



Malene Hoås Tyberø er advokat i Projure Advokatfirma i Stavanger. Hun jobber i arve- og familierettsgruppen, og bistår i saker som gjelder testamenter, ektepakter, dødsbob og avtaler om arv og framtidfullmakter. Videre bistår hun i saker som gjelder samlivsbrudd og ektefelleskifte.

Planlegging av arv av bolig eller fritidseiendom

Av advokat Malene Hoås Tyberø
malene.tybero@projure.no

Man kan på ulike måter bestemme over hva som skal skje med boligeiendommer etter at man har gått vekk.

I. HVEM SKAL ARVE BOLIGEN ELLER HYTTA, ELLER SKAL NOEN ARVE RETTIGHETER KNYTTET TIL DISSE?

Dette er spørsmål som kan vekke motstridende følelser, og som mange ikke liker å tenke på og derved unngår å ta stilling til. Det er likevel fornuftig å gjøre denne øvelsen og foreta eventuelle nødvendige grep.

Kanskje er du i en familiesituasjon med «mine, dine og våre barn» som krever at du har tenkt gjennom arvefordelingen av hensyn til gjenlevendes praktiske og økonomiske stilling. Eller kanskje du har en fritidseiendom eller bolig

som du ønsker at et bestemt barn skal overta. En planlegging av arven for den del som gjelder boligeiendom, kan også bidra til å unngå en fremtidig konflikt i familien.

Man kan på ulike måter bestemme over hva som skal skje med boligeiendommer etter at man har gått vekk. En mulighet er å gi vekk eiendom som gave eller dele den ut som forskudd på arv mens du lever. Imidlertid har ikke alle økonomi til – eller et ønske om – å gi forskudd på arv. I denne artikkelen vil fokuset være på hvordan man kan planlegge fordelingen av arv som skal gå til arvinger etter at man selv har falt fra.

I denne artikkelen gjøres det rede for hvordan man kan bestemme over boligeiendom og rettigheter til slike gjennom testament og forhåndsavtaler om arv.

I denne planleggingsfasen må man forholde seg til reglene i arveloven. Dette gjelder både reglene som sier hvem som har rett på arv, hvor mye vedkommende har rett på, om fordelingen må nedtegnes gjennom testament og de reglene som gjelder for opprettelse av testament. I tillegg er det regler for uskifterett. Regelverket for arv kan være vanskelig å navigere i, og det anbefales derfor at man tar kontakt med advokat når arvefordeling skal planlegges slik at man sikrer at det skjer korrekt.

Etter tidligere arvelov var det ikke mulig å bestemme at barna skulle arve bestemte eiendeler som oversteg mer enn pliktdelsarven i tillegg til en tredjedel av boet i verdi. Ny arvelov som trådte i kraft 1. januar 2021, har imidlertid gitt arvelater en langt videre adgang til å bestemme over større formuesobjekter og hvem som skal arve. I denne artikkelen gjøres det rede for hvordan man kan bestemme over

boligeiendom og rettigheter til slike gjennom testament og forhåndsavtaler om arv.

2. PLANLEGGE ARVEFORDELING GJENNOM TESTAMENT

2.1 Krav om testament

Det kreves testament for å treffe bestemmelser om arv som er bindende overfor arvingene. Testamentet må dessuten følge formkravene som er angitt i arveloven. For å sikre at en eiendom går til et bestemt familiemedlem, må man derfor sørge for at det gjøres i testaments form.

2.2 Fordeling av eiendom til en bestemt person

I henhold til arveloven kan man bestemme ved testament at barn (livsarvinger) skal få arven utdelt i form av en bestemt eiendel. Dermed kan man testamentere boligen eller hytta til ett eller flere av barna. Dette gjelder også boligeiendom som er påheftet gjeld. I så tilfelle overtar barnet

© Toni M | Dreamstime.com



både boligeiendommen og gjelden, og verdien av arven vedkommende mottar ved eiendommen, er lik nettoverdien av denne.

Forutsetningen for at vedkommende som arver boligeiendommen, rent faktisk kan overta den, er at arvingen kan betale dødsboet (de øvrige arvingene) det eventuelt overskytende dersom eiendelen er mer verd enn det som er vedkommendes rettmessige del av den samlede arven.

Bakgrunnen for denne regelen er arvelovens regler om pliktdelsarv for barn og rett på arv for ektefeller og i visse tilfeller for samboere. Testator som har barn eller ektefelle/samboer med arverett, kan dermed ikke fritt råde verdimeessig over arven etter seg. I svært mange dødsbo utgjør boligeiendom dødsboets klart mest verdifulle eiendel. Dermed må barnet som arver boligeiendommen, ha økonomisk kapasitet til å betale ut de andre arvingenes andel av arven.

