



FLYTTE SAMMEN

Hvem trenger samboerkontrakt/ samboeravtale? Når bør det opprettes?

Vi anbefaler alle samboere å skrive samboerkontrakt. En slik avtale sikrer forutsigbarhet og notoritet omkring de økonomiske sidene av et samboerskap, både så lenge forholdet vedvarer, og ved et eventuelt samlivsbrudd. Videre vil en avtale kunne bidra til å forhindre konflikt ved opphør av samlivet.

Et annet viktig poeng er at man tenker gjennom hvordan inntekt brukes under samlivet, herunder forholdet til nedbetaling av lån, betaling av løpende forbruksvarer, strøm mv., og hvilke konsekvenser dette kan få.

En samboerkontrakt bør opprettes før man blir samboere, og i alle tilfeller før eller med én gang samboerne involverer seg sammen i bolig, hytte, bil eller andre store verdier. Videre bør det inngås samboerkontrakt dersom samboere tar opp felles lån. Det anbefales dessuten å opprette samboerkontrakt dersom man har barn, og dersom et par går over fra å ha atskilt til å ha samlet økonomi.

Formkrav til samboeravtale?

Det gjelder ingen formkrav. Den klare anbefalingen er imidlertid at samboerkontrakt bør inngås skriftlig. Videre at begge parter daterer, signerer, og oppbevarer ett eksemplar hver (original). I tillegg kan det være lurt at et tredje eksemplar oppbevares hos en tredjepart, et vitne, en advokat eller lignende.

Dersom avtalen ikke gjøres skriftlig, vil det bli svært vanskelig å bevise hva som er avtalt.

Det finnes intet register for samboerkontrakter, og de kan ikke tinglyses. Trygg oppbevaring er derfor viktig.

Hva bør en samboerkontrakt omfatte?

Samboere har avtalefrihet. Hvert enkelt par står således fritt til å avtale det som måtte passe deres situasjon best.

Avtalen kan f.eks. inneholde:

- Oversikt over eiendeler; hvem eier hva. For eiendeler som eies sammen, f. eks. bolig, må eierbrøken oppgis. Sistnevnte er spesielt viktig. Skal boligen eies med en halvpart på hver, eller skal det være annen eierbrøk?
- Oversikt over midler som den enkelte samboer er arvet eller mottatt i gave og som tilhører denne
- Avtale om hva som skjer med eiendeler samboerne erverver under i samlivet. Hva skal gjelde her? Skal det eies med en halvpart på hver eller skal annet avgjøre?
- Gjeldsansvar
- Dekning av utgifter? Felles konto?
- Sparing
- Forsikringer
- Oppussing/ arbeid utover ordinært vedlikehold. Hvem skal betale? Får det konsekvenser for eierforholdet? Verdistigning?
- Forhold rundt et brudd: hva skal deles og hva skal holdes utenfor (eneeie)
- Avtale fremgangsmåte for verdsetting av boligen ved et brudd. Skal man bli enig om en takstmann, innhente hver sin vurdering og deretter finne gjennomsnittet eller lignende. Her oppstår lett konflikter i en bruddsituasjon.
- Mulighetene for å kunne kjøpe ut den andre av boligen og eventuelle vilkår for dette
- Det bør reguleres hva man skal gjøre ved uenighet om tolkning av avtalen: mekling etc.
- Frist for fordeling

Listen er ikke uttømmende, og det vil naturligvis være variasjoner.

Endre samboeravtale?

Situasjonen og forholdene kan undertiden endre seg, og det kan oppstå behov for revisjon av samboerkontrakten. En samboerkontrakt kan uten hindringer endres dersom det er enighet mellom partene. Den endrede avtalen bør også gjøres skriftlig, og forholdet til den gamle avtalen bør klargjøres i eget punkt. Den nye samboerkontrakten kan enten inntas som et tillegg/ vedlegg til den opprinnelige avtalen, eller man kan skrive en helt ny avtale.

Hva bør man tenke på før man blir samboere?

Før man blir samboeren bør man for det første opprette en samboerkontrakt. Se punktet over.

