

Bakom lyckta dörrar

- Vilka rutiner gäller hos överförmyndaren?

Som fastighetsmäklare kommer du förr snarare än senare att stöta på en köpare eller säljare som företräds av god man eller förvaltare. Då det som bekant krävs att överförmyndaren lämnar sitt samtycke till överlåtelsen är det bra att känna till vilka rutiner som gäller hos överförmyndaren så att affären kan genomföras så smidigt som möjligt. Som tur är lämnar överförmyndaren oftast sitt samtycke till överlåtelsen, men det händer allt som oftast att affären försenas på grund av ofullständiga eller felaktiga ansökningar till överförmyndaren.

Enligt lag måste varje kommun ha en överförmyndare eller överförmyndarnämnd vars uppgift är att utöva tillsyn över gode män och förvaltare, allt för att skydda huvudmannens ekonomiska intressen. Överförmyndarens uppgift är enkelt uttryckt att se till att huvudmannen inte gör "alltför" dåliga affärer.

Om det finns en överförmyndare i kommunen är han eller hon oftast politiker, eller i vart fall politiskt tillsatt. Överförmyndaren beslutar oftast själv i ärendena.

Finns det en överförmyndarnämnd innebär det att besluten oftast fattas vid nämndsammanträden. Rätten att godkänna överlåtelser av fastigheter och bostadsrätter kan i vissa fall fattas på tjänstemannanivå om det finns en delegationsordning i kommunen.

Rent legalt är det ingen skillnad mellan överförmyndare och överförmyndarnämnd, för enkelhetens skull kommer jag så långt som möjligt att använda mig av termen överförmyndare i den här artikeln.

Om en god man eller förvaltare kontaktar dig och vill teckna uppdragsavtal behövs det inget samtycke från överförmyndaren. Detta eftersom förmedlingsuppdraget inte medför några direkta ekonomiska konsekvenser för huvudmannen. Du måste dock säkerställa att den som utger sig för att vara god man eller förvaltare faktiskt också är det. Eftersom gode män och förvaltare förordnas av tingsrätten ska du be att få se förordnandet, eller ett registerutdrag från överförmyndaren.

Om tingsrättsförordnandet är flera år gammalt kan det vara bra att be personen att begära ut ett aktuellt registerutdrag från överförmyndaren. När du granskar förordnandet för en god man måste du kontrollera att förordnandet omfattar "förvalta egendom". Ett godmansförordnande kan teoretiskt sett vara begränsat, men normalt sett omfattar det bevaka rätt, sörja för person och förvalta egendom. En förvaltare får alltid företräda huvudmannen i praktiskt taget alla angelägenheter som rör fastighets- och bostadsrättsaffärer. Men vare sig gode män eller förvaltare får godkänna testamenten eller avstå arv för huvudmannens räkning, något som är viktigt att tänka på vid försäljningar från dödsbon. Som huvudregel kan man säga att vare sig gode män eller förvaltare får sälja eller köpa fastigheter eller bostadsrätter utan huvudmannens samtycke. Om huvudmannen är sjuk kan läkarintyg ersätta samtycket. Även om de flesta känner till det vill jag passa på att påminna om att en person som har god man fortfarande har kvar sin rättshandlingsförmåga och själv kan skriva under uppdragsavtal och överlåtelsehandlingar. Har personen förvaltare får personen inte skriva under några handlingar själv.

Om du som fastighetsmäklare ställs inför en situation där någon med god man vill skriva under själv bör du alltid kontakta någon av oss jurister på Mäklarsamfundet för ytterligare rådgivning.

En vanlig fråga från fastighetsmäklare är om de själva kan ringa till överförmyndaren och få ut uppgifter för att säkerställa behörigheten för den gode mannen eller förvaltaren. Här är det emellertid stopp. **Hos överförmyndaren råder stark sekretess.** Du som fastighetsmäklare har inte rätt att få ut registerutdrag från överförmyndaren, det är endast huvudmannen och den gode mannen eller förvaltaren som kan begära ut sådana handlingar.

Tänk på att villkoret om överförmyndarens samtycke ska skrivas in i kontraktet. Kontraktet blir visserligen inte ogiltigt bara för att villkoret saknas, men av erfarenhet vet vi att vissa överförmyndare kan ifrågasätta kontraktets giltighet om villkoret saknas.

Tänk också på att kontakta överförmyndaren och kontrollera hur lång tid det kan tänkas ta innan beslut kan meddelas. I vissa fall kan beslutet närmast fattas på dagen, men om kommunen har en överförmyndarnämnd kan det hända att beslutet ska fattas vid nämndsammanträde, och sådana hålls oftast med en månads mellanrum.

Den absolut vanligaste fallgruppen är att **fel person ansöker om överförmyndarens tillstånd.** Det är den gode mannen eller förvaltaren som ska skicka in ansökan till överförmyndaren. Om det rör sig om en affär där köparen eller säljaren företräds av god man eller förvaltare ska följande handlingar bifogas till ansökan:

1. Köpekontrakt/överlåtelseavtal i original
2. Fastighetsregisterutdrag
3. Värderingsutlåtande
4. Eventuell kopia av bouppteckning om det rör försäljning från ett dödsbo
5. Kopia av annons och budgivningslista

Som fastighetsmäklare måste du tänka på att rutinerna skiljer sig något åt mellan olika överförmyndare. I vissa fall kan en redogörelse från ansvarig fastighetsmäklare ersätta värderingsutlåtandet, och i andra fall krävs det två oberoende värderingsutlåtanden. Även om det inte nämns i de riktlinjer som finns för överförmyndarna är det självklart att objektsbeskrivningen ska bifogas ansökan. I möjligaste mån ska även huvudmannens godkännande till affären inhämtas skriftligen och bifogas ansökan. Som huvudregel krävs även skriftligt yttrande från huvudmannens make/maka och närmaste släktingar. Skulle ansökan vara ofullständig kommer överförmyndaren att begära in kompletterande handlingar och sådant kan ta tämligen lång tid.