Dersom barnet ikke ønsker å overta den testamenterte boligeiendommen, har vedkommende ingen plikt til å overta den. Da kan arvingen velge å motta arven i andre verdier eller i kontanter, eksempelvis ved at eiendommen selges.

En begrensning i muligheten til å testamentere bolig til barna, er arvelovens regler om ektefelles eller samboers rett til å overta felles bolig med innbo etter partners dødsfall dersom det ikke er åpenbart urimelig for andre arvinger. Denne regelen innebærer at dersom det skulle bli uenighet mellom gjenlevende ektefelle/samboer og særkullsbarn om hvem som skal overta boligen, så vil særkullsbarnas ønske om å overta boligen måtte vike til fordel for ektefelle/samboer som bor i huset fra før.

Skulle det oppstå en uenighet mellom arvinger om hvilken verdi boligeiendommen har, så kan dette løses ved å be retten om en skiftetakst.

Ettersom man har frihet til å bestemme hvem som skal arve en bestemt eiendel, har man også adgang til å sette vilkår for at vedkommende skal overta den bestemte eiendelen.

Retten vil da sette en takst som er i tråd med markedsverdien. Kostnadene ved taksten bæres av dødsboet, men den som har bedt om skiftetakst, må forskuttere beløpet. Taksten er bindende for arvingene. Taksten kan overprøves ved overskjønn, som igjen kan ankes til Høyesterett med de begrensninger som følger av loven.

2.3 Bestemme at arv skal gis som kontanter

Dersom man ønsker at noen andre enn barna skal arve bolig eller fritidseiendom, kan man i testamentet bestemme at barna skal få arven som kontanter. Dette gir testator mulighet til å avskjære barnas mulighet til å få boligen eller hytta som arv.

Dette kan for eksempel være en hensiktsmessig løsning der man har en samboer og særkullsbarn og man ønsker å sikre at samboer skal sitte igjen med fritidseiendommen som er benyttet i fellesskap. Forutsetningen er også her at

vedkommende som arver eiendommen, må ha mulighet til å betale ut andre arvinger, dersom eiendommen overstiger i verdi vedkommendes rettmessige del av arven.

2.4 Pliktdelskrenkende testament

Et vanlig scenario er at man er gjenlevende ektefelle eller samboer etter avdød som har særkullsbarn, og at man for å kunne sitte igjen med felles bolig eller fritidseiendom, må betale ut arven til særkullsbarna. Det er ikke uvanlig at man ikke har råd til å betale ut andre arvinger.

I slike tilfeller kan et pliktdelskrenkende testament være løsningen. Dette forutsetter imidlertid at livsarvingene samtykker til testamentet.

I slike testament kan man bestemme at lengstlevende skal arve førstavedes eierandel til felles bolig, på tross av at det innebærer at førstavedes livsarvinger ikke får utbetalt sin arv eller deler av sin arv på dødsfalltidspunktet.

© RikTrottier | Dreamstime.com



Det vanlige i slike tilfeller er at det skrives felles testament av ektefellene/samboerne, hvor førstavedes arvinger får arverett etter lengstlevende. I realiteten blir da mottagelse av arven etter forelderen utsatt til tidspunktet for når arven etter lengstlevende skal fordeles.

2.5 Testamentere rettigheter til fast eiendom

Arveloven åpner for muligheten til å testamentere begrensede rettigheter til fast eiendom. Et eksempel er at det er besluttet at samboer skal arve hytta, men at særkullsbarna skal få bruksrett til å benytte hytta i f.eks. påskeferien og vinterferien de neste ti årene. Et annet tilfelle kan være at det testamenteres en veirett over fritidseiendommen, eller en rett til å sette opp et naust.

Forutsetningen er at denne begrensede rettigheten verdimessig ligger innenfor den verdien avdøde har rett til å testamentere bort, uten at det går ut over barnas rett til pliktdelsarv eller ektefelles/samboers rett på arv.

Et annet praktisk alternativ kan være å gi samboer, som ikke har råd til å overta boligen og betale ut arven til andre arvinger, rett til å leie felles bolig til sterkt redusert pris i en periode. En slik bruksrett vil innebære at barna må bestemme seg for om de vil overta boligen med leieretten eller selge den til redusert pris med påhefte av leieretten. Så lenge det er tilstrekkelig med midler i boet til at barna kan få utbetalt pliktdelsarven (det er anledning til å sette den til 15G per barn i testament), må en slik testamentert rettighet være gyldig. Dersom en slik rettighet derimot er i strid med barnas mulighet til å få utbetalt pliktdelsarv, må løsningen være at barna samtykker til et pliktdelskrenkende testament.

