

Information om försäljning eller köp av fast egendom/bostadsrätt för underårigs/huvudmans räkning

Överlåtelse av fast egendom/bostadsrätt/tomträtt genom försäljning, köp, byte eller gåva regleras i föräldrabalken 13 kapitlet 10 § och i 14 kapitlet 11 §. Bilagorna som anges i punkt 2 – 6 ska skickas in till överförmyndarnämnden tillsammans med en ansökan enligt punkt 1.

1. Ansökan

Ansökan ska vara ställd till överförmyndarnämnden i Nacka kommun och vara undertecknad av förmyndare, god man eller förvaltare. I ansökan ska skälen anges till att fastigheten, tomträtten eller bostadsrätten ska säljas eller köpas. Om den underårige/huvudmannen inte är ensam ägare ska det framgå hur stor andel hen äger eller ska äga.

2. Huvudmannens samtycke

Om den underårige fyllt 16 år ska hans skriftliga godkännande till försäljningen eller köpet lämnas med ansökan. Detsamma gäller den som har en god man. Om det framgår av handlingarna att huvudmannen inte kan ge sitt samtycke behöver detta inte inhämtas. I annat fall ska ett läkarintyg bifogas till ansökan.

3. Yttranden

Huvudmannens/den underåriges närmaste släktingar (vuxna barn eller föräldrar) samt make/maka eller sambo ska få möjlighet att lämna yttrande över försäljningen eller köpet. Finns det inga barn eller föräldrar anses vuxna syskon vara närmaste släktingar. Yttranden kan skrivas direkt på ansökan. Adressen till de närmast anhöriga bör finnas med på ansökan.



4. Köpekontrakt

Köpekontrakt i original ska sändas in tillsammans med ansökan, samt en kopia som behålls av nämnden. Kontraktet ska vara undertecknat av såväl säljare som köpare. I köpekontraktet ska det finnas en klausul som anger att försäljningen eller köpet är beroende av överförmyndarnämndens samtycke. (I undantagsfall kan nämnden besluta att inte lämna samtycke till försäljningen eller köpet, till exempel om oklarhet råder i något hänseende.)

5. Taxeringsbevis

För fast egendom eller tomträtt ska ett taxeringsbevis som visar det senaste taxeringsvärdet bifogas till ansökan. För bostadsrätter ska ett registreringsbevis (mäklarbild) från föreningen bifogas.

6. Värderingsutlåtande/budgivningslista

Vid försäljning eller köp av en bostadsrättslägenhet eller fastighet ska ett värderingsutlåtande bifogas till ansökan. Syftet är att visa att försäljningen skett till marknadsvärde, eller vid köp – inte överstiger marknadsvärdet. Värderingsutlåtandet ska utfärdas av ett värderingsinstitut eller en sakkunnig och opartisk person, till exempel en värderingsman som anlitats av en bank eller fastighetsmäklare. En mäklare som anlitats för försäljningsuppdraget anses inte vara opartisk för att utfärda värderingsutlåtandet.

Värderingsutlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av fastigheten (areal, råmark, eller färdig tomtmark, byggnadernas utförande och användning, avkastning, fastighetens belägenhet i förhållande till affärer, med mera).

I de fall en fastighet eller bostadsrätt varit ute på den öppna marknaden kan värderingsutlåtandet ersättas med en skriftlig redogörelse från mäklaren angående annonsering och budgivning samt budgivningslista. Detta gäller endast fastigheter och bostadsrätter som varit ute på den öppna marknaden och varit föremål för budgivning.

7. Säljaren är dödsbo

Om säljaren är dödsbo måste en kopia av bouppteckningen lämnas in med ansökan om den inte redan finns hos nämnden. Det ska framgå av bouppteckningen vilka som är dödsbodelägare. Finns fullmakt från någon dödsbodelägare för överlåtelsen ska den inges med ansökan.

8. God man kan behövas

Observera att om försäljningen eller köpet sker till/av ställföreträdaren måste en särskild god man förordnas för transaktionen. En god man eller förmyndare får inte företräda sig



själv och huvudmannen eller den underåriga i samma rättshandling. Begäran om sådan god man ska göras hos överförmyndarnämnden.

9. När överlåtelsen är klar

När en försäljning är klar ska ett bevis för att köpeskillingen satts in på huvudmannens/den underåriges överförmyndarspärade bankkonto, sändas in av ställföreträdaren till överförmyndarnämnden. En kopia av likvidavräkningen eller en lagfart som visar att huvudmannen/den underåriga fått del till lägenheten eller fastigheten, ska också skickas in till nämnden.

Observera: Om den enskilde är gift krävs alltid att den andre maken samtycker till en bostadsrätts- eller fastighetsförsäljning (äktenskapsbalken 7 kap 5 §). Har inte maken, på grund av sitt hälsotillstånd, förmågan att ge detta samtycke ska inte en god man förordnas för att lämna samtycke i dennes ställe. I stället finns möjligheten, enligt äktenskapsbalken 7 kap 7-8 §§, för den maken som önskar genomföra fastighetsförsäljningen att med stöd av ett läkarintyg som visar att samtycke inte kan ges, ansöka om att tingsrätten trots detta tillåter åtgärden.