

DÖDSBOFÖRVALTNING OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET/BOSTADSRÄTT

Överförmyndarenheten

Leo Kellerman Hedman, jurist och överförmyndarhandläggare

DÖDSBOFÖRVALTNING

- Om huvudmannen har del i ett dödsbo ska gode mannen eller förvaltaren vårda huvudmannens rätt i boet, om uppdraget innefattar delen bevaka rätt
- Ta hjälp av jurist eller annan sakkunnig!

VAD HÄNDER NÄR MAN DÖR

- Fysisk person blir juridisk person som företräds av dödsbodelägarna i gemenskap
- Behörighet för att företräda dödsboet
- Innebär rättigheter och skyldigheter
- Avslut av löpande tjänster och avtal påbörjas
- Om det saknas medel i dödsboet - dödsboanmälan

DÖDSBODELÄGARE

Dödsbodelägare är den som har arvsrätt efter den avlidne,

- Legala arvingar enligt arvsordningen i ärvdabalken:
 - 1) bröstarvingar
 - 2) föräldrar, syskon, halvsyskon och avkomlingar till dessa, samt
 - 3) far- och morföräldrar och deras barn
- Universella testamentstagare, den som ska få en andel i boet
- Legatarie, den som enligt testamente tilldelas viss egendom eller ett visst belopp, är inte dödsbodelägare

1:a
arvsklassen

- Barn
- Barnbarn

2:a
arvsklassen

- Föräldrar
- Syskon

3:e
arvsklassen

- Mor- och farföräldrar
- Morbror/Farbror, Moster/Faster

BOUPPTECKNINGEN - EN BEHÖRIGHETSHANDLING

- Visar vilka som är dödsbodelägare och boets tillgångar och skulder – marknadsvärden
- Finns det annat att ta upp?
- Dödsboet – en juridisk person som företräds av dödsbodelägarna gemensamt
- Först när bouppteckningen är registrerad kan dödsboet agera – utföra rättshandlingar
- Boutredningsman eller testamentsexekutor kan ensamt företräda dödsboet

TESTAMENTE

- Gode mannen får ej avstå arv
- Laglottskränkning – begär jämkning
- Ta del av – ej godkänna
- Klandersfrist 6 månader
- Överförmyndarnämnden kan inte godkänna arvskiftet förrän klanderfristen löpt ut

AVVECKLING AV DÖDSBOET

- Avslut av tjänster och avtal slutförs
- Legat skiljs ut
- Försäljning av tillgångar – marknadspris
- Förbereda för fördelning av arv
- Upprättas inte arvskifte inom 6 månader från bouppteckningsdagen ska gode mannen redogöra för Överförmyndarenheten varför detta inte gjorts.
- Sedan var sjätte månad om inte Överförmyndaren bestämmer annan tid.

ÅTGÄRDER INOM DÖDSBO SOM KRÄVER ÖVERFÖRMYNDARENS SAMTYCKE

- Försäljning av fastighet/bostadsrätt/tomträtt
- Placering av dödsboets medel i tex. aktier
- Upptagande av lån
- Bodelning – sker dock oftast samtidigt med arvskiftet
- Överlåta den enskildes andel i boet

ARVSKIFTE

- Tillgångarna ska tas upp till marknadsvärdet
- Bohag tas upp till schablonbelopp
- Värdefullt bohag/lösöre värderas
- Lösöre kan sämjedelas – viktigt att gode mannen bevakar att huvudmannen inte förfördelas här
- Rätt fördelning efter andel i boet
- Arvskiftesavtal undertecknas av samtliga dödsbodelägare, gode mannen undertecknar för huvudmannen
- Inget arvskiftesavtal om huvudmannen är ensam delägare eller om alla delägare har samma god man eller förvaltare

ÖVERFÖRMYNDARENS SAMTYCKE

- Endast gode mannen är behörig sökande
- Digital ansökan i e-tjänsten Provisum
- Till ansökan bifogas
 - Arvskiftesavtal undertecknat av god man och övriga dödsbodelägare i original eller bestyrkt kopia
 - Redovisningsräkning från dödsdag till skiftesdag, kontoutdrag för dödsboets konton för hela perioden, underlag på intäkter och utgifter, etc.
 - Värderingsutlåtande för fastighet/värdefullt lösöre
 - Huvudmannens samtycke, om möjligt
- När överförmyndarnämnden samtyckt till arvskiftet får avtalet rättslig verkan och kan verkställas

