



UDDEVALLA KOMMUN
ÖVERFÖRMYNDAREN



Information till förmyndare, god man och
förvaltare

Information om försäljning av fastighet och bostadsrätt

Lagreglering i korthet och blanketter

- Föräldrabalken (FB) 13 kap 10 § anger att förälder för den omyndiges räkning endast med överförmyndarens samtycke får sälja fastighet eller bostadsrätt. Ansökningsblankett (13:10) används.
- FB 14 kap 11 § anger att förordnad förmyndare, god man eller förvaltare endast med överförmyndarens samtycke får sälja fastighet eller bostadsrätt för sin huvudman. Ansökningsblankett (14:11) används.
- FB 15 kap 4 § anger att en förälder, förmyndare, god man eller förvaltare som deltar i en rättshandling vid dödsboförvaltningen ska inhämta överförmyndarens samtycke på det sätt som anges i FB 13 och 14 kap. Det blir aktuellt om försäljning ska ske av fastighet eller bostadsrätt innan arvsskifte gjorts. Ansökningsblankett (15:4) används.

Handlingar och uppgifter som behövs

Observera att en ansökan **alltid** ska göras av ställföreträdaren och att en ansökan inte kan göras av fastighetsmäklaren även om ställföreträdaren skrivit på köpekontraktet.

Överförmyndaren ska göra en prövning om skälen till försäljningen och behandlar **aldrig** en ansökan med vändande post eller under tiden en ställföreträdare står och väntar.

Efter överförmyndarens beslut

Vi skickar vårt beslut till dig som ställföreträdare och aldrig direkt till fastighetsmäklaren. Om du vill att fastighetsmäklaren ska få en kopia så skriv ett meddelande i samband med ansökan, där du medger att vi skickar en kopia till mäklaren och underteckna detta.



För att överförmyndaren ska kunna pröva om samtycke ska ges till försäljningen ska följande handlingar och uppgifter lämnas in till överförmyndarens kansli.

1. **Ansökan.** Ansökan görs av god man, förvaltare eller förmyndare. Ansökan ska vara undertecknad och om det finns två förmyndare/föräldrar ska båda underteckna. Observera att det kan finnas situationer då jävsförhållande föreligger och då måste en särskild god man utses av överförmyndaren.
2. **Skälen.** Skälen till försäljningen ska anges och det ska anges hur huvudmannen löser sin bostadsfråga om fastigheten varit dennes bostad. Om huvudmannen/den underårige inte ensam äger fastigheten/bostadsrätten ska ägarandelen anges.
3. **Ställföreträdarens skyldighet att ta in yttrande.** Enligt FB 12:7 ska förmyndaren höra den omyndige om denne är över 16 år. Om det finns en make eller sambo till den omyndige ska denne också höras. Skriftliga samtycken ska bifogas.
God man och förvaltare har samma skyldigheter i förhållande till sin huvudman och dennes make eller sambo.
Om den enskilde p.g.a. sitt hälsotillstånd *saknar förmåga att yttra sig* ska detta framgå av läkarintyg om det inte är så att överförmyndaren har kunskap om huvudmannens hälsotillstånd.
4. **Överförmyndarens skyldighet att ta in yttrandet.** Enligt FB 16:9 ska överförmyndaren bereda följande personer tillfälle att yttra sig: *den omyndige* om denne fyllt 16 år eller *den som har god man eller förvaltare* samt *den enskildes make eller sambo* och *närmaste släktingar*. Med närmaste släktingar avses samma personer som enligt reglerna i ärvdabalken är legala arvingar till den omyndige eller huvudmannen. Det innebär i första hand *barn* och om något barn är avlidet, dennes barn, dvs *barnbarn* till huvudmannen. Finns det inte barn eller barnbarn, är det *förälder* som ska beredas tillfälle att yttra sig. Är förälder avlidnen ska barnen till föräldern dvs. huvudmannens *syskon* höras. Saknas förälder eller syskon ska eventuella *syskonbarn* höras. Finns vare sig föräldrar, syskon eller syskonbarn är det *mor- och farföräldrar* som ska höras. Är någon av dessa personer avliden ska även *dennes barn* t.ex. moster eller faster höras.



Om den gode mannen eller förvaltaren tar in dessa yttranden skriftligt kan handläggningen hos överförmyndaren förkortas. Av yttrandet ska namn och adress samt släktrrelation framgå.

5. **Köpekontraktet.** Köpekontraktet ska ges in i två exemplar (original och kopia). Kontraktet ska vara undertecknat av både säljare och köpare. Den gode mannen, förvaltaren eller förmyndaren ska i egenskap av ställföreträdare ha undertecknat avtalet i den enskildes ställe.

Av *villkor* i köpekontraktet ska framgå att försäljningen är beroende av överförmyndarens samtycke. Tänk dessutom på att det kan ta tid att få överförmyndarens samtycke när *tillträdesdag* skrivs in i kontraktet.

Om säljaren är ett *dödsbo* erfordras en registrerad bouppteckning och samma regler gäller i princip.

6. **Värderingsutlåtande.** För att överförmyndaren ska kunna bedöma om försäljningssumman är rimlig ska taxeringsvärdet framgå av kontraktet. Ett värderingsutlåtande ska göras av en oberoende värderingsman t.ex. en annan mäklare än den som sköter försäljningen, bank etc.

Försäljningen ska skötas av en registrerad mäklare och fastigheten/bostadsrätten ska i princip säljas på den öppna marknaden. I annat fall erfordras två värderingsintyg.

7. **Insättning av pengar.** När försäljningen är genomförd ska bevis om att försäljningslikviden satts in på huvudmannens överförmyndarspärade konto lämnas till överförmyndaren tillsammans med en likvidavräkning. Om säljaren är ett dödsbo där huvudmannen är delägare ska bevis inlämnas över att likviden satts in på ett konto som dödsboet har.

8. **God man vid motstridiga intressen.** Om ställföreträdaren eller ställföreträdarna eller närstående till dessa är parter i avtalet eller delägare i samma dödsbo som sin huvudman anses de jäviga. I sådant fall ska ställföreträdaren snarast anmäla till överförmyndaren om att en särskild god man ska tillsättas för den rättshandling som en försäljning innebär. En sådan god man som bevakat den enskildes rätt ska begära sitt entledigande efter att uppdraget är fullgjort.



UDDEVALLA KOMMUN
KOMMUNLEDNINGSKONTORET

9. Överförmyndarens **samtycke** gäller under **6 månader** från det samtycke lämnades och det krävs inte att samtliga berörda samtycker. Överförmyndaren väger samman yttrandena och fattar beslut.

Har du frågor kan du ringa till det gemensamma överförmyndarkansliet för Uddevalla och Munkedal vardagar mellan 10.00 – 11.45. Tel. växel 0522- 696000.