



Advokatfullmektig **Stig Degvold-Jonstad** jobber i Advokatfirmaet Tollefsen, som er Sogn og Fjordanes største advokatfirma. Degvold-Jonstad er en del av firmaets faggruppe for eiendom. Tidligere har han jobbet i Nasjonalt klageorgan for helsetjenesten, Tolldirektoratet og Stiftelsestilsynet.

## Samboere og odel: En samboers rettigheter når de bor på den andres odelsgård

Av advokatfullmektig Stig Degvold-Jonstad  
stig@advokat-tollefsen.no

*En stadig mer aktuell problemstilling er hvordan odelsretten påvirker samboere som ønsker å bli en del av odelsgården til sin samboer med odelsrett, hva som skjer hvis samlivet opphører og hva som skjer når samboeren med odelsrett går bort.*

### I. INNLEDNING

Odelsretten i norsk arve-, eiendoms- og landbruksrett har en sentral rolle i å sikre at gården forblir i familien som har en tilknytning til den. En stadig mer aktuell problemstilling er hvordan odelsretten påvirker samboere som ønsker å bli en del av odelsgården til sin samboer med odelsrett, hva som skjer hvis samlivet opphører og hva som skjer når samboeren med odelsrett går bort.

I denne artikkelen bruker vi som eksempel odelsjenta Kari, som er eldst av tre søsken som vokste opp på en odelsgård. Kari har overtatt gården etter foreldrene, som nå har kjøpt seg

leilighet. Kari gjorde opp kjøpesummen delvis gjennom arveforskudd fra foreldrene, delvis med oppsparte midler og delvis gjennom låneopptak.

Kari har møtt Ola, som har sagt seg villig til å flytte på gården sammen med Kari. De er ikke gift. Ola, som er snekker, planlegger å bruke mye av sin ledige tid de første årene til å bygge nytt bolighus på gården. Sammen planlegger de også etter hvert å sette opp ny driftsbygning.

Eksemplet over er svært vanlig i Norge i dag, men reiser også særlige spørsmål i en familierettslig sammenheng. Kan Ola kjøpe seg inn eller bli sameier i gården, slik at han kan være med

## *Odelsloven ble i 2009 endret slik at ektefeller og samboere i ekteskapslignende forhold blir likestilt, slik at mye av det som berøres også vil gjelde for ektefeller.*

på å investere og få glede av verdiøkningen av det som ofte er et felles prosjekt? Og hva skjer hvis Kari dør? Kan Ola fortette å bo på og drive gården, eller risikerer han å bli kastet på dør av søsknene til Kari, som i motsetning til Ola har odelsrett på gården?

### **2. LIKE REGLER FOR EKTEFELLER OG SAMBOERE**

Denne artikkelen konsentrerer seg om rettsstillingen for samboere. For at samboere skal ha rettigheter etter odelsregelverket må de leve i et «ekteskapslignende forhold». Dette vilkåret tilsvarer kravet for at samboere skal ha rettigheter etter arveloven, noe som i korthet vil si at det må være to personer over 18 år som kunne ha vært gift med hverandre, jf. arveloven § 2 tredje ledd. Typiske trekk ved et ekteskapslignende forhold er felles husholdning og bosted og at forholdet har en viss stabilitet.

Odelsloven ble i 2009 endret slik at ektefeller og samboere i ekteskapslignende forhold blir likestilt, slik at mye av det som berøres også vil gjelde for ektefeller.

### **3. DEN TILFLYTTET SAMBOEREN FÅR IKKE ODELSRETT**

Vil Ola få odelsrett til gården til Kari når han bosetter seg på gården?

Hovedregelen om hvem som har odelsrett følger av odelsloven § 8. Utenom odleren, det vil si den eller de som har eid en eiendom med full eien-

domsrett i 20 år, får etterkommerne odelsrett når en av foreldrene har eid hele eiendommen med odel, eller det er en av besteforeldrene som er siste eier av hele eiendommen med odel. Generasjonsskifte på gårdsbruk går derfor ofte i arv nedover fra den eller de som først odlet eiendommen i familien.

Svaret er altså at så lenge eiersamboeren har en nedarvet odelsrett, vil den andre samboeren, som senere blir eier, ikke kunne få odelsrett. Dette får de kun i tilfellene der begge samboerne flytter til et gårdsbruk ingen av dem har odelsrett til, og de har eid gården med en halvdel hver i odelshevdstiden på 20 år, jf. odelsloven § 15 fjerde ledd. Dette kalles «samodling».

### **4. DEN TILFLYTTET SAMBOEREN KAN BLI MEDEIER**

For mange som bosetter seg på en gård den andre samboeren eier fra før, vil det være naturlig å ønske å få en eierandel i eiendommen, til tross for at en ikke har eller kan få odelsrett. Når en bor på gården, vil en ofte investere både penger og arbeidsinnsats i bruket. Spørsmålet er hvilke muligheter Ola står overfor dersom han ønsker å bli medeier i gården til Kari.

