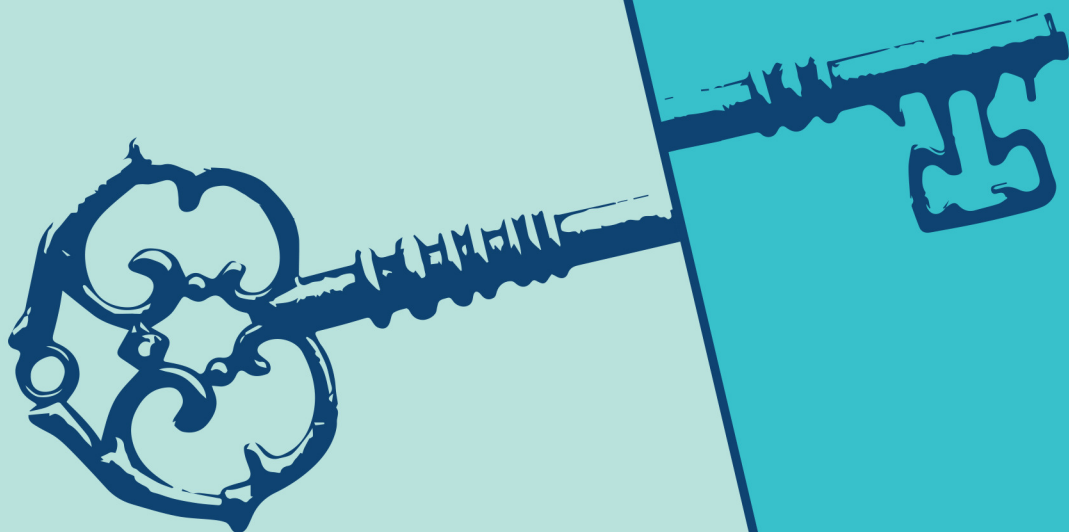


2. utgave

# Eiendomsmeglerperspektiv på familie-, arve- og odelsretten

---

Einar Mo





Einar Mo

# **Eiendoms- meglerperspektiv på familie-, arve- og odelsretten**

ÇAPPELEN DAMM AKADEMISK

© CAPPELEN DAMM AS, Oslo, 2022

ISBN 978-82-02-75769-4

2. utgave, 1. opplag 2022

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser. Uten særskilt avtale med Cappelen Damm AS er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Omslagsdesign: Anders Svendsen, Tonic

Sats: Bøk Oslo AS

Trykk og innbinding: AIT Grafisk AS

[www.cda.no](http://www.cda.no)

[akademisk@cappelendam.no](mailto:akademisk@cappelendam.no)

# Forord

Formålet med denne lille boken er å gi en komprimert framstilling av de rettsreglene innenfor familieretten, arveretten og odels- og åsetesretten som er mest relevante for eiendomsmeglere. Boken er derfor i første rekke myntet på eiendomsmeglere og eiendomsmeglerstudenter.

Mine kollegaer Gry Aalde og Aase Haukaas Gjerde har lest gjennom deler av manuset og kommet med mange kommentarer og innspill som jeg har hatt god nytte av. For dette skylder jeg dem en varm takk. Feil og mangler, som helt sikkert finnes, er mitt ansvar alene.

Skien, mai 2017

Einar Mo

# Forord til 2. utgave

Det er ikke gjort omfattende endringer siden førsteutgaven, bortsett fra at boken er søkt a jour med lovendringer. Viktigste er de endringene som er gjort som følge av den nye arveloven, som trådte i kraft 1. januar 2021.

