



## Försäljning av fastighet, bostadsrätt och tomträtt



**VÄSTERÅS STAD**  
Överförmyndarförvaltningen

## Förberedelser

### OM FÖRSÄLJNINGEN AVSER HUVUDMANNENS BOSTAD

Innan du börjar planera för flytten 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.

### ÖVERFÖRMYNDARNÄMNDENS SAMTYCKE

För att kunna sälja huvudmannens bostad måste du ha samtycke från överförmyndarnämnden. Utan samtycke är försäljningen ogiltig. Det är bara gode mannen eller förvaltaren som kan ansöka om samtycke.

Det ska finnas ett färdigt förslag för nämnden 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.

### MÄKLARE

Det vanligaste, och det rekommenderade, är att ställföreträdaren anlitar en mäklare som sköter försäljningen. Ditt uppdrag är att bevaka huvudmannens rätt under försäljningen och att skriva under avtal och andra handlingar; exempelvis köpekontraktet eller överlåtelseavtalet. *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. 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.

### Huvudmannen är folkbokförd i Västerås Stad

Din ansökan ska vara ställd till Överförmyndarnämnden i Västerås. För att vi ska kunna ta upp din ansökan vid kommande sammanträde ska *alla* handlingar ha kommit in till oss senast två veckor innan sammanträdet.

Hålltiderna hittar du på vår hemsida: [www.overformyndarnamnden.se](http://www.overformyndarnamnden.se).

### Huvudmannen är folkbokförd i Sala kommun

Din ansökan ska vara ställd till Överförmyndaren i Sala.

### 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 Överförmyndarnämndens i Västerås samtycke (alternativt Överförmyndaren i Sala).

#### 2. Annons och budgivningslista

Bevis om att bostaden varit ute för försäljning (t.ex. annons från Hemnet eller liknande) samt budgivningslista ska bifogas ansökan – även om det bara finns en 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 hen inte kan lämna något samtycke. Då kan du istället bifoga ett läkarintyg som visar att huvudmannen inte kan höras angående försäljningen.

Vid förvaltarebehov behöver du inte ha huvudmannens samtycke till försäljningen men du måste ändå informera din huvudman och höra vad hen tycker. Det gäller även omyndiga barn över 16 år gamla.

#### 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 närmast anhöriga. 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 och bostadsannons
4. Huvudmannens skriftliga samtycke (eller läkarutlåtande)
5. Yttrande från huvudmannens närmast anhöriga

Om ansökan är komplett när den kommer in blir handläggningstiden kortare!

## Åtgärder efter att samtycke lämnats

När försäljningen är genomförd ska du skicka in bevis om att pengarna har satts in på huvudmannens konto. Bifoga även mäklarens likvidavräkning.

## Om försäljningen sker utanför den öppna marknaden

För att säkerställa att objektet inte säljs till underpris ska två oberoende värderingsintyg från mäklare eller auktoriserad värderingsman bifogas. Att intyget ska vara oberoende innebär att det ska vara upprättat av en annan mäklarfirma än den som sköter försäljningen.

Den som utfärdar intyget ska undersöka fastigheten eller bostadsrätten och därefter göra en självständig bedömning av uppskattat marknadsvärde. Det är inte ett oberoende intyg om den försäljande mäklaren beställer ett intyg från en annan mäklarfirma och samtidigt lämnar uppgift om föreslaget försäljningspris. Din uppgift är att bevaka din huvudmans rätt vid försäljningen och du ska alltid handla på det sätt som är *bäst för din huvudman*.

Huvudmannens bästa i förhållande till det begärda priset för bostaden är särskilt viktigt att tänka på när försäljningen sker utanför den öppna marknaden. Kom ihåg att du ska bevaka din huvudmans rätt – inte någon annans. Du ska inte ansöka om överförmyndarens samtycke om du inte anser att det är till din huvudmans bästa.

Huvudmannens bästa innebär nästan alltid att priset bör ligga så högt som möjligt. Om värderingsintygen visar olika belopp bör du därför gå efter den högsta värderingen. Det är vanligt att värderingen anger ett ungefärligt pris med en variation nedåt och uppåt, exempelvis 950 000 kronor +/- 50 000 kronor. Priset bör då vara någonstans i mitten eller i den övre delen av värderingen. Om priset är lägre än den högsta värderingen, ställs det särskilt höga krav på att du motiverar varför du ändå anser att det är det bästa för din huvudman.