

INFORMATION TILL STÄLLFÖRETRÄDARE

Köp eller försäljning av fast egendom

Det är endast ställföreträdaren (gode mannen, förvaltaren, förmyndaren) som kan ansöka om överförmyndarnämndens samtycke. Fastighetsmäklare är inte ställföreträdare och har därför ingen behörighet att ansöka om samtycke. Ansökan skall vara ställd till överförmyndarnämnden och undertecknad av ställföreträdaren. I ansökan ska skälen till åtgärden (köpet eller försäljningen) anges noga, så att överförmyndarnämnden kan göra den lämplighetsbedömning som bl.a. är syftet med prövningen. Alla nedan uppräknade omständigheter skall belysas i ansökan.

Lämplighetsprövning

Omyndigs förvärv av fastighet

Samtycke skall lämnas, om inte förvärvet kan anses olämpligt med hänsyn till:

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

Omyndigs försäljning av fastighet

Samtycke får lämnas 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 förvärv av fastighet

Samtycke skall lämnas, om inte förvärvet kan anses olämpligt med hänsyn till

1. Egendomens natur
2. Andra omständigheter

Huvudmans försäljning av fastighet

Samtycke får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till

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

Samtycke

En huvudman som förstår vad saken skall underteckna ansökan. Det gäller också omyndiga som fyllt 16 år. Om huvudmannen/den omyndige inte kan ge sitt samtycke på grund av sitt hälsotillstånd skall detta intygas av läkare, kurator eller annan med kompetens att bedöma detta. Sådan befattningshavare 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

Om huvudmannen/den omyndige inte är ensam ägare skall framgå hur stor andel han äger. Om säljaren är dödsbo som huvudmannen/den omyndige är delägare i måste en kopia av bouppteckningen lämnas med. Av bouppteckningen skall framgå vilka som är dödsbodelägare.

Insättning

Vid försäljning skall bevis för att köpeskillingen insatts på huvudmannens/ den omyndiges konto i bank insändas till överförmyndarnämnden. Kopia av eventuell likvidavräkning skall också sändas in.

Bilagor som skall bifogas med ansökan

Köpekontrakt (Originalhandling undertecknad av alla parter)

Taxeringsbevis (Utvisande senaste taxeringsvärde)

Gravationsbevis (Visar hur fastigheten är belånad)

Eventuellt läkarintyg

Närmaste släktingars yttrande (Make, sambo, bröstarvinge, förälder, syskon)

* Värderingsutlåtande (Av oberoende värderingsman)

** Kopia på annons (eller objektbeskrivning) och redogörelse från mäklare

** Budgivningslista

* Värderingsutlåtandet beskriva fastigheten så detaljerat och fullständigt som möjligt. Om fastigheten är svårvärderad eller omständigheterna annars påkallar det kan det krävas två värderingsutlåtanden från olika värderingsmän.

** Värderingsutlåtandet kan ersättas med en skriftlig redogörelse från mäklare angående annonsering och budgivning. Detta gäller således endast fastigheter som varit ute på den öppna marknaden och varit föremål för budgivning.

Bostadsrätter mm

Reglerna gäller också nyttjanderätt till fast egendom. Därmed menas bostadsrätt, tomträtt, vägrätt, gravrätt, servitut, rätt till elektrisk kraft, rätt till jakt eller fiske samt avtal om t.ex. arrende av en kolonilott eller parkeringsplats. Vid köp av bostadsrätt bör besked från bostadsrättsföreningen att de accepterar den enskilde som köpare skickas med till överförmyndarnämnden.

Övertagande av hyresrätt till bostadslägenhet kräver inte överförmyndarnämndens samtycke. Inte heller hyra av bostadslägenhet och tillfälliga upplåtelser av ringa ekonomisk betydelse eller nyttjanderätt till tomträtt eller bostadsrätt kräver sådant samtycke.

Tidsbegräsning

Överförmyndarnämndens samtycke gäller i sex månader. Överförmyndarnämndens samtycke krävs endast vid en frivillig överlåtelse. Är det fråga om exekutiv eller en försäljning på offentlig auktion enligt lagen om samäganderätt krävs däremot inte överförmyndarnämndens samtycke.