

Kvinner og odel

Forord

Formålet med brosjyren er å gi en kortfattet framstilling av hovedreglene og praktiske problemstillinger innenfor odels- og åsetesretten. I tillegg har vi valgt å skrive litt om ekteskap og ugift samliv. Grunnen til dette er at mange av våre klienter har spørsmål nettopp om i tilknytning til odelsretten og disse rettsområdene.

Målgruppen for brosjyrene er først og fremst odelsjenter og kvinner som gifter seg til odelsgård. Vi har valgt å la presisjonsnivået vike til fordel for en lettfattelig framstilling. Vi ønsker å fokusere på de rettslige problemstillinger som disse kvinner møter.

Forhåpentligvis vil denne brosjyren sette kvinnen "på sporet" i forhold til egne rettigheter og problemer som kan oppstå. Vi håper derfor at brosjyren kan bidra til å forebygge konflikter. Vi oppfordrer leseren til å bruke ordlisten når de leser Brosjyren. Særtrykk av odelsloven kan kjøpes i bokhandelen.

Brosjyren er laget av Juridisk rådgivning for kvinner. JURK er en rettshjelpsorganisasjon som består av 23 kvinnelige jusstudenter ved Universitetet i Oslo. JURK gir gratis råd og veiledning til kvinner over hele landet.

Vi takker våre faglige veiledere, forsker/ formidler Tove Bolstad , professor Thor Falkanger og førsteamanuensis Tone Sverdrup ved Universitetet i Oslo, for god hjelp og veiledning i forbindelse med brosjyreprosjektet.

Brosjyren er gitt ut med støtte fra Landbruksdepartementet, Justisdepartementet, Norges Bondelag, Lovsamlingsfondet, Den Norske Advokatforening og Landbruksforlaget.

Oslo, mars 1998

Margrete Homlang
Kjerstin Nordås

Guro Heimly
Barbero Tveite

Innholdsfortegnelse

Forord

Del 1 Odels- og åsetesretten

Odelsretten

Hva er odelsrett

Odelsjentene

Forholdet til gammel lov

Hvilke eiendommer kan det hevdes odelsrett til

Hevdstid

Hvem har odelsrett

Odelsrekkefølgen

Unntak fra odelsrekkefølgen

Samodling ved ektefeller

Åsetesretten

Hva er åsetesrett

Betingelsene for å benytte åsetesretten

Forholdet til gjenlevende ektefelle er som ikke har odelsrett

Åsetesrekkefølgen

Deling av eiendommer

Del 2 Overdragelse

Salg til best odelsberettigede

Salg til andre odelsberettigede og fremmede

Hovedregel

Når må retten gjøres gjeldene

Preskripsjonsvirkningen

Bortfall

Bo - og driveplikten

Verdsettelsen Avtalefrihet

Når må det foretas odelsstakst

Hvordan fastsettes odelsstaksten

Åsetetakst

Del 3 Forhold i ekteskap og ugift samliv

Ekteskap

Formuesordning og eierforhold

Annen formuesordning enn felleseie

Gjeldsstiftelse
Underholdsplikt
Litt om gjengifte på odelsgård

Ugift samliv

Ingen formuesordning
Eierforhold
Gjeldsstiftelse
Ingen underholdningsplikt

Del 4 Forhold i ekteskap og ugift samliv

Oppløsning av ekteskap

Separasjon og skilsmisse
Deling av formuen ved separasjon og skilsmisse
Det viktige skjæringstidspunktet
Naturalutlegg
Ektefellebidrag
Når er skiftet bindene

Oppløsning av ugift samliv

Deling
Den viktige samlivskontrakten

Oppløsning av samlivet ved død

Ekteskap

Ektefellers arverett
Gjenlevende vern mot odelsberettigede
Forholdene mellom gjenlevende ektefelle og felles livsarvinger
Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og avdødes særkullsbarn
Forholdet mellom gjenlevende ektefeller og fjernere odelsberettigede
enn livsarvinger og særkullsbarn
Flere eiendommer
Hva skjer når ektefellen må gi fra seg eiendommer

Ugift samliv

Få verneregler

Ordliste

Kilder

Relevante lover

Nyttige kontorer
Oversikt over JURKs publikasjoner

Del 1. Odels- og åsetesretten

Odelsretten

Hva er odelsrett

Odelsrett er en rett til fast eiendom som man kan få på grunnlag av selskap, eller ved egen odelshevd. Den har opp gjennom tidene sikret slekten eiendomsretten til jorda, og bidratt til at den blir holdt i hevd av dem som er best egnet til det. Odelsretten har også hindret oppsamling av mye gjord hos en slekt.

Det er kun eiendommer som kan brukes til landbruksformål og som er over en viss størrelse, som kan odelshevdes.

Odelsjentene

I 1974 ble odelsloven endret slik at det eldste barnet, uavhengig av kjønn, fikk best odelsrett. I dag har kvinner odelsrett til jorda på lik linje med menn. Lovendringen var et resultat av viljen til likestilling ellers i samfunnet, ikke etter krav fra bøndene selv.

Likevel er dagens situasjon at ca 80 % av mennene bruker odelsretten sin, mens bare ca 30 % av kvinnene gjør dette. Gjennomsnittsalderen for de som overtar bruk i Norge er 33 år (kilde: Landbrukets utredningskontor). Virkningen av lovendringen vil derfor vise seg med full kraft i de nærmeste årene.

En undersøkelse foretatt av Landbrukets Utredningskontor, viser at odelsjentene er mer usikre på om de vil ta over gården enn det guttene er. Flere jenter velger å avstå fra å bruke retten, dersom de har yngre brødre som har deltatt i gårdsdriften. Langt flere gutter enn jenter tror at foreldrene foretrekker dem foran yngre søsken. Jentene har, her som på andre livsområder, en tendens til å ta hensyn til andre forhold enn sine egne interesser.

Det er mange årsaker til dette. I denne sammenheng nøyer vi oss med å påpeke at manglende åpenhet og støtte kan føre til at færre jenter bruker retten sin. Foreldrenes holdninger er viktige, og de har sannsynligvis større mulighet til å påvirke jentene til å overta enn de selv er klar over. Vi oppfordrer derfor foreldre til åpenhet omkring disse problemstillingene.

Jenter som er i tvil om de vil bruke odelsretten sin kan kontakte Norges Bygdeungdomslag eller odelsjenteutvalget i fylket for veiledning.

Forholdet til gammel lov

Den nye odelsloven reiser en del overgangsspørsmål. Mange av disse er kompliserte, og der det er aktuelt anbefaler vi leseren å ta kontakt med advokat

1. Eiendommen må kunne brukes til landbruksdrift

Med dette menes at jorda må kunne brukes til jord-, skog - eller hagebruk. Man må se på naturgrunnet; jorda må kunne benyttes til produksjon av landbruksvarer. Det er ikke noe krav om at jorda i hevdstiden blir brukt til landbruk, men landbruksdriften må være en aktuell bruksmåte i fremtiden. Det er uten betydning om eiendommen ligger i et landdistrikt eller innenfor grensene til en by.

2. Eiendommen må oppfylle ett av disse kriteriene

eiendommen må ha et jordbruksareal på minst 10 dekar. Et dekar er det samme som et mål, altså 10 x 100 meter. En eiendom med minst 10 dekar jordbruksareal vil alltid kunne være odlingsjord, såfremt den kan brukes til landbruksdrift.

En eiendom på mindre enn 10 dekar jordbruksareal vil kunne være odlingsjord hvis den produksjonsmessige verdien tilsvarer

Minst 10 dekar jordbruksareal. Dette kan den få hvis det hører med skog, beitemark og dyrkningsareal i tilknytning til den dyrkede jorda.

En eiendom med mindre enn 5 dekar jordbruksareal vil aldri være odlingsjord. Dette betyr at en eiendom med f eks 3 dekar jordbruksareal og 80 dekar skog aldri kan odles.

En ren skogeiendom må ha et produktivt skogbruksareal på Minst 100 dekar.

Disse vilkårene må også være oppfylt når en odelsberettiget senere krever odelsløsning.

Hevdstiden

En eiendom må være i samme slekt i 20 år før odleren får odelsrett til den. Odleren er den som har vunnet retten ved odelshevd. Det er ikke noe vilkår for odelshevd at eieren selv bor på eiendommen og driver den.

Også eiendommer som er forpaktet bort kan hevdes odel på. når odleren har hevdet odelsrett, gjelder retten også for hennes etterkommere.

Utgangspunktet for odelshevdstiden

Hevdstiden begynner å løpe den dagen odleren blir eier med full eiendomsrett.

Odleren blir som regel eier når hun har fått skjøttet eiendommen over på seg. Hvis hun ikke kan bevise at hun ble eier før hjemmelen ble tinglyst, kan fristen først regnes fra dette tidspunktet.

Avbrudd av odelshevdstiden

Odelshevden blir avbrutt hvis det blir påheftet en løsningsrett som det ikke er knyttet vilkår til, f. eks. en kjøpsrett som kan gjøres gjeldende når som helst. Dette er en annen form for løsningsrett enn forklart i ordlisten. Odelshevden avbrytes også hvis eieren binder seg til å selge eiendommen, f. eks. ved å inngå en kjøpekontrakt.

Adgang til å legge sammen flere eieres hevdstid

Det er viktig å være klar over at det er mulig å legge sammen flere eieres hevdstid. Ved salg, gave eller arv av en eiendom fra foreldre til livsarvinger, kan eiertidene regnes sammen. Også ved overdragelse mellom enkelte andre slektninger kan hevdstiden legges sammen. De andre vilkårene for odelshevd må være oppfylt.

Hvem har odelsrett

Det er odleren som får odelsretten. Dette er den som har vunnet retten ved odelshevd.

