

Information om förvärv av fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom som omyndig äger eller är delägare i, genom gåva eller köp

Mottagande av egendom genom gåva

Om en omyndig (nedan kallad barnet) ska få eller arva en fast egendom eller en nyttjanderätt till sådan egendom (tex bostadsrätt) får barnets förmyndare (föräldrar) eller förordnade förmyndare (båda kallas nedan förmyndare) bara ta emot gåvan **om överförmyndarnämnden lämnar sitt samtycke**.

Förvärv av fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom genom gåva regleras i 13 kap 10 § föräldrabalken.

Om givaren är ett dödsbo eller annan utomstående

Förmyndarna kan företräda barnet och skriva under mottagande av gåvan/arvet för barnets räkning om de inte själva har del i samma egendom. Nämndens samtycke krävs dock för att gåvan ska bli giltig och ägarbytet ska kunna registreras. För att överförmyndarnämnden ska lämna samtycke måste det vara tydligt att mottagandet av gåvan är till nytta för barnet.

Förmyndarna ansöker om nämndens samtycke till mottagande av gåva

Till ansökan om samtycke behöver följande uppgifter lämnas:

1. Skälen för ansökan
2. Gåvobrevet i original (av detta ska det framgå att gåvan är mottagen av förmyndarna)
3. Taxeringsbevis (om det gäller en fastighet)
4. Förklaring av vem som ska stå för de löpande utgifterna som hänför sig till fastigheten/egendomen. (om det är barnet brukar överförmyndarnämnden vara restriktiv med att lämna samtycke).
5. Yttrande från barnet (om det har fyllt 16 år)

Om barnet och någon eller båda barnets förmyndare ska stå som ägare tillsammans behöver barnet få en tillfällig god man förordnad som tillvaratar hans/hennes intressen vid rättshandlingen. Det beror på att en förmyndare inte kan företräda både sig själv och barnet i samma rättshandling. Det ger orsak till en jävssituation och ansökan om god man enligt 11 kap 2 § föräldrabalken behöver göras. Se nedan.

Om givaren är en eller båda föräldrarna/förmyndarna

Vid denna sorts gåva krävs det att vissa formkrav uppfylls för att gåvan ska bli giltig. En god man måste förordnas för barnet som företräder barnet vid rättshandlingen och mottar gåvan för barnets räkning. Se nedan om hur man ansöker om god man. När gåvobrevet har upprättats är det gode mannen som ska ansöka om överförmyndarnämndens samtycke till mottagandet av gåvan. Gåvobrevet med förmyndarnas namnteckningar och gode mannens godkännande i original ska bifogas den ansökan.

Ansökan om god man 11 kap 2 § föräldrabalken - om förmyndare och barn ska dela ägandet/nyttjanderätten

Ansökan om god man ska göras av barnets förmyndare. Har barnet två förmyndare måste båda skriva under ansökan.

En förmyndare kan bara företräda den omyndige om han/hon själv inte har eller kommer att ha del i den fasta egendomen eller i nyttjanderätten till den egendomen och inte heller på något annat sätt har ett intresse som kan strida mot barnets intresse vid mottagandet av gåvan (jäv). Ett sådant intresse finns om förmyndarens make eller sambo eller någon som han eller hon företräder har eller kommer att ha del i den fasta egendomen eller i nyttjanderätten till sådan egendom. Om förmyndaren inte kan företräda barnet på grund av jäv, ska överförmyndarnämnden förordna en god man enligt 11 kap 2 § föräldrabalken att bevaka den omyndiges rätt vid förvärvet/köpet.

Till ansökan om god man behöver följande uppgifter bifogas:

1. Skälen för ansökan om god man och eventuellt förslag på god man
2. Yttrande från barnet om det har fyllt 16 år.

Postadress
136 81 Haninge

Besöksadress
Rudsjöterrassen 2

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

Fax
08-606 82 70

E-post
overformyndaren@haninge.se

Köp av fast egendom eller nyttjanderätt till sån egendom

Om en omyndig vill köpa en fast egendom eller en nyttjanderätt till sådan egendom (tex bostadsrätt) får barnets förmyndare (föräldrar) eller förordnade förmyndare (båda kallas nedan förmyndare) bara genomföra köpet om **överförmyndarnämnden lämnar sitt samtycke**.

Förvärv av fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom genom gåva regleras i 13 kap 10 § föräldrabalken.

