



STATENS SIVILRETTSFORVALTNING

# **Erverv og avhendelse av fast eiendom**

**En veiledning til fylkesmennene**

**Gjeldende fra: 1. juli 2013**

## Innholdsfortegnelse

Veiledning om erverv og avhendelse av fast eiendom til personer med verge.....	3
1 Innledning og begrepsbruk.....	3
1.1 Loven .....	3
1.2 Avhendelse .....	3
1.3 Erverv.....	3
1.4 Fast eiendom .....	3
2 Erverv av fast eiendom.....	3
2.1 Innledning.....	3
2.2 Behov for eiendommen.....	4
2.3 Økonomiske interesser.....	4
2.4 Type eiendom.....	4
2.5 Helhetsvurdering.....	5
3 Avhendelse av fast eiendom.....	5
3.1 Innledning.....	5
3.2 Økonomiske konsekvenser.....	6
3.3 Alternative utnyttelsesmåter .....	6
3.4 Følelsesmessige interesser .....	6
3.5 Helhetsvurdering .....	6

## Veiledning om erverv og avhendelse av fast eiendom til personer med verge

### 1 Innledning og begrepsbruk

#### 1.1 Loven

Erverv og avhendelse av fast eiendom til person med verge er regulert i vergemålsloven § 39 første ledd bokstav a første alternativ. Lovteksten angir kun at vergen må innhente fylkesmannens samtykke til disposisjonene. Det er ikke satt nærmere skjønsmessige kriterier for et eventuelt samtykke. Bestemmelsen gjelder generelt både for mindreårige og voksne med verge. Voksne personer med verge som har den rettslige handleevnen i behold kan gjennomføre disposisjonene på egen hånd eller motsette seg at disse gjennomføres, jf. lovens §§ 21 og 33. Dersom personen mangler samtykkekompetanse skal han eller hun høres. Det skal legges vekt på meningen, men vergen og fylkesmannen er ikke bundet av det personen gir uttrykk for.

#### 1.2 Avhendelse

«Avhendelse» av eiendom vil typisk skje ved salg, men også gave og bytte kan tenkes.

#### 1.3 Erverv

Med «erverv» menes først og fremst kjøp. Mest aktuelt er dette for yngre voksne med verge og mindreårige. Det presiseres at erverv ved arv eller gave ikke omfattes, jf. lovens § 42 som kun krever fylkesmannens samtykke hvis det er aktuelt for vergen å *avslå* en gave eller *gi avkall* eller *avslag* på arv.

#### 1.4 Fast eiendom

Med «fast eiendom» menes tomt/grunn samt bygninger som eventuelt er anlagt på tomten. Bestemmelsen omfatter også borettslagsleiligheter og aksjeleiligheter selv om slike formelt sett er å anse som løsøre.

## 2 Erverv av fast eiendom

### 2.1 Innledning

Selv om det ikke er satt nærmere kriterier for når fylkesmannen skal samtykke til erverv (typisk kjøp) av fast eiendom, må en forsvarlighetsvurdering ligge til grunn. Ut fra en konkret helhetsvurdering må kjøpet av eiendommen fremstå som gunstig for personen med verge. Momenter i vurderingen vil være om personen selv har bruk for eiendommen, om et kjøp er økonomisk heldig eller i det minste forsvarlig, og hva slags type eiendom det er aktuelt å kjøpe. Også andre momenter, som den følelsesmessige tilknytningen til eiendommen, personens alder mm, kan gjøre seg gjeldende.

Ved kjøp må vergen sørge for at det foreligger takst på eiendommen, og denne bør ikke være eldre enn 6 måneder. Før fylkesmannen formelt sett gir sitt samtykke til kjøpet, må det aktuelle bud fremlegges for fylkesmannen og vurderes opp mot takst og øvrige forhold. En kopi av kjøpekontrakten oversendes fylkesmannen. Fylkesmannen skal gi samtykkepåtegning på overdragelsesdokumentene. Dette innebærer at fylkesmannens samtykke må være stemplet og underskrevet på de

originaldokumentene som skal tinglyses. En kopi av tinglyst dokument bør sendes fylkesmannen etter gjennomført tinglysning.

