

Att sälja fastighet eller bostadsrätt

Den här broschyren riktar sig dig som är god man, förvaltare eller förmyndare och som vill sälja en fastighet eller en bostadsrätt som huvudmannen eller barnet äger. Broschyren beskriver vad du måste göra för att försäljningen ska bli giltig.

Du som ställföreträdare ska kontakta en mäklare. När du väljer mäklare kan det vara lämpligt att be om kostnadsförslag från mer än en mäklare, för att du ska kunna jämföra villkoren.

Det är först när överlåtelsekontraktet har undertecknats av både dig och köparen som du ansöker om samtycke till försäljningen hos överförmyndarnämnden. Överförmyndarnämnden kan inte lämna samtycke i förväg. Det är vanligt att det finns en klausul i överlåtelsekontraktet som villkorar att överförmyndarnämnden ska ha samtyckt till försäljningen för att den ska bli giltig.

Ansökan om överförmyndarnämndens samtycke

När försäljningen är klar, ska du ansöka om överförmyndarnämndens samtycke. I ansökan ska du förklara varför du vill sälja fastigheten eller lägenheten. Skicka med följande handlingar tillsammans med din ansökan:

- Köpeavtalet med alla underskrifter som behövs. Du ska underteckna avtalet istället för huvudmannen. Om någon har skrivit under genom fullmakt ska du bifoga en kopia av fullmakten.
- Budgivningslista, för att visa att försäljningen har skett på den öppna marknaden och att köparen är den som har lämnat det högsta budet. Om det inte varit någon budgivning behöver du eller mäklaren förklara varför, och hur du har bedömt att priset är skäligt. Utan budgivning vill överförmyndaren se två marknadsvärderingar, som har utförts av värderingsmän som är oberoende i förhållande till den mäklare som du har valt.
- Utdrag ur lantmäteriets fastighetsregister med aktuella uppgifter om ägare, taxeringsvärde, pantsättning, med mera. Om försäljningen gäller en bostadsrätt ska du istället bifoga utdrag ur bostadsrättsföreningens lägenhetsinnehavarregister, där det syns vem som äger lägenheten och om den är pantsatt.
- Skicka också med andra handlingar som kan göra det lättare för oss att besluta om samtycke till försäljningen, som till exempel mäklarens objektsbeskrivning.

Rätt att yttra sig

Om huvudmannen förstår, eller om barnet är över 16 år, ska de få möjlighet att yttra sig över försäljningen. Om det inte redan finns ett läkarintyg som visar om huvudmannen förstår, kan du behöva ordna ett läkarintyg. Huvudmannens nära anhöriga ska också få yttra sig. Om du har möjlighet att hjälpa till med yttranden är det bra, annars skriver överförmyndarnämnden och ber om yttranden.

V220601

Postadress
136 81 Haninge

Besöksadress
Rudsjöterrassen 2

Telefon vxl/grupptel
08-606 70 00/70 20

E-post
overformyndaren@haninge.se



Hur länge gäller ett samtycke?

Överförmyndarnämndens samtycke är giltigt i sex månader. Om vi avslår ansökan, det vill säga inte lämnar samtycke till försäljningen, kan du överklaga beslutet.

Om du själv är delägare

Om du själv äger en del i fastigheten eller bostadsrätten som ska säljas, kan du inte skriva under avtal både för dig själv och samtidigt för huvudmannen eller barnet. Du är då jävig. Kontakta överförmyndarnämnden för att ansöka om en tillfällig god man för försäljningen. Uppdraget för den tillfällige gode mannen gäller bara försäljningen, och det uppdraget ska upphöra när försäljningen är klar.

Efter försäljningen

Du ska redovisa till överförmyndaren att rätt belopp från försäljningen har satts in på huvudmannens eller barnets konto i bank. Kontot ska vara överförmyndarspärtrat. Det ska synas att både handpenning och slutlikvid har satts in på kontot. Skicka kopia av mäklarens likvidavräkning, där det går att se mäklarens arvode, om lån har återbetalats, andra avdrag och eventuella tillägg.

Om huvudmannen eller barnet gör en vinst på försäljningen, ska du se till att reavinstskatt betalas till Skatteverket. Ofta kan mäklaren hjälpa dig att räkna ut vilket belopp som ska betalas. Om du behöver göra uttag från ett konto som är överförmyndarspärtrat för att kunna betala, kontakta överförmyndarnämnden.