Etterkommere av odleren får odelsrett dersom noen av foreldrene, besteforeldrene, tantene eller onklene har vært eier av eiendommen med odel. Disse personene utgjør odelskretsen. Dersom eiendommen går over til noen som ikke har odelsrett, må etterkommeren være født før denne eiendomsovergangen for at hun skal få odelsrett

Eksempel

Petter eier en gård og ønsker å selge. Sønnen Olav har odelsrett til gården. Petter selger til Anne som ikke har odelsrett, men Olav løser gården på odel innenfor ett års frist. Olav fikk en datter etter at Anne kjøpte gården. Datteren får odelsrett. Det spiller således ingen rolle at gården var ute av slektens eie på fødselstidspunktet.

Barn

Barn får odelsrett etter både mor og far og deres slekt, dersom de er innenfor odelskretsen. For å få odelsrett etter faren og hans slekt må farskapet være fastslått i samsvar med reglene i Barneloven.

Barn født utenfor ekteskap hadde inntil 1975 ikke odelsrett etter faren og farsslekten, med mindre han hadde tinglyst en erklæring om at barnet var hans - lyst det "i kull og kjønn" som det heter. Denne regelen gjelder fremdeles for dem som er født før 1. januar 1965. barn født etter denne datoen får odelsrett etter faren og farsslekten når farskapet er fastslått eller erkjent i samsvar med reglene i barneloven.

I forhold til moren og hennes slekt har barnet samme rettigheter som om barnet var født i ekteskap, uansett om det er født før eller etter 1. januar 1965 dersom foreldrene har giftet seg etter barnet ble født, blir det regnet på lik linje med barn født i ekteskap. For adoptivbarn adoptert før 1. januar 1965 gjelder det særlige regler.

Odelsrekkefølgen

Allmenn prioriteringsrekkefølge

Utgangspunktet er fødselstidspunktet. Førstefødte og hennes linje har best odelsprioritet; eldre søsken går foran yngre. I dag er rekkefølgen uavhengig av kjønn. Dette gjelder likevel bare for de som er født etter 1. januar 1965. Dersom en sønn og en datter begge er født før denne datoen, vil han ha bedre odelsrett enn henne, selv om hun er eldst. Er sønnen født etter denne datoen vil likevel datteren som eldre søsken gå foran, uten hensyn til om hun er født før eller etter 1. januar 1965.

Fortrinnsretten mellom søsken og deres linjer gjelder bare én eiendom. Har man overtatt en eiendom, kan man likevel få fortrinn til eiendom nummer to dersom en av de yngre søsknene eller deres slekt får tilbud om å overta den første eiendommen.

Adoptivbarn går inn i den vanlige odelsrekkefølgen, men prioriteten blir bestemt av adopsjonstidspunktet.

Unntak fra odelsrekkefølgen

1. Tilbudsregelen (interpellasjonsregelen)

Odelsloven har en bestemmelse som gjør unntak fra hovedregelen om at eldre barn skal gå foran yngre. I noen tilfeller ønsker foreldrene å avhende odelsgjord til et barn som ikke har best odelsrett. Dette kan f.eks. være aktuelt når barnet har deltatt i gårdsdriften i en årrekke og ønsker å overta gården, mens det best berettigede barnet ikke har vist interesse for driften.

Bestemmelsen er ikke begrenset til bare å gjelde forholdet mellom foreldre og barn. Prinsippet gjelder altså ovenfor andre odelsretthavere når eieren ikke har barn eller barnebarn.

Fremgangsmåte ved interpellasjon

Foreldrene og det yngre barnet blir enige om vilkårene for en overdragelse, og setter opp en avtale. Hovedelementene i denne avtalen må være klarlagt, slik at det blir mulig for det eldre barnet å ta stilling til et tilbud om å tre inn i avtalen.

Foreldrene gir så det eldre barnet tilbud om å tre inn i avtalen på samme vilkår som for det yngre barnet (kjøpetilbud). Det er nødvendig å rette kjøpetilbudet til alle bedre odelsberettigede dersom man ønsker å

sikre seg helt mot senere odelsløsning.

Foreldrene må sette en frist på minst 6 måneder for den eldre til å akseptere tilbudet, og både tilbud å svar må være skriftlig. Eieren er ikke forpliktet til å selge dersom den eldre ønsker å tre inn, og det er i prinsippet ingen grense for hvor mange ganger tilbudet kan settes frem.

Dersom den eldre svarer nei eller ikke svarer innenfor fristen, blir vedkommende stående etter den som opprinnelig fikk tilbudet og hennes linje i odelsrekkefølgen. Det vil si at man må svare ja, ellers mister man løsningsretten. Om løsningsrett, se pkt 3.

Vilkårene som er satt i tilbudet må oppfylles av kjøperen, og de må være reelle og saklig begrunnet. I vilkåret om saklighet ligger det at den som får kjøpetilbudet ikke skal bli bundet av vilkår som er satt bare for å gjøre det vanskelig for henne å akseptere. Eieren kan heller ikke selge til det yngre søskenet til en lavere pris enn i det opprinnelige tilbudet.

Dersom de odelsberettigede mener at vilkårene ikke er reelle eller saklig begrunnet, kan de gå til løsnings sak og få spørsmålet avgjort.

Det må ikke gå for lang tid fra den bedre berettigede takker nei eller svarfristen var ute før overdragelsen skjer. Dersom det går lang tid, kan interpellasjonen miste sin virkning. Overdrar foreldrene da gården, kan den eldre etter omstendighetene løse på odel innenfor den vanlige 1 års fristen.

I noen tilfeller skaper dette problemer for odelsjenter som blir forbigått av foreldre som ønsker at en yngre bror skal overta gården. Konservativ holdning, som f eks at gutter er best skikket til å ta over gården, fører til et press på jentene, jenter tar som nevnt ofte hensyn til andres interesser fremfor egne. Man må ikke la seg presse til å la være å tre inn i tilbudet hvis man har lyst til å overta.

2. Skjønnsregelen

Domstolene kan nekte odelsløsning i visse tilfeller. Dersom et yngre søsken har tatt over eiendommen fra foreldrene, og odelsrettshaveren vil løse den på odel, kan dette nektes dersom det etter forholdene ville være klart urimelig om den eldre fikk drive den yngre bort.

Her foretas det en rimelighetsvurdering hvor det blant annet blir lagt vekt på om den eldre har tatt del i driften og/ eller om hun har vært fraværende over lang tid. Videre legges det vekt på om hun har et annet yrke som hun gjennom skolen og praksis har utdannet seg til, mens den yngre har bodd på gården og hjulpet til. Den yngre må også regnes som egnet til å drive gården.

Av rettspraksis ser vi at man legger særlig vekt på partenes tilknytning til gården, nærhet i slektskap og om den eldre/ saksøkeren i ord eller handling har gitt den andre grunn til å tro at hun ikke vil komme til å benytte retten sin. Domstolene har tolket uttrykket svært strengt, og det skal mye til for at en odelsløsning blir regnet som klart urimelig.

3. Fraskrivelse av odelsrett

Odelsretten er en personlig rett som ikke kan overdras eller utnyttes av andre. Odelsrettshaveren kan derimot binde seg til ikke å gjøre den gjeldende, enten ovenfor bestemte personer eller i det hele tatt.

Odelsrettshaveren kan fraskeive seg retten til å løse gården på odel. Slik fraskrivelse av odels- og/ eller løsningsrett skjer i en del tilfeller, og det er ikke uvanlig at det blir gitt vederlag for fraskrivelsen. Man har ikke krav på slikt vederlag etter loven, men det er ikke forbudt mot det. Det er også mulig å sette andre vilkår for fraskrivelsen.

a) Fraskrivelse overfor enkelte er fraskrivelse av løsningsrett. Odelsrettshaveren forplikter seg til ikke å gå til løsnings sak mot vedkommende. Regelen er myntet på fraskrivelse i forbindelse med en påtenkt avhendig. Det vanlige er da at selgerens slekt fraskriver seg løsningsretten i forhold til kjøperen og etterkommerne hennes.

Etter omstendighetene kan man bli regnet for å ha fraskrevet seg løsningsretten selv om dette ikke er sagt med rene ord.

Fraskrivelse av løsningsrett er ikke det samme som fraskrivelse av odelsrett. Ved fraskrivelse av løsningsretten er odelsretten fremdeles i behold. Følgelig kan en kreve innløsning av gården dersom den blir solgt til noen man ikke har fraskrevet seg løsningsretten ovenfor eller til noen utenfor odelskretsen. Dette er det mange som ikke er klar over. Det er ikke uvanelig at folk fraskriver seg odelsretten i tilfeller der det hadde vært tilstrekkelig å fraskrive seg løsningsretten.

Eksempel Guro eier en gård som Kjerstin har odelsrett til. Kjerstin binder seg til ikke å gjøre løsningsretten gjeldene ovenfor Barbro, dersom Guro selger til Barbro. Dersom Guro selger til andre enn Barbro, kan Kjerstin derimot gjøre løsningsretten gjeldene.

b) Fraskrivelse i det hele betyr vanligvis at vedkommende fraskriver seg all odelsrett til gården. I praksis betyr dette at man mister alle rettigheter til gården. I praksis betyr dette at man mister alle rettigheter til gården. Vi anbefaler alle å tenke seg nøye om før man gjør det.

Barn født etter fraskrivelsen

Har mor og/ eller far fraskrevet seg løsningsretten, kan deres senere fødte barn ikke løse eiendommen på odel.

Barn født før avskrivelsen

Fraskrivelse får ikke virkning for barn som er født før fraskrivelsestidspunktet. For adoptivbarn legges adopsjonstids- punktet til grunn. Dette gjelder også barn av andre odelsberettigede. Barna må selv fraskrive seg odelsretten eller løsningsretten. Er barna umyndige, kreves det samtykke fra

overformynderiet.

Dersom et umyndig barn vil løse en eiendom som foreldrene har solgt, bør dette skje ved setteverge. Grunnen til dette er at det kan være misbruk av odelsretten at foreldre, som selv har fraskrevet seg retten, går til løsnings sak i navnet på mindreårige barn. Det er barnets interesse, og ikke foreldrenes, som skal ligge til grunn for saksmålet/ løsningskravet.

Reglene er de samme ved salg til personer i og utenfor odelskretsen.

