



# FLYTTE SAMMEN

Hvem trenger samboerkontrakt eller samboeravtale, og når bør den lages?

(Alt som har understrek er forklart under BEGREPER på side 4)

Vi anbefaler alle samboere å skrive en samboerkontrakt. En slik avtale sikrer forutsigbarhet og oversikt over de økonomiske sidene av et samboerskap og kan forhindre konflikter, både så lenge forholdet varer, og ved et eventuelt samlivsbrudd.

Et godt tips er at dere tenker gjennom hvordan inntektene deres brukes under samlivet, og hvilke konsekvenser dette kan få. Hvordan fordeler dere for eksempel betaling av forbruksvarer, nedbetaling av lån, transport og strøm?

En samboerkontrakt bør opprettes før dere blir samboere, eller i hvert fall før eller med én gang dere flytter sammen eller skaffer dere hytte, bil eller andre store verdier. Dere bør også inngå samboerkontrakt hvis dere tar opp felles lån. Det anbefales dessuten å opprette samboerkontrakt hvis dere har barn, og dersom dere går over fra å ha hver deres til å ha samlet økonomi.

## Er det formkrav til samboerkontrakten?

Det er ingen formkrav, men den klare anbefalingen er at en samboerkontrakt bør inngås skriftlig. Begge parter skal skrive dato, signere og beholde ett eksemplar av originalen hver. I tillegg kan det være lurt at et tredje eksemplar oppbevares hos en tredjepart som for eksempel et vitne, en advokat eller lignende.

Dersom avtalen ikke gjøres skriftlig, blir det vanskelig å bevise hva som er avtalt.

Det finnes ikke noe offentlig registrering (tinglysing) av samboerkontrakter. Trygg oppbevaring er derfor viktig.

## Hva bør en samboerkontrakt inneholde?

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

## Kontrakten kan for eksempel inneholde:

- Oversikt over eiendeler og hvem som eier hva. For eiendeler som eies sammen, for eksempel bolig, er det viktig å oppgi hvor mye hver eier (eierbrøk). Skal boligen eies med en halvpart på hver, eller skal det være annen fordeling?
  - Oversikt over midler som den enkelte samboer har arvet eller mottatt i gave, og som tilhører bare den ene.
  - Avtale om hva som skjer med eiendeler samboerne skaffer seg under i samlivet. Hva skal gjelde her? Skal det eies med en halvpart på hver eller skal det avtales en annen fordeling?
  - Oversikt og fordeling av gjeldsansvar.
  - Hvordan dere dekker utgifter? For eksempel felles regningskonto?
  - Sparing – eventuell pensjonssparing.
  - Forsikringer.
  - Oppussing og arbeid utover vanlig vedlikehold. Hvem skal betale? Får det konsekvenser for eierforholdet? Verdistinging?
  - Forhold rundt et brudd: hva skal deles og hva skal holdes utenfor (eneeie).
  - Avtale fremgangsmåte for verdsetting av boligen ved et brudd. Skal dere bli enig om en takstmann, innhente hver deres vurdering og deretter finne gjennomsnittet eller lignende? Her oppstår det lett konflikter ved et brudd.
  - Mulighetene for å kunne kjøpe ut den andre av boligen og eventuelle vilkår for dette.
  - Det bør avtales hva som skal gjøres ved uenighet om tolkning av kontrakten. For eksempel mekling.
  - Frist for deling.
- Listen er ikke fullstendig. Den kan justeres til deres behov, og det vil naturligvis være variasjoner i alle samboerkontrakter.

## Kan man endre samboerkontrakten?

Situasjonen og forholdene kan over tid endre seg, og det kan oppstå behov for å endre på samboerkontrakten. En samboerkontrakt kan 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 være et tillegg eller vedlegg til den opprinnelige kontrakten, eller dere kan skrive en helt ny kontrakt.

## Hva bør dere tenke på før dere blir samboere?

Før dere blir samboere bør dere for det første opprette en samboerkontrakt. Se punktet over.

Det er viktig å være klar over at det er eierforholdene som er avgjørende ved et samlivsbrudd. Dersom du bare flytter inn i samboers bolig, men aldri kjøper deg inn, vil du ikke ha eierskap i boligen. Du kan da komme i en situasjon hvor du risikerer å stå igjen uten krav på noe av boligens verdi ved et brudd. Å kun betrakte boligen som felles etter at dere har vært samboere i mange år er i utgangspunktet ikke tilstrekkelig for fordeling ved et brudd.

Dere bør avklare eierforhold til bolig, bil, og andre betydelige verdier. Hva den enkelte eier bør dokumenteres skriftlig.

I tillegg bør dere avklarer praktiske og økonomiske forhold av betydning, for eksempel om dere skal opprette en felles brukskonto med mer.

## 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, altså registreres, hos Kartverket for å sikre den nyervervede eiendomsretten rettsvern. Denne registreringen krever tinglysingsgebyr og dokumentavgift på 2,5%. Satsene står på Kartverkets nettsider. Samboer betaler kun dokumentavgift for den andelen vedkommende kjøper, ikke hele boligens verdi.

Samboere har avtalefrihet både når det gjelder hvor stor eierbrøk hver skal ha og kjøpesummen, men en verdivurdering av boligen utgjør ofte et rimelig utgangspunkt. Hvis innkjøp, eller utvidelse av eierskap i boligen, gjøres underveis i samboerskapet, bør samboerkontrakten oppdateres.

