

Överförmyndarens samtycke

Allmänt

En person under 18 år är omyndig (minderårig). I normalfallet är barnets förälder, ena eller båda tillsammans, barnets förmyndare. Förmyndare kan också förordnas särskilt. Barnets förmyndare, och i vissa fall en särskilt utsedd god man, ansvarar för att ta tillvara barnets rättigheter. Dock finns det vissa rättshandlingar som alltid kräver överförmyndarens samtycke. Detta faktablad tar enbart upp de rättshandlingar som är aktuella när det gäller bostadsrätter.

Övergång av bostadsrätt

Det finns inga regler i bostadsrättslagen eller Riksbyggens normalstadgar som säger att en omyndig person inte kan bli medlem i en bostadsrättsförening eller förvärva en bostadsrätt. Vid övergång av bostadsrätt krävs dock i normalfallet överförmyndarens samtycke. Vid arv kan bestämmelsen till exempel bli aktuell om dödsboets bostadsrätt ska säljas under boutredningen, det vill säga innan arvskiftet är klart.

Enligt föräldrabalkens 13 kapitel 10 § gäller följande.

Föräldrabalken 13:10:

”För den omyndiges räkning får föräldrar endast med överförmyndarens samtycke

1. genom köp, byte eller gåva förvärva fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller övertagande av hyresrätt till en bostadslägenhet,
2. ingå avtal om nyttjanderätt till någon annans fasta egendom, om det inte gäller hyra av en bostadslägenhet eller en tillfällig upplåtelse av ringa ekonomisk betydelse,
3. sälja eller byta bort fast egendom eller nyttjanderätt till sådan egendom, om det inte gäller byte av en bostadslägenhet, eller
4. låta inteckna, hyra ut eller på något annat sätt med nyttjanderätt upplåta fast egendom eller tomträtt.”

I ”nyttjanderätt” inkluderas bostadsrätt.

Vid minderårigs förvärv ska utöver överförmyndarens samtycke vanliga regler om ekonomi, permanentboende med mera beaktas vid medlemskapsprövningen.

Omyndig ärver

Om en minderårig ärver egendom, till exempel en bostadsrätt, krävs i de flesta fall överförmyndarens samtycke.

Flera dödsbodelägare

Enligt föräldrabalkens 15 kap. 5 § gäller följande.

Föräldrabalken 15:5:

”En förmyndare, god man eller förvaltare som tar del i en bodelning eller ett skifte för den enskildes räkning skall inhämta överförmyndarens samtycke till egendomens fördelning.

En förmyndare, god man eller förvaltare får endast med överförmyndarens samtycke överlåta den enskildes andel i boet.”

Ovanstående innebär att så snart det finns flera dödsbodelägare i boet kommer överförmyndarens samtycke att behövas, eftersom man i dessa fall alltid gör en bodelning eller ett arvskifte för att fördela egendomen. Överförmyndarens samtycke krävs oavsett om det finns tillräckligt med medel i dödsboet för ett överskott till den minderårige.

Om den omyndige har del i samma dödsbo som sin förmyndare (oftast föräldern), eller förmyndarens make/sambo ska en god man förordnas för att tillvarata den omyndiges rätt. Överförmyndarens samtycke krävs fortfarande för godkännandet av bodelningen/arvskiftet.

Föräldrabalken 11:2 (utdrag):

”Har en förmyndare eller förmyndarens make eller sambo och den underårige del i ett oskiftat dödsbo skall överförmyndaren förordna god man att vårda den underåriges rätt i boet vid boutredningen liksom vid bodelning och skifte eller ingående av avtal om sammanlevnad i oskiftat bo.”

Ensam dödsbodelägare

Om den minderårige är ensam dödsbodelägare behövs varken bodelning eller arvskifte, eftersom den minderårige kommer att ärva all egendom i boet. Därmed krävs inte heller överförmyndarens samtycke vid förvärv av bostadsrätt. Överförmyndarens tillsyn kan emellertid komma att krävas framöver, för förvaltningen av den minderåriges egendom. Det är dock inget som påverkar bostadsrättsföreningen.

Sammanfattning

Vid köp, byte och gåva av bostadsrätt med minderårig som part krävs i normalfallet överförmyndarens samtycke. Överförmyndarens samtycke krävs även när en minderårig ärver en bostadsrätt om det görs en bodelning eller ett arvskifte, det vill säga om det finns flera dödsbodelägare. Om den minderårige är ensam dödsbodelägare behövs inte något tillstånd från överförmyndaren.