

Denna information tar upp vad som gäller för dig som ställföreträdare (god man, förvaltare eller förmyndare) när huvudmannen eller barnet exempelvis ska sälja, köpa och hyra ut fast egendom eller bostadsrätt. Informationen tar även upp vad som ska ske med inventarier och andra lösa saker. Vad som sägs om huvudman gäller även barn.

Utgångspunkten för en åtgärd är alltid huvudmannens önskan och behov.

### **Fastigheter och bostadsrätter**

- *Sälja, förvärva, hyra eller hyra ut.*

En ställföreträdare får sälja, förvärva (genom köp, byte eller gåva) hyra eller hyra ut fast egendom/bostadsrätt eller tomträtt endast med överförmyndarens samtycke. *För att hyra eller säga upp hyreskontrakt gällande bostadslägenhet behövs inte överförmyndarens samtycke.*

### **Förvärv och hyra**

Vid förvärv eller hyra av fast egendom eller bostadsrätt är huvudregeln att överförmyndaren ska lämna samtycke om inte förvärvet eller avtalet kan anses olämpligt. Hänsyn tas då till egendomens natur, den enskildes ålder och framtida behov eller andra omständigheter. Överförmyndarens samtycke behövs inte för hyra av bostadslägenhet.

Vid bedömningen av om samtycke ska lämnas till ett förvärv tar överförmyndaren hänsyn till om den enskilde ska använda egendomen för eget eller familjens boende. Överförmyndaren bedömer även om förvärvet är tänkt att tillgodose den enskilde framtida behov. Om avtalet rör ett barn måste överförmyndaren även ta hänsyn till barnets ålder. Vid förvärv genom gåva kontrollerar överförmyndaren om gåvan medför några förpliktelser för huvudmannen, är gåvan på grund av förpliktelser till nackdel för huvudmannen kan samtycke inte lämnas.

### **Försäljning och uthyrning**

Vid försäljning eller uthyrning av fast egendom är huvudregeln att samtycke bara får lämnas om åtgärden är lämplig med hänsyn till huvudmannens ålder, behov och samlade tillgångar. Överförmyndaren utreder huvudmannens fortsatta behov av bostaden eller om hans boende har tillgodosetts på annat sätt, exempelvis flytt till äldreboende. Om den enskilde har använt egendomen som bostad och har flyttat till nytt boende ska försäljning vanligtvis ske. Vid uthyrning av fast egendom finns heller inget hinder mot samtycke om fastigheten normalt används för uthyrning, exempelvis en hyresfastighet.

En bedömning görs alltid i det enskilda fallet med hänsyn till omständigheterna i ärendet. Överförmyndarens beslut gäller i sex månader.

### ***Vid risk för intressekonflikt***

Om ställföreträdaren, eller närstående till ställföreträdaren, är part i avtalet ska en tillfällig god man förordnas av överförmyndaren. Meddela överförmyndaren så snart som möjligt så riskerar ni inte att avtalet blir ogiltigt och eventuellt skadestånd.

När en tillfällig god man förordnas är det hen som ska företräda huvudmannen. Detta innebär att det är den tillfälliga gode mannen som ska underteckna avtalet i huvudmannens ställe. Den tillfälliga gode mannen är även den som ska ansöka om överförmyndarens samtycke till åtgärden.

### **Hantering av inventarier och andra lösa saker**

Inventarier, saker och annat lösöre som inte är till nytta för huvudmannen ska som huvudregel avyttras. Nyttan kan även innebära att saken har ett affektionsvärde för huvudmannen. Avyttringen ska alltid ske i samråd med huvudmannen när det kan ske och i annat fall ansvarar ställföreträdaren själv för avyttringen. När huvudmannen inte själv kan säga hur hen vill att avyttringen ska ske bör ställföreträdaren samråda med de närmast anhöriga. I vissa fall kan det vara lämpligt att samråda även med andra närstående. Innan avyttringen påbörjas ska en förteckning göras över lösöret. Observera att det finns ett gåvoförbud, huvudmannens saker får därför inte ges bort utan ska säljas i den mån sakerna har något ekonomiskt värde. Priset ska motsvara marknadsvärdet. Detta gäller även när arvingar eller testamentstagare vill ta över sakerna.

1. Ta med till det nya boendet.
2. Värdefack eller kassaskåp – för värdesaker.
3. Magasinera hos företag eller hos anhöriga – föremål med affektionsvärde eller där det finns osäkerhet kring affektionsvärdet.
4. Sälja – när det står klart att huvudmannen inte behöver föremålet. *Obs! marknadsvärde, oavsett om det är närstående som köper.*
5. Lämna till närstående – enbart minnesföremål utan ekonomiskt värde.
6. Lämna till välgörenhet – sådant som inte går att sälja men som kan vara till nytta för någon.
7. Återvinningen – när det står klart att ingen ovan avyttring är möjlig.

### ***Att förvara hos närstående***

Har huvudmannen utfärdat testamente bör ställföreträdaren ta del av det om det är ett öppet testamente. Ett förseglat testamente får aldrig öppnas och läsas så länge huvudmannen lever, om testamentet ligger i ett kuvert anses det förseglat även om kuvertet inte är igenklustrat. Lösöre som enligt testamente ska utgå som legat till olika personer, bör inte avyttras. Det kan däremot förvaras hos den som enligt testamentet är legatarie.

