



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

ORIENTERING VED SØKNAD OM SALG AV EIENDOM FOR PERSON UNDER VERGEMÅL

Innledning

Fylkesmannen i Oslo og Akershus 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 (vergetrengende).

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 Fylkesmannen. Du har anledning til å ettersende dokumentasjon til søknaden helt frem til Fylkesmannen treffer vedtak.



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».

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 vergetrengendes vilje og selvbestemmelsesrett respekteres. Dersom Fylkesmannen har dokumentasjon på at personen er samtykkekompetent, og at han eller hun ønsker å selge eiendom, vil ikke Fylkesmannen foreta en egen vurdering av hva den vergetrengende er best tjent med. Det samme gjelder i så tilfelle også forvaltning av midler etter salg.

Ved vurderingen av samtykkekompetanse legger Fylkesmannen 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
- evne til å forstå informasjon som er relevant for en avgjørelse
- evne til å forstå konsekvenser av et valg
- evne til å resonnerer 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 Fylkesmannens samtykke skal i disse tilfellene undertegnes av barnet som bekreftelse på at barnet er hørt. Fylkesmannen 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. barnerettskonvensjonen 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. Fylkesmannen kan også vektlegge andre momenter som kan gi et bedre grunnlag for å vurdere hva som er i den vergetrengendes/den mindreåriges interesse.

For at Fylkesmannen 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 legerklæring hvor det fremgår 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 legerklæring fra fastlege/tilsynslege hvor det klart fremgår 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 den vergetrengendes/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**
 - Fylkesmannen 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 fremgå av søknaden. Det må også begrunnes hvorfor det er i den vergetrengendes /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 den vergetrengendes 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 Fylkesmannens behandling av søknaden om den vergetrengende var samtykkekompetent og samtykket til ordningen på tidspunktet da den ble etablert.

Fylkesmannens betingelser ved samtykke til salg

Fylkesmannen 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 konto i den vergetrengendes navn underlagt Fylkesmannens forvaltning med mindre den vergetrengende er samtykkekompetent og selv kan bestemme hvordan midlene skal forvaltes.
- Vergen er ansvarlig for at oppgjørsoppstilling fra megler og kopi av kjøpekontrakt sendes til Fylkesmannen.
- I enkelte tilfeller, gjerne hvis det foreligger dokumentasjon på at personen med verge tidligere har uttrykt ønske om dette, har Fylkesmannen samtykket til at den vergetrengendes eiendom kan overdras til vergen til takst. Hvis den vergetrengende ikke er samtykkekompetent vil vergen i utgangspunktet signere både som kjøper og selger. I slike tilfeller skal vergen bruke en megler for å ordne det formelle rundt overdragelsen. Det forutsettes da at vergen dekker utgiftene til megler.

Det gjøres også oppmerksom på at Fylkesmannen må gi skjøtet godkjenningsspåtegnning før tinglysing av eiendomsoverdragelsen. Dette er det normalt eiendomsmegler som sørger for.

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. Fylkesmannens 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 den vergetrengendes/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. Fylkesmannen 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 Fylkesmannen til tjeneste. Ta derfor gjerne nærmere kontakt med oss.

Telefon:
22 00 37 00 (10.00-14.00, stengt onsdag)

Postadresse: Fylkesmannen i Oslo og Akershus, vergemålsavdelingen, postboks 8111 Dep
0032 Oslo

E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no.

Kontor: Statens hus, Tordenskioldsgate 12, Oslo, inngang fra sjøsiden (Rådhusplassen)