omyndig ska den omyndige, om han/hon har fyllt 16 år ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om han/hon samtycker till försäljningen kan samtycket lämnas genom att han/hon undertecknar ansökan. När det gäller omyndig behöver det av ansökan framgå vem som kommer att stå för de löpande kostnaderna som hänförs till fastigheten/bostadsrätten. I regel meddelas inte samtycke om den omyndige ska stå för dessa själv.
- 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 köpet.
- 3. Värderingsutlåtande** (utfärdat av värderingsinstitut eller av en sakkunnig och opartisk person som anlitas av bank eller registrerad fastighetsmäklare) **eller budgivningslistan** från köpet 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. **Låneansökan** ska bifogas för det fall att huvudmannen vid köpet övertar lån från säljaren.
6. **Yttranden från anhöriga** till den omyndige och huvudmannen begärs in av nämnden. Köp 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.
7. **Överförmyndarnämnden prövar ansökan.** Om samtycke lämnas gäller det i 6 månader. Det betyder att en ny ansökan måste lämnas in om köpet inte genomförs inom 6 månader från det att samtycke gavs av nämnden. Om ansökan avslås av överförmyndarnämnden är beslutet överklagbart.
8. Om överförmyndarnämnden samtycker till köpet kan det genomföras.

Lagfart ska snarast efter genomfört köp lämnas in som bevis på att den omyndige eller huvudmannen har blivit lagfaren ägare till fastigheten. För bostadsrätt ska intyg från bostadsrättsföreningen lämnas in visande att huvudmannen/den omyndige har antecknats som innehavare i lägenhetsförteckningen. Kopia av likvidavräkning bör bifogas.

Om ställföreträdaren är skyldig att lämna in årsräkning till överförmyndarnämnden ska den ägda fastigheten/ bostadsrätten tas upp under övriga tillgångar i årsräkningen.

Om den omyndige företräds av sina legala förmyndare är förmyndarna skyldiga att redogöra för förvaltningen av fastigheten/bostadsrätten i en årsräkning som ska lämnas in till överförmyndarnämnden före den 1 mars varje år.