



ORIENTERING VED SØKNAD OM SALG AV EIENDOM FOR PERSON UNDER VERGEMÅL

Innledning

Statsforvalteren behandler og samtykker til søknader om salg av eiendom for person under vergemål. Med person under vergemål menes mindreårige, og voksne som det er vedtatt å opprette vergemål for etter vergemålsloven kapittel 4 (vergehaver).

Før et samtykke kan gis, må tilstrekkelig dokumentasjon foreligge og visse vilkår må være oppfylt. Denne veiledningen er generell, og vi sender ut samme veiledning i alle saker. Dersom du har konkrete spørsmål knyttet til din søknad kan du ta kontakt med Statsforvalteren. Du har anledning til å ettersende dokumentasjon til søknaden helt frem til Statsforvalteren treffer vedtak.



Illustrasjon fra Shutterstock

Rettsregel

Salg av fast eiendom er regulert i vergemålsloven § 39 først ledd bokstav a. Bestemmelsen lyder slik:

*«Vergen skal ha fylkesmannens samtykke til [...] å [...] avhende fast eiendom».*¹

Det kreves også samtykke ved salg av andel- eller aksjeleilighet, jf. vergemålsloven § 39 siste ledd.

Samtykke fra personen under vergemål

Utgangspunktet er at myndige personer selv kan ta beslutninger av betydning for eget liv, herunder avgjørelser som gjelder salg av eiendom. Dette utgangspunktet gjelder også for personer som har fått oppnevnt verge. Forutsatt at han eller hun er samtykkekompetent og forstår hva salg av eiendom innebærer skal den vergehaverens vilje og selvbestemmelsesrett respekteres. Dersom Statsforvalteren har dokumentasjon på at personen er samtykkekompetent, og at han eller hun ønsker å selge eiendom, vil ikke Statsforvalteren foreta en egen vurdering av hva den vergehaveren er best tjent med. Det samme gjelder i så tilfelle også forvaltning av midler etter salg.

Ved vurderingen av samtykkekompetanse legger Statsforvalteren normalt til grunn personens tilsynslege eller fastleges vurdering av hva personen er i stand til å ta stilling til. Følgende forhold vil være avgjørende:

- evne til å uttrykke valg

¹ Statsforvalteren fikk nytt og kjønnsnøytralt navn 1. januar 2021. Det gamle navnet vårt er fylkesmannen.



- evne til å forstå informasjon som er relevant for en avgjørelse
- evne til å forstå konsekvenser av et valg
- evne til å resonnere og avveie alternativer

Samtykke fra den mindreårige

Dersom søknaden gjelder salg av eiendom for mindreårig og barnet er over 12 år, skal han eller hun høres før foreldrevergen/vergen tar avgjørelser på den mindreåriges vegne, jf. vergemålsloven § 17 fjerde ledd. Søknad om Statsforvalterens samtykke skal i disse tilfellene undertegnes av barnet som bekreftelse på at barnet er hørt. Statsforvalteren kan også be om en samtale med barnet dersom det anses nødvendig for å få saken godt nok opplyst.

Hensynet til barnets beste skal vektlegges da dette er et grunnleggende hensyn i alle saker som berører barn, jf. barnereettskonvensjonen artikkel 3, jf. menneskerettsloven § 3.

Vilkår for salg av eiendom

En beslutning om salg må bygge på et forsvarlig grunnlag og de økonomiske og følelsesmessige interessene til personen under vergemål må stå sentralt. Det må derfor foretas en konkret vurdering hvor sentrale momenter er hvilke økonomiske konsekvenser salg vil ha i forhold til annen utnyttelse av eiendommen, om personen selv har behov for eiendommen nå eller senere, hvilken følelsesmessig tilknytning personen selv eller dennes familie har til eiendommen og hvilken forvaltning som har vært forut for vergemålet. Statsforvalteren kan også vektlegge andre momenter som kan gi et bedre grunnlag for å vurdere hva som er i vergehaverens/den mindreåriges interesse.

For at Statsforvalteren skal ha grunnlag for å foreta vurderingen av om et samtykke skal gis har vi behov for følgende opplysninger og dokumentasjon:

- **Samtykke fra den vergetrengende/den mindreårige**
 - Enten:
Hvis den vergetrengende er samtykkekompetent eller den mindreårige er over 12 år kreves det, som nevnt over, at personen skriftlig samtykker til salget. Alternativt kan vergen(-e) legge ved en legeerklæring hvor det kommer frem at personen samtykker, noe som kan være aktuelt hvis personen er ute av stand til fysisk å undertegne søknaden.

