



Försäljning och köp av fastighet, bostadsrätt och tomträtt

För att kunna sälja eller köpa en bostad för huvudmannens räkning måste du ha samtycke från överförmyndaren. Utan samtycke är försäljningen eller köpet ogiltigt. Det är bara gode mannen eller förvaltaren som kan ansöka om samtycke.

Förberedelser

Vid försäljning eller köp av huvudmannens bostad

Innan du börjar planera för en försäljning av bostad måste din huvudman samtycka till att flytta. Du måste också informera eventuell make eller sambo och höra vad de tycker. Innan du ska sälja en bostad måste det finnas ett kontrakt på en ny bostad.

Vid köp av bostad måste finansieringen av köpet vara färdig innan ansökan lämnas in till överförmyndaren. Om huvudmannen behöver låna pengar i samband med köpet behöver överförmyndaren även samtycka till att du upptar lån för din huvudmans räkning. Ett färdigt låneavtal med villkor ska därför vara upprättat och en ansökan om samtycke till upptagande av lån ska

ges in till oss. Mer information om hur du företräder din huvudman vid lån och pantsättning finns på vår hemsida vasteras.se/godman.

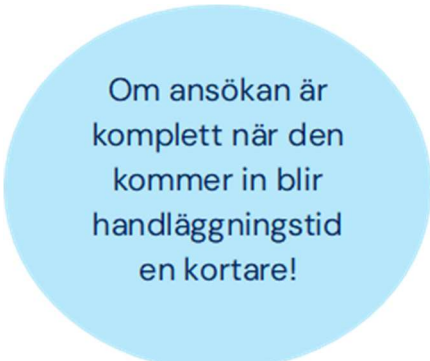
Färdigt kontrakt ska finnas

Det ska finnas ett färdigt förslag för överförmyndaren en att ta ställning till innan du kan ansöka om vårt samtycke. Det betyder att det ska finnas ett färdigt köpekontrakt (fast egendom) eller ett överlåtelseavtal (bostadsrätt) innan ansökan lämnas in. Avtalet ska vara undertecknat av både köpare och säljare (eller av företrädare för dessa parter) och det ska finnas en klausul om att köpet kan återgå om inte överförmyndaren lämnar samtycke.

Observera att överförmyndarens samtycke inte behövs om huvudmannen själv i ett godmanskap undertecknat ett kontrakt.

Köpekontrakt
ska vara klart
innan ansökan
om samtycke
görs!

För att detta ska bli aktuellt krävs att huvudmannen själv tagit initiativ till att underteckna handlingen. Det krävs förstås också att huvudmannen är insatt i vad försäljningen eller köpet innebär, dvs. att han eller hon förstår vad saken gäller.



Om ansökan är
komplett när den
kommer in blir
handläggningstid
en kortare!

Mäklare

Det vanligaste, och det rekommenderade, är att ställföreträdaren anlitar en mäklare som sköter bostadsaffären. Ditt uppdrag är att bevaka huvudmannens rätt under processen och att skriva under avtal och andra handlingar; exempelvis köpekontrakt eller överlåtelseavtal.

Endast om du har mycket goda kunskaper om fastighetsförsäljning bör du genomföra en försäljning utan mäklare.

Ansökan

Ansökningsblankett

Ansökningsblankett finns på vår hemsida. I ansökan ska du skriva varför fastigheten eller bostadsrätten ska säljas eller köpas. Om det är huvudmannens bostad som ska

säljas måste du skriva var huvudmannen ska bo efter försäljningen. Du ska också skriva hur pengarna från försäljningen kommer att användas. Vid köp av bostad ska du även förklara hur köpet ska finansieras.

Bilagor till ansökan

1. Köpekontrakt eller överlåtelseavtal

Du ska bifoga ett färdigt exemplar i original eller bestyrkt kopia. Avtalet ska vara underskrivet av både säljare och köpare och det ska finnas en klausul om att köpet är beroende av överförmyndarens samtycke.

2. Budgivningslista

I syfte att styrka att köpesumman motsvarar gällande marknadsvärde och för att visa att objektet varit föremål för budgivning på den öppna marknaden. Budgivningslista ges in även vid en ensam budgivare.

3. Den enskildes skriftliga godkännande eller yttrande

Vid godmanskap ska huvudmannen samtycka till försäljningen och då ska du bifoga ett skriftligt godkännande. Ibland är huvudmannen så sjuk att han eller hon inte kan lämna något samtycke. Detta ska framgå av läkarintyg. Ibland behöver ett nytt läkarintyg hämtas in för att styrka att samtycke inte kan lämnas.

Vid förvaltarskap behöver du inte ha huvudmannens samtycke till försäljningen men du måste ändå informera din huvudman och höra vad han eller hon tycker.

4. Yttrande från den enskildes närmaste släkt

Du ska informera eventuell make och sambo och höra vad de tycker innan försäljningen. Bifoga gärna skriftliga godkännanden från dem och från de närmast anhöriga, såsom myndiga barn eller föräldrar. Detta förkortar handläggningstiden vilket ofta är viktigt vid fastighets- och bostadsrättsaffärer.

Sammanfattning av vad som ska lämnas in med ansökan:

1. Ansökningsblankett.
2. Köpekontrakt eller överlåtelseavtal i original eller bestyrkt kopia.
3. Budgivningslista.
4. Huvudmannens skriftliga samtycke (eller läkarutlåtande).
5. Yttrande från huvudmannens närmast anhöriga.

Åtgärder efter att samtycke lämnats

När försäljningen är genomförd ska du skicka in bevis om att pengarna har satts in på huvudmannens konto. Kontot ska vara försett med överförmyndarspärri om ställföreträdarskapet innefattar att du som god man fortsättningsvis ska

förvalta huvudmannens egendom. Sker försäljningen i ett dödsbo ska bevis om insättning av försäljningslikvid till dödsboets konto skickas in till oss.

Du ska också skicka in mäklarens likvidavräkning till oss, samt ägarbevis vid köp av bostad.

Om försäljningen sker utanför den öppna marknaden

Din uppgift är att bevaka din huvudmans rätt vid försäljningen och du ska alltid handla på det sätt som är bäst för din huvudman.

Om du av någon anledning ska genomföra en försäljning utanför den öppna marknaden ska du säkerställa att objektet inte säljs till underpris och ge in två oberoende värderingsintyg från mäklare eller auktoriserad värderingsman. Du ska också motivera varför du anser att det är det bästa för din huvudman att försäljningen sker utanför den öppna marknaden.