

## **Information om försäljning 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 (huvudman) äger fast egendom eller har en nyttjanderätt till sådan egendom (t.ex. bostadsrätt) får barnets förmyndare eller förordnade förmyndare samt huvudmannens gode man eller förvaltare (ställföreträdaren) **sälja egendomen endast med överförmyndarnämndens samtycke.**

Observera att ställföreträdaren endast kan företräda den omyndige eller huvudmannen om ställföreträdaren själv inte har del i den fasta egendomen eller del i nyttjanderätten till den egendomen eller på något annat sätt har ett intresse som kan strida mot den omyndiges eller huvudmannens intresse vid försäljningen (jäv). Ett sådant intresse finns t.ex. om ställföreträdarens make eller sambo har 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 försäljningen.

**1. Ansökan** om försäljning av den omyndiges eller huvudmannens fasta egendom/bostadsrätt ska skickas in till Danderyds överförmyndarnämnd och vara undertecknad av ställföreträdaren. I ansökan ska skälen till försäljningen anges. Om huvudmannen förstår vad saken gäller ska han/hon ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om huvudmannen samtycker till försäljningen kan **samtycke** lämnas genom att han/hon undertecknar ansökan, om det kan ske. **Läkarintyg** ska inges till överförmyndarnämnden **om huvudmannen inte förstår** vad saken gäller och därmed inte kan tillfrågas. Läkarintyget ska intyga dels att huvudmannen inte kan tillfrågas i ärendet på grund av sitt hälsotillstånd och dels att huvudmannen vårdas permanent på exempelvis ett sjukhem och inte bedöms kunna återvända till sin lägenhet/ fastighet och kanske inte heller kan utnyttja sin lägenhet/fastighet vid permission. Om den omyndige har fyllt 16 år ska han/hon ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Samtycke till försäljningen kan lämnas genom att han/hon undertecknar ansökan.

**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. Även kopia av originalet ska bifogas. Observera att köpekontraktet ska innehålla villkor om att dess giltighet förutsätter överförmyndarnämndens samtycke till försäljningen.

**3. Värderingsutlåtande** (utfärdat av värderingsinstitut eller av en oberoende värderingsman som anlitas av bank eller registrerad fastighetsmäklare) **eller budgivningslista** 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 tomträtt, byggnader, avkastning och belägenhet i förhållande till exempelvis 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.

---

### **Överförmyndarnämnden**

Djursholms slott  
Box 66  
182 05 Djursholm

Tel 08/568 910 15  
Tel 08/568 910 00

Tfntider: Mån – ons 9.00 – 11.00, To 13.00-15.00  
Hemsida: [www.danderyd.se](http://www.danderyd.se)  
E-post/Mail: [overformyndaren@danderyd.se](mailto:overformyndaren@danderyd.se)

**5. Yttranden från anhöriga** till den omyndige och huvudmannen. Försäljning 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.

**6. Överförmyndarnämnden prövar ansökan.** Om samtycke lämnas gäller samtycket i 6 månader. Det betyder att en ny ansökan måste lämnas in om försäljningen inte genomförs inom 6 månader från det att samtycket lämnades av nämnden. Om ansökan avslås av överförmyndarnämnden är beslutet överklagbart.

**7.** Om överförmyndarnämnden samtycker till försäljningen kan försäljningen genomföras. Om huvudmannen har god man eller förvaltare med uppdrag som omfattar att förvalta egendom, eller den omyndige har en förordnad förmyndare, ska köpeskillingen sättas in på ett **överförmyndarspärtrat konto** i huvudmannens respektive den omyndiges namn. God man, förvaltare och den förordnande förmyndaren ska lämna in underlag från bank som styrker detta till överförmyndarnämnden. Kopia av likvidavräkning ska bifogas.

Om den omyndige företräds av sina legala förmyndare ska köpeskillingen sättas in på ett konto i den omyndiges namn. Om köpeskillingen innebär att den omyndiges sammanlagda tillgångar överstiger 8 gånger prisbasbeloppet omfattas medlen av **kontrollerad förvaltning**. Kontakta överförmyndarnämnden för mer information.

Om huvudmannen vid ett godmanskap förstår vad saken gäller och själv vill skriva på mäklaravtal samt köpekontrakt ska överförmyndarnämnden inte samtycka till försäljningen. Observera att kopia av köpekontraktet ska skickas in till överförmyndarnämnden för kännedom. Vid minsta tvekan om huvudmannen förstår vad saken gäller ska ställföreträdaren företräda huvudmannen vid försäljningen och ansöka till överförmyndarnämnden om samtycke enligt ovanstående.

#### **8. Sammanfattning av handlingar som ska ges in till nämnden vid ansökan:**

- **Samtycke** från huvudmannen eller underårigt barn som har fyllt 16 år. Läkarintyg ska inges till överförmyndarnämnden om huvudmannen inte förstår vad saken gäller och därmed inte kan tillfrågas om något samtycke.

- **Yttrande** från anhöriga ska inges eftersom det handlar om en förvaltningsåtgärd av större vikt.

- **Köpekontrakt** (eller annan motsvarande, till exempel gåvobrev) i original undertecknat av samtliga parter samt kopia på original.

- **Marknadsvärdering** (utförd av oberoende värderingsman som anlitas av bank eller auktoriserad fastighetsmäklare) alternativt **budgeteringslistan från mäklaren**.

- Om försäljningen avser bostadsrätt ska **bostadsrättsbevis** utfärdat av bostadsrättsföreningen bifogas.

- **Taxeringsbevis** avseende senaste taxeringsåret om försäljningen avser en fastighet. Taxeringsbevis utfärdas av Skatteverket. Intyg från bostadsrättsföreningen rörande pantsättning av lägenheten ska bifogas ansökan om försäljningen avser bostadsrätt.

- **Bouppteckning** ska lämnas om säljaren är ett dödsbo. Av bouppteckningen ska framgå vilka som är dödsbodelägare.

---

#### **Överförmyndarnämnden**

Djursholms slott

Box 66

182 05 Djursholm

Tel 08/568 910 15

Tel 08/568 910 00

Tfntider: Mån – ons 9.00 – 11.00, To 13.00-15.00

Hemsida: [www.danderyd.se](http://www.danderyd.se)

E-post/Mail: [overformyndaren@danderyd.se](mailto:overformyndaren@danderyd.se)