



Infoskriv om salg av eiendom for voksne personer med vergemål og mindreårige

Statsforvalteren behandler søknader om salg av eiendom for person med vergemål. Med dette menes mindreårige og voksne personer som det er opprettet vergemål for.

Før et samtykke kan gis, må tilstrekkelig dokumentasjon foreligge og visse vilkår må være oppfylt. Denne veiledningen er generell. 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.

Rettsregel

Salg av fast eiendom reguleres av vergemålsloven § 39 første ledd bokstav a), hvor det står at vergen skal ha Statsforvalterens samtykke til å avhende fast eiendom på vegne av personer med vergemål. Tilsvarende gjelder for salg av borettslagsandeler eller aksjeleiligheter, jf. bestemmelsens siste ledd.

Samtykke fra personen med 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 vergehavers 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 en persons samtykkekompetanse legger Statsforvalteren normalt til grunn leges vurdering av hva personen er i stand til å ta stilling til. Følgende forhold vil være avgjørende:

- evne til å uttrykke valg
- 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 mindreårige

Dersom søknaden gjelder salg av eiendom for mindreårig og barnet er over 12 år, skal barnet høres før foreldrevergen/vergen tar avgjørelser på den mindreåriges vegne.¹ 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.

¹ Vergemålsloven § 17 fjerde ledd



Hensynet til barnets beste skal vektlegges da dette er et grunnleggende hensyn i alle saker som berører barn.²

Vilkår for salg av eiendom

En beslutning om salg av eiendom må bygge på et forsvarlig grunnlag, hvor de økonomiske og følelsesmessige interessene til personen med vergemål står 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 vergehaveren/den mindreårige**

Enten:

Hvis vergehaver er samtykkekompetent eller den mindreårige er over 12 år, kreves det 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 ikke være 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. Hvis vergehaver 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 personens interesse**

Det må redegjøres for hvorfor det er til vergehavers/den mindreåriges beste at eiendommen selges fremfor annen utnyttelse av eiendommen. Hvorvidt vergehaver 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 eiendom under forutsetning av at eiendommen selges på det åpne marked. Dersom det er aktuelt å selge eiendommen til takst eller under takst, eller til en konkret person, må det komme frem i søknaden. Det må også begrunnes hvorfor det er i vergehavers /den mindreåriges interesse å selge til omsøkt pris eller til omsøkt person.

² Barnerettskonvensjonen artikkel 3, jf. menneskerettsloven § 3



- Hvis vergen er kjent med at vergehaver har lagt føringer for eiendommen i testament skal det opplyses om, selv om vergen eventuelt ikke har opplysninger utover dette.
- Hvis vergen er kjent med at vergehavers nære familiemedlemmer 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 vergehaver var samtykkekompetent og samtykket til ordningen på tidspunktet den ble etablert.

Betingelser ved samtykke til salg av eiendom

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

- Eiendommen skal selges på det åpne marked til høyest mulig pris
- Vergen må sørge for at salgsoppdraget gis til en eiendomsmegler eller advokat, som har konkurransedyktige vilkår.
- Nettoinntekt fra salget skal innbetales til kapitalkonto underlagt Statsforvalterens forvaltning. Hvis vergehaver er samtykkekompetent, og har bestemt at Statsforvalteren ikke skal forvalte midler på vegne av vedkommende, skal nettoinntekten innbetales til konto i vergehavers navn.
- 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.

Hvis Statsforvalteren samtykker til salget av eiendommen, vil vergen motta en stemplet og signert bekreftelse. Denne skal da fremlegges til megler/advokat, samt til Kartverket i forbindelse med tinglysningen. Det er da ikke behov for ytterligere påtegninger fra Statsforvalteren.

Avhending av løsøre

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

Reinvestering av salgssummen til kjøp av ny eiendom

Dersom det er aktuelt å investere vergehaverens/mindreåriges midler etter salg av eiendommen i ny bolig eller annen 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 er behov for ytterligere veiledning, kan du kontakte Statsforvalteren.

Postadresse

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og
Akershus
Vergemålsavdelingen
Postboks 325
1502 Moss

Besøksadresser

Stensberggata 27, 0170 Oslo
Vogts gate 17, 1532 Moss
Dr. Hansteinsgate 9, 3044 Drammen

Telefon: 69 24 70 00

Se våre hjemmesider for åpningstider

E-post: sfospost@statsforvalteren.no

Må ikke brukes når du skal sende
personopplysninger og sensitiv informasjon

Sikker elektronisk melding: www.altinn.no →
«Alle skjema» → «For privatperson» →
«Vergemål» → «Melding til Statsforvalteren» - i
meldingen kan det legges ved vedlegg.

Se våre hjemmesider for fullstendig
kontaktinformasjon om åpningstider.

www.statsforvalteren.no/os → Kontakt oss