2.6 Adgang til å sette vilkår for arv

Ettersom man har frihet til å bestemme hvem som skal arve en bestemt eiendel, har man også adgang til å sette vilkår for at vedkommende skal

*Åpenhet om arveoppgjør
kan skape en ro rundt senere skifte og
en viktig avklaring for den enkelte.*

overta den bestemte eiendelen. Man skal f.eks. få arve familiehytta, men den skal ikke kunne benyttes til utleie for å få ekstraintekter. Eller man skal få arve boligen, men de andre barna skal ha forkjøpsrett dersom man på et tidspunkt beslutter å selge den. Testator kan likevel ikke sette vilkår som innebærer at livsarvingenes verdimessige pliktdele arve krenkes.

Denne adgangen til å sette vilkår gir arvelater mulighet til å sette noen føringer for bruken av eiendommen. Dersom arvingen ikke ønsker å arve eiendommen under denne forutsetningen, har man rett til å avstå fra å arve eiendelen, for i stedet å motta arven i form av andre eiendeler eller kontanter

3. PLANLEGGING AV ARVEFORDELING GJENNOM FORHÅNDSAVTALER OM ARV

En annen måte å planlegge hvem som skal arve f.eks. en boligeiendom på er å lage en forhåndsavtale om arv. I en slik avtale kan arvingene, og

arvelater om ønskelig, bestemme fordelingen av de enkelte eiendeler i et fremtidig arveoppgjør.

Fordelen med at arvelater er med på forhåndsavtalen er at det er full åpenhet mellom alle involverte parter om hva som skal skje. En forhåndsavtale om arv er bindende for de arvingene som er avtaleparter. Skulle imidlertid testator skrive noe annet om fordelingen av eiendeler i et testament, er det testamentet som gjelder. Det kan derfor være hensiktsmessig at både arvelater og arvinger tar en felles samtale om fordelingen av eiendeler før arvingene eventuelt skriver en slik avtale, slik at avtalen er i samsvar med et eventuelt testament.

Dette kan være en praktisk måte å skape forutsigbarhet for arveoppgjøret på og unngå at det blir en konflikt på skiftetidspunktet. Videre gir det arvingen mulighet til å forberede seg på at han skal ta over en bestemt eiendom eller eiendel i fremtiden. Det kan for eksempel være naturlig

© Monkey Business Images | Dreamstime.com



at vedkommende som skal ta over familiehytta i fremtiden bidrar mer til vedlikehold enn de andre arvingene som ikke skal ta over.

Det er imidlertid viktig å merke seg at det ikke er lov til å avtale verdien av boligeiendommen i en slik forhåndsavtale om arv. Verdien må fastsettes på skiftetidspunktet. Dette kan gi en usikkerhet på om vedkommende arving har økonomisk kapasitet til å kjøpe ut andre arvinger dersom boligeiendommen skulle stige overraskende mye i verdi i ettertid av avtaleinngåelsen. Dersom eiendelen er mer verdert enn det som er din rettmessige del av arven, og du ikke kan betale de andre arvingene det overskytende, må eiendommen gå til en annen arving, arves i fellesskap eller selges.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at en avtale om å selge, pantsette eller foreta andre disposisjoner over fremtidig arv ikke er lov.

4. OPPSUMMERING

Både for arvelater og arvinger knyttes det ofte sterke følelser til spørsmål om arv og fordeling av arv, særlig når det gjelder boligeiendom. Spørsmålene har også en praktisk side ved seg: Hvem kan og vil arve boligen eller hytta, eller hvem bør gjøre det? Av hensyn til et forutsigbart og smidig arveoppgjør, og for å unngå potensiell konflikt mellom arvinger kan det være hensiktsmessig å planlegge hvem som skal arve boligeiendommen. Dette må gjøres enten ved testament eller ved forhåndsavtale om arv. Uansett kan det være fornuftig å ta en prat med arvinger om hvilke ønsker den enkelte har, eller fortelle om hvilke valg man har gjort. Åpenhet om arveoppgjør kan skape en ro rundt senere skifte og en viktig avklaring for den enkelte.

Arvelovens regler om fordeling av arv kan fremstå som kompleks, og det er viktig å gjøre dette riktig for at det skal få bindende virkning. Det anbefales derfor å ta kontakt med advokat for at arveplanleggingen gjøres korrekt.

Arvelovens regler om fordeling av arv kan fremstå som kompleks, og det er viktig å gjøre dette riktig for at det skal få bindende virkning. Det anbefales derfor å ta kontakt med advokat for at arveplanleggingen gjøres korrekt.