Men om du som fastighetsmäklare känner till vilka rutiner som gäller i din kommun kan du vinna både tid och anseende hos både kunder och berörd överförmyndare, genom att kontakta överförmyndaren i din kommun och säkerställa att rätt handlingar skickas in i samband med ansökan.

Om överförmyndaren godkänner överlåtelsen är godkännandet giltigt i sex månader. Affären måste alltså fullföljas inom den tidsramen. Intressant nog är överförmyndare ovilliga att lämna sitt godkännande till framtida försäljningar eller köp.

Överförmyndaren kan godkänna en framtida försäljning eller köp. Men eftersom överförmyndaren måste ha underlag för beslutet är det i praktiken närmast omöjligt att få ett sådant godkännande.

Ett ytterligare problem som kan uppstå är att den gode mannen eller förvaltaren inte får företräda huvudmannen på grund av att det föreligger en **jävssituation**. Den gode mannen eller förvaltaren är naturligtvis förhindrade att göra affärer med varandra som köpare och säljare, eftersom de då skulle ha helt motstående intressen.

Mindre uppenbart är de fall då den gode mannen eller förvaltaren köper eller säljer *tillsammans* med huvudmannen. Något som är ganska vanligt med tanke på att det oftast är en nära släkting som är god man eller förvaltare.

Skulle den gode mannen eller förvaltaren ha del i samma dödsbo som huvudmannen är ställföreträdaren förhindrad att agera på grund av jäv. Vid försäljning från dödsbon måste man som fastighetsmäklare alltså vara extra vaksam så att affären inte försenas av jävsproblematik.

Om det föreligger en jävssituation måste huvudmannen företräddas av en oberoende god man. Överförmyndaren kan självmant förordna en oberoende god man i de fall det behövs. Vet man med sig att det föreligger en jävssituation kan man alltid begära att överförmyndaren förordnar en oberoende god man. Den som kan ansöka om oberoende god man är huvudmannen och dennes släktingar samt den jäviga ställföreträdaren.

Hur pass strikt jävsreglerna tillämpas varierar dock, vissa överförmyndare är mycket restriktiva medan andra allt som oftast gör bedömningen att omständigheterna är sådana att det inte krävs någon särskilt utsedd god man. Den mer toleranta inställningen gäller dock i princip bara de fall då den gode mannen eller förvaltaren köper eller säljer tillsammans med huvudmannen.

Avslutningsvis tänkte jag ta upp en udda men inte helt ovanlig situation.

Vad händer om huvudmannen avlider innan överförmyndaren hunnit lämna sitt samtycke till försäljningen? Det enkla svaret är att det inte blir något beslut, varken samtycke eller avslag. Ställföreträdarens uppdrag upphör nämligen i och med att huvudmannen avlider. Eftersom uppdraget har upphört anser överförmyndarna runt om i landet att de inte längre är behöriga att pröva ansökan.

Rent juridiskt blir detta något av en mardröm för fastighetsmäklaren. Kontraktet är som bekant villkorat av överförmyndarens samtycke, eftersom något samtycke inte kan erhållas skulle man kunna se det på två helt olika sätt. Antingen har kontraktet blivit ogiltigt, eller så upphör villkoret att gälla och kontraktet blir bindande.

Enligt vår bedömning blir kontraktet ogiltigt i och med att något samtycke inte längre kan erhållas. Den smidigaste lösningen blir då att göra en ny överlåtelse med huvudmannens dödsbo som köpare eller säljare, förutsatt att dödsboet fortfarande vill genomföra affären. Det kan naturligtvis uppstå stora problem om någon av parterna skulle hävda att kontraktet fortfarande gäller eller om någon ändrat sig efter dödsfallet. Som tur är brukar allt lösas sig utan någon större dramatik.

Som en avslutande liten twist kan jag nämna att överförmyndarens uppfattning om sin behörighet kanske inte är helt korrekt. Det är visserligen riktigt att ställföreträdarskapet för den gode mannen eller förvaltaren upphör i och med dödsfallet. Men överförmyndarens granskning av ställföreträdarens verksamhet upphör inte i och med dödsfallet. Ställföreträdaren måste nämligen inkomma med en slutredovisning av sitt uppdrag, en så kallad årsräkning. Slutredovisningen ska

därefter granskas och godkänns av överförmyndaren. Eftersom överförmyndaren bevisligen är behörig att (efter dödsfallet) granska, och anmärka på, transaktioner som genomfördes när huvudmannen levde torde det inte vara något som hindrar att överförmyndaren prövar frågan om samtycke.

I skrivandets stund har faktiskt *en* överförmyndare i stockholmstrakten ändrat sig på den här punkten och meddelat att samtycke kommer att lämnas trots dödsfall. Ett besked som lämnats efter det att en av våra medlemmar förklarat för överförmyndaren i kommunen hur vi ser på behörighetsfrågan. Eftersom det hittills bara inträffat vid ett tillfälle kan vi inte vara säkra på att överförmyndarna ändrat sin inställning. För en tid sedan deltog jag dock i ett samverkansmöte med överförmyndare från stockholmstrakten. Även om just den här överförmyndaren inte närvarande vid mötet är det möjligt att ryktet spritt sig, och det som tidigare setts som en given sanning börjat ifrågasättas.

Den som vill veta mer om gode män och förvaltare är välkommen att delta i frukostseminarium i Mäklarsamfundets lokaler senare i höst. Väl mött.

Fredrik Aldmo

Bitr.förbundsjurist Mäklarsamfundet