Samodling ved ektefeller

Samodling betyr at ektefellene odler eiendommer sammen for seg selv og sine etterkommere. Dette gjelder også i de tilfellene den ene dør før hevdstiden er fullført, forutsatt at eiendommen var under samodling da vedkommende døde.

En forutsetning for at samodling overhodet skal kunne skje, er at eiendommen tilhører ektefellenes felleseie.

Praktiske tilfeller der samodling kan skje, er når den ene eller begge under ekteskapet kjøper en eiendom av fremmede eller fjern slekt. Det er viktig å være klar over at samboere ikke kan samodle.

De viktige tilfeller der samodling ikke skjer er når:

- den ene hadde odelsrett til eiendommen før ekteskapet.
- den ene får eiendommen i arv eller gave under ekteskapet.
- eiendommen skal være ektefellenes særeie.
- odelsjorden går inn i felleseiet og hevdstiden ikke er fullført, men er påbegynt av foreldrene til en av ektefellene.

Odelsrekkefølgen ved samodling

Når jorda er samodlet av ektefeller, får lik odelsprioritet. Dette er den eneste regelen i odelsloven om lik prioritet.

Særkullsbarn av samodlere får prioritet etter felles barn uansett alder. Dette gjelder bare ved samodling. Mellom særkullsbarna blir rekkefølgen regulert regulert av den vanlige regelen. Fødsels- eller adopsjonstidspunktet er følgelig avgjørende.

Ved et vanlig felleseieskifte får den som har best odel lagt ut eiendommen til seg. Hvordan blir dette ved samodling , der begge ektefellene har like god odelsrett? Dette må avgjøres etter reglene i

ekteskapsloven om naturalutlegg, se JURKs brosjyre "separasjon og skilsmisse" og s 36 i denne brosjyren.

Den som får eiendommen utlagt til seg får dermed best odelsrett. Fellesbarna vil fortsatt ha best odel etter foreldrene. Dersom de ikke har felles barn, vil særkullsbarna til den som får overta eiendommen gå foran. Når denne ektefellen har eid eiendommen i 20 år, vil odelen til den tidligere ektefelle og særkullsbarna hans falle bort.

Åsetesretten

Hva er åsetesrett Åsetesrett er en spesiell arverett til odelseiendommer og eiendommer som det kan hevdes odelsrett til (odlingsjord). Det er bare arvelaterens livsarvinger som har denne retten, og den faller bort hvis den ikke blir gjort gjeldene i forbindelse med skiftet med de andre arvingene. Den åsetesberettigede kan forlange å overta gården udelt på skifte.

Åsetesretten har et dobbelt innhold:

- den gir en bestemt livsarving fortrinnsrett til å kreve gården utlagt på skifte.
- arvingen har rett til å overta til åsetestakst. Denne taksten er vanligvis noe lavere enn det en ikke åstedsberettiget må betale. Taksten vil være ca 25-30 % lavere enn omsetningsverdien.

Åsetesretten gjelder samme type eiendommer som odelsretten. Det er derimot ikke noe vilkår for åsetesretten at det hviler odel på eiendommen; man kan f eks ha åsetesretten selv om hevdstiden for odel ikke er fullført.

Betingelsene for å benytte åsetesretten

1. Åsetesretten kan brukes på odelsjord eller odlingsjord.
2. Retten blir aktuell når eieren av en slik eiendom dør.
3. For å få åsetesrett må man være livsarving til avdøde.

For barn som er født eller adoptert før 1. januar 1965, gjelder reglene i den gamle odelsloven. Dette innebærer at barn som er født før januar 1965 alltid har åsetesrett etter sin mor. Etter sin far har barnet åsetesrett hvis det enten er født i ekteskap, eller hvis fare ved skriftlig erklæring har bestemt at det skal ha åsetesrett. Det er ikke nødvendig at erklæringen er tinglyst. Barnet anses også for å være født i ekteskap hvis foreldrene har giftet seg etter at det er født. Barn som er adoptert før 1. januar 1965 har

åsetesrett etter adoptivforeldrene, men med prioritet etter adoptivforeldrenes eventuelle egne fødte barn.

4. Eiendommen må fylle betingelsene for odlingsjord.

Derimot er det, som nevnt ovenfor, ikke et vilkår at eiendommen er odelsjord. Betingelsene må være oppfylt på dødsfalltidspunktet.

Forholdet til gjenlevende ektefelle som ikke har odelsrett

Selv om gjenlevende ektefelle har overtatt boet i uskiftet eller har bruksrett, kan åsetesretten gjøres gjeldene. Åsetesretten blir først aktuell når gjenlevende dør, eller når betingelsene for fortsatt uskifte/bruksrett faller bort.

Åsetesrekkefølgen

Reglene om odelsrekkefølgen gjelder også med hensyn til Åsetesretten. Bestemmelsene gjelder ikke for dem som er født før 1. januar 1965. Disse har med andre ord krav på å få beholde den åsetesprioritet som følge av den gamle odelsloven.

Eksempel Arvelateren har to barn, en datter Marlèn som er eldst, og en sønn Mads, Marlèn har en datter Åshild, født i 1963, og en sønn Hans Christian, født i 1966. Mads har også to barn, en datter Lise, født i 1960 og en sønn Ole Oskar født i 1964. Prioriteringsrekkefølgen blir slik: Mads, Ole Oskar, Lise, Marlèn, Åshild, Hans Christian.

Retten kan fravike åsetesprioriteten dersom overtakelsen vil bli klart urimelig.

Deling av eiendommen

Dersom en eier finner at eiendommen hennes har en slik størrelse og avkastningsevne at en husstand ikke trenger hele, kan hun bestemme at eiendommen skal dele mellom to eller flere av åsetesarvingene. Fylkeslandbruksstyret må samtykke til denne delingen. Avgjørelsen om å dele eiendommen er bindende for arvingen med best åsetesrett.

Det er eieren som må ha foretatt eller foreskrevet eiendomsdelingen. Arvingene kan bli enige om å foreta en tilsvarende deling under skifte, men dette reguleres ikke av reglene i odelsloven.

Eiendomsdelingen kan gjøres mens eieren lever eller etter at hun er død. I sistnevnte tilfelle må eieren ha satt opp et skriftlig dokument om hvordan delingen skal skje. Testamentformen behøver ikke å være fulgt. Det er tilstrekkelig at arvelateren skriftlig har tilkjennegitt en vilje om deling av eiendommen, med angivelse av hvilken måte hun har tenkt seg delingen gjennomført.

Fylkeslandbruksstyrets samtykke kan innhentes også etter at eieren er død. Det som her kan godkjennes,

er delingsplanen som avdøde eier har foreskrevet.

Del 2. Overdragelse

Salg til best odelsberettigede

Vanligvis blir eiendommen overdratt til den som har best odal. Reglene om odelsløsning kommer da ikke til anvendelse.

Problemstillingen i det følgende er at eiendommen blir overdratt til en med dårligere odelsprioritet , eller til noen utenfor odelskretsen.

Salg til andre odelsberettigede og fremmede

Hovedregel

Hovedregelen er at den som har odelsrett kan gjøre retten gjeldene både mot fremmede og mot odelsrettshavere lengre ut i rekkefølgen. Fremmede er alle som ikke har odelsrett.

Nå må retten gjøres gjeldene

Løsningssak kan reise så snart det er skjedd en eiendomsovergang. Fristen for å gå til løsningssak begynner som hovedregel ikke før den nye eieren har tinglyst sin rett.

Retten til odelsløsning må gjøres gjeldene innen 1 år fra den dagen den nye eieren har tinglyst sin rett. Dette gjelder også overgang ved arv.

Dersom den nye eieren ikke har tinglyst hjemmel, vil eiendommen kunne løses på odal helt den nye eieren har hevdet odal, det vil si 20 år. Ved frivillig overdragelse skal fristen først regnes fra bruksovertagelsen, dersom denne skjer senere enn tinglysningen. Ved tvangssalg blir foreldelsesfristen regnet fra tinglysningen av tvangssalgsskjøtet. Løsningsretten gjøres gjeldene ved stevning til by - eller herredsretten.

Det kan gjøres unntak fra 1 årsregelen dersom en eier med odelsrett ikke oppfyller vilkårene om bo - og drivplikt. Disse reglene behandles ikke.

Preskripsjonsvirkningen

a) ved salg til fremmede

når odelsjordet har tilhørt noen som ikke har odelsrett og som har tinglyst hjemmel i 1 år, taper slekten

odelsretten hvis de ikke går til løsnings sak innenfor fristen, og deretter innløser eiendommer.

b) ved salg til andre odelsberettigede

odelsretten også for de bedre odelsberettigede som har latt en eier lengre ute i odelsrekkefølgen sitte med tinglyst hjemmel i 1 år.

Her er det imidlertid viktige unntak, som er såpass omfattende at den praktiske hovedregelen er at det bare er løsningsretten i forhold til den aktuelle eieren og hennes linje som tapes.

Unntakene

Tilbakeskjøtning til tidligere eiere

Den tidligere eiers odelsrett blir ikke regnet som tapt, når eieren skjøter eiendommen tilbake til tidligere eier som hun ætter fra, eller eiendommen tilbake til tidligere eier ved arv. Dette gjelder selv om tidligere eier hadde best odelsrett og det er gått mer enn ett år siden den andre fikk tinglyst hjemmel. Resultatet i et slikt tilfelle blir det samme som om den opprinnelige "ætter fra" omfatter også adoptivforeldre og adoptivbarn eller adoptivbarns barn.

Eksempel

Anne kjøper gården Nordås av sin far Karl. Hun tinglyser hjemmelen til eiendommen. Etter fire år blir Anne utsatt for en bilulykke og kan ikke lenger drive gården. Hun skjøter derfor Nordås tilbake til Karl. Hans odelsrett vil fortsatt være i behold.

Regelen gjelder uten hensyn til hvor lang tid det har gått mellom overføringene.