Även i andra fall kan det vara lämpligt att förvaring sker hos huvudmannens närstående istället för hos ett företag, framförallt kostnadsmässigt för huvudmannen. Observera att äganderätten aldrig övergår till den som förvarar lösöret. Mottagaren ska skriftligen förklara sig villig att återlämna lösöret om huvudmannen eller ställföreträdaren begära detta.

En förteckning över lösöret måste alltid upprättas när lösöre lämnas till förvaring, oavsett var förvaringen sker. Värdeföremål, smycken och personliga handlingar ska förvaras på ett betryggande sätt, till exempel i värdefack eller kassaskåp.

### **Ansökan till överförmyndaren**

Läs igenom nedan noga innan en process om försäljning eller förvärv påbörjas. Vissa åtgärder kan du med fördel påbörja direkt; exempelvis att ta in offerter från flera mäklare (minst två) för att ha värderingsutlåtandet klart samt ta in läkarintyg när det behövs. Överförmyndaren behöver följande handlingar för att kunna fatta beslut:

- Skriftlig ansökan om överförmyndarens samtycke från samtliga ställföreträdare, *blankett finns på [www.ekero.se](http://www.ekero.se),*
- Huvudmannens skriftliga samtycke om huvudmannen fyllt 16 år och kan uttrycka sin vilja,
- Yttrande från huvudmannens make, maka, sambo och närmast anhöriga, när sådana finns,
- Köpe-, försäljnings- eller hyresavtal eller gåvobrev i original,
- Utdrag ur fastighetsregistret eller intyg från bostadsrättsföreningen,
- Värderingsutlåtande av annan värderingsman eller mäklare än den som har uppdraget att sälja bostaden.
- Budgivningslista när det finns,
- Läkarintyg i de fall huvudmannen har flyttat till särskilt boende, av intyget ska det framgå om huvudmannen kommer att kunna flytta tillbaka till bostaden och om huvudmannen kan yttra sig om försäljningen.

Nedan kan du läsa mer om varje handling.

### ***Skriftlig ansökan***

Ansökan ska undertecknas av samtliga ställföreträdare och det måste tydligt framgå vad skälen är till åtgärden.

Vid förvärv måste det av ansökan även framgå hur finansieringen ska ske samt verifikat för det.

### ***Samtycke från maka/make/sambo och närmast anhöriga***

När ställföreträdaren ska vidta åtgärder som får anses vara "av större vikt" ska huvudmannens make, maka eller sambo och närmaste släktingar få tillfälle att yttra sig, om det kan ske utan avsevärd tidsförlust. Om ställföreträdaren bifogar dessa yttranden med ansökan kan handläggningstiden hos överförmyndaren kortas ner.

Det krävs inte att samtliga anhöriga godkänner åtgärden för att överförmyndaren ska kunna lämna samtycke. Överförmyndaren väger däremot in deras yttranden i sin bedömning.

### ***Köpe-, försäljnings- eller hyresavtal och gåvobrev i original***

Till ansökan ska bifogas det avtal som slutits för åtgärden. Avtalet måste alltid lämnas i original, vi tar sedan en egen kopia och originalet återsänds till ställföreträdaren. Av avtalet ska framgå samtliga relevanta villkor för åtgärden. Det är viktigt att avtalet innehåller en klausul om att avtalet är villkorat överförmyndarens samtycke. Detta är viktigt för att undvika skadestånd om överförmyndaren inte kan samtycka till ansökan. Avtalet måste vara undertecknat av alla parterna. Ställföreträdaren undertecknar avtalet för huvudmannens räkning.

### ***Utdrag ur fastighetsregistret och utdrag från bostadsrättsföreningen***

Utdrag ur fastighetsregistret får du från Lantmäteriet, av det framgår det vilka som äger fastigheten.

För bostadsrätt ska utdrag från bostadsrättsföreningen bifogas.

### ***Värderingsutlåtande och budgivningslista***

För att överförmyndaren ska kunna bedöma om köpeskillingen och villkoren som avtalats är rimliga behöver vi veta vad bostaden har för marknadsvärde. Vanligtvis räcker det med ett utlåtande från annan mäklare eller värderingsman än den som har uppdraget att sälja. Det räcker då att offerter tas in från två eller flera mäklarbyråer inför val av mäklare, av offerten behöver det då även framgå vad mäklaren anser att bostaden är värd. I vissa ärenden kan det däremot behövas flera värderingar eller en mer omfattande värdering. Det gäller framförallt

om det är en speciell fastighet som ska säljas där det finns få liknande objekt att jämföra med eller om bostaden inte ska säljas på öppna marknaden utan privat.

Kontakta överförmyndaren för information om du är osäker vad som gäller i ditt ärende.

### **Redovisning av försäljning**

Så snart en försäljning eller ett köp är klart ska ställföreträdaren redovisa detta till överförmyndaren. Vid försäljning ska verifikat skickas in på att köpeskillingen är insatt på huvudmannens överförmyndarspärade konto samt likvidavräkningen. Det måste även framgå att samtliga lån på bostaden är lösta. Vid köp ska verifikat inkomma på att äganderätten övergått på huvudmannen eller barnet.

### **Försäljning vid dödsboförvaltning**

Vid försäljning i dödsbo gäller i de allra flesta fall samma information som beskrivits ovan.

### **Kontakta Överförmyndaren i Ekerö kommun**

Telefon: 08-124 571 50, telefontid vardagar 9:00-11:00

E-post: [of@ekero.se](mailto:of@ekero.se)

Adressen: Överförmyndaren  
Box 205  
178 23 Ekerö

*Senast uppdaterad 2020-08-28*