

# Information

## – försäljning av bostadsrätt, fastighet eller tomträtt

### **Ansökan**

Ansökan om överförmyndarnämndens samtycke ska inhämtas inför försäljning av bostadsrätt, fastighet eller tomträtt. I ansökan ska anges de skäl till att fastigheten, tomträten eller bostadsrättslägenheten ska säljas. Om den underårige/huvudmannen inte är ensam ägare ska framgå hur stor andel han/hon äger. Ansökan ska vara ställd till överförmyndarnämnden i Södertälje och vara undertecknad av förmyndarna, gode mannen eller förvaltaren.

Om ansökan avser en underårig ska personbevis för barnet ges in. Personbeviset ska utvisa vem/vilka som är vårdnadshavare för barnet.

Ansökan behöver inte lämnas på någon speciell blankett. Följande handlingar/uppgifter ska bifogas ansökan.

### **Huvudmannens yttrande**

Om den underårige fyllt 16 år ska hans/hennes skriftliga yttrande till försäljningen biläggas ansökan. Detsamma gäller den som har god man eller förvaltare. Om det framgår av handlingarna att huvudmannen inte kan lämna något yttrande behöver detta inte inhämtas.

### **Anhörigas yttranden**

Huvudmannens make/sambo och närmaste släktingar ska lämna 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. Yttranden kan tecknas direkt på ansökan. I varje fall bör adressen till de närmast anhöriga finnas med.

### **Köpekontrakt**

Köpekontraktet ska inges i två exemplar (original och kopia). Kontraktet ska vara undertecknat av såväl säljare som köpare.

### **Taxeringsbevis m.m.**

För fast egendom eller tomträtt ska taxeringsbevis utvisande senaste taxeringsvärdet lämnas in med ansökan.

## **Budgivningslista**

Kopia av budgivningslista ska bifogas handlingarna.

## **Värderingsutlåtande**

Vid försäljning av såväl lägenhet som fastighet ska ett värderingsutlåtande utfärdas av värderingsinstitut eller en sakkunnig och bifogas ansökan. Dessutom ska ett värderingsintyg lämnas in från en *opartisk person*, t.ex. värderingsman som anlitas av bank eller registrerad fastighetsmäklare. Därför ska två värderingsutlåtanden bifogas handlingarna till nämnden. Värderingsutlåtandet ska ge en fullständig beskrivning av lägenheten eller fastigheten (areal, råmark eller färdig tomtmark, byggnader – deras utförande och användning, avkastning, fastighetens belägenhet i förhållande till affärer m.m.).

Finns budgivningslista behövs endast ett värderingsintyg.

## **Säljaren är dödsbo**

Om säljaren är ett dödsbo måste en kopia av bouppteckningen lämnas med. Av bouppteckningen ska framgå vilka som är dödsbodelägare.

## **God man kan behövas**

Observera att om försäljningen sker till förmyndaren/gode mannen/förvaltaren måste särskild god man förordnas för transaktionen. Begäran om sådan god man ska göras hos överförmyndarnämnden.

## **När försäljningen är godkänd och genomförd**

När försäljningen är godkänd och genomförd ska bevis för att köpeskillingen insatts på huvudmannens konto i bank insändas till överförmyndarnämnden. Kopia av likvidavräkningen ska också sändas in.

Avveckling av huvudmannens bostad blir ofta aktuellt när huvudmannen av någon anledning inte längre kan bo kvar hemma och dessutom inte har råd att ha kvar sitt gamla boende.

## **Förberedelser**

Innan lägenheten avvecklas, ska gode mannen/förvaltaren förvissa sig om att huvudmannen inte kommer att kunna återvända till sin bostad. Utlåtande inhämtas från sjukhusets/vårdhemmets kurator eller läkare.

## **Överförmyndarnämndens samtycke**

Försäljning av fastighet eller bostadsrätt kräver överförmyndarnämndens samtycke och samtycke från huvudmannen om sådant kan ges. Ibland kan det vara nödvändigt med ett läkarutlåtande om huvudmannens förmåga att yttra sig och hälsotillstånd i övrigt.