Skien, mai 2022

Einar Mo



# Innhold

<b>Forord</b> .....	5
<b>Forord til 2. utgave</b> .....	5

## 1

<b>Emne og opplegg</b> .....	11
------------------------------	----

## 2

<b>Familierett</b> .....	15
2.1 Innledning .....	16
2.2 Sentrale familierettslige begreper .....	16
2.2.1 Ektefeller og samboere .....	16
2.2.2 Felleseie og særøie. Ektepakt .....	17
2.3 Ektefellers eierskap og juridiske rådighet .....	19
2.3.1 Oversikt .....	19
2.3.2 Hva eier den enkelte ektefelle? .....	19
2.3.3 Juridisk rådighet .....	23
2.4 Samboeres eierskap og juridiske rådighet .....	26
2.4.1 Utgangspunkter .....	26
2.4.2 Hva eier den enkelte samboer? .....	27
2.4.3 Juridisk rådighet .....	28
2.5 Overføring av fast eiendom mellom ektefeller og samboere .....	29
2.5.1 Innledning .....	29

2.5.2	Overføring mellom ektefeller .....	31
2.5.3	Overføring mellom samboere .....	32

### 3

<b>Arverett</b> .....	33	
3.1	Innledning .....	34
3.2	Arverettens kilder .....	34
3.3	Slektens arverett .....	35
3.3.1	Oversikt .....	35
3.3.2	Første arvegangsklasse .....	36
3.3.3	Andre arvegangsklasse .....	37
3.3.4	Tredje arvegangsklasse .....	38
3.4	Pliktdel .....	39
3.4.1	Hovedregel .....	39
3.4.2	Unntak – sumbegrensning .....	40
3.4.3	Pliktdelsregelens praktiske betydning .....	41
3.5	Ektefellens arverett .....	41
3.5.1	Oversikt .....	41
3.5.2	Hvor mye arver ektefellen? .....	41
3.5.3	Avgrensning av gjenlevende ektefelles arverett i testament .....	42
3.5.4	Bortfall av arveretten ved separasjon .....	43
3.6	Lengstlevende ektefelles rett til å sitte i uskiftet bo .....	43
3.6.1	Når kan lengstlevende kreve å sitte i uskifte? .....	43
3.6.2	Framgangsmåten ved uskifte .....	45
3.6.3	Hva uskifteboet omfatter .....	46
3.6.4	Rådigheten over uskifteboet .....	46
3.6.5	Omstøtelse .....	49
3.7	Samboeres arverett og rett til å sitte i uskifte .....	50
3.7.1	Oversikt. Samboerbegrepet .....	50
3.7.2	Gjenlevende samboers arverett .....	52
3.7.3	Gjenlevende samboers rett til å sitte i uskifte .....	53
3.8	Arv etter testament .....	55
3.8.1	Oversikt .....	55
3.8.2	Livs- og dødsdisposisjoner .....	55



3.8.3	Krav til testator - testasjonsevne .....	58
3.8.4	Formkrav .....	59
3.8.5	Tolkning av testament .....	60
3.8.6	Tilbakekalling og endring av testament .....	62
3.8.7	Oppbevaring av testament.....	63
3.8.8	Ugyldige testamentariske disposisjoner .....	63
3.9	Skifte av dødsbo - alminnelige regler .....	64
3.9.1	Innledning.....	64
3.9.2	Privat skifte.....	65
3.9.3	Offentlig skifte .....	68
3.9.4	Gjennomføringen av skiftet.....	70
3.10	Skifte av dødsbo - særlig om salg av fast eiendom.....	72
3.10.1	Oversikt.....	72
3.10.2	Hva er et dødsbo? Hvem er meglerens oppdragsgiver? ....	72
3.10.3	Salg av fast eiendom ved offentlig skifte .....	73
3.10.4	Salg av fast eiendom ved privat skifte .....	74

## 4

<b>Odels- og åsetesrett</b> .....	77	
4.1	Oversikt. Litt om begrepsbruken .....	78
4.2	Odelsretten.....	79
4.2.1	Hva er odelsrett? .....	79
4.2.2	Hvilke eiendommer knytter det seg odelsrett til? .....	80
4.2.3	Hvem har odelsrett? .....	80
4.2.4	Odelsrekkefølgen.....	82
4.2.5	Krav om odelsløsning .....	83
4.3	Åsetesretten.....	84
<b>Forkortelser</b> .....	87	
<b>Litteratur</b> .....	89	
<b>Lovregister</b> .....	91	
<b>Domsregister</b> .....	93	

