Försäljning av bostad

För att kunna sälja sin huvudmans bostad krävs att överförmyndaren samtycker till försäljningen.

En bostadsrätts- eller fastighetsaffär är omgärdat av många och komplicerade bestämmelser. En ställföreträdare bör därför anlita en auktoriserad mäklare som ombesörjer affären. En mäklare får förutsättas ha tillräckliga kunskaper för att kunna upprätta de handlingar som krävs samt försäkringar som i vissa fall kan innebära ett skydd för parterna om det i efterhand skulle bli några problem. Ställföreträdaren bör upplysa mäklaren om att det kan bli fråga om viss handläggningstid hos överförmyndaren så man tar höjd för det när man skriver avtalet.

Något samtycke från överförmyndaren krävs inte för att anlita en mäklare. Överförmyndarens samtycke inhämtas istället i efterhand. Det innebär att hela försäljningsprocessen med att anlita mäklare, annonsera bostaden, hålla visningar och skriva kontrakt genomförs innan ansökan skickas till överförmyndaren. Om det är tveksamheter kring försäljningen kan ställföreträdaren kontakta överförmyndaren innan för att få vägledning om hur överförmyndaren gör sin prövning.

I avtalet ska det finnas en klausul om att försäljningen eller köpet är avhängigt att överförmyndaren lämnar sitt samtycke till försäljningen. I klausulen bör det framgå att prestationerna (ex erlagd handpenning) ska återgå utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna om överförmyndaren inte lämnar sitt samtycke. När avtalet har upprättats ska ställföreträdaren inhämta överförmyndarens samtycke till försäljningen. Överförmyndaren ska då med ledning av underlaget ta ställning till om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den enskildes behov och samlade tillgångar. Det som ska inges till överförmyndaren är:

1. Ansökan
   Ansökan ska vara ställd till överförmyndaren och vara undertecknad av ställföreträdaren. Det är bara ställföreträdaren som är behöriga att ansöka om överförmyndarens samtycke. En mäklare är därför inte behörig att inkomma med ansökan. I ansökan ska anges skälen till åtgärden.
2. Huvudmannens samtycke
   Om huvudmannen förstår vad saken gäller så ska huvudmannen lämna sitt samtycke till försäljningen. Om huvudmannen inte kan ge sitt

samtycke på grund av sitt hälsotillstånd så ska det intygas av läkare eller av annan med kompetens att bedöma detta. I förekommande fall bör också en sådan tjänsteperson intyga att den enskilde på grund av sitt hälsotillstånd inte längre klarar av att bo i sin bostad eller nyttja den på annat sätt. Om huvudmannen inte önskar yttra sig bör det framgå av ställföreträdarens ansökan.

3. Övriga yttranden
   Huvudmannens make/maka/sambo och närmaste släktingar ska ges tillfälle till att yttra sig. Med närmaste släktingar avses barn eller föräldrar. Finns inga barn eller föräldrar är myndiga syskon och eventuella syskonbarn att anse som närmaste släktingar. Yttrande behöver bara begäras in om det kan ske utan betydande tidsförlust. Om ställföreträdaren finner att yttrande inte kan inhämtas på grund av betydande tidsförlust bör en förklaring inges till varför inte så kan ske. Observera att en anhörig inte har någon vetorätt utan bara rätt att uttrycka sin åsikt. Ställföreträdaren kan därför gå vidare med åtgärden trots att anhöriga motsätter sig ansökan.

4. Köpekontrakt eller överlåtelseavtal
   Köpekontrakt är handlingen som upprättas vid överlåtelse av en fastighet medans överlåtelseavtal är för överlåtelse av en bostadsrätt. Köpekontraktet eller överlåtelseavtalet ska inges i original eller en bestyrkt kopia. Med bestyrkt kopia avses att någon som inte har del i handlingen intygar att kopian överensstämmer med originalet. Kontraktet ska vara signerat av både säljare och köpare och innehålla en klausul om överförmyndarnämndens samtycke, se ovan.

5. Fastighetsbild eller mäklarbild
   För fast egendom eller tomträtt ska en fastighetsbild inhämtas från Lantmäteriet. Av fastighetsbilden ska det framgå vem som är lagerfaren ägare, inteckningar samt taxeringsuppgifter. Motsvarande för bostadsrätter är ett utdrag ur lägenhetsregistret, även kallad mäklarbild. Av mäklarbilden framgår det vem som är ägare, eventuella pantnoteringar och andelstal i föreningen.

6. Värderingsutlåtande och/eller budgivningslista
   Syftet med underlaget är att säkerställa att försäljningen har skett till ett marknadsmässigt pris. Vilket underlag som ska ges in beror på omständigheterna kring försäljningen och vad som är lämpligast för att

styrka att försäljningen har skett till ett marknadsmässigt pris. I de fall där bostaden har varit ute på den öppna marknaden och det finns en budgivningslista med minst tre budgivare kan denna räcka om omständigheterna i övrigt talar för att försäljningen gått till ett marknadsmässigt pris. Budgivningslistan kan kompletteras med en skriftlig redogörelse från mäklaren som redogör för hur försäljningsprocessen har gått till. När det inte har skett en budgivning eller det i övrigt är mer osäkert kring bostadens värde ska minst ett värderingsutlåtande inhämtas. Värderingsutlåtandet ska utfärdas av ett värderingsinstitut eller sakkunnig och opartisk person som till exempel en värderingsman som anlitats av bank eller fastighetsmäklare. En mäklare som anlitats för försäljningsuppdraget anses inte vara opartisk för att utfärda värderingsutlåtandet.

7. Säljare är dödsbo
   Om säljaren är ett dödsbo ska en kopia av bouppteckningen lämnas in med ansökan om handlingen inte redan finns hos överförmyndaren. med. Av bouppteckningen ska det framgå vilka som är dödsbodelägare.

8. God man kan behövas
   Om en affär görs mellan huvudmannen och ställföreträdaren, eller någon närstående till ställföreträdaren, måste särskild god man förordnas. Begäran om sådan god man ska göras hos överförmyndaren.

9. När försäljningen är godkänd och genomförd
   När försäljningen är genomförd ska ställföreträdaren redovisa att handpenning och slutlikvid har satts in på ett överförmyndarspärrat konto i huvudmannens namn. Tillsammans med redovisningen ska en kopia av likvidavräkningen bifogas. Om din huvudman har gjort en vinst efter försäljningen av sin bostad ska reavinstskatt erläggas året efter att kontraktet undertecknats. Försäljningen ska deklareras i huvudmannens inkomstdeklaration. Det ingår normalt sett i mäklarens uppdrag att hjälpa till med deklarationen av försäljningen.

10. Till redovisningen ska du även bifoga en lösöresförteckning med information om hur huvudmannens egendom hanterats vid försäljningen. I förteckningen ska all egendom av värde tas upp till uppskattat marknadsvärde och det ska anges om egendomen exempelvis sålts, flyttats till huvudmannens nya bostad, kasserats eller magasinerats.

Exempel på lösöre som ska tas upp i förteckningen är möbler, konst, elektronik, smycken och andra personliga tillhörigheter.
Se överförmyndarens informationsblad angående avveckling av bostad för mer information om hantering av lösöre.