



ORIENTERING VED SØKNAD OM KJØP AV EIENDOM FOR PERSON MED VERGE

Innledning

Statsforvalteren behandler og samtykker til søknader om kjøp av eiendom for person med verge. Med person med verge menes mindreårige og voksne som det er vedtatt å opprette vergemål for etter vergemålsloven kapittel 4.

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 tilknyttet søknaden din kan du ta kontakt med Statsforvalteren. Du har anledning til å ettersende dokumentasjon til søknaden din helt frem til Statsforvalteren fatter vedtak. Dersom det er aktuelt å finansiere eiendommen med lånoptak ber vi om at du leser igjennom eget informasjonsskriv om gjeldsstiftelse, pantsettelse og sikkerhetsstillelse for andres gjeld som også følger vedlagt.



Foto fra Shutterstock

Rettsregel

Kjøp av fast eiendom reguleres av vergemålsloven § 39 først ledd bokstav a. Bestemmelsen lyder slik: «Vergen skal ha Statsforvalterens samtykke til [...] å erverve [...] fast eiendom». Det kreves også samtykke ved kjøp 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 kjøp av eiendom. Dette utgangspunktet gjelder også for personer som har fått oppnevnt verge. Forutsatt at han eller hun er samtykkekompetent og forstår hva kjøp av eiendom innebærer skal den vergetrengendes vilje og selvbestemmelsesrett respekteres. Dersom Statsforvalteren har dokumentasjon på at personen er samtykkekompetent, og at han eller hun ønsker å kjøpe eiendom, vil ikke Statsforvalteren foreta en egen vurdering av hva den vergetrengende er best tjent med.

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
- 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 kjøp av eiendom for mindreårig og barnet er over 12 år, skal han eller hun høres før foreldreværgen/værgen 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. barnerettskonvensjonen artikkel 3, jf. menneskerettsloven § 3.

Vilkår for kjøp av eiendom

En beslutning om kjøp må bygge på et forsvarlig grunnlag og at de økonomiske og følelsesmessige interessene til personen under vergemål må stå sentralt. Det må derfor foretas en konkret vurdering hvor sentrale momenter er om den som er under vergemål selv vil ha behov for eiendommen, vedkommendes økonomiske situasjon, hvilke eierforhold man tenker og hvilken type eiendom det er aktuelt å kjøpe. Statsforvalteren kan også vektlegge andre momenter som kan gi et bedre grunnlag for å vurdere hva som er i den vergetrengendes/den mindreåriges interesse.

Kjøp av eiendom vil medføre at den vergetrengendes/den mindreåriges kapital investeres, jf. vergemålsloven § 37 tredje ledd. Statsforvalteren vil normalt godkjenne vergens(-enes) ønsker om bruk av kapital med mindre det er klart i strid med interessene til personen under vergemål/den mindreårige.

For mindreårige må regelen ses i sammenheng med foreldrenes oppfostringsplikt etter barneloven § 66. Dersom den mindreårige har egne inntekter vil barnet kunne bidra økonomisk. Det er likevel ikke slik at den mindreårige selv skal betale alle sine utgifter.

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

- **Begrunnelse for hvorfor kjøpet er i den vergetrengende/den mindreåriges interesse**
 - Det må redegjøres for om eiendommen skal fungere som den vergetrengendes/den mindreåriges bolig eller om formålet med å kjøpe eiendom er investering og utleie.
 - Skal den vergetrengende/den mindreårige ha en eierandel i familiens felles bolig må det fremgå av søknaden. Det bør også gis en god begrunnelse for hvorfor en slik ordning vil være til personen med verge/den mindreåriges beste. Statsforvalteren samtykker kun unntaksvis til kjøp i slike tilfeller. Statsforvalteren har tidligere for eksempel gitt samtykke hvor det er nødvendig for at en mindreårig skal kunne bli boende innenfor samme skolekrets, og enslig forsørger kan dokumentere at det er gjort forsøkt å finne en annen løsning.
- **Finansieringsplan.**
 - Det må fremgå hvor mye egenkapital som skal investeres i kjøpsobjektet, hvor stor del av eiendommen som skal lånefinansieres og maksimal kjøpesum (inkludert omkostninger). Dersom flere skal eie eiendommen i fellesskap må det fremgå tydelig hvor stor del av eiendommen hver skal finansiere, herunder hvor stor del av gjelden hver skal betjene. Søkes det samtidig om å leie ut eiendommen må det også gis opplysninger om forventede inntekter og utgifter ved utleie.



Særlig informasjon ved kjøp av eiendom for mindreårig

- Statsforvalteren skal forhåndsgodkjenne eiendommen vergen ønsker å kjøpe
- Barnets tinglyste eierandel skal tilsvare den mindreåriges innskudd
- Foreldrevergen/foreldrevergene plikter å sørge for vedlikehold og betaling av løpende utgifter knyttet til eiendommen, herunder forsikring
- Gis det samtykke til utleie skal eiendommen leies ut til markedspris på det åpne marked. Vergen må opprette en egen driftskonto for leieforholdet. Leieinntekter skal innbetales, og utgifter belastes denne kontoen. Statsforvalteren har utarbeidet et eget infoskriv for utleie av boligeiendom som tilhører *mindreårig person*.
- Den mindreårige har krav på å få frigjort midler som er investert i felles bolig ved fylte 18 år, og kan disponere over sin andel. Er han/hun eneeier skal eiendommen i utgangspunktet stilles til hans/hennes disposisjon.

Sikkerhetsstillelse for foreldres eller andres gjeld:

Vi gjør oppmerksom på at eiendom som mindreårige er eier av eller medeier i ikke kan stilles som sikkerhet dersom foreldrevergen(-e) senere ønsker å ta opp lån. Unntak fra hovedregelen gjøres kun i spesielle tilfeller, jf. vergemålsloven § 40 tredje ledd. Statsforvalteren har eksempelvis samtykket i saker hvor det er eneste mulighet for å sikre den mindreårige stabilitet og gode oppvekstvilkår. *En ordning hvor den mindreårige er eier eller medeier vil med andre ord kunne stenge for fremtidige lånopptak for eksempel til oppussing av eiendommen da pantesikkerhet normalt vil være en forutsetning for lån.*

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 Oslo og Viken
Vergemålsavdelingen
Postboks 325
1502 Moss

Besøksadresser:

Stensberggaten 27, Oslo
Vogts gate 17, Moss
Dr. Hansteinsgate 9, Drammen
Telefon: 69 24 70 00
E-post: sfovpost@Statsforvalteren.no
<https://www.Statsforvalteren.no/ov>