Det er viktig å være obs på at det er eierforholdene som avgjør ved et samlivsbrudd. Dersom en bare flytter inn i samboers bolig, men aldri kjøper seg inn, vil man ikke ha noe eierskap i boligen. Man kan da befinne seg i en situasjon hvor man risikerer å stå igjen uten krav på noe av boligens verdi ved et brudd. At man betrakter boligen som felles, har vært samboere i mange år, at det er urimelig mv. er som det klare utgangspunktet ikke tilstrekkelig.

Videre bør man avklare eierforhold til bolig, bil, og andre betydelige verdier. Brøken den enkelte eier bør konkretiseres.

I tillegg bør man avklarer praktiske og økonomiske forhold av betydning, herunder om man skal opprette en felles brukskonto mv.

Hvordan bør jeg kjøpe meg inn i min samboers bolig?

For det første må samboerne være enige om hvilken eierbrøk som skal gjelde mellom dem. Skal boligen eies 70/30, 50/50 eller lignende.

Videre må det avklares hvordan samboeren skal kjøpe seg inn, altså hva vedkommende skal betale. Samboeren kan overføre et vederlag til den andres konto, eller overta gjeldsbyrde som allerede påhviler boligen. I praksis vil det ofte være en kombinasjon av de to.

Det nye eierforholdet bør tinglyses hos Kartverket for å sikre den nyervervede eiendomsretten rettsvern. Det påløper tinglysingsgebyr og dokumentavgift på 2,5 %. Satsene fremgår på Kartverkets nettsider. Samboer betaler kun dokumentavgift for den halvparten andelen vedkommende får overdratt til seg, ikke hele boligens verdi.

Samboere har avtalefrihet både mht. eierbrøk og kjøpesum, men en verdivurdering av boligen utgjør ofte et rimelig utgangspunkt.

Samboerkontrakten bør oppdateres ved innkjøp dersom dette gjøres eller utvides underveis i samboerskapet.

Samboere bør være klar over at det å skjøte over en halvpart av eiendommen til partneren, mot at vedkommende skal være med å betale på halve lånet, ofte er en løsning som vil kunne by på tolkningstvil og uenigheter. Dette fordi det vil være uklarheter ifht. nedbetaling og verdistigning mv.

Da anbefales heller å opprette en avtale hvor en samboer gradvis opparbeider seg eierandel i boligen, i takt med innskudd/ nedbetaling av lån. Det kan være fornuftig å rådføre seg med en økonomisk rådgiver eller en advokat på dette punkt.

Gjeldsansvar samboere

En står som utgangspunkt ikke ansvarlig for samboerens gjeldsopptak. Unntak gjelder dersom du er medlåntaker eller kausjonist.

Samboerens kreditorer kan ikke gå etter din formue dersom din samboer har tatt opp lån. Likevel er det åpenbart at samboeres økonomiske opptreden kan påvirke den andres eller familiens situasjon. Dersom dere eier bolig sammen, kan kreditorene gå etter hans andel av boligen, og dette kan igjen medføre at dere må flytte. Det er derfor viktig med åpenhet i samboerskapet rundt gjeld, og å regulere gjeldsansvar i samboeravtalen.

Samlivsbrudd/ fordeling hvis man ikke har samboerkontrakt?

For samboere opprettes ikke samme økonomiske fellesskap som for ektefeller. Samboere har heller ingen egen lov. Partene står fritt til å avtale det de måtte ønske i en samboerkontrakt, herunder hvem som eier hva, og hvordan deling ved et brudd skal foregå.

Dersom det ikke er opprettet noen samboeravtale som kan legges til grunn for oppgjøret, er den klare hovedregelen at hver beholder sitt. Det er alminnelige formuerettslige prinsipper. Dette innebærer at samboere ikke får noen rettighet i hverandres eiendeler med mindre dette er avtalt.

Dersom en bolig, bil etc. er kjøpt i fellesskap, f. eks med

midler fra en felleskonto eller midler fra et felles lån, vil tingen som regel være sameie mellom samboerne. Er gjenstanden ervervet med lik sum fra hver, eier samboerne en halvpart hver.

