



## KÖP OCH FÖRSÄLJNING AV FASTIGHET, TOMTRÄTT OCH BOSTADSRÄTT SAMT HUVUDMANNENS FLYTT

---

### **14 kap. 11 § Föräldrabalken**

*För den enskildes räkning får en förordnad förmyndare, god man eller förvaltare 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.*

*Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 1 eller 2 skall lämnas, om inte förvärvet eller avtalet kan anses olämpligt med hänsyn till egendomens natur eller andra omständigheter.*

*Samtycke till en åtgärd som avses i första stycket 3 eller 4 får lämnas endast om åtgärden är lämplig med hänsyn till egendomens natur samt den enskildes behov och samlade tillgångar.*

*Bestämmelserna om nyttjanderätt gäller även i fråga om servitut och rätt till elektrisk kraft, om rättigheten har upplåtits genom avtal.*

*Samtycke enligt denna paragraf gäller under sex månader från det att samtycket lämnades.*

---

En god man eller förvaltare (ställföreträdare) får enligt föräldrabalken endast med överförmyndarnämndens samtycke sälja, köpa eller byta fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt för huvudmannens räkning. Detta gäller även för att hyra ut fastighet eller lägenhet, inteckna, servitut och elektrisk kraft.

Överförmyndarnämndens samtycke gäller i sex (6) månader från den dag då beslut fattades enligt 14 kap. 11 § föräldrabalken. Kan en huvudman själv genomföra försäljningen (och/eller skriva på handlingarna) behövs inte överförmyndarens samtycke.

Notera att nämnden sammanträder elva (11) gånger per år, kontrollera med överförmyndarenheten när nästa sammanträde kommer att genomföras. Eventuellt tillträde till fastighet kan inte ges innan ett samtycke från nämnden finns.



## Förberedelser

Innan huvudmannens bostad avecklas, ska ställföreträdaren försäkra sig om att huvudmannen har en ny bostad. Om huvudmannen inte själv kan uttrycka sina önskemål ska gode mannen försäkra sig om att huvudmannen inte kommer att kunna återvända till sin bostad, vilket görs genom att skaffa ett läkarutlåtande som styrker att huvudmannen inte kan yttra sig i ärendet och inte kan flytta tillbaka till bostaden. Det rekommenderas även att ställföreträdaren tar kontakt med anhöriga och inhämtar deras åsikter kring en försäljning. Detta bifogas sedan ansökan (se nedan).

Överförmyndarnämnden rekommenderar att du som ställföreträdare vänder dig till en auktoriserad fastighetsmäklare för att sälja fastigheten.

## Samtycke till försäljningen ska inhämtas

För att nämnden ska kunna pröva frågan om samtycke ska följande handlingar lämnas in:

- Skriftlig ansökan om försäljning från ställföreträdaren där skälen till försäljningen framgår.
- Huvudmannens skriftliga godkännande alternativt läkarintyg (se förberedelser).
- Yttrande från make eller sambo och närmaste släktingar om det kan ske utan avsevärd tidsförlust.
- Köpekontrakt/överlåtelseavtal, vidimerad kopia med köparens och säljarens underskrifter, samt notering om att överförmyndarens samtycke krävs för att affären skall kunna slutföras.
- Taxeringsbevis (finns ej för bostadsrätter).
- Gravationsbevis – Visar hur fastigheten är belånad.
- Värderingsutlåtande/marknadsvärdering.
- Budgivningsprotokoll (om sådant finns eller en förklaring till varför det inte finns med).
- Objektsbeskrivning.
- Är säljaren ett dödsbo skall registrerad bouppteckning lämnas in.

Är ställföreträdaren och huvudmannen dödsbodelägare i samma dödsbo måste en "tillfällig" god man utses för att bevaka huvudmannens rätt vid försäljningen (samt för bouppteckning och arvskifte). Ansökan om sådan "tillfällig" god man görs till överförmyndarnämnden.

När försäljningen är godkänd och genomförd ska underlag som visar att köpeskillingen insatts på huvudmannens spärrade konto på banken inlämnas till överförmyndarnämnden. Kopia av likvidavräkningen ska också lämnas in.

## Flyttning, städning och dylikt

Ställföreträdaren ska ombesörja flyttning, städning och rengöring av bostaden och vind/källare. Detta innebär inte att ställföreträdaren själv ska utföra sysslorna. Ibland kan det vara så att ställföreträdaren måste hjälpa till på grund av olika orsaker i det enskilda fallet. Ta kontakt med överförmyndarnämnden för rådgivning vad som gäller i just ditt fall. Om huvudmannen saknar medel kan man ansöka om bidrag hos socialförvaltningen.

Detta ska göras innan flytten påbörjas. För vidare information rörande en sådan ansökan hänvisas till socialförvaltningen. Är huvudmannens bostad en hyresrätt, ska hyreskontraktet sägas upp liksom abonnemang avseende el, vatten och telefon.



Överförmyndarnämnden i södra Lappland  
Dorotea Lycksele Storuman Sorsele Åsele Vilhelmina kommuner

I samband med flytten ska ställföreträdaren göra en flyttanmälan (adressändring) om det inte gjorts tidigare.

### Lösöre

Rent allmänt gäller att lösöre som inte är till nytta för huvudmannen ska avyttras. Föremål som har särskilt värde för huvudmannen ska behållas i den mån det går. Undantag kan eventuellt vara aktuellt när en försäljning är nödvändig för att förbättra den ekonomiska situationen. Före avvecklingen av bostaden ska en förteckning över lösöret upprättas. Upprätta förteckning i vittnes närvaro och fotografera lösöret.

Har huvudmannen utfärdat ett testamente bör ställföreträdaren ta del av detta om det inte är förseglat. Om testamentet är förseglat får inte ställföreträdaren bryta en sådan försegling. Lösöre som enligt testamente ska utgå som legat, en specifik sak eller ett bestämt belopp, till olika personer bör inte säljas.

Värdeföremål, smycken och personliga handlingar bör placeras i bankfack (i huvudmannens namn). Möbler, glas, porslin och prydnadsföremål med mera kan lämnas till förvaring (magasinering). Om det är möjligt kan lösöret deponeras hos huvudmannens arvingar/släktingar. Den som tar emot lösöre åtar sig att för huvudmannens räkning förvara egendomen. Mottagaren ska då skriftligen förklara sig villig att återlämna det mottagna lösöret om huvudmannen så skulle begära eller när huvudmannen avlider.

### Arvode i samband med flytt

Om överförmyndarenheten accepterar att du som ställföreträdare utför själva flytten och/eller flyttstädningen har du rätt till ett arvode för den tid du lagt ned. Det är därav av vikt att du innan du påbörjar arbetet med flytten kontaktar överförmyndarenheten för råd och information.

***Vid eventuella tveksamheter eller funderingar, kontakta överförmyndarenheten!***