<b>Vedlegg 1</b> .....	95
Erklæring om privat skifte .....	95
<b>Vedlegg 2</b> .....	99
Melding om uskiftet bo .....	99
<b>Vedlegg 3</b> .....	105
Skifteattest .....	105
<b>Vedlegg 4</b> .....	109
Uskifteattest .....	109
<b>Vedlegg 5</b> .....	113
Fullmakt ved privat skifte .....	113
<b>Vedlegg 6</b> .....	117
Hjemmelsklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte .....	117

1

Emne og opplegg

Eiendomsmeglere må kunne en del juss, særlig den delen av jussen som har med omsetning av fast eiendom å gjøre. De rettsreglene som er relevante for eiendomsmeglere, er spredt rundt omkring i lovverket. Sett fra en eiendomsmeglers synsvinkel hadde det vært en fordel om alle rettsreglene om fast eiendom hadde vært samlet på ett sted. Slik er det imidlertid ikke.

Denne boken inneholder en samlet framstilling av de viktigste reglene en eiendomsmegler må kjenne til innenfor familieretten, arveretten og odels- og åsetesretten.

En eiendomsmegler vil for eksempel kunne få i oppdrag å selge en eiendom av en person som er gift eller som lever i et samboerforhold. Eiendomsmegleren må da kjenne til reglene om ektefellers og samboeres juridiske rådighet. Hvem eier eiendommen? Er det bare den ektefellen som har grunnbokshjemmel, eller er det begge? Hvem kan selge, leie bort eller pantsette eiendommen? Har det noe å si om eiendommen er særeie eller felleseie? Har det noe å si om det er en næringseiendom, en fritidseiendom eller en bolig?

Slike og lignende spørsmål må eiendomsmegleren vite svarene på. Samtidig er det også svært mye innen familieretten en eiendomsmegler *ikke* trenger å vite. En eiendomsmegler trenger for eksempel ikke å ha inngående kjennskap til reglene om inngåelse og oppløsning av ekteskap, og det er neppe noen som går til en eiendomsmegler for å få hjelp til å opprette ektepakt.

Tilsvarende gjelder innenfor arveretten. En eiendomsmegler som har fått i oppdrag å selge en eiendom i forbindelse med skifte av et dødsbo, må kjenne til sentrale arverettslige regler av betydning for salget, men han eller hun behøver ikke å kunne sette opp et testament. Slike oppgaver kan megleren trygt overlate til en advokat eller en retts-hjelper.

Eiendomsmeglere må også ha en viss kunnskap om odels- og åsetesretten. En eiendomsmegler som skal selge et gårdsbruk, må selvsagt kjenne til de rettsreglene som er relevante for salget. Han eller hun må vite hva odelsløsning er, hvem som har odelsrett, hvilke frister som

gjelder for å reise løsnings sak mv. Men han/hun trenger ikke å være noen ekspert i odels- og åsetesrett.

Formålet med denne boken er med andre ord å gi en komprimert framstilling av de rettsreglene innenfor familieretten, arveretten og odels- og åsetesretten som er særlig relevante for eiendomsmeglere. Rettsregler som ikke er så viktige for eiendomsmeglere å mestre, er derfor utelatt. Nå skader det ikke å kunne mer enn man strengt tatt *må*. Bakerst i boken har jeg derfor tatt inn en litteraturliste for den som ønsker en generell innføring i familieretten, arveretten og odels- og åsetesretten.



2

# Familierett

## 2.1 Innledning

Familieretten handler om rettsforholdet mellom ektefeller og samboere. De viktigste rettsreglene som gjelder mellom ektefeller, finnes i *lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap* (ekteskapsloven/el.). Samboeres rettsforhold er ikke regulert i en egen lov, slik som for ektefeller. Vi har enkelte spredte lovbestemmelser om samboere, men ellers er reglene på dette området ulovfestede.

I familieretten behandles blant annet reglene om inngåelse og oppløsning av ekteskap, ektefellenes underholdsplikt, deling av formuen ved separasjon og skilsmisse samt bidrag og pensjon etter separasjon og skilsmisse. Rettsforholdet mellom personer som lever sammen i et ekteskapslignende forhold uten å være gift med hverandre – samboere – hører også inn under familieretten. Det samme gjør rettsforholdet mellom foreldre og barn.