## **Södertälje kommun, försäljning av bostadrätt, fastighet eller tomträtt**

För uppsägning av hyreslägenhet krävs inte överförmyndarnämndens samtycke. Gode mannen ska dock naturligtvis fråga efter sin huvudmans samtycke om sådant kan ges.

### **Redovisning i årsräkningen**

Gode mannen är ensam ansvarig för avvecklingen. Självklart kan t e x anhöriga vara behjälpliga med det praktiska, men ansvaret ligger på gode mannen. Detta ansvar innebär att det är gode mannen som ska ombesörja att avvecklingen genomförs. Det betyder inte att det ingår i gode mannens uppdrag att rent praktiskt genomföra flyttningen. I normalfallet ska gode mannen anlita en flyttfirma för detta.

I årsräkningen ska redovisas såväl de utgifter som inkomster som förekommit i samband med avvecklingen.

### **Dokumentation**

Om huvudmannen själv inte kan medverka vid avvecklingen bör gode mannen försöka se till att någon anhörig, gärna i kretsen av de kommande arvingarna, är med. Om detta inte låter sig göras bör gode mannen ha med sig någon annan som kan intyga bostadens skick och innehåll innan avvecklingen. Man kan också tänka sig att gode mannen dokumenterar genom att ta fotografier eller film. Gode mannen bör göra en relativt noggrann genomgång av bostaden innan avvecklingen tar sin början. Om kontanter påträffas bör de sättas in på huvudmannens konto. Smycken, värdehandlingar, personliga handlingar och annat sådant av ringa storlek bör läggas i bankfack.

### **Lösöret**

Före avvecklingen av lägenheten bör också en förteckning över mer värdefullt lösöre upprättas och bifogas med tillgångsförteckning eller årsräkning till överförmyndarnämnden. Konstföremål, smycken eller annat lösöre till mycket stora förväntade värden bör värderas av en expert anlitad av gode mannen. Rent allmänt gäller att lösöre som inte är till nytta för huvudmannen, ska avyttras. Föremål som har särskilt värde för huvudmannen ska dock behållas, utom när en försäljning är nödvändig för att förbättra den ekonomiska situationen.

### **Testamente**

Har huvudmannen utfärdat testamente bör gode mannen/förvaltaren ta del av detta. Lösöre, som enligt testamentet ska utgå som legat till olika personer, ska inte säljas. Det är inte ovanligt att huvudmannen förseglat sitt testamente. Godmanskapet ger ingen rätt att bryta en sådan förslutning.

### **Magasinering/deponering**

Möbler, glas, porslin och prydnadsföremål mm, kan lämnas till magasinering. Ibland är det lämpligt att lösöre deponeras hos huvudmannens arvingar. För att en sådan lösning ska vara lämplig bör dock samtliga arvingar vara kända samt förklara sig positiva till ett sådant förfarande. De måste också vara helt överens om vad som skall deponeras hos vem. Den som tar emot lösöret åtar sig således endast att för huvudmannens räkning förvara godset. Mottagaren ska skriftligen

## **Södertälje kommun, försäljning av bostad rätt, fastighet eller tomträtt**

förklara sig villig att återlämna det mottagna lösöret om huvudmannen eller gode mannen så skulle begära, eller när huvudmannen avlider. Mottagaren ska även åta sig att väl vårda godset. En skriftlig handling ska upprättas över hela förfarandet. Godset bör förses med någon form av märkning för att det lätt ska gå att identifiera.

### **Städning m m**

Gode mannen/förvaltaren ska sköta om städning och rengöring av lägenhet och vind/källare. Detta innebär dock inte att gode mannen själv ska utföra sysslorna, utan ska i normalfallet anlita en städfirma om inte huvudmannens anhöriga städar.

Hyreskontrakt ska sägas upp liksom abonnemang på exempelvis el, vatten, avlopp och telefon.

I samband med avveckling av lägenhet ska gode mannen också göra en flyttningsanmälan. Om huvudmannen flyttar till särskilt boende (servicehus) ska huvudmannen skrivas på den adressen. Däremot, om huvudmannen flyttar till ett sjukhem eller motsvarande i annan församling/kommun finns möjlighet att skriva huvudmannen på den församling där huvudmannen tidigare var bosatt.