

INFORMATION – BYTE AV BOSTAD

Detta är information till dig som är ställföreträdare (god man, förvaltare eller förmyndare) när huvudmannen eller barnet ska sälja, köpa, hyra eller hyra ut fast egendom eller bostadsrätt. *För att hyra eller säga upp hyreskontrakt gällande hyreslägenhet behövs inte överförmyndarens samtycke.* Informationen tar också upp vad som ska ske med inventarier och andra lösa saker. Vad som sägs om huvudmannen gäller även barn om inget annat sägs.

Utgångspunkten för en åtgärd är alltid huvudmannens önskan och behov. Om överförmyndaren samtycker får du sälja, förvärva (genom köp, byte eller gåva) hyra eller hyra ut fast egendom/bostadsrätt eller tomträtt åt din huvudman. Överförmyndarens beslut är skriftligt och gäller i sex månader. Om överförmyndaren avslår ansökan har du möjlighet att överklaga beslutet. En överklagan ska göras inom tre veckor från att du fick del av beslutet.

Vid risk för intressekonflikt

Du kan *inte* företräda din huvudman om ni båda har del i samma rättshandling. I detta fall kan det vara att ni båda äger del av fastigheten/bostadsrätten som ska säljas eller att ni båda ska äga del av bostaden som ska förvärfvas. Samma sak gäller om din maka/make/sambo har del i samma rättshandling som huvudmannen.

För barn innebär detta exempelvis att om ni är två föräldrar, så kan inte den ena av er företräda ert barn i rättshandlingen om den andra föräldern har del i den.

Om det finns minsta risk för en intressekonflikt så bör du så snart som möjligt kontakta överförmyndaren för mer information. Annars kan ett upprättat avtal bli ogiltigt och det i sin tur kan medföra ett skadeståndsansvar.

Om du och din huvudman har del i samma rättshandling ska en tillfällig god man förordnas. Denne företräder huvudmannen vid rättshandlingen. Det är den tillfälliga gode mannen som ska underteckna avtalet i huvudmannens ställe och som sen ska ansöka om överförmyndarens samtycke till åtgärden. När rättshandlingen är slutförd och redovisad till överförmyndaren upphör den tillfälligt gode mannens

Överförmyndaren

uppdrag. Det är överförmyndaren som fattar beslut om entledigande. I barnärenden är huvudregeln att barnet får bekosta den tillfällige gode mannens arvode.

Förvärva och hyra

Utgångspunkten är att överförmyndaren ska lämna sitt samtycke om inte förvärvet eller avtalet kan anses vara olämpligt. Hänsyn tas till egendomens natur, den enskildes ålder, framtida behov och andra omständigheter.

Vid bedömningen av om samtycke ska lämnas till ett förvärv tar överförmyndaren hänsyn till om den enskilde ska använda egendomen för eget eller familjens bruk. Överförmyndaren bedömer också om förvärvet är tänkt att tillgodose den enskildes framtida behov.

Om avtalet rör ett barn måste överförmyndaren ta hänsyn till bland annat barnets ålder och undersöka vem som ska stå för de löpande kostnaderna.

Vid förvärv genom gåva kontrollerar överförmyndaren om gåvan medför några förpliktelser för huvudmannen. Om gåvan på grund av förpliktelser är 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 behovet av boende har tillgodosetts på annat sätt, exempelvis genom en permanent flytt till ett äldreboende. Om den enskilde har använt egendomen som bostad och har flyttat till ett nytt boende kan försäljning vanligtvis ske. Vid uthyrning av fast egendom finns som regel inte heller något hinder för samtycke eftersom hyresintäkten ska täcka de löpande kostnaderna för bostaden. En bedömning görs alltid till omständigheterna i det enskilda fallet.

Du behöver ta in offerter från två mäklarbyråer innan du väljer vilken mäklare du ska anlita. Är objektet utanför tätort eller av speciell karaktär behöver tre offerter tas in. Av offerterna behöver det framgå vad respektive mäklare anser att bostaden är värd. Om offerter inte tas in behöver istället en bankvärdering göras av en annan mäklarbyrå än den som anlitas, vilket vanligtvis är förenat med en kostnad för huvudmannen.

