

Försäljning av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt

Försäljning av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt

Följande information gäller när förmyndare, god man eller förvaltare (nedan benämnda ställföreträdare) ska sälja fastighet, tomträtt eller bostadsrätt (nedan benämnda fastighet) för underårigt barns eller huvudmans räkning.



God man kan behövas

Ibland kan den gode mannen eller föräldern inte företräda huvudmannen eller sitt barn på grund av motstridiga intressen eller av andra skäl. Då ska en god man förordnas. Ansökan görs till överförmyndaren.

Ansökan om samtycke till försäljning

Överförmyndarens samtycke behövs vid försäljning av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt för barnets/huvudmannens räkning.

För att överförmyndaren ska kunna pröva om samtycke ska ges ska följande handlingar lämnas in:

- Ansökan om överförmyndarens samtycke till försäljning. Ansökan bör lämnas på särskild blankett och ska vara undertecknad av ställföreträdaren. Om barnet har två förmyndare ska båda underteckna handlingen. I ansökan ska anges skälen till att fastigheten ska säljas. Om barnet/huvudmannen inte är ensam ägare ska det framgå hur stor andel som han eller hon äger.
- Köpekontrakt ska inges i bestyrkt kopia och vara undertecknat av såväl köpare som säljare. Av villkor i köpekontraktet ska framgå att försäljningen är beroende av överförmyndarens samtycke. Måka/makes samtycke kan krävas.
- Taxeringsbevis ska inges för fast egendom samt tomträtt utvisande senaste taxeringsvärdet.
- Ägarbevis på bostadsrätt ska ges in.
- Värderingsutlåtande ska inges från värderingsinstitut eller sakkunnig *opartisk* person, till exempel värderingsman som anlitats av bank eller fastighetsmäklare. Värderingsutlåtandet ska inte vara gjort av säljande mäklare/mäklarfirma. Värderingsutlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av fastigheten. Om fastigheten inte säljs på den öppna marknaden av mäklare, ska värderingsintyg ges in från *två* av varandra oberoende värderare.
- Huvudmannens tillstyrkan till försäljningen ska biläggas ansökan. Detsamma gäller för barn som fyllt 16 år. Kan huvudmannen inte ge sitt samtycke till försäljning, ska det framgå av läkarintyg.

- Yttrande från anhöriga. Huvudmannens make/maka eller sambo samt närmaste släktingar ska lämnas tillfälle till yttrande över försäljningen. Med närmaste släktingar avses barn, eller om huvudmannen är underårig, föräldrar. Finns det inga barn eller föräldrar är myndiga syskon och eventuella syskonbarn att anse som närmaste släktingar.
- Om säljaren är ett dödsbo ska en bestyrkt kopia av registrerad bouppteckning inges. Av bouppteckningen ska det framgå vilka som är dödsbodelägare.
- Budlista och objektsbeskrivning om detta finns.

Redovisning när försäljningen är klar

Följande handlingar ska lämnas in till överförmyndaren när försäljningen har godkänts av överförmyndaren enligt ovan och genomförts:

- Insättningsbevis för köpeskilling och kopia av likvidavräkning. När försäljningen är klar och godkänd av överförmyndaren ska bevis för att köpeskilling satts in på huvudmannens konto inges tillsammans med likvidavräkning, vari den slutliga avräkningen mellan köpare och säljare framgår samt mäklarens förmedlingsprovision.
- Om huvudmannen haft en god man förordnad endast för att bevaka dennes rätt i samband med försäljningen ska den gode mannen i samband med sin slutredovisning begära sitt entledigande.
- Om arvode och ersättningar begärs för uppdraget ska en redogörelse över tidsåtgång samt styrkta kostnader inges.