



Maria Lippert er advokatfullmektig i Svensson Nøkleby i Drammen, og hun er en del av teamet som jobber med familie, arv og skifte. Tidligere har hun arbeidet som advokatfullmektig i Advokatfirmaet PwC AS.

## Når kan jeg overta bestemte eiendeler på skiftet?

Av advokatfullmektig Maria Lippert  
mlippert@eurojuris.no

*Det kan være et vanskelig spørsmål hvem som skal overta bestemte eiendeler ved et arveoppgjør, ved skilsmisse eller ved opphør av samboerskap, hvis flere ønsker å overta.*

*Vi gjennomgår hva som skal til for at man har rett til å overta eiendeler i de nevnte tilfellene, nedenfor.*

### I. RETTEN TIL Å OVERTA EIENDELER – VED ET ARVEOPPGJØR

Utgangspunktet er at en arving kan overta bestemte eiendeler i boet hvis det ikke er noen av de andre arvingene som motsetter seg dette.

Er det uenighet om en arving skal få overta en eiendel, kan arvingen overta eiendelen **hvis gode grunner taler for det**, og det ikke er noen rimelig grunn for de andre arvingene til å motsette seg dette.

Om retten til å overta eiendeler heter det likevel i forarbeider og rettspraksis at dette er en «snever unntaksregel». Så hva må egentlig til

for å ha rett til å overta eiendeler etter denne bestemmelsen, dersom øvrige arvinger motsetter seg dette?

- Først må man vise til at det foreligger «gode grunner» for å overta eiendelen.
- Deretter må det foreligge en vesentlig interesseovervekt for den som ønsker å overta eiendelen overfor den eller de som motsetter seg det.

Når det gjelder terskelen for hva som anses som «gode grunner», er det blant annet omtalt i rettspraksis at et boligbehov kombinert med et behov for en stabil posisjon i forbindelse med rehabilitering fra et liv som tidligere var dominert

av kriminalitet og rusproblemer, var ansett som gode grunner. Ved vurdering av interesseovervekten, ble det fra den andre arvingen fremmet som grunnlag for å overta, en emosjonell tilknytning. Dette førte ikke frem i denne saken.

I rettspraksis har det også blitt lagt til grunn at et ønske om salg for å oppnå en høyere pris i markedet enn den prisen som settes ved overtakelsen, ikke anses som en «god grunn» for å nekte andre å overta eiendelen. Her må man likevel balansere grunnlagene mot hverandre.

## 2. RETTEN TIL Å OVERTA EIENDELER – EKTEFELLESKIFTE

Utgangspunktet og hovedregelen er at det er den av ektefellene som eier tingen, som har rett til å overta den. Dette gjelder også dersom vedkommende eier eiendelen i det vesentlige. Hvis man eier en bolig med mer enn ca. tre fjerdedeler, blir man ansett for å eie en vesentlig del, og har altså rett til å overta boligen på skiftet alene. I denne vurderingen vektlegges det om resultatet vil anses som urimelig for den andre ektefellen.

### 2.1. Retten til å overta felles bolig og innbo

En ektefelle kan også kreve å overta den tidligere felles boligen, hvis det foreligger «særlige grunner». Retten til å overta felles bolig beror på en skjønnsmessig vurdering. I motsetning til retten om å overta eiendeler ved et arveoppgjør, ligger ikke terskelen her høyt. I rettspraksis er det likevel uttalt at det må foreligge grunner «som skiller seg fra det helt alminnelige».

I denne vurderingen må man vurdere hva som alt i alt er den rimeligste løsningen. Ektefellens og barnas behov er uttrykkelig nevnt som momenter i denne vurderingen. Her blir det blant annet relevant å vurdere hvem som skal ha omsorg for felles barn mv. På den annen side er ikke salg i markedet en relevant grunn.



*Utgangspunktet og hovedregelen er at det er den av ektefellene som eier tingen, som har rett til å overta den.*

I rettspraksis har det også vunnet frem at kvinnen fikk overta boligen på skiftet. Først og fremst fordi bare hun ønsket å overta, og fordi hun hadde sterk tilknytning til stedet. Mannens interesse i å få eiendommen solgt på det åpne marked fremfor å motta oppgjør på grunnlag av skiftetakst kunne ikke tillegges betydning.

Det er viktig å være klar over at dersom den andre ektefellen har arvet den tidligere felles boligen eller fått den i gave fra sin familie, kan den andre aldri kreve å overta den.

Dersom ekteskapet opphører ved død, og man ikke har en rett til å sitte i uskifte med boligen, men likevel ønsker å overta boligen etter avdøde, må dette i slikt tilfelle vurderes etter reglene om å overta eiendeler ved et arveoppgjør.

### 2.2. Bruksrett til boligen

Når særlige grunner taler for det, kan en ektefelle gis bruksrett til en bolig som helt eller delvis blir overtatt av den andre ektefellen. Ved vurderingen skal det legges vekt på ektefellenes og barnas

behov. Det kan bestemmes at bruksretten skal være tidsbegrenset. Bruksretten faller bort når hensynet til ektefellen eller barnas behov ikke lenger gjør bruksrett rimelig.

### 2.3. Rett til å kreve husleie

Selv om man får en bruksrett i eiendommen, betyr ikke det at man kan benytte denne vederlagsfritt. Det er viktig å være oppmerksom på at den ektefellen som eier boligen kan kreve husleie av den andre fra tidspunktet kravet er fremsatt.

*Lovens forarbeider tyder på at bestemmelsen først og fremst tar sikte på tilfeller hvor den som ønsker å overta den annens andel har omsorgsansvar for felles mindreårige barn.*



### 3. RETTEN TIL Å OVERTA EIENDELER – SAMBOERSKIFTE

Utgangspunktet er at hver av samboerne overtar sine eiendeler og beholder ansvaret for sin gjeld etter endt samboerskap.

#### 3.1. Retten til å overta bolig og innbo

Til tross for hovedregelen kan man også kan ha rett til å overta felles bolig og innbo. Muligheten til å overta felles bolig og innbo etter samlivsbrudd gjelder når partene har bodd sammen i minst to år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

I tillegg krever husstandsfellesskapsloven § 3 at det foreligger «sterke grunner».

Lovens forarbeider tyder på at bestemmelsen først og fremst tar sikte på tilfeller hvor den som ønsker å overta den annens andel har omsorgsansvar for felles mindreårige barn. Alder og helse kan også være eksempler på forhold som kan begrunne rett til å overta bolig.

Samlivets varighet og partenes tilknytning til boligen kan også ha betydning i vurderingen om det foreligger «sterke grunner».

I tilfeller samboerskapet opphører ved død, kan en samboer i forhold til avdødes arvinger få rett til å overta den felles boligen, selv om denne helt eller delvis er eid av avdøde.

Hvis en samboer har odelsrett til eiendommen eller har ervervet den ved arv eller gave, vil ikke retten til å overta bolig etter husstandsfellesskapsloven gjelde.

Dette betyr at en samboer er sikret å beholde sitt arvede barndomshjem.

I likhet med et ektefelleskifte, kan man også dersom det foreligger «særlige grunner» få bruksrett til boligen, og det kan fremmes vederlagskrav fra den andre. Om særlige grunner står omsorg for barn som et sentral moment i denne vurderingen.