## 2.2 Behov for eiendommen

I den typiske situasjonen er det aktuelt å benytte midler til kjøp av eiendom som nå eller senere kan fungere som bolig for personen med verge. Skal personen være eneeier av boligen, er erverv oftest lite betenkelig. Dette kan stille seg annerledes dersom eiendommen skal fungere som bolig for hele den mindreåriges familie. Det bør da vektlegges om boligen kan bli stilt til den mindreåriges rådighet ved myndighetsalder og om de innskutte midler da kan omdannes til likvider. I realiteten vil det være vanskelig for en attenåring å be familiemedlemmer flytte ut, spesielt foreldre, for selv å få tilgang til midlene som eiendommen representerer. Der vergen har egne interesser ved kjøpet vil han eller hun være inhabil jf. §§ 27 og 34.

Videre bør det utvises noe varsomhet dersom boligen skal eies i sameie, ettersom dette påvirker råderetten som personen med verge vil ha over den innskutte kapital.

Personen med verge sine eiendeler skal som den klare hovedregel ikke stilles som sikkerhet for andres gjeld. Det vil som oftest måtte gjøres ved kjøp av fast eiendom i sameie der personen med verge er medeier. Det hender derimot at de andre som skal være med på kjøpet har et annet panteobjekt som kan brukes, slik at eiendommen som kjøpes ikke må pantsettes.

## 2.3 Økonomiske interesser

Plassering av midler i eiendom bør være et økonomisk gunstig alternativ for personen med verge. Et minimumskrav bør i alle tilfelle være at et kjøp er økonomisk forsvarlig. En finansieringsplan må alltid fremlegges. Kjøp av fast eiendom er oftest over tid en gunstig investering, og skattebelastningen vil også være lavere enn for kontantmidler. I tillegg er fast eiendom ofte lett omsettelig hvis et salg senere skulle være ønskelig eller nødvendig.

Dersom eiendommen skal leies ut, og altså generere en inntekt, bør dette vektlegges positivt.

Skal eiendommen benyttes av andre enn personen med verge uten at det ytes vederlag, bør samtykke kun gis i særskilte situasjoner. Eksempelvis der bruk av midlene til den mindreårige er eneste måte å gi barnet og dennes familie en stabil boligsituasjon.

## 2.4 Type eiendom

Ofte vil det være tale om erverv av en eiendom (leilighet) som skal brukes til bolig, enten umiddelbart eller når den mindreårige flytter for seg selv. Også erverv av fritidseiendom, eller andel av fritids-eiendom, kan være aktuelt. Typisk vil en fritidseiendom kunne kjøpes i sameie med familiemedlemmer, og da gjerne med tanke på at eiendommen skal være i familiens eie i lang tid, og være noe familien kan benytte i fellesskap. De følelsesmessige interessene til personen med verge må da tillegges vekt. I slike tilfeller kan det være fornuftig å be om at utkast til sameieavtale legges fram for å sikre en god løsning for barnet om andelen på et senere tidspunkt skal selges.

## 2.5 Helhetsvurdering

De relevante momentene i den konkrete sak må vurderes og veies opp mot hverandre. Avgjørende vil være hva som i et helhetlig perspektiv fremstår som en god løsning for personen med verge.

## 3 Avhendelse av fast eiendom

### 3.1 Innledning

Et klart utgangspunkt må være at en eiendom som personen med verge selv har bruk for, ikke bør avhendes. Selv om en person har fast opphold på institusjon kan det likevel foreligge behov eller ønske om å ha en egen bolig til bruk for eksempel i helgene og ferier. Tilsvarende er det ikke aktuelt å avhende en eiendom hvis eieren bare midlertidig er ute av stand til å benytte seg av den. Er det sannsynlig at den medisinske tilstanden til personen med verge er forbigående, bør salg utstå. Det samme gjelder hvor vedkommendes ønske om å beholde eiendommen klart kan dokumenteres, eller det er disponert over eiendommen i testament. En gjenstandslegatar har som utgangspunkt ikke krav på arv dersom gjenstanden ikke lenger befinner seg i boet, jf. arveloven § 66 nr. 4.

Det er oftest aktuelt med avhendelse av eiendom tilhørende voksne personer med verge. Også mindreårige kan imidlertid ha ervervet eiendom for eksempel ved arv eller gave og ønske å selge denne. Om den mindreårige nærmer seg myndighetsalder og ønsker å selge, er dette oftest lite betenkelig.

For salg av bolig tilhørende personer på institusjon, typisk sykehjem ol., må vergen innhente legeerklæring fra tilsynslegen som bekrefter at personen det gjelder har fast plass, og ikke lenger kan nyttiggjøre seg boligen eller eiendommen.