Overskjøtning til eldre søsken

Det som er skissert ovenfor gjelder også når en datter eller en sønn, som har tatt over odelsjord, skjøter jorda videre til noen av de eldre søsknene eller deres linjer. Vilkåret er at den eldre søsteren eller broren hadde odelsrett da den yngre ervervet gården. Odelsretten vil da fortsatt være i behold for dette søskenet.

Eksempel

Bente har tatt over Bø og driver den i 8 år. Hun ønsker å overdra gården til sin eldre bror Knut. Hans odelsrett vil fortsatt være i behold.

Det er derimot ikke noe vilkår at den yngre overtok eiendommen fra en felles ascendent, dvs foreldre eller besteforeldre. Eiendommen kan f eks være overtatt fra en barnløs onkel eller tante.

Regelen gjelder uten hensyn til hvor lang tid det har gått mellom overføringene.

Frivillig salg eller tvangssalg Ved frivillig avhendelse av odelsjord fra en eier med nedarvet odelsrett, kan også de eldre søsknene og deres linjer gjøre odelsretten gjeldene.

Dette gjelder selv om selgeren har eid jorda med full hjemmel i mer enn ett år. De får imidlertid prioritet etter selgerens linje. Tilsvarende gjelder ved tvangssalg av eiendommen.

Dette vil si at eldre bror eller søster får løsningsrett dersom den yngre eierlinjen selger eiendommen eller taper den på tvangsauksjon.

Eksempel

Irene driver gården Storhaug. Etter 7 år selger hun gården til Therese. Irene som har sønnen Morten, har også en eldre søster Ingeborg, Ingeborg har alltid drømt om å bli gårdsbruker og ønsker å løse Storhaug på odel. Ingeborg har fremdeles løsningsretten i behold, men etter prioritet etter Morten.

Oppsummering:

Resultatet av de sistnevnte unntakene blir at det bare er løsningsretten mot den aktuelle eier og hennes linje som faller bort. Selve odelsretten og løsningsretten mot fjernere odelsberettigede består uten noen tidsbegrensning.

Foreldelsesfristen mellom ektefeller

Det er ingen foreldelsesfrist mellom ektefeller i tilfelle der den ene ektefellen har hjemmel til en eiendom, som den andre har bedre odelsrett til. Tidligere var det vanlig at foreldrene skjøtet over gården til den mannen som odelsjenta giftet seg med. Disse kvinnene har fortsatt odelsretten i behold.

Den ektefellen som for hjemmel til eiendommen kan ikke hevde ny odel.

Eksempel

Ludvig skjøter over gården Myrullbråthen til sin datters ektemann August. Datteren har odelsretten i behold, og trenger ikke gå til løsnings sak.

Bortfall

Når odelsjorda har vært ute av slekta i 20 år, faller deres odelsrett bort, selv om den nye eieren ikke har tinglyst hjemmel og uten hensyn til om ny odelshevd da er fullført.

Bo - og driveplikten

Utgangspunktet er at det hviler bo - og driveplikt på eiendommen. Problemstillingen blir aktuell ved overdragelse av eiendommen. Ved ordinær overdragelse av en odelseiendom har den nye eieren plikt til å bosette seg på eiendommen innen 1 år og drivplikt i 5 år. Dersom eiendommen blir overtatt ved odelsløsning har den nye eieren plikt til å bosette seg på eiendommen innen et år og drivplikt i 10 år.

Fylkeslandbruksstyret kan gi dispensasjon eller fritak fra plikten. Dersom eieren misligholder bo - eller drivplikten kan andre odelsberettigede gå til løsnings sak, selv om eieren har bedre odelsrett.

Reglene er svært praktiske, men det enkelte tilfelle må vurderes for seg. I denne brosjyren vil en generell framstilling bli omfattende, og vi har derfor valgt ikke å gå nærmere inn på innholdet av reglene.

Vi anbefaler alle å ta kontakt med fylkeslandbruksstyret eller Landbruksdepartementet for nærmere informasjon, Landbruksdepartementet har utarbeidet et rundskriv, "Rundskriv M-29/95", der det blir gjort rede for praktiseringer av reglene.

Verdsettelsen

Avtalefrihet

I utgangspunktet står overdrageren og kjøperen fritt til å avtale hvilken verdi som skal legges til grunn. I de aller fleste tilfeller dreier det seg om en frivillig overdragelse, der partene blir enige om overdragelsessummen.

Ved et skifte av felleseie eller oppløsning av ugift samliv gjelder Avtalefriheten med hensyn til hvilken verdi som skal legges til grunn.

Når må det foretas odelstakst?

Odelstakst holdes for det første dersom den odelsberettigede går til løsnings sak etter en overdragelse.

For det andre skal odelstakst holdes ved skifte av felleseie dersom ektefellene ikke blir enige om hvilke verdi som skal legges til grunn for skifte. I praksis kommer skifteretten fram til en skiftetakst. Taksten fastsettes etter odelsrettslige prinsipper.

De samme reglene gjelder ved dødsboskifte.

Tilsvarende blir det ved oppløsning av ugift samliv. Er gården i sameie mellom partene og de er uenige om verdsettelse, kan den ene kreve gården utlagt for salg.

Hvordan fastsettes odelstaksten

Odelseiendommen verdsettes på grunnlag av den bruk som er naturlig og påregnelig etter forholdene på stedet, og som kan forenes med at eiendommen hovedsakelig blir brukt til landbruksformål.

Utgangspunktet er eiendommens objektive verdi. Det skal også tas hensyn til eiendommens anvendelse utenom det rent jordbruksmessige, for eksempel hytteutleie. Men det må være en noenlunde nærliggende mulighet for en slik anvendelse. Man skal ikke ta hensyn til en framtidig utnyttelse av eiendommen som ikke er forenlig med at den i det vesentligste forblir en jord- og skogbrukseiendom, for eksempel utleggelse til tomter og industrielle formål.

Spørsmålet blir hva en vanlig kjøper vil gi under disse forutsetningene. Det er en bruksbestemt salgsverdi som skal legges til grunn. Boverdien kan tillegges betydning ved taksten.

Eiendommen skal takseres i den stand den er på taksttiden. Odelstaksten omfatter gården, men ikke innbo, gårdredskaper, besetning og lignende ved odelstaksten kan overtakeren på visse vilkår kreve heftelser avløst eller slettet, for eksempel vei - beiterettigheter.

Åsetetaksten

Åsetesarvingen har krav på at det ved skjønn blir fastsatt en overtakelsespris som er rimelig etter forholdene. Verdsettelsen skal gjøres særlig ved tanke på at overtakeren skal klare å bli sittende. Åsetestaksten må ikke settes høyre enn odelstakst.

Meningen er at åsetestaksten skal fastsettes konkret i forhold til den aktuelle arvingen, og under hensyn til blant annet hennes økonomiske situasjon. Dette innebærer at åsetestaksten etter omstendighetene kan bety full pris, men begrenset til det beløp en odelstakst ville ha medført.

Lovens regel om åsetestaksten gjelder bare for selve eiendommen. Dersom åsetesarvingen samtidig skal overta gårdsredskaper, besetning mv, har hun ikke krav på å få dette verdsatt etter åsetestaksten. Dette verdsettes konkret etter vanlig omsetningsverdi.

Åsetesarvingens krav på rimelig takst er en rett i forhold til medarvingene. Den gjelder ikke i forhold til avdødes kreditorer. Ovenfor disse kan åsetesarvingen bli pålagt en høyre takst enn det en vanlig åsetestakst ville ha medført, men likevel begrenset til odelstaksten.

Ved odelstakst kan overtakeren som nevnt kreve heftelser avløst under taksten. Denne rettigheten gjelder ikke for åsetesarvingen.

Åsetesarvingen har krav på åsetestakst også i forhold til Gjenlevende ektefelle. Åsetestaksten holdes av skifteretten

Del 3. Forhold i ekteskap og ugift samliv

Ekteskap

Formuesordning og eierforhold

Dersom ektefellene ikke avtaler særreie, får de automatisk felleseie ved ekteskapets inngåelse. De eiendeler som ektefellene eier når de gifter seg og det som erverves under ekteskapet, inngår i det vi kaller felleseie. Felleseieregelen er en delingsregel som innebærer at verdien av disse eiendelene skal likedeles ved en eventuell skilsmisse eller ved død. Noen eiendeler kan holdes utenfor delingen etter regelen om skjevdeling i ekteskapsloven.

Felleseierordningen har liten betydning mens ekteskapet består. Det er særlig ved oppløsning av ekteskapet ved skilsmisse eller død at det får betydning om man har felleseie eller særreie.

Felleseie er ikke det samme som sameie

Felleseieordningen innebærer ikke at ektefellenes eiendeler blir sameie etter at de giftet seg. Man er fremdeles eneeier av ting man eide før ekteskapet ble inngått. Eiendeler man erverver under ekteskapet blir også eneeier. Dersom man erverver ting sammen under ekteskapet blir man selvfølgelig sameiere. Det samme gjelder eiendeler ervervet i fellesskap i et forutgående samboerskap.

Råderetten over eiendelene Hovedprinsippet i ekteskapsloven er at ektefellene har hver sin økonomi og at de eier og råder over egne eiendeler. Ekteskapet gir ingen medbestemmelsesrett eller eiendomsrett til ting som den andre ektefellen eier. Råderetten over felles bolig og innbo er imidlertid begrenset ved reglene om ektefellesamtykke til salg, pantsettelse og bortleie av disse eiendelene.

Sameie

Eiendeler som ektefellene erverver i fellesskap under samlivet blir sameie. Eiendeler varierer med hva hver av ektefellene har bidratt med. Hver av sameiernes eierandel skal likedeles ved en eventuell skilsmisse eller ved død.

Hvis du gifter deg til en gård som mannen di eide før giftemålet, er det hans eiendom. Det samme gjelder i utgangspunktet dersom hans ervervet gården etter at ekteskap ble inngått. Den ene ektefellen kan likevel opparbeide seg en sameieandel i den andre ektefellens eiendom. Det kan også avtales at gården skal være sameie.