Eller:
Hvis personen vurderes å være ikke-samtykkekompetent skal vergen innhente en legeerklæring fra fastlege/tilsynslege hvor det klart kommer frem at personen ikke er samtykkekompetent når det gjelder spørsmålet om salg av eiendommen. Har den vergetrengende tidligere gitt uttrykk for ønsker knyttet til den aktuelle eiendommen skal vergen opplyse om dette i søknaden.
- **Begrunnelse for hvorfor salg av eiendommen er i den vergetrengende/den mindreåriges interesse**
 - Det må redegjøres for hvorfor det er til vergehaverens/den mindreåriges beste at eiendommen selges fremfor annen utnyttelse av eiendommen. Hvorvidt den vergetrengende har økonomi til å beholde eiendommen, om vedkommende vil kunne ha glede av eiendommen i fremtiden og om eiendommen vil kunne leies ut er noen momenter som kan være av betydning. Dersom utleie vil innebære store vedlikeholdskostnader og utgifter til oppussing bør det fremgå av søknaden.



- **Andre opplysninger av betydning**

- Statsforvalteren samtykker vanligvis til salg av fast eiendom under forutsetning av at eiendommen selges på det åpne marked. Dersom det er aktuelt å selge eiendommen til takst eller under takst må det komme frem i søknaden. Det må også begrunnes hvorfor det er i vergehaverens /den mindreåriges interesse å selge.
- Hvis vergen er kjent med at den vergetrengende har lagt føringer for eiendommen i testament skal det opplyses om selv om vergen ikke har opplysninger utover dette.
- Hvis vergen er kjent med at vergehaverens pårørende har en særlig tilknytning til eiendommen, for eksempel ved at personen bor på eiendommen, skal det opplyses om. Det skal da også redegjøres for ordningen som er etablert, herunder om personen betaler leie og hvor lenge vedkommende har bodd på eiendommen. Det kan også være av betydning for Statsforvalterens behandling av søknaden om den vergetrengende var samtykkekompetent og samtykket til ordningen på tidspunktet da den ble etablert.

Statsforvalterens betingelser ved samtykke til salg

Statsforvalteren stiller normalt følgende vilkår dersom vi samtykker til salg av eiendom:

- Eiendommen skal selges på det åpne marked
- Vergen må sørge for at megleroppdraget som gis til en eiendomsmegler eller advokat som har konkurransedyktige vilkår, og at markedsføring av salgsobjektet er tilfredsstillende.
- Nettoinntekt fra salget skal betales til kontovergehaverens navn underlagt Statsforvalterens forvaltning med mindre den vergetrengende er samtykkekompetent og selv har bestemt at Statsforvalteren ikke skal forvalte midlene.
- Vergen er ansvarlig for at oppgjørsoppstilling fra megler og kopi av kjøpekontrakt sendes til Statsforvalteren.
- Eiendommen kan ikke selges før klagefristen på vedtaket er utløpt, det vil si fire uker etter vedtaksdato.

Det gjøres også oppmerksom på at Statsforvalteren må påføre sitt samtykke på skjøtet og eventuelle andre overdragelsesdokumenter, før eiendomsoverdragelsen kan tinglyses. Det er normalt eiendomsmegler som sørger for at overdragelsesdokumentene sendes til Statsforvalteren, men verge bør se til at megler gjør det.

Avhending av løsøre

Dersom det er aktuelt å selge, kaste eller gi bort gjenstander ved et eventuelt salg av eiendommen ber vi om at vergen leser gjennom eget informasjonsskriv om avhending av løsøre. Statsforvalterens samtykke vil her i visse tilfeller være nødvendig.

Reinvestering av midler fra salg i ny eiendom

Dersom det er eller kan være aktuelt å investere vergehaverens/mindreåriges egenkapital etter salg av eiendommen i ny bolig eller annen fast eiendom, ber vi om at vergen leser eget informasjonsskriv om kjøp av eiendom. Statsforvalteren har også egne informasjonsskriv for gjeldsstiftelse og pantsettelse, og sikkerhetsstillelse for andres gjeld, dersom det er nødvendig for å finansiere et eventuelt kjøp.

Ytterligere veiledning



Dersom noe er uklart eller det trengs veiledning ved utførelsen av vergemålet, står Statsforvalteren til tjeneste. Ta derfor gjerne nærmere kontakt med oss.

Postadresse:

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og
Akershus

Vergemålsavdelingen

Postboks 325

1502 Moss

Besøksadresser:

Stensberggaten 27, Oslo

Vogts gate 17, Moss

Dr. Hansteins gate 9, Drammen

Telefon: 69 24 70 00

E-post: sfovpost@statsforvalteren.no

<https://www.statsforvalteren.no/ov>