For det første kan Ola kjøpe seg inn i gården til Kari, forutsatt at Kari ønsker dette. For samboere og ektefeller som ønsker å kjøpe seg inn i partnerens odelsgård, er det som ellers viktig først å bli enige om vilkårene for kjøpet. Dette kan blant annet inkludere prisen på andelen og hvordan



utgifter og gjeld skal fordeles. En skriftlig avtale bør utarbeides for å beskytte begge parters interesser.

For det andre kan Ola få en eierandel i Karis gård ved å opparbeide seg rett til en sameiendel, for eksempel ved å legge ned egeninnsats i oppussing eller ved å bruke egne penger på investeringer i gården. Dette kan være en gunstig løsning for samboere som ønsker å delta aktivt i gårdsdriften. Også når en planlegger å opparbeide en sameiendel i en odelsgård, anbefaler vi at partene inngår en klar skriftlig avtale om hvordan dette skal skje. Hensyn som må balanseres når eierandelene skal fordeles, vil

blant annet være den nye medeierens insentiv til å investere i eiendommen, holdt opp mot hensynet til at eieren med odelsrett skal kunne kjøpe gården tilbake ved et eventuelt samlivsbrudd.

I begge tilfeller vil eierforholdet være regulert av sameiendeloven.

I motsetning til hva som er tilfellet for ektefeller, vil samboeren som får tinglyst en eierandel til gården, måtte betale dokumentavgift for denne andelen.

Det er ingen risiko for at samboeren som har



fått hjemmel til en eierandel i gården vil bli møtt med odelsøksmål fra andre med odelsrett, så lenge samboerskapet består. Det er såkalt full odelsidentifikasjon mellom hjemmelssamboer og odelsamboer, jf. odelslova § 47. Dette betyr at andre med odelsrett ikke kan reise løsnings sak mot samboeren som har fått hjemmel til en eierandel i gården, med mindre de også kunne reist sak mot eieren som har odelsrett.

Hvis samboeren uten odelsrett har bidratt stort i driften og/eller oppussing og utbygging, men ikke har blitt sameier, kan det være aktuelt at denne får krav på å få betalt et vederlag fra den andre hvis samlivet tar slutt.

## 5. KONSEKVENSER VED SAMLIVSBRUDD

Forutsetningen her er at Ola har blitt medeier i gården til Kari. Hva skjer dersom Kari og Ola går fra hverandre? Kan Ola overta gården?

Ved samlivsbrudd mellom samboere beholder hver av partene det de selv eier. Samboere som eier en eiendom sammen, vil som regel ønske å løse opp sameiet ved at hele eiendommen selges eller den ene kjøper den andres eierandel. Kari kan altså kjøpe Ola sin eierandel eller motsatt.

Når noen uten odelsrett eier en odelsgård, men ikke lenger er gift eller i et ekteskapslignende forhold med en med odelsrett, begynner imid-

*I juridisk teori er det antatt at gårdsbruk som er odelsjord ikke kan overtas i uskifte etter disse reglene. Dette kan bøtes på gjennom at samboere som har felles barn kan gi hverandre utvidet rett til å sitte uskifte i et testament.*

lertid den såkalte «preskripsjonsfristen» å løpe. Det vil si at både samboeren med odelsrett og andre med odelsrett har seks måneder på seg til å gjøre odelsretten gjeldende overfor den nye eieren uten odelsrett, jf. odelsloven § 40. Hvis de ikke gjør dette, vil de miste rett til å fremme løsnings sak mot eieren uten odelsrett.

Hvis Ola skulle overta hele gården etter samlivsbruddet, vil han altså risikere at andre med odelsrett vil gå til løsnings sak mot han. Men dersom Kari og Ola er enige om at Ola skal overta, og andre med odelsrett heller ikke ønsker å overta, er det ingenting i veien for at Ola blir ny eier. I et slikt tilfelle bør en avklare med andre odelsrettshavere på et tidlig tidspunkt, og da særlig om disse frasier seg odelsretten til gården i sin helhet eller bare overfor Ola. Fraskrivelse av odelsrett skal skje skriftlig, jf. odelsloven § 25.

## 6. KONSEKVENSER VED DØD

Men hva skjer når Kari, samboeren med odelsrett, går bort? Hva skal skje med gården?

Hvis partene er gift og har felleseie, tar gjerne gjenlevende ektefelle over alt den andre etterlater seg i uskifte. Da vil gjenlevende som utgangspunkt ha rett til å råde over alt avdøde etterlater seg som en eier, også gårdsbruket, jf. ekteskapsloven § 22.