REDOVISNING AV ARVSKIFTE

- Huvudmannen ska ha fått sin del enligt arvskiftet
- Arvet ska sättas in på överförmyndarspärtrat konto
- Redovisas särskilt med underlag
- I årsräkningen tas arvet upp som inkomst

ÖVERFÖRMYNDARNÄMNDENS ROLL

- Granska att gode mannen sett till att huvudmannen får rätt arv utifrån gällande rätt och omständigheterna i det enskilda fallet - dels utifrån dödsboförvaltningen, dels vid arvskiftet
- Fatta beslut om samtycke till egendomens fördelning och vissa åtgärder innan dess
- Informera generellt om uppdragets innebörd och överförmyndarnämndens tillsyn
- För hjälp och stöd i andra frågor hänvisas till jurist eller annan sakkunnig

OSÄMJA BLAND DÖDSBODELÄGARNA

Vid utredningen av boet:

- Boutredningsman

Vid skiftet/lottläggningen:

- Skiftesman
- Gode mannen kan ansöka vid tingsrätten
- Dock stor kostnad – överväg nyttan
- Tvångsskifte – Överförmyndaren ska ej samtycka

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET ELLER BOSTADSRÄTT

- Överlåtelse av fast egendom eller bostadsrätt genom försäljning, köp, byte eller gåva får enligt föräldrabalkens regler endast göras med överförmyndarnämndens samtycke
- Om huvudmannen kan samtycka ska denne göra det skriftligen

FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET ELLER BOSTADSRÄTT

- Huvudmannens bästa
- Huvudmannens samtycke, alternativt i samförstånd om möjligt
- Lösöre hanteras, med hjälp av huvudman och anhöriga om möjligt
- Anlita mäklare
- Ansökan görs av god man när överlåtelseavtal undertecknats av god man och övriga parter
- Digital ansökan i e-tjänsten Provisum

UNDERLAG

- Till ansökan bifogas
 - Överlåtelseavtal i original eller bestyrkt kopia (originalhandling)
 - Kopia av fullmakt om det utfärdats av någon part
 - Utdrag ur fastighetsregistret eller mäklarbild
 - Budgivningslista
 - En oberoende mäklarvärdering, om det varit 1 eller 2 budgivare
 - Två oberoende mäklarvärderingar, om försäljningen inte skett på öppna marknaden
 - Samtycke från huvudmannen

Mäklaren kan hjälpa till med att ta fram rätt dokument

ÖVERFÖRMYNDARNÄMNDENS BESLUT

- Överförmyndarnämnden bedömer om
 - försäljningen är till huvudmannens nytta och
 - om den sker till marknadsvärde
- Överförmyndarnämnden ska fatta beslut innan tillträde
- Handläggningstid: cirka 6-8 veckor
- När överförmyndarnämnden samtyckt till försäljningen får avtalet rättslig verkan

NÄR ÖVERLÅTELSEN ÄR KLAR

- Redovisa att pengarna satts in på överförmyndarspärtrat konto
- Kontoutdrag från bank, kopia av likvidavräkning och underlag på mäklarkostnad ska bifogas
- I årsräkningen tas det upp som en inkomst

ARVODE

- Begärs i samband med redovisning
- Arbetsredogörelse ska bifogas – för loggbok
- 250 kronor per timme
- Restid ersätts ej
- Huvudregel att huvudmannen står för kostnaden
- Överförmyndarnämnden fattar beslut
- Kan överklagas

KOM IHÅG

- ★ Du ska hela tiden hålla dig inom uppdraget och ha behörighet att agera i en viss fråga
- ★ Du ska alltid agera på det sätt som bäst tillvaratar din huvudmans intressen

MER INFORMATION

- www.nacka.se/godman
- 08-718 92 12 Överförmyndarenheten
 - telefontider: mån-tors kl. 10-12 & 13-15, fre kl. 10-12
- 08-718 80 00 Kontaktcenter
- overformyndaren@nacka.se

NACKA
K O M M U N