Det kan være hensiktsmessig å videreføre eksisterende forvaltning av eiendommen, hvis det er mulig og forsvarlig. De økonomiske konsekvensene av et salg contra alternative utnyttelsesmåter må vurderes. Også de følelsesmessige interessene til personen med verge og dennes familie, herunder personens antatte vilje, bør tas i betraktning.

Avhendelse av eiendom som gave drøftes ikke her, idet gave-/arveforskuddselementet og ikke selve avhendelsen da typisk vil være det sentrale i vurderingen. *Se nærmere om dette i Retningslinjer for utdeling av gaver/stønader og forskudd på arv.*

Ved avhendelse skal det benyttes advokat, autorisert eiendomsmegler, eller boligbyggelag. Det kan være fornuftig å gi vergen råd om å velge en megler som ikke er for dyr og som er kjent i området. Det må innhentes takst på eiendommen, og denne bør ikke være eldre enn 6 måneder. Før fylkesmannen formelt sett gir sitt samtykke til salget, må det aktuelle bud fremlegges for fylkesmannen og vurderes opp mot takst og øvrige forhold. Fylkesmannen skal gi samtykkepåtegning på overdragelsedokumentene. Dette innebærer at fylkesmannens samtykke må være stemplet og underskrevet på de originaldokumentene som skal tinglyses. En kopi av tinglyst dokument bør sendes fylkesmannen etter gjennomført tinglysning. Netto salgspromeny som overstiger 2G - eller hele beløpet hvis allerede rikelig på vergekonto - skal overføres til kapitalkonto hos fylkesmannen.

### 3.2 Økonomiske konsekvenser

Dersom personen med verge eier en eiendom vedkommende ikke kan benytte seg av, vil dette oftest utgjøre en ren utgiftspost. Salg vil da gjerne være et enkelt og økonomisk tjenlig alternativ. Vedkommende kan også ha behov for likvide midler, som vil frigjøres ved salg av eiendommen. Utleie kan være et alternativ, mens det å la eiendommen stå ubenyttet er en lite heldig løsning såfremt ikke andre gode grunner enn de økonomiske taler for det. Fylkesmannen bør sette som vilkår at boligen skal selges på det åpne markedet. Det er bare unntaksvis at noe annet vil være økonomisk gunstig.

### 3.3 Alternative utnyttelsesmåter

Utleie av eiendommen er ofte et ønskelig alternativ til salg, selv om det over tid vil kreve mer administrasjon fra vergens side. Må eiendommen setter i stand før utleie er mulig, må den økonomiske situasjonen til personen med verge vurderes. Man må se hen til om vedkommende har midler til oppussingsarbeider og hvorvidt det er forsvarlig å bruke midler til formålet. Det må foretas en kost/nytte-vurdering der man ser på muligheten for inntjening av midlene som brukes.

At andre (nærstående) bruker boligen vederlagsfritt er ikke kurant, men det kan være aktuelt særlig hvor dette har vært den eksisterende ordningen før vergemål ble opprettet. Vederlagsfri bruk av fritidseiendom må anses som en vanlig praksis i de fleste familier. Nærstående familiemedlemmer bør som et minimum dekke løpende utgifter på denne (strøm, husleie, kommunale avgifter, forsikring, etc). Det kan stille seg annerledes dersom de andre ønsker at personen med verge skal stå for dekning av det meste av drifts- og vedlikeholdskostnader, selv om han eller hun ikke bruker eiendommen.

### 3.4 Følelsesmessige interesser

Ofte kan personen med verge eller dennes familie ha et sterkt ønske om å beholde eiendommen i familiens eie. Eksempelvis kan boligen kan ha en særlig fin beliggenhet eller beskaffenhet. Det samme gjelder eiendom og bebyggelse som er nedarvet gjennom generasjoner. Fritidseiendommer ønskes også oftest beholdt i familiens eie. Hensynet til personen med verges og/eller familiens ønske vil da ofte være utslagsgivende, dersom det er økonomisk mulig og forsvarlig å beholde eiendommen. Det gjelder særlig der det ikke er så økonomisk byrdefullt at personen med verge lider nevneverdig overlast. At eiendommen er en utgiftspost, anses imidlertid ikke i seg selv uforsvarlig.

### 3.5 Helhetsvurdering

Hvert tilfelle må vurderes konkret og helhetlig ut fra den uttrykte eller antatte viljen til personen med verge, vedkommendes økonomiske situasjon og eventuelle andre relevante momenter.

Fylkesmannen bør også undersøke om det foreligger ektepakt, testament eller sameieavtaler som kan ha betydning for vurderingen av om det skal gis samtykke til salg.