Hantering av inventarier och andra lösa saker i bostaden

Inventarier och annat lösöre (exempelvis möbler, porslin, fotoalbum, tavlor, prydnader) som inte är till nytta för huvudmannen ska som huvudregel avyttras (säljas eller i sista hand slängas). Nyttan kan innebära att saken har ett affektionsvärde för huvudmannen eller att det kan komma till användning i den nya bostaden. Avyttringen av saker ska alltid ske i samråd

Överförmyndaren

med huvudmannen om det kan ske. I annat fall ansvarar du själv för avyttringen. När huvudmannen inte själv kan säga hur hen vill att avyttringen ska ske bör du samråda med de närmast anhöriga (make/maka, sambo eller barn). I vissa fall kan det vara lämpligt att samråda även med andra närstående släktingar.

Innan avyttringen påbörjas ska en förteckning (en lista) göras över lösöret. Förteckningen bör du upprätta tillsammans med någon anhörig. Ni bör båda underteckna den. Ibland kan det vara lämpligt att ta foton för att förtydliga vilka föremål som tagits upp i förteckningen. Observera att det finns ett gåvoförbud. Huvudmannens saker får inte ges bort utan ska säljas i den mån sakerna har något ekonomiskt värde. Priset ska motsvara marknadsvärdet. Detta gäller även om kommande arvingar eller testamentstagare vill ta över sakerna.

Checklista för hantering av lösöre:

1. Ta med sakerna till det nya boendet, i mån av plats.
2. Värdefack eller kassaskåp – för värdesaker.
3. Magasinera hos företag eller hos anhöriga – föremål med affektionsvärde, som ingår i testamente eller där det finns osäkerhet kring värdet. Se mer nedan.
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 (saknar ekonomiskt värde) 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 (saker/föremål) som enligt testamente ska utgå som legat (innebär att en viss sak ska ärvas av någon) till olika personer, bör inte avyttras. Det kan däremot förvaras hos den som enligt testamentet är legatarie (den som enligt testamentet ska ärva föremålet).

Även i andra fall kan det vara lämpligt att förvaring sker hos huvudmannens närmaste anhöriga/närstående istället för hos ett företag, då det är en mer ekonomisk lösning för

Överförmyndaren

huvudmannen. Observera att äganderätten aldrig övergår till den som förvarar lösöret. På förteckningen över lösöret ska antecknas hos vem föremålet förvaras.

Mottagaren ska skriftligen förklara sig villig att återlämna lösöret om huvudmannen eller du som ställföreträdare begär detta. Om huvudmannen avlider ska det förvarade föremålet ingå i bouppteckningen.

Ansökan till överförmyndaren

Läs igenom punktlistan nedan noga innan en process om försäljning eller förvärv påbörjas. (Varje punkt förklaras mer utförligt under listan.) Vissa åtgärder kan du med fördel påbörja direkt; exempelvis att ta in nödvändiga offerter för att ha värderingsutlåtandet klart och ta in läkarintyg i de fall där det behövs.

Överförmyndaren behöver följande handlingar för att kunna fatta beslut:

1. **Skriftlig ansökan** om överförmyndarens samtycke från samtliga ställföreträdare, *blankett finns på www.ekero.se,*
2. **Huvudmannens skriftliga samtycke** om huvudmannen/barnet har fyllt 16 år och kan uttrycka sin vilja (se mer under punkt 8).
3. **Yttrande från huvudmannens make, maka, sambo** och närmast anhöriga, när sådana finns,
4. **Köpe-, försäljnings- eller hyresavtal eller gåvobrev i original,**
5. **Utdrag** ur fastighetsregistret eller intyg från bostadsrättsföreningen,
6. **Offerter eller ett värderingsutlåtande** av annan värderingsman eller mäklare än den som har uppdraget att sälja bostaden.
7. **Budgivningslista** när det finns,
8. **Läkarintyg** (gäller ej barn) 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 över försäljningen.

Nedan kan du läsa mer om varje handling.

Skriftlig ansökan

Ansökan ska undertecknas av samtliga ställföreträdare (/parter) och det måste tydligt framgå vad skälen är till åtgärden. Huvudman som förstår och barn över 16 år ska också underteckna ansökan.