Det er ikke nødvendig for en eiendomsmegler å ha full oversikt over familieretten. Han eller hun bør kjenne til familierettens grunnstruktur og begreper. Ut over dette er det rettsreglene om ektefellers og samboeres eiendomsrett til og juridiske rådighet over fast eiendom som den ene eller begge ektefellene eller samboerne bringer inn i ekteskapet eller samboerforholdet, som har størst interesse for vårt formål. Også reglene om overføring av eiendeler – og særlig fast eiendom – fra én ektefelle/samboer til en annen er noe eiendomsmeglere må kjenne til.

Det er derfor kun de siste to problemstillingene som behandles her. Før det, skal vi imidlertid se litt på noen sentrale familierettslige grunnbegreper som vi ikke kommer utenom hvis vi skal forstå familieretten.

## 2.2 Sentrale familierettslige begreper

### 2.2.1 Ektefeller og samboere

*Ektefeller* er kort og godt personer som er gift med hverandre. Tidligere var det bare mann og kvinne som kunne gifte seg. Slik er det ikke lenger. Etter en lovendring i 2008 kan også personer av samme kjønn gifte



seg med hverandre. Ekteskapsloven § 1 bestemmer nå at «to personer av motsatt eller samme kjønn kan inngå ekteskap».

Før denne lovendringen kom, kunne homofile inngå registrert partnerskap. Etter at det ble adgang for homofile til å gifte seg, er dette ikke mulig lenger. De som har et registrert partnerskap, behøver ellers ikke gifte seg på nytt for å komme inn under ekteskapsloven, da registrert partnerskap i regelen har samme rettsvirkninger som ekteskap, jf. el. § 111 første ledd.

*Samboere* defineres vanligvis som personer som lever sammen med hverandre uten å være gift. I likhet med ektefeller, kan samboere være av samme kjønn eller av motsatt kjønn. For vårt formål er det ikke nødvendig å definere samboerbegrepet nærmere enn dette.

## 2.2.2 Felleseie og særeie. Ektepakt

*Felleseie* er den formuen som skal deles mellom ektefellene når ekteskapet opphører ved separasjon/skilsmiss eller ved død. Hovedregelen er at formuen skal deles likt mellom ektefellene, jf. el. § 58 første ledd. Skjevdeling er kun aktuelt dersom en ektefelle har brakt midler inn i ekteskapet, eller dersom han eller hun senere har ervervet midler ved arv eller ved gave fra andre enn ektefellen, jf. el. § 59 første ledd. Det følger også av denne bestemmelsen at det er et vilkår at disse midlene «klart» kan føres tilbake til den ektefellen som krever skjevdeling. Formelt sett framstår skjevdeling derfor som et unntak.

I dag er det imidlertid svært vanlig at ektefellene bringer med seg eiendeler inn i ekteskapet. I *realiteten* er derfor skjevdeling den praktiske hovedregelen. Dette står i motsetning til situasjonen under vår tidligere ekteskapslov, der skjevdeling både formelt og reelt var en snever unntaksregel. Det er likevel ikke slik at skjevdeling kommer i stand av seg selv; den ektefellen som mener å ha krav på skjevdeling, må fortsatt *kreve* det.

Felleseie er betegnelsen på den delen av formuen som skal likedeles ved *opphør* av ekteskapet. Så lenge ekteskapet består, har felleseiet derfor ingen praktisk betydning for ektefellene. Mange tror at felleseie

er det samme som sameie. Det er en misforståelse. Dette er to vidt forskjellige ordninger. Ekteskapet medfører, som jeg kommer tilbake til nedenfor, ingen endringer med hensyn til hva ektefellene eier. En ting kan derfor være eid fullt ut av den ene ektefellen og likevel være felleseie. Ordet felleseie er derfor noe misvisende. Felleseie er standardordningen ved inngåelse av ekteskap, og det kreves derfor ingen spesiell avtale om dette.