Om barnet ska äga hela egendomen själv

Förmyndarna kan företräda barnet och skriva under mottagande av gåvan/arvet för barnets räkning om de inte själva har del i samma egendom. Nämndens samtycke krävs dock för att gåvan ska bli giltig och ägarbytet ska kunna registreras. För att överförmyndarnämnden ska lämna samtycke måste det vara tydligt att mottagandet av gåvan är till nytta för barnet.

Förmyndarna ansöker om nämndens samtycke till köpet.

Om barnet och förmyndarna ska äga egendomen tillsammans

Om barnet och någon eller båda barnets förmyndare ska stå som ägare behöver barnet få en tillfällig god man förordnad som tillvaratar hans/hennes intressen vid rättshandlingen. Det beror på att en förmyndare inte kan företräda både sig själv och barnet i samma rättshandling. Det ger orsak till en jävssituation och ansökan om god man enligt 11 kap 2 § föräldrabalken behöver göras. Se ovan på sida 1 hur man gör den.

När köpekontraktet har upprättats är det gode mannen som ska ansöka om överförmyndarnämndens samtycke till köpet. Köpekontraktet ska vara undertecknat av samtliga köpare. Förmyndarna undertecknar för sig och gode mannen undertecknar köpekontraktet för barnets räkning. Köpekontraktet i original ska bifogas gode mannens ansökan om samtycke.

Ansökan om överförmyndarnämndens samtycke - vad måste lämnas in?

- 1. Ansökan** om samtycke till köpet ska skickas till Södertörns överförmyndarnämnd och vara undertecknad av förmyndarna/god man. I ansökan ska anges skälen till att bostadsrätten, tomträtten, fastigheten ska förvärfvas. Redogörelse ska också lämnas för hur köpet ska finansieras. Om den omyndige har fyllt 16 år ska han/hon ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om han/hon samtycker till försäljningen kan samtycket lämnas genom att han/hon också undertecknar ansökan. Av ansökan behöver det också framgå vem som kommer att stå för de löpande kostnaderna som hänför sig till fastigheten/bostadsrätten. I regel meddelas inte samtycke om den omyndige ska stå för dessa själv.
- 2. Köpekontraktet** ska sändas in till överförmyndarnämnden. Köpekontraktet ska skickas in i *original* och vara *undertecknat* av alla, det vill säga köpare och säljare. Förmyndarna (eller gode mannen om en sån finns) ska underteckna kontraktet för den omyndiges räkning. Köpekontraktet ska innehålla villkor om att dess giltighet förutsätter överförmyndarnämndens samtycke till köpet.
- 3. Värderingsutlåtande** (utfärdat av värderingsinstitut eller av en sakkunnig och opartisk person som anlitas av bank eller registrerad fastighetsmäklare) **eller budgivningslistan** från köpet ska bifogas. En fullständig beskrivning av fastigheten/lägenheten ska finnas med i värderingsutlåtandet. När det gäller fastighet och tomträtt ska t ex uppgifter om areal, råmark eller färdig tomtmark, byggnader, avkastning och belägenhet i förhållande till exempel 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.
- 5. Tillgångsförteckning** måste förmyndarna lämna in om barnet ska vara med och bekosta köpet med egna tillgångar. I tillgångsförteckningen ska alla barnets tillgångar och skulder redovisas. Kontoutdrag ska bifogas.
- 6. Yttranden från anhöriga** till den omyndige begärs in av nämnden. Köp 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.
- 7. Överförmyndarnämnden prövar ansökan.** Om samtycke lämnas gäller det i 6 månader. Det betyder att en ny ansökan måste lämnas in om köpet inte genomförs inom 6 månader från det att samtycke gavs av nämnden. Om ansökan avslås av överförmyndarnämnden är beslutet överklagbart.
- 8.** Om överförmyndarnämnden samtycker till köpet kan det genomföras.

Lagfart ska snarast efter genomfört köp lämnas in som bevis på att den omyndige har blivit lagfaren ägare/ delägare till fastigheten. För bostadsrätt ska intyg från bostadsrättsföreningen lämnas in till överförmyndarnämnden. Intyget ska visa att den omyndige har antecknats som innehavare i lägenhetsförteckningen. Kopia av likvidavräkning ska också bifogas.

Kontrollerad förvaltning

När ett barn äger del av fastighet eller bostadsrätt blir förmyndarna redovisningsskyldiga. Det innebär att förmyndarna är skyldiga att redogöra för förvaltningen av fastigheten/bostadsrätten, och alla övriga tillgångar som barnet har, i en årsräkning som ska lämnas in till överförmyndarnämnden före den 1 mars varje år.