I tilfeller hvor ektefeller er uenige om hvorvidt sameie foreligger og i så fall hvilke sameieandeler som gjelder, har domstolene lagt vekt på en del momenter. At den ene ektefellen alene er oppført som eier i kjøpekontrakten og grunnbok er ikke avgjørende. Vi anbefaler likevel at begge navn står oppført på dokumentene.

Du kan bli sameier ved å gi pengebidrag i forbindelse med anskaffelsen av gården, samt ved nedbetaling av gjelden etter at gården er kjøpt. Du kan også opparbeide deg en sameieandel ved arbeidsinnsats på gården eller ved arbeid i hjemmet (sistnevnte kun i kombinasjon med annen innsats). I de sistnevnte tilfellene skal det imidlertid en del til, og ekteskapet må ha hatt noe varighet.

Blir dere ikke enige, må du gå til rettssak, og det kan fort bli store utgifter til advokatsalær og skiftegebyr.

Skal ektefellene drive en gård sammen og investere i den i den ved arbeidsinnsats og penger, bør de sørge for at den i sameie. Det vil si at man bør kjøpe gården sammen. Husk å sørge for at begge navn står i kontrakten og at gården blir tinglyst på begge. Når man kjøper sammen, får man bare halvt åsetesfradrag for arveavgiften. Dette fører til at mange lar være å kjøpe sammen, selv om dere sparer penger der og da, bør dere likevel kjøpe gården sammen. På lengre sikt kan nemlig den tilgiftede ektefelle bli påført et økonomisk tap ved å ikke stå som (sam)ieier av gården.

Det er dessuten viktig for barna å vokse opp med den holdningen at mor og far er likeverdige partnere. På denne måten vil både jentene og guttene lettere se seg selv som eier av gården i fremtiden.

Annen formuesordningen enn felleseie

Dersom dere ønsker en annen formuesordningen enn felleseie, må dette avtales ved ektepakt. Ved valg av annen formuesordning bør ektefellene legge vekt på å finne en ordning som er gunstig og rettferdig for begge parter. Ektepakt må inngås i visse former for å være gyldig. Ta kontakt med JURK eller en annen advokat for nærmere informasjon om vilkårene.

Særeie

Ved særeie skjer det ingen likedeling av ektefellenes formue. Hver av ektefellene beholder eiendeler som er særeie. Særeie er ikke nødvendig som vern mot ektefellenes kreditorer.

Man kan også ha særeie i visse eiendeler dersom ektefellen har mottatt disse i arv eller gave, og arvelateren eller giveren har bestemt at dette skal være mottakerens særeie.

Det finnes flere former for særeie:

- fullstendig særeie
- delvis særeie
- særeie i live, felleseie ved død

Enkelte mener at bønder bør opprette særeie. Grunnen er at antallet skilsmisser er økende, og det kan

være vanskelig å kjøpe ut ektefellen og samtidig greie å beholde gården . særeie er imidlertid lite rimelig dersom den tilgiftede skal bidra til driften av gården ved arbeidsinnsats og investeringer. Det samme gjelder dersom den tilgiftede bruker sin inntekt til daglige utgifter og andre utgifter som ikke gjenspeiler seg i varige verdier.

Litt om kvinner som er tilgiftet gården

Kvinner som er tilgiftet gården nedlegger ofte en betydelig innsats i gårdsdriften. Mange har også arbeid utenfor gårdsbruket, og tar seg av barna og huset i tillegg til dette.

Du bør være klar over at du faktisk er med på å betale gården, selv om dette ikke kommer til uttrykk i kroner og øre. Ved å gjøre det meste av husarbeidet og barnepasset bidrar du til at mannen din kan bruke sin tid til gårdsarbeid, som han får inntekt fra. Dersom du deltar i gårdsarbeidet uten at dere deler inntekten, får han mer penger til å nedbetale gjelden. Dette bør du tenke over, særlig dersom mannen din har særeie.

Det er likevel mulig å få tilkjent vederlag dersom ektefellen i vesentlig grad har medvirket til å øke midler som er den andre ektefellens særeie. Slikt vederlag får man ikke automatisk, det må kreves. Blir ektefellene ikke enige om vederlaget, må man gå til rettsk, noe som kan medføre store kostnader.

Tilgiftede bør tenke seg grundig om før de inngår en ektepakt, særlig dersom det er tale om fullt særeie. Felleseieordningen er nettopp innrettet for å verne om den svakeste part.

Forslag til ordninger

Dere kan avtale særeie i andeler av formuen, f eks ved å angi bestemte prosentandeler som særeie. En mulig løsning er at den tilgiftede får 30 % av gården på sitt særeie, mens den odelsberettigede får 70 %. Andre "fordelingsbrøker" kan også avtales, alt etter hva som er hensiktsmessig i det enkelte tilfelle. Man bør legge vekt på hvordan arbeidsdelingen mellom ektefellene skal være, og hva den enkelte skal bidra med i penger og arbeidsinnsats på gården.

Dere kan også avtale særeie i live og felleseie ved død. Dersom dere velger å opprette særeieordninger, bør dere avtale at lengstlevende skal sitte i uskiftet bo med den andres særeiemidler. Dette må også gjøres ved ektepakt.

Gjeldsstiftelse

Ektefellene er ansvarlige for gjeld som de alene har skiftet før og under ekteskapet. Dersom dere tar opp lån sammen, blir dere begge ansvarlige for gjelden overfor kreditor. Da er det viktig at begge også står som eiere i grunnboken. Dersom den ene ektefellen betaler hele beløpet til kreditor, må hun selv sørge for å få tilbakebetalt den del av beløpet som skulle ha vært betalt av den andre. Kausjonerer du for din manns gjeld, kan du bli holdt ansvarlig for nedbetalingen dersom han ikke klarer å betale. Du bør derfor tenke deg nøye om før du tar på deg et kausjonsansvar.

Banken vil vanligvis kreve pant i gården for å innvilge lån. En ektefelle kan ikke pantsette felles bolig uten samtykke fra den andre ektefellen. Selv om du samtykker i pantsettelsen, får du ikke gjeldsansvar overfor kreditor. Dersom boligen er i sameie mellom ektefellene, kan hver av ektefelle bare pantsette sin sameieandel. Dersom din sameieandel ikke skal pantsettes, bør du presisere dette overfor banken og sjekke teksten i pantobligasjonen før du underskriver.

Underholdsplikt

Ektefeller har en gjensidig plikt til å forsørge hverandre. Plikten er lovfestet i ekteskapsloven.

Litt om gjengifte på odelsgård

Dersom mannen din har barn i første ekteskap, har disse best odelsrett. Dette gjelder selv om de ikke bor på gården, og uansett hvor unge de var når de flyttet.

Dette er en problemstilling som blir stadig mer aktuell, og det er vanskelig å finne løsninger som er gode for alle parter. Det er imidlertid viktig å tenke gjennom situasjonen på forhånd, og planlegge fremtiden deretter.

I praksis vil hele familien legge ned mye arbeid og investeringer i gården. Alle disse investeringene vil man aldri kunne ta ut, fordi gården blir solgt til odelstakst. Kvinnen er med på å bygge opp og finansiere bruket, dette er man gjerne inneforstått med når man vet at gården skal overtas av egne barn. Dersom man gifter seg og ektefellen har særkullsbarn, bør man planlegge fremtiden ut fra dette. En løsning kan være å ta vare på egen yrkeskarriere utenfor gården, og ikke investere i gården ved arbeid og kapital.

I del 4 er forholdet mellom gjenlevende og avdødes særkullsbarn behandlet. Den odelsberettigede kan kreve å få ta over gården ved fylte 18 år.

Ugift samliv

Ingen formuesordninger

Ugift samliv er foreløpig ikke lovregulert på lik linje med ekteskap. Det er ikke riktig at to års samboerskap gir samme rettigheter som ekteskap. Det er full adgang til å sette oppe en samlivsavtale som er bindende for partene. Dette bør gjøres da vår erfaring viser at en av partene ofte kommer uheldig ut av et samlivsbrudd.

Eierforholdet

Eneeie

Det rettslige utgangspunktet i et samliv er at partene innbyrdes er økonomisk selvstendige. Det betyr at du i utgangspunktet regnes som eneeier av det du skaffer deg, får eller arver under samlivet. Etablering av samboerskap fører ikke til endring i eiendomsretten til de eiendelene samboerne har fra før. Dersom dere ønsker at disse eiendelene skal være i sameie mellom dere må dette avtales.

Som eneeier av en ting kan du råde over den som du vil, f eks kan du uten din samboers samtykke selge, pantsette eller leie bort gjenstanden.

Sameie

Sameie oppstår ikke automatisk. Sameie kan oppstå ved at samboerne inngår avtale om dette, ved at en tredjeperson bestemmer det, f eks i testament, eller at visse omstendigheter har ført til at eiendelen har blitt sameie mellom dere (se nedenfor). Dersom dere kjøper noe sammen, blir dere sameiere i eiendelen. Som sameiere eier hver av dere en andel i tingen. Andelens størrelse avhenger av hvor mye hver av dere har betalt.

En gjenstand kan anses for å være i sameie selv om en av partene har betalt eiendelen fullt ut. Det kan være tilfelle når dere har sammenblandet økonomi. Eller hvor den ene har brukt sin inntekt til kjøp av varige verdier mens den andre f eks har kjøpt mat og klær. Dette bygger på den betraktning at en ting som er anskaffet under samlivet ved felles innsats, skal tilhøre begge.

Ved et omfattende økonomisk fellesskap vil det ofte være felles innsats som har bidratt til innkjøp av mange ting. Dette kan være tilfelle selv om den ene part ikke direkte har bidratt til ervervet, og selv om innsatsen i fellesskapet er av ikke- økonomisk karakter, f eks arbeid i hjemmet.

Man må være klar over at det skal en del til før et slikt sameie etableres og at dere i utgangspunktet ikke er sameiere. I tilfelle tvist må det bevises at sameie foreligger.

Dersom det er klart at er sameiere i en ting, og det ikke finnes noen holdepunkter angående andelens størrelse, regnes dere for å ha like stor part hver.