For samboere er beskyttelsen mer begrenset. Samboere kan ha rett til å sitte i uskifte med deler av arven til avdøde, men dette er betinget av at de har, har hatt, eller venter barn sammen,

jf. arveloven § 32. Uskifteretten for samboere omfatter primært felles bolig og innbo, samt eventuelt bil og fritidsbolig som tjente til felles bruk. I juridisk teori er det antatt at gårdsbruk som er odelsjord ikke kan overtas i uskifte etter disse reglene. Dette kan bøtes på gjennom at samboere som har felles barn, kan gi hverandre utvidet rett til å sitte uskifte i et testament.

Hvis avdøde har særkullsbarn, må denne samtykke til at gjenlevende samboer skal kunne sitte i uskifte, jf. arveloven § 32 andre ledd. Det vil si at særkullsbarn har rett til å kreve sin arv med en gang.

Hvis gjenlevende samboer ikke skal sitte i uskifte etter avdøde, for eksempel fordi vedkommende ikke ønsker det eller partene ikke har felles barn, må det avdøde etterlater seg skiftes med de øvrige arvingene. Gården kan etter et slikt skifte gå over på gjenlevende samboer, enten fordi avdøde har bestemt dette i testament eller øvrige arvinger har samtykket. Her vil det være lurt å ha tenkt gjennom hvordan gjenlevende samboer kan ha mulighet til å kjøpe ut andre arvinger, for eksempel gjennom testamentariske disposisjoner eller ved at det tegnes en livsfor sikring.

## 7. GJENLEVENDE SAMBOERSVERN MOT ANDRE MED ODELSRETT

Men vil ikke den gjenlevende samboeren uten odelsrett kunne bli «fratatt» gården fra de med odelsrett, dersom denne overtar gården etter avdøde?

*Når barnet fyller 25 år, kan det også ellers få rett til å overta eiendommen, når det med hensyn til begge parter vil være klart urimelig om gjenlevende fortsetter å bruke eiendommen.*

Gjenlevende samboere har en viss beskyttelse, selv om denne ikke har odelsrett.

For det første gir loven spesifikk beskyttelse for gjenlevende mot odelsløsning fra egne barn etter odelsloven § 34. Dette betyr at selv om partene hadde barn som har odelsrett til gården, kan de ikke tvinge gjenlevende ektefelle eller samboer til å selge gården umiddelbart. Beskyttelsen varer frem til gjenlevende samboer mottar full alderspensjon eller full uføretrygd fra folketrygden og barnet har fylt 18 år. Når barnet fyller 25 år, kan det også ellers få rett til å overta eiendommen, når det med hensyn til begge parter vil være klart urimelig om gjenlevende fortsetter å bruke eiendommen.

Etter odelsloven § 35 har gjenlevende samboer også beskyttelse mot avdødes særkullsbarn. Men særkullsbarn har en noe mer vidtgående rett overfor steforeldre enn overfor egne foreldre. Særkullsbarn og eventuelt barn av denne kan ikke løse gården før vedkommende er fylt 18 år, eller de må vente enda lenger dersom det det ut fra en samlet vurdering av begge parter interesse ville være klart urimelig om gjenlevende samboers vern opphører.

I tillegg gir loven også beskyttelse for gjenlevende samboer dersom avdøde ikke hadde egne barn. Hvis avdøde ikke hadde barn, er gjenlevende vernet mot andre med odelsrett etter odelsloven

§ 36. Vernet varer frem til gjenlevende mottar pensjon som nevnt over. En med odelsrett kan også gå til løsnings sak tidligere når det er klart urimelig at gjenlevende fortsetter å sitte med den.

Hvis det er mulig og rimelig med hensyn til de som overtar gården, har gjenlevende krav på gratis husrom når de må gi fra seg denne etter §§ 34 til 36.

Gjenlevende vil fortsatt ha bo- og driveplikt på gården. Jf. odelsloven § 39 jf. konsesjonsloven § 6 og jordloven § 8.

## **8. UNNGÅ KONFLIKT – AVTAL PÅ FORHÅND**

For å forebygge potensielle konflikter og unngå uklarheter, bør man vurdere å ta forberedende skritt. Dette kan være å opprette en samboeravtale som regulerer eierandeler og gjeld, og testament som muliggjør at den andre kan overta. Dette bidrar til å etablere tydelige retningslinjer og skape en følelse av trygghet for begge parter.

Artikkelen gir en overordnet fremstilling av problemstillingene. Reglene knyttet til odel er mange og ofte kompliserte, slik at det er lurt å oppsøke juridisk rådgivning for å få hjelp tilpasset den enkeltes situasjon, og for å sikre at alle forhold blir ivaretatt i henhold til gjeldende lover og regler.

