

Information om köp av fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom som huvudman eller omyndig äger eller är delägare i

Om en omyndig eller en person som har god man eller förvaltare (huvudman) vill köpa fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom (tex bostadsrätt) får barnets förmyndare eller förordnade förmyndare samt huvudmannens gode man eller förvaltare (ställföreträdaren) **köpa egendomen endast med överförmyndarnämndens samtycke.**

Observera att ställföreträdaren endast kan företräda den omyndige eller huvudmannen om ställföreträdaren själv inte har eller kommer att ha del i den fasta egendomen eller del i nyttjanderätten till den egendomen eller om ställföreträdaren inte på något annat sätt har ett intresse som kan strida mot den omyndiges eller huvudmannens intresse vid köpet (jäv). Ett sådant intresse finns t.ex. om ställföreträdarens make eller sambo har eller kommer att ha del i den fasta egendomen eller del i nyttjanderätten till sådan egendom. Om ställföreträdaren inte kan företräda den omyndige eller huvudmannen på grund av jäv, ska överförmyndarnämnden förordna en god man enligt 11 kap 2 § föräldrabalken att specifikt bevaka den omyndiges eller huvudmannens rätt vid köpet.

1. Ansökan om köp av fast egendom eller nyttjanderätt till fast egendom för den omyndiges eller huvudmannens räkning ska skickas till Danderyds överförmyndarnämnd och vara undertecknad av ställföreträdaren. I ansökan ska skälen anges till att bostadsrätten, tomträtten, fastigheten ska förvärvas. Redogörelse ska också lämnas för hur köpet ska finansieras. Om huvudmannen förstår vad saken gäller ska han/hon ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om huvudmannen samtycker till köpet kan **samtycke** lämnas genom att huvudmannen undertecknar ansökan, om det kan ske. **Läkarintyg** ska inges till överförmyndarnämnden **om huvudmannen inte förstår** vad saken gäller och därmed inte kan tillfrågas. Om ansökan avser en omyndig ska den omyndige, om han/hon har fyllt 16 år ges tillfälle att yttra sig över ansökan. Om den omyndige samtycker till köpet kan samtycket lämnas genom att han/hon undertecknar ansökan. När det gäller omyndig behöver det av ansökan 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. När köpekontraktet är klart ska ställföreträdaren sända in det till överförmyndarnämnden. Köpekontraktet ska insändas i original och vara undertecknat av samtliga parter, det vill säga köpare och säljare. Ställföreträdaren ska underteckna kontraktet för sin huvudmans/den omyndiges räkning. Även kopia av originalet ska bifogas. Observera att köpekontraktet ska innehålla villkor om att dess giltighet förutsätter överförmyndarnämndens samtycke till köpet.

3. Värderingsutlåtande (utfärdat av värderingsinstitut eller av en oberoende värderingsman som anlitas av bank eller registrerad fastighetsmäklare) eller **budgivningslista** ska bifogas. En fullständig beskrivning av fastigheten/lägenheten ska finnas med i värderingsutlåtandet. Vad gäller fastighet och tomträtt ska t ex uppgifter om areal, råmark eller färdig tomtmark, byggnader, avkastning och belägenhet i förhållande till exempelvis affärer, tas upp.

Överförmyndarnämnden

Djursholms slott

Box 66

182 05 Djursholm

Tel 08/568 910 15

Tel 08/568 910 00

Fax 08/568 910 19

Tfntider: Mån – ons 9.00 – 11.00, To 13.00-15.00

Hemsida: www.danderyd.se

E-post/Mail: overformyndaren@danderyd.se

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. Låneansökan ska bifogas för det fall att huvudmannen vid köpet övertar lån från säljaren.

6. Yttranden från anhöriga till den omyndige och huvudmannen 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 lämnades 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 eller huvudmannen har blivit lagfaren ägare till fastigheten. För bostadsrätt ska **intyg från bostadsrättsföreningen** lämnas in visande att huvudmannen/den omyndige har antecknats som innehavare i lägenhetsförteckningen. Kopia av likvidavräkning ska bifogas.

Om ställföreträdaren är skyldig att lämna in årsräkning till överförmyndarnämnden ska den ägda fastigheten/bostadsrätten tas upp under övriga tillgångar i årsräkningen.

Om den omyndige företräds av sina legala förmyndare är förmyndarna skyldiga att redogöra för förvaltningen av fastigheten/bostadsrätten i en årsräkning som ska lämnas in till överförmyndarnämnden före den 1 mars varje år.

9. Sammanfattning av handlingar som ska ges in till nämnden vid ansökan:

- **Samtycke** från huvudmannen eller underårigt barn som har fyllt 16 år. Läkarintyg ska inges till överförmyndarnämnden om huvudmannen inte förstår vad saken gäller och därmed inte kan tillfrågas om något samtycke.

- **Yttrande** från anhöriga ska inges eftersom det handlar om en förvaltningsåtgärd av större vikt.

- **Köpekontrakt** (eller annan motsvarande, till exempel gåvobrev) i original undertecknat av samtliga parter samt kopia på original.

- **Marknadsvärdering** (utförd av oberoende värderingsman som anlitas av bank eller auktoriserad fastighetsmäklare) alternativt **budgeteringslistan från mäklaren**.

- Om köpet avser bostadsrätt ska **bostadsrättsbevis** utfärdat av bostadsrättsföreningen bifogas.

- **Taxeringsbevis** avseende senaste taxeringsåret om köpet avser en fastighet. Taxeringsbevis utfärdas av Skatteverket. Intyg från bostadsrättsföreningen rörande pantsättning av lägenheten ska bifogas ansökan om köpet avser bostadsrätt.

- **Låneansökan** i förekommande fall.

Överförmyndarnämnden

Djursholms slott

Box 66

182 05 Djursholm

Tel 08/568 910 15

Tel 08/568 910 00

Fax 08/568 910 19

Tfntider: Mån – ons 9.00 – 11.00, To 13.00-15.00

Hemsida: www.danderyd.se

E-post/Mail: overformyndaren@danderyd.se