Hvilken betydning har det for deg at dine gjenstander er i sameie

Etter sameieloven kan sameierne i utgangspunktet fritt både selge og pantsette sin sameiepart. I praksis vil likevel det faktum at tingen er i sameie begrense mulighetene til å disponere over gjenstanden, f eks ved salg. Dersom din samboer vil selge sin sameiepart, har du forkjøpsrett i forhold til andre kjøpere. Det betyr at du har rett til å tre inn i høyeste bud.

Gjeldsstiftelse

Stifter du gjeld under samlivet, er du alene ansvarlig for denne overfor kreditor. Det er imidlertid ikke noe i veien for at samboere går sammen om en gjeldsstiftelse. Hvis ikke annet er avtalt, vil dere da hefte solidarisk for felles gjel. Det vil si at i forhold til kreditor hver av dere fullt utfor hele beløpet. Den som

har betalt hele beløpet til kreditor, må selv sørge for å få tilbakebetalt den del som skulle være betalt av den andre

Ingen underholdsplikt

I motsetning til ektefeller har samboere ingen gjensidig plikt til å forsørge hverandre

Del 4. Forhold etter ekteskap og ugift samliv

Oppløsning av ekteskapet

Separasjon og skilsmisse

Separasjonssøknaden sendes til fylkesmannen i det fylket dere bor. Originalen sendes fylkesmannen, og dere beholder en kopi hver. Du kan søke om separasjon selv om din mann ikke ønsker å separeres.

Dere trenger ikke være enige om hvordan skifte skal gjennomføres. Men vær oppmerksom på at du ikke krysser av rubrikken for at felleseie er delt, dersom delingen faktisk ikke er gjennomført eller skifteavtale ikke er inngått. Muntlige avtaler er like bindene som skriftlige, men er mye vanskeligere å bevise ved en senere tvist. Vi anbefaler derfor at dere inngår en skriftlig avtale.

Søknad skjema for separasjon får du hos fylkesmannen eller hos JURK. Her kan du også få veiledning om utfylling av søknaden, samt hvilke vedlegg som må sendes med. Når dere har fått separasjonsbevilling, kan du kreve felleseiet delt. Når bevilling til separasjon er gitt eller ektefellene har flyttet fra hverandre, begynner separasjonstiden å løpe. En separasjon blir uten rettsvirkning hvis dere gjenopptar samlivet. Kortvarige forsøk på å gjenoppta samlivet har likevel ikke denne virkningen.

Har dere vært separert etter bevilling i minst ett år, kan dere sende søknad om skilsmisse til fylkesmannen. du kan søke om skilsmisse selv om din mann ikke er enig i dette. Har samlivet mellom dere vært brutt i minst to år (dvs dere har levd hver for dere), kan dere også kreve skilsmisse hos fylkesmannen, uten at dere har søkt om separasjonsbevilling. Dette kalles skilsmisse på grunnlag av faktisk separasjon.

Deling av formuen ved separasjon og skilsmisse

I forbindelse med separasjon/ skilsmisse, skal de eiendeler og verdier ektefellene har i felleseie deles mellom dem. Dette kalles skifte. Ektefellene har avtalefrihet ved dette oppgjøret. Dette vil si at de står fritt i å avtale et oppgjør som avviker fra lovens regler om delingen.

Lovens utgangspunkt er felleseie, og dette skal likedeles. Felleseie betyr som nevnt ikke at ektefellene eier ting sammen. Verdien av det du eier i eneeie skal likedeles. Eiendeler som ektefellene har kjøpt sammen under samlivet, blir sameie. Hver av sameiernes eierandel skal også likedeles.

Det skal gjøres fradrag fra gjeld, slik at det bare er nettoverdiene som skal deles. Se mer om dette i JURKs brosjyre "separasjon og skilsmisse".

Eksempel

Kjerstin har kjøpt en oppvaskmaskin til kr 10 000 under ekteskapet, og denne er hennes eneie. Ved deling må hun betale kr 5000 til ektemannen Frank.

Sammen har de kjøpt en bil til kr 250 000. Kjerstin har betalt kr 100 000 mens Frank har betalt kr 150 000. her må Kjerstin betale kr 50 000 til Frank, mens han må betale kr 75 000 til henne.

Hva kan holdes utenfor delingen

Selv om likedeling er lovens hovedregel, er det adgang til å ta ut bestemte eiendeler før likedeling skjer.

a) personlige eiendeler og forsikringer

Før deling av felleseiet har hver av ektefellene rett til å ta ut personlige eiendeler, for eksempel klær, enkle smykker og familiebilder, med mindre dette er svært urimelig. Rettigheter i offentlig eller privat pensjonsordning samt livsforsikringer som ikke har gjenkjøpsverdi, kan også holdes utenfor delingen.

b) Særeie

Ved skifte av felleseiet holdes særeiet utenfor.

c) Eiendeler som anskaffes og gjeld som skiftes etter samlivsbruddet eller søknad om separasjon holdes utenfor skifte.

d) Skjevdeling

Ekteskapsloven av 1991 viderefører utgangspunktet om likedeling av felleseiet. Loven åpner for en videre adgang til å kreve midler unntatt fra likedelingen. Dette kalles skjevdeling.

Det er viktig å være klar over at dersom dere flyttet fra hverandre eller ble separert før 01.01.93, gjelder andre regler. Innholde av disse kommer vi ikke nærmere inn på.

Skjevdeling skjer ikke automatisk. Det må kreves av en av partene.

Hva kan kreves skjevdelte?

- midler som en ektefelle hadde da ekteskapet ble inngått
- arv
- gave fra andre enn ektefellen

Vilkårene for skjevdeling

Skjevdelings regelen gir ikke rett til å ta ut en bestemt ting. Det er bare verdien av disse gjenstandene som kan kreves skjevdelt.

Verdiene som kan kreves skjevdelt, må klart kunne føres tilbake til verdier som ektefellen hadde før ekteskapet eller som stammer fra arv eller gave fra andre enn ektefellen. Dette betyr at verdier som er forbrukt ikke kan kreves skjevdelt senere.

Selv om skjevdelingsverdiene er blandet sammen med midler som skal likedeles, er dette i utgangspunktet ikke til hinder for retten til skjevdeling. Det samme gjelder hvor midlene er byttet om i andre verdier.

Skjevdeling kan nektes hvis det fører til et åpenbart urimelig resultat.

Det kan avtales ved ektepakt at skjevdeling ikke kan skje ved et fremtidig skifte.

Det viktige skjæringstidspunktet

Skjæringstidspunktet er det tidspunkt som er avgjørende for hvilken formue som er gjenstand for deling og for fastsettelsen av verdien på denne formuen. Som hovedregel er dette det tidspunkt begjæringen om separasjon eller skilsmisse kom inn til fylkesmannen, eller tidspunktet for faktisk samlivsbrudd hvis dette skjedde først.

Eiendeler og gjeld som ektefellen har på dette tidspunktet inngår i det økonomiske oppgjøret. Erverv og gjeldsplikter som er pådratt senere skal ikke tas med.

Ektefellene kan fritt avtale hvilken verdi de enkelte eiendeler skal ha ved skiftet. Blir man ikke enige, fastsettes verdien ved skiftetakst. Om verdsettelsen av odelseiendommer, se foran s 23.

Naturalutlegg

Når man har kommet frem til hvilke verdier hver av ektefellene har krav på, er neste skritt å avgjøre hvem som skal ha de forskjellige eiendelene. Utgangspunktet er avtalefrihet. Man har krav på å få utlagt det som man har fullt ut eller for det vesentligste eier. Vanligvis vil ca 75-80 % eierandel tilfredstille dette kravet.

I visse tilfeller kan en ektefelle likevel overta felles bolig og/ eller vanlig innbo som hun ikke fullt ut eller for det vesentlige eier. Det kreves særlig grunner, og det skal blant annet legges vekt på ektefellenes og barnas behov.

Er en sameier med noenlunde lik andel, har ingen av ektefellene fortrinnsrett til å ta ut denne eiendelen. Oppnås ikke enighet, kan hver av ektefellene kreve eiendelen solgt, salgssummen fordeles etter eierforholdet.

Odelsrett gir ubetinget uttaksrett på skifte. Dette gjelder selv om Man er sameiere.

Dersom en av ektefellene får utlagt eiendeler som i verdi overstiger det ektefellen har krav på etter den økonomiske delingen, må vedkommende betale den andre ektefellen det overskytende beløp.

Ektefellebidrag

Etter ekteskapsloven kan en ektefelle på visse vilkår tilkjennes økonomisk bidrag fra den tidligere ektefelle.

Det kreves at evnen og muligheten til å forsørge seg selv er blitt dårligere på grunn av samlivet. Arbeidsfordelingen under ekteskapet må være årsaken må være årsaken til den dårlige inntektssituasjonen.

Det foretas en konkret helhetsvurdering ved avgjørelsen av om ektefellebidrag skal tilkjennes. Ektefellebidrag kan avtales, og det er naturlig å ta opp spørsmålet i forbindelse med skifte.

Man har ingen automatisk rett på slikt bidrag, ved uenighet må derfor spørsmålet bringes inn for domsstolene. For nærmere informasjon, ta kontakt med JURK.

Når er skiftet bindene

Skiftet anses som avsluttet når ektefellene har krysset av for det på separasjonssøknaden, eller har skrevet under på skifteavtalen. Vi fraråder muntlige avtaler.

Er skifteresultatet svært urimelig, kan det tas opp på nytt innen tre år. I praksis er det svært vanskelig å få gjenoppta skifte etter at det er avsluttet.

Det er viktig å velge en god advokat i saker med kompliserte odels spørsmål.

Oppløsning av ugift samliv

Delingen

Ved et samlivsbrudd må alle eiendelene fordeles mellom dere. Hvis det ikke er opprettet noen avtale om delingen, er utgangspunktet at "hver tar sitt". Uansett hvor lenge et samboerforhold har vart, er det ingen regler som likestiller samboere med ektefeller. Ved delingen av eiendelene må man skille mellom hva som er *eneie* og hva som er *sameie*.