Dersom samboere f. eks har ulik egenkapital ved kjøp av felles bolig kan ulikheten justeres ved at den ene f. eks finansierer større del av boligen med lån.

Hva som fremgår av skjøtet/ grunnboken er ikke avgjørende for forholdet mellom samboere. Tinglysning/ skjøte skaper kun sikkerhet overfor tredjemann/ kreditor. Hva som fremgår av skjøtet utgjør imidlertid et bevismoment ved uenighet om eierforholdet.

Det finnes imidlertid unntak hvor samboer likevel kan ha opparbeidet seg en sameieandel i den andres gjenstand, typisk bolig, til tross for de reelle eierforholdene. I slike tilfeller kan samboeren tilkjennes et vederlagskrav. Dette unntaket er snevert, og det skal svært mye til for å gjøre unntak fra regelen om at hver eier sitt.

Ved vederlagskrav tas det utgangspunkt i om en samboer som ikke er eier, likevel har beriket den andre. Videre spiller rimelighetsbetraktninger inn.

Det er verdt å merke seg at hver samboer som det klare utgangspunkt dekker sine egne utgifter/ felles forbruk. Det at en samboer tjener mer enn den andre gir ingen plikt til å betale tilsvarende mer enn den andre. Her som ellers har samboere avtalefrihet. Det er heller ikke slik at partene ved et samlivsbrudd skal ha dekket sine utlegg, kostnader, lån til den andre mv. Dette må i tilfelle uttrykkelig reguleres i samboerkontrakt.

Kan jeg overta samboerens bolig etter brudd? Gjelder det noen lov for samboere? Hvor fremgår reglene?

Det finnes ingen alminnelig samboerlov. En samboeravtale er derfor spesielt viktig.

Det finnes dog særlovgivning på noen områder, slik som sameieloven og husstandsfellesskapsloven. Etter denne kan en samboer blant annet tilstå retten til å overta den andres bolig til markedspris etter et samlivsbrudd. Forutsetningen for å ha en slik rett er at man har vært registrerte samboere i minst to år, og enten har eller venter felles barn. Videre må man selvsagt ha økonomisk mulighet til å sitte med utgifter og lån alene.

Har man arverett etter samboeren?

Samboere har en begrenset arverett. Arveloven kapittel III A regulerer dette.

Utgangspunktet er at kun samboere som har, har hatt eller venter barn sammen arver hverandre. Samboers arv utgjør da 4 x Folketrygdens grunnbeløp. 1G er pr. 1. mai 2021 NOK 106 399, og 4G utgjør da NOK 425 596. Samboers arverett går foran livsarvingene (barnas) pliktdelsarv.

Samboere har også en begrenset rett til å sitte i uskiftet bo.

Samboere uten felles barn har i utgangspunktet ingen arverett. Samboere kan imidlertid avtale dette ved å opprette et testament, og på den måten sikre hverandre.

Arveretten for samboende med barn kan også utvides ved testament. Dersom avdøde samboer har barn legger imidlertid reglene om pliktdelsarv begrensinger. Som utgangspunkt kan en testamentere over 1/3 av formuen. Resterende 2/3 er pliktdelsarv for barna.

Arveretten til en samboer kan også falle bort/ avkortes. Dette må fremgå av testament, og samboeren må være kjent med dette. Kontrollbarhet bør tilstrebes.

En samboeravtale er nyttig også når det gjelder arverett. Dette fordi den kan avklare formuesforholdet mellom samboerne, hvem som eide hva, og følgelig også hva som er en del av avdødes formue (dødsbo).

Giftemål?

Hvorvidt man vil være samboere eller gifte seg er selvsagt noe hvert par må finne ut av selv. Vernet for ektefelle er imidlertid sterkere ved skilsmisse og død.

Ektefeller har i utgangspunktet felleseie med likedeling av all formue. For samboere finnes det ikke felleseie – her er utgangspunktet at man finner ut hvem som eier hver ting. Det kan gi meg en langt mer ujevn fordeling, noen ganger med urettferdig resultat. En god samboerkontrakt, eventuelt kombinert med gjensidig testament, kan løse mye.

Det gjelder særskilte formkrav til et testament, herunder krav om vitner.