Samboere bør være klar over at det å overføre 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 uklarer rundt nedbetaling og verdistigning med mer.

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

## Gjeldsansvar for samboere

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

Samboerens kreditorer kan ikke gå etter din formue dersom det er samboeren din som har tatt opp lån. Likevel er det viktig å vite at hvordan en samboer opptrer økonomisk kan påvirke den andres eller familiens situasjon. Dersom dere eier bolig sammen, kan kreditorene gå etter den enes 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 samboerkontrakten.

## Hvordan skjer fordeling ved et samlivsbrudd uten samboerkontrakt?

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

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 en bolig, bil eller liknende er kjøpt i fellesskap, for eksempel med midler fra en felleskonto eller med et felles lån, vil gjenstanden som regel være sameie mellom samboerne. Er gjenstanden kjøpt med lik sum fra hver, eier samboerne en halvpart hver.

Hvis samboere har ulik egenkapital ved kjøp av felles bolig, kan ulikheten justeres ved at den ene for eksempel tar opp et lån for å finansiere en større del av boligen. Hva som kommer frem av skjøte i et offentlig register, også kalt grunnboken, er ikke avgjørende for forholdet mellom samboere. Tinglysing av skjøte skaper kun sikkerhet overfor en tredjepart eller en kreditor. Hva som fremgår av skjøte, kan brukes om bevis ved uenighet om eierforholdet.

Det finnes imidlertid unntak hvor samboere likevel kan ha opparbeidet seg en eierandel i den andres gjenstand, typisk bolig, til tross for de reelle eierforholdene. I slike tilfeller kan samboeren gis et vederlagskrav. Dette unntaket er begrensende, og det skal veldig 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 ved å øke verdien på gjenstanden eller liknende. Videre spiller rimelighetsbetraktninger inn.

Det er verdt å merke seg at hver samboer i utgangspunktet skal dekke sin halvpart av felles forbruk. Det at en samboer tjener mer enn den andre, gir ingen plikt til å betale tilsvarende mer enn den andre. Samtidig foretar man normalt ikke en etteravregning av ulik dekning til felles utgifter ved et samlivsbrudd, selv om den ene rent faktisk har betalt noe mer enn den andre. Her, som ellers, har likevel samboere avtalefrihet.

### Finnes det en lov for samboere?

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

Men, det finnes spesielle lover på noen områder, også kalt særlovgivning. Eksempler på dette er sameieloven og husstandsfellesskapsloven. Etter husstandsfellesskapsloven kan en samboer blant annet få retten til å overta den andres bolig til markedspris etter et samlivsbrudd. Forutsetningen for å ha en slik rett er at dere har vært registrerte samboere i minst to år, og enten har eller venter felles barn. Videre må hver part selvsagt ha økonomisk mulighet til å sitte med utgifter og lån alene.

### Har du 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 2023 NOK 118 620, og 4G utgjør da NOK 474 480. Samboers arverett går foran livsarvingenes (barnas) del som kalles pliktdelsarv.

Samboere med felles barn 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 eller avkortes. Dette må komme frem av testament, og samboeren må være kjent med dette. Dette bør være mulig å kontrollere.

En samboerkontrakt 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).

## Er det lurt å gifte seg?

Om dere vil være samboere eller gifte dere er selvsagt noe hvert par må finne ut av selv. Vernet for ektefeller 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 dere finner ut hvem som eier hver ting. Dette kan gi en langt mer ujevn fordeling, noen ganger med urettferdig resultat. En god samboerkontrakt, eventuelt kombinert med gjensidig testament, kan løse mye.

Det gjelder spesielle krav, også kalt særskilte formkrav, til et testament, som blant annet krav om vitner.

## BEGREPER:

**Formkrav:** Hvilke betingelser som må være oppfylt for at en avtale skal være gyldig.

**Eierbrøk:** For å finne eierbrøk, må man da se hvor stor andel av kjøpesum hver av samboerne har. Dette er deres andel av lån og egenkapital.

**Vederlag:** Godtgjørelse av for eksempel penger for å kompensere for en økonomisk skjevhet av betydning.

**Kreditor:** En privatperson, bedrift eller institusjon som har krav på en ytelse fra en annen part – i de aller fleste tilfeller er ytelsen penger.

**Skjøte:** Dokumentet som brukes for å overføre fast eiendom til en ny eier.

**Tinglysing:** En offentlig registrering av en avtale mellom to parter om rettigheter og forpliktelser som angår fast eiendom, visse typer løsøre eller arve- og gavedisposisjoner, samt ektepakter.

**Særlovgivning:** En lov som gjelder et spesielt rettsområde eller et spesielt forhold.

**Uskiftet bo:** Når den ene ektefellen dør, er det vanlig at den gjenlevende blir sittende i uskiftet bo. Det betyr at arven etter den døde ikke er fordelt ennå.

**Pliktdelsarv:** Gjelder for avdødes livsarvinger - 2/3 av avdødes formue fordelt likt mellom livsarvingene, men oppad begrenset til 15 G pr. livsarving.

**Dødsbo:** Når noen går bort, etterlater de seg verdier og gjeld. Det kaller vi et dødsbo. I tillegg til formue og gjeld, består dødsboet av innbo, løsøre, rettigheter og forpliktelser.