Eneie

Som nevnt foran eier du det du hadde da samlivet ble inngått og det du senere alene har anskaffet, fått eller arvet. Ved samlivsbruddet beholder du dette.

I utgangspunktet har altså den annen part krav på dine eiendeler. Dette kan stille seg annerledes dersom han har ytt betydelig innsats i ditt *eneie*. Han kan da ha opparbeidet seg et vederlagskrav for sin innsats. At man får et slikt krav, innebærer ikke at tingen anses å være i *sameie*. Vederlag kan og bør reguleres gjennom en samlivsavtale. Det skal en del til for å få et slikt vederlag dersom dette ikke er avtalt.

Sameie

Sameieloven regulerer forholdet når to personer eier en gjenstand sammen.

Ved samlivsbrudd skal *sameiegjenstandene* fordeles mellom dere. Den naturlige løsningen er at dere fordeler gjenstandene slik at begge får verdier tilsvarende sin eierandel.

Etter *sameierloven* skal hver *sameier* prosentvis ha så mye som hun/ han har i eierandel. Er det ikke grunnlag for å fastslå hvor stor eierandelen er, regnes dere etter *sameieloven* for å eie en halvpart hver. Det er derfor viktig å holde klare linjer med hensyn til hvor stor del hver av dere har bidratt med.

Ved uenighet blir problemet ofte å fastslå når samboere kan anses som *sameiere* i gjenstander og verdier som er innbrakt gjennom samlivet. Selv om den ene utad står som eier, kan den andre likevel være *medeier*. Spørsmålet er da om man er *sameiere*, og i tilfelle med hvilken eierandel. Hvis dere ikke kan bli enige om hvorvidt dere er *sameiere*, kan domstolene avgjøre tvisten. Avgjørelsen bygger på et skjønn, der det avgjørende er om anskaffelsen er et resultat av et samarbeid mellom partene.

Det skal en del til før domstolene anser dere som *sameiere* hvis dette ikke er avtalt. Men det er ikke lenger riktig at det skal mer til for bli ansett som *sameiere* i ugift samliv enn i ekteskap. Blir dere ikke ansett som *sameiere* i de enkelte eiendelene, vil den som har brukt pengene sine på mat, strøm og andre løpende utgifter, komme økonomisk mye dårligere ut av samlivet, enn den som har kjøpt bil, tv og andre varige goder. Ved kjøp av varige verdier kan det være lurt å spare på kvitteringer.

Der det ikke er opprettet en avtale og uenigheter oppstår, bør man kontakte advokater eller en rettshjelper, f eks JURK. I mange tilfeller greier man å forhandle seg frem til en løsning. Dersom dette ikke lykkes, er veien gjennom rettsapparatet den eneste måten å få fastlagt hvorvidt dere er *sameiere*. Denne prosessen kan både bli kostbar og langvarig. For å understreke hvor viktig det er å opprette en

samlivsavtale, er det illustrerende at de fleste av tvistene for domstolene vedrørende ugift samliv dreier seg om eierforhold.

Dersom dere ikke har en avtale regulerer dette, og dere ikke bli enige om fordelingen av gjenstandene, kan hver av dere kreve sameiet oppløst. Dette innebærer at hvis gjenstanden ikke kan deles uten skade, må den selges. I forhold til andre kjøpere har dere forkjøpsrett, dvs rett til å tre inn i det høyeste budet.

Særlig om særeie i odelsdommer

Dersom gården skal være i sameie mellom samboerne, og sameieandelen blir tinglyst, løper preskripsjonsfristen. Hovedregelen er at odelsretten tapes etter ett år, man bare i forhold til den ikke-odelsberettigedes sameieandel. Den ikke-odelsberettigede kan imidlertid ikke heve ny odel for sin sameiepart. Dersom man ikke tinglyser, løper det ingen preskripsjonsfrist. Man må derfor være oppmerksom på dette. Ved oppløsning av sameiet vil det oppstå kompliserte spørsmål som vi ikke går nærmere inn på her. Ta kontakt med advokat ved spørsmål om sameieandelene skal tinglyses eller når et slikt sameie skal oppløses.

Den viktige samlivskontrakten

Som du har sett vil en oppløsning av et samboerforhold lett kunne føre til urimelige resultater. Dette kan forhindres ved å inngå en samlivsavtale.

Formålet med en samlivsavtale er at den skal skape klarhet mellom partene om eierforhold, rettigheter under samlivet og ved et eventuelt brudd.

En samlivsavtale vil også være et middel til å unngå bevisproblemer og tvister med hensyn til om man er sameiere eller ikke. Det er viktig at samlivsavtalen er uttømmende, dvs at den regulerer all forhold.

Ta gjerne kontakt med JURK dersom dere trenger hjelp til å opprette en samlivsavtale.

Oppløsning av samlivet ved død

Ekteskap

Ektefellenes arverett

Gjenlevende ektefeller har rett til arv etter avdøde, og på gitte vilkår rett til å sitte i uskiftet bo (se nedenfor). I de tilfeller hvor ektefellen ikke ønsker eller ikke har rett til å sitte i uskifte, skal det foretas såkalte sammensatt skifte.

Det skal først skiftet mellom ektefellene, deretter skal avdødes formue fordeles mellom arvingene.

Ektefellene har rett til $\frac{1}{4}$ del av formuen i arv, men minst 4 ganger grunnbeløpet i folketrygden, p.t. kr 42 500, dersom det er livsarvinger etter avdøde. Hadde avdøde ikke livsarvinger, har du rett til $\frac{1}{2}$ av formuen, men minst 6 ganger grunnbeløpet. Ektefeller uten livsarvinger kan testamentere over hele formuen til fordel for hverandre. Dersom testament ikke er opprettet, går formuen som overstiger 6 ganger grunnbeløpet i utgangspunktet til avdødes slekt.

For nærmere informasjon om dine arverettigheter, se brosjyrene "gjenlevende ektefeller" og "testamentsarv og arv etter barnløs arvelater" som fås ved henvendelse til JURK.

I det følgende konsentrerer vi oss om gjenlevende vern mot å bli fordrevet fra gården av odelsberettigede.

Gjenlevende vern mot odelsberettigede

Innledning

Den odelsberettigede dør og etterlater en ektefelle som ikke har odelsrett. Gjenlevende ektefelle vil her ofte ha et behov for vern mot å bli fordrevet av de odelsberettigede. Her kommer både odelsloven, arveloven og skifteloven inn.

Vern etter skifteloven

En ektefelle har som hovedregel rett til å få utlagt boligen, dersom hun fullt ut eller for det vesentligste har brakt den inn i felleseiet.

I tillegg har hun rett til å få utlagt bolig som hovedsakelig har blitt brukt som felles bolig, uavhengig av hvem av ektefellen som har anskaffet den. Gjenlevende ektefelle har denne rettigheten selv om det hviler odels- eller åsetesrett på eiendommen, men denne regelen vil i praksis bare få anvendelse på eget små gårder.

Vern etter arveloven

Gjenlevende ektefelle har i svært mange tilfeller rett til å overta felleseiet i uskifte. I praksis er dette den vanlige ordningen. Uskifteretten gir imidlertid ikke i seg selv noen beskyttelse mot odelssøksmål:

- uskifteretten gjelder bare i forhold til dem som er arvinger etter førsteavdøde, og det kan jo også være andre som har odelsrett.
- Uskifteretten gjelder ikke overfor avdødes særkullsbarn.
- Uskifteretten kan falle bort, for eksempel ved inngåelse av nytt ekteskap.

Vern etter odelsloven

Vernet innebærer en rett for gjenlevende til å bruke odelseiendommen på samme måte som da ekteskapet bestod, selv om det finnes odelsberettigede til denne. Hvor sterkt vernet er, avhengig av hvem vernet gjøres gjeldende ovenfor:

Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og felles livsarvinger

oppfyller gjenlevende ektefelle vilkårene nedenfor, får hun en bruksrett til eiendommen. Gjenlevende blir med andre ord ikke eier større utstrekning enn hun eventuelt var før dødsfallet. Hun kan heller ikke hevde ny odel, og har ikke rett til å få skjøte på eiendommen.

Vilkår for å oppnå vern

1. Gjenlevende må ha vært gift med avdøde, og ekteskapet må ha bestått når han døde. Bestemmelsen beskytter ikke samboere, uansett forholdes varighet.

2. Vernet faller bort når gjenlevende har fått rett til alderspensjon eller full uførepensjon, og livsarvingen har fylt 18 år.

Har gjenlevende ikke fått pensjon når livsarvingen er 18 år, er hun vernet inntil livsarvingen er 25 år, men bare inntil hun har fått rett til pensjon dersom dette skjer tidligere.

Gjenlevendes rett kan forkortes dersom det vil bli klart urimelig at hun skal fortsette bruken. Det skal mye til før dette vilkåret er oppfylt. Spørsmålet avgjøres etter en konkret helhetsvurdering.

3. Vernet gjelder odelsjord som er i felleseie.

Vernet gjelder også selv om eiendommen var den avdødes særeie dersom:

- ektefellene har opprettet ektepakt om at særeie ved den ene ektefelles død skal anses som felleseie eller.
- avdøde har fastsatt i sitt testament at gjenlevende skal ha bruksrett til eiendommen. Bruksretten er derimot begrenset til det som fremgår av punkt 2 ovenfor, uansett hva testamentet bestemmer.

Dersom ektefellene verken har opprettet slik ektepakt eller testament, har ikke gjenlevende noe vern hvor ektefellene hadde særeie.

Tvist om opphør av bruksrett Har gjenlevende ektefelle fått bruksrett til eiendommen, må odelsarvingene reise sak dersom de ønsker opphør av bruksretten. Saken starte da med stevning til retten.

Sitter gjenlevende med eiendommen i uskifte, kan odelsarvingene enten reise sak eller kreve uskifteboet skiftet. Dette kan de gjøre dersom gjenlevende ikke lenger oppfyller vilkårene i odelsloven.

Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og avdødes særkullsbarn

Hovedregelen er at særkullsbarnet kan kreve å få overta eiendommen ved fylt 18 år. Her er det ikke et vilkår at gjenlevende har oppnådd pensjon, se pkt 2 ovenfor.

Bestemmelsen gjelder ved felleseie, særeie med ektepakt om felleseie ved død, særeie etter testament og bruksrett etter testament.

Unntak

Bruksretten for gjenlevende ektefelle kan forlenges dersom det vil bli klart urimelig å følge hovedregelen. Her er det spesielt tenkt på tilfeller hvor gjenlevende sitter igjen med mindreårige barn.

Bortfall av bruksretten

Bruksretten faller bort dersom:

- gjenlevende frivillig og varig flytter fra eiendommen eller
- gjenlevende vesentlig forsømmer å holde eiendommen i hevd, for eksempel ved å la dyrket jord bli liggende ubrukt.

At bruksretten til gården faller bort innebærer ikke automatisk at også boretten til boligen opphører.

Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og fjerne odels- berettigede enn livsarvinger og særkullsbarn

Vilkår

1. For å få bruksrett må gjenlevende ha hatt eiendommen i felleseie med avdøde i minst fem år. Dette bør forstås slik at det er tilstrekkelig at avdøde har eid eiendommen de siste fem år og vært gift med lengstlevende i det sammen tidsrommet.

Bestemmelsen kommer også til anvendelse når ektefellene har særeie med ektepakt om felleseie ved død, eller når avdøde har opprettet testament om eiendommen til fordel for gjenlevende. Ved fullt særeie har ektefellen intet vern.

2. Bruksretten faller bort når gjenlevende oppnår alderspensjon eller full uførepensjon.

3. Odelsrettshaveren må ikke ha kunnet løst eiendommen på odal fra den avdøde ektefellen. Normalt får vilkåret liten selvstendig betydning ved siden av kravet om fem års eiertid. Løsningsavgangen vil jo vanligvis være preskribert allerede etter ett år. Tilfeller hvor vilkåret kan få selvstendig betydning, er f.eks. hvis avdøde ikke hadde tinglyst hjemmel til eiendommen, eller ved mislighold av bo - og drivplikten.

Unntak

Fristen for når eiendommen kan overtas av den odelsberettigede, kan forkortes når det er klart urimelig at gjenlevende skal fortsette bruken.

Flere eiendommer

Er det flere eiendommer i et bo, har gjenlevende ikke krav på bruksrett til mer enn den ene. Hun velger selv hvilken av eiendommene hun ønsker å overta.

Hva skjer når ektefellen må gi fra seg eiendommen

De som overtar eiendommen har plikt til å sørge for at gjenlevende får gratis husrom på gården. Kravene må avpasses etter boligforholdene på eiendommen, og det må tas rimelig hensyn til den nye eierens eget behov. Velger gjenlevende ektefelle og bosette seg utenfor gården, får hun ikke økonomisk kompetanse for dette.

Retten til å bo på eiendommen omfatter ikke bare gjenlevende selv, men også en eventuell ny ektefelle/samboer og mindreårige barn. Flytter gjenlevende fra gården for godt, faller boretten bort.

Ugift samliv

Få verneregler

Reglene som er beskrevet ovenfor gjelder ikke samboere. Som samboer har man en meget svak stilling dersom partneren dør.

Man har ikke krav på arv etter arveloven og heller ikke krav på å sitte i uskiftet etter skifteloven. Testament til fordel for samboeren må opprettes dersom hun skal sikres. Samboere kan opprette gjensidig testament til fordel for hverandre.

Har samboerne særkullsbarn, kan han bare disponere over 1/3 av formuen ved testament. Resten går til barna, livsarvingene, som også har åsetesrett etter avdøde. Har vedkommende ikke livsarvinger dessuten

at samboerne oppretter en gjensidig anbefaler dessuten at samboere oppretter en gjensidig livsforsikring og/ eller gjeldsforsikring.

Ordliste

Avhende:	For eksempel å selge eller gi en gave
Bruksrett:	Man har ikke eiendomsrett. Men har likevel rett til å bruke eiendommen eller gjenstanden.
Ektepakt:	Ektepakt er en spesiell form for avtale ektefeller kan opprette for å regulere det økonomiske forholdet dem i mellom. Ektepakt må opprettes hvis de ønsker særeie, eller hvis en ektefelle gir den andre en gave med stor økonomisk verdi. Særlige vilkår må være oppfylt for at en ektepakt skal være gyldig.
Eneeie:	Å være eneste eier til en verdi. F eks en gård eller en bil.
Erverve:	Å anskaffe seg noe, f eks ved kjøp, arv eller gave.
Felleseie:	Under ekteskap har ektefeller felleseie, hvis de ikke har avtalt noe annet. Felleseiet omfatter de økonomiske verdiene ektefellene hadde da de giftet seg, og det de senere har ervervet. Felleseiet skal deles ved en skilsmisse. Felleseiet er ikke det samme som sameie.
Hjemmel:	Rettsgrunnlag, f eks en lov eller forskrift.
Livsarving:	Barn, barnebarn, oldebarn osv.
Løsningsrett:	Den retten en odelsberettiget har til å kreve og få kjøpe en eiendom som er solgt eller gitt som gave til en som ikke har odelsrett eller som har dårligere prioritet.
Odelsberettiget:	Den som har rett til å løse ut en annen på odel, se løsningsrett.
Odelsjord:	Jord som det er hevdet odelsrett til.

Odlingsjord:	Jord det ikke hviler odel på fra før og som det kan hevdes odelsrett til.
Preskripsjon:	Foreldelse.
Rettsetterfølger:	Arving, kjøper, gavemottaker, pantehaver som trer inn i pantet, kjøper som tar over på tvangssalg.
Sameie:	To eller flere som eier noe sammen.
Setteverge:	En slags stedfortreder for en som er verge for en umyndig.
Skifte:	Deling. Det økonomiske oppgjøret som skjer mellom arvinger i forbindelse med et dødsfall, eller mellom ektefeller i forbindelse med en skilsmisse.
Særeie:	Deling. Det økonomiske oppgjøret som skjer mellom arvinger i forbindelse med et dødsfall, eller mellom ektefeller i forbindelse med en skilsmisse.
Særkullsbarn:	Barn man har med en annen enn den man er gift eller samboer med.
Tinglyse:	En spesiell form for registrering av visse eiendeler, som f eks fast eiendom (grunnboka) eller løsøre (løsøreregisteret).
Uskifte:	Gjenlevende ektefelles rett til å utsette arveoppgjøret med avdødes arvinger. Uskifteboet omfatter både avdødes og gjenlevende formue og gjeld.
Å hevde en rett:	Å opparbeide seg en rett man ikke har på forhånd.
Å få utlagt på skifte:	Det en arving eller ektefelle mottar under det økonomiske oppgjøret i forbindelse med et dødsfall eller skilsmisse.

Kilder

Bolstad, Tove M

Bondekvinne - liv og lov
Landbruksforlaget as 1991

Bolstad, Tove M	Eiendomsforhold til gårder Landbruksforlaget as 1995
Falkanger, Thor	Odelsrett og åsetesrett Universitetsforlaget 1984
Hilde, Brit Lundby	Hvordan få jenter som har valgt landbruksutdanning til å bli i landbruket - prosjektoppgave ved kvinneuniversitetet i Løten 1996/97
Landbrukets utredningskontor	Kvinner og odel Rapport 1996
Lødrup, Peter	Arverett. Eget forlag, Oslo 1992
Lødrup, Peter	Familieretten. Eget forlag, Oslo 1991
Rygg og skarpnes	Odelsloven med kommentarer Tano 1992
Smith og Lødrup	Barn og foreldre Eget forlag, Oslo 1992
Strøm Bull, Kirsti	Ugift samliv Tano 1992
Strøm Bull, Kirsti	Avtaler mellom ektefeller Tano 1993
Sverdrup, Tone	Stiftelse av sameie i ekteskap og ugift samliv. Universitetsforlaget AS 1997

Relevante lover

Arveloven (al) av 3. mars 1972 nr. 5

Ekteskapsloven (el) av 4. juli 1991 nr. 47

Husstandsfellesskapsloven av 4. juli 1991 nr. 45

Lov om løysingsretter av 9. desember 1994 nr. 64

Odelsloven (odl) av 28. juni 1974 nr. 28

Sameieloven (saml) av 18. juni 1965 nr. 6

Skifteloven (sl) av 21. februar 1930

Alle lovene kan kjøpes som særtrykk i bokhandelen.

Nyttige kontorer

JURK

Odelsjenteutvalget i fylkeskommunen

Fylkesmannens

Landbruksavdeling

Landbruksdepartementet

Norges Bygdeungdomslag

Norges Bondelag

Norges Bondekvinnelag

Norges Bonde- og småbrukarlag

Fylkesmannen

Skifteretten

Familierådgivningskontoret

Andre brosjyrer utarbeidet av JURK

Innvandrerkvinnens rettsstilling

Ugift samliv

Sameie

Mishandlede kvinners rettsstilling

Seksuelt misbrukte barns rettsstilling

Enslige forsørgeres rettsstilling

Separasjon og skilsmisse

Krav på lønn og feriepenger (i samarbeid med JUSSBUSS)

Miljøet på arbeidsplassen (i samarbeid med JUSSBUSS)

Arbeidsavtalen (i samarbeid med JUSSBUSS)

Den kvinnelige arbeidstakeren (i samarbeid med JUSSBUSS)

Oppsigelse og avskjed (i samarbeid med JUSSBUSS)

JURIDISK RÅDGIVNING FOR KVINNER

Postadresse:

Postboks 2691 Solli
0204 Oslo

Telefonhenvendelse:

Mandag, onsdag kl. 9.00 - 15.00

Tirsdag kl. 17.00 - 20.00

Tlf. 22 84 29 50

Fax. 22 84 29 51

Klientmottak:

Arbins gate 7

Tirsdag kl. 12.00-15.00

17.00 - 20.00

web: www.jurk.no

[Tilbake](#)