Överförmyndaren

Vid förvärv måste det av ansökan också framgå hur finansieringen ska ske och underlag som styrker det måste bifogas. I barnärenden måste det också framgå vem som ska stå för de löpande kostnaderna såsom hyra, vatten & avlopp, el och försäkringar.

Samtycke från maka/make/sambo och närmast anhöriga

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

Det krävs inte att samtliga anhöriga godkänner åtgärden för att överförmyndaren ska kunna lämna samtycke, men de ska ha fått möjlighet att yttra sig. Överförmyndaren väger in anhörigas yttranden i sin bedömning.

Köpe-, försäljnings- eller hyresavtal och gåvobrev i original

Till ansökan ska du bifoga det avtal som har skrivits för åtgärden. Avtalet måste alltid lämnas in i original och ska vara undertecknat av samtliga parter. Du undertecknar avtalet för huvudmannens räkning, vilket behöver framgå i avtalet. Av avtalet ska framgå samtliga relevanta villkor för åtgärden. Det är viktigt att avtalet innehåller en klausul om att avtalet bara är giltigt om överförmyndaren lämnar sitt samtycke. Handläggningstiden hos Överförmyndaren är vanligtvis tre veckor om ansökan är komplett. Vi brukar därför rekommendera att minst fyra veckor skrivs in i kontraktet, längre under semestertider. På så sätt undviker du att huvudmannen riskerar skadestånd till motparten om överförmyndaren inte samtycker till ansökan..

Överförmyndaren behåller en kopia av avtalet och originalet återlämnas.

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. Om två offerter har tagits in innan val av mäklare där uppskattat marknadsvärde framgår är detta vanligtvis tillräckligt för objekt inom tätort. För objekt utanför tätort eller speciella objekt behöver tre offerter tas in. Har detta inte gjorts eller om det är ett väldigt speciellt objekt kan en värderingsman behöva värdera objektet. Även budgivningslista ska bifogas. I de fall då ingen budgivning har skett

Överförmyndaren

eller om slutpriset är lägre än offerterna behöver mäklaren kommentera hur denne har bedömt att priset är marknadsmässigt.

I vissa ärenden kan det behövas 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.

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 (det vill säga att tillträde har skett) ska du redovisa detta till överförmyndaren.

Vid försäljning redovisar du genom att skicka in en kopia av likvidavräkningen och ett kontoutdrag som visar att såväl handpenning som resterande köpeskilling har satts in på överförmyndarspärret konto i huvudmannens namn. Av likvidavräkningen framgår bland annat vad mäklararvodet blivit och att samtliga lån på bostaden är lösta.

Vid köp redovisar du genom att skicka in underlag från Lantmäteriet eller bostadsrättsföreningen om att äganderätten har övergått till huvudmannen.

Försäljning vid dödsboförvaltning

Vid försäljning i ett dödsbo är huvudregeln att överförmyndaren samtycker till försäljningen. Det avgörande är att fastigheten/bostadsrätten kan anses säljas till ett marknadsmässigt pris. I övrigt gäller samma information som beskrivits ovan.

Kontaktuppgifter till Överförmyndaren i Ekerö kommun

Du är alltid välkommen att kontakta oss på överförmyndarkansliet i Ekerö kommun om du vill ha mer information. Om du vill ringa oss har vi telefontid helgfria vardagar mellan kl. 9-11 på telefonnummer 08-124 57 150. Det går också bra att skriva eller mejla till oss.

Adress: Box 205, 178 23 Ekerö
Besöksadress: Tappströmsvägen 2
Telefon direkt: 08-124 57 150 (vardagar 9–11)
E-post: of@ekero.se
Hemsida: www.ekero.se

Överförmyndarens e-tjänster och blanketter hittar du på hemsidan, www.ekero.se
Gå till hemsidan, välj "e-tjänster & blanketter", därefter rutan "Omsorg och hjälp. Välj sen listan "God man och förvaltare"

Senast uppdaterad 2023-02-14

Box 205 | 178 23 Ekerö | Besök: Tappströmsvägen 2 | Växel: 08-124 57 100
Direkt: 08-124 57 150 | E-post: of@ekero.se | www.ekero.se