*Særeie* er motsatsen til felleseie. Dette defineres som den delen av ektefellenes formue som ikke skal deles når ekteskapet opphører. Særeie kan etableres på flere måter. For det første kan ektefellene selv avtale særeie. Dette må skje ved ektepakt; ellers er ikke avtalen om særeie gyldig, jf. el. § 42 første ledd. En ektepakt er kort fortalt en avtale mellom ektefellene. Det gjelder visse krav til form for at en ektepakt skal være rettsgyldig. Blant annet må den være skriftlig, og den må stadfestes av to vitner, se nærmere el. § 54.

For det andre kan en giver eller arvelater bestemme at det en ektefelle mottar, skal være hans eller hennes særeie, jf. el. § 48. For arv må dette bestemmes ved testament, jf. § 48 andre punktum. Ellers er disposisjonen ugyldig. Ved gaver gjelder derimot ikke noe krav til form. I prinsippet er derfor selv en muntlig bestemmelse om særeie fra gavegiver rettsgyldig. Men bevismessig er det selvsagt en fordel om bestemmelsen om særeie framgår av et gavebrev eller et lignende dokument. Det er nemlig gavemottakeren som har bevisbyrden for at det foreligger en slik bestemmelse (jf. NOU 1987: 30 s. 119).

For at ektepakten skal få rettsvern mot ektefellenes kreditorer, må den tinglyses i Ektepaktregisteret ved registreringsenheten i Brønnøysund, jf. el. § 55 første ledd. En ektepakt som overdrar fast eiendom fra den ene ektefellen til den andre, må dessuten tinglyses i *grunnboken*, jf. el. § 55 andre ledd. Er ikke eiendomsoverdragelsen anmerket i grunnboken, vil en godtroende tredjemann som utleder sin rett fra avhenderen, vinne rett til eiendommen, jf. tgl. § 20. Sett at Peder og Kari eier en bolig sammen. Sett så at de skriver en ektepakt hvor Peder overdrar sin del til Kari, men at Kari ikke tinglyser ektepakten i grunnboken. I et slikt tilfelle framstår Peder fortsatt som eier utad. Hvis nå Peder skulle

pantsette sameieparten, vil panteretten stå seg hvis panthaveren ikke visste eller burde vite at andelen var solgt til Kari. Kari vil med andre ord gå tapende ut av konflikten med panthaveren.

Også gaver mellom ektefeller må skje ved ektepakt. Dette kommer jeg tilbake til nedenfor i avsnitt 2.5.2.

## 2.3 Ektefellers eierskap og juridiske rådighet

### 2.3.1 Oversikt

Når en eiendomsmegler får i oppdrag å selge eller leie ut en eiendom av en ektefelle eller samboer, må eiendomsmegleren vite hvem av dem som eier eiendommen. Hvis de eier den sammen, må megleren dessuten vite hvor stor del av eiendommen den enkelte eier. Eierskapet har betydning i en rekke sammenhenger, blant annet når det gjelder inngåelse av oppdragsavtale, utarbeidelse av salgsoppgave, opprettelse av kjøpekontrakt, utfylling av skjøte, betaling av dokumentavgift mv.

Selv om en ektefelle eller samboer eier eiendommen alene, må eiendomsmegleren dessuten vite om vedkommende har rett til å selge eiendommen, leie den ut, pantsette den mv. uten den andre ektefellens eller samboerens samtykke.

Reglene om eierskap og juridisk rådighet er derfor noe en eiendomsmegler må ha god kjennskap til. En megler som er ustø her, kan ikke utføre megleroppdraget på en trygg og sikker måte.

Jeg gjentar for ordens skyld at ektefellenes eierskap til eiendom og andre eiendeler ikke har noe med ektefellenes *formuesordning* å gjøre. Om ektefellene har felleseie eller særeie, handler bare om hvordan formuen skal deles ved separasjon og skilsmisse. Nå dreier det seg om ektefellenes rådighet og kreditorenes stilling *under* samlivet.

### 2.3.2 Hva eier den enkelte ektefelle?

Ifølge el. § 31 medfører ekteskapet «ingen begrensning i en ektefelles rett til å råde over det han eller hun eier når ekteskapet blir inngått eller senere erverver, dersom ikke annet er bestemt». Dette betyr at eien-