

FORORD

Denne brosjyren er utarbeidet av Juridisk Rådgivning for Kvinner (JURK) som er en uavhengig organisasjon drevet av kvinnelige jusstudenter ved Universitetet i Oslo. JURK gir gratis juridisk rådgivning og veiledning til kvinner over hele landet.

Formålet med brosjyren er å gi en kortfattet fremstilling av hovedreglene og praktiske problemstillinger innenfor odels- og åsetesretten. Fra vår saksbehandling ser vi at saker på dette området samtidig gjerne berører problemstillinger i forhold til ekteskap og ugift samliv. Brosjyren tar derfor for seg dette, da regelverket er noe annerledes enn ved samliv uten odels- eller åsetesrett. JURK tar forbehold om lovendringer.

Oslo, desember 2009

Elfrid Sundqvist

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.0 ODELSRETTE	4
1.1 Vilkår for odelsrett	4
1.1.1 Størrelse	4
1.1.2 Odelshevd	5
1.1.2.1 Utgangspunkt for odelshevdstiden	5
1.1.2.2 Adgang til å legge sammen flere eieres hevdstid	6
1.2 Ved tvil om det foreligger odel	7
1.3 Hvem har odelsrett?	8
1.3.1 Barn	8
2.0 ODELSREKKEFØLGEN	10
2.1 Vanlig prioritetsrekkefølge	10
2.2 Unntak fra odelsrekkefølgen	10
2.2.1 Tilbudsregelen	10
2.2.1.1 Gjennomføringen av tilbudsregelen i praksis	11
2.2.2 Skjønnsregelen	13
2.2.3 Fraskrivelse av odelsrett	14
2.2.4 Fraskrivelse av løsningsrett	14
2.2.4.1 Barn født etter fraskrivelsen	15
2.2.4.2 Barn født før fraskrivelsen	15
3.0 BO- OG DRIVEPLIKT	17
4.0 OVERDRAGELSESSUMMEN	18
4.1 Avtalefrihet	18
4.2 Når skal det foretas odelstakst?	18
4.3 Hvordan fastsettes odelstakst?	18
5.0 ÅSETESRETTE	20
5.1 Hva er åsetesrett?	20
5.2 Forskjellen mellom odels- og åsetesrett	20
5.3 Forholdet til gjenlevende ektefelle som ikke har odelsrett	21
5.4 Åsetesrekkefølgen	21
5.5 Deling av eiendommen	21
5.6 Åsetestakst	22
5.7 Bo- og driveplikt	23
6.0 FORHOLDET UNDER EKTESKAP ELLER UGIFT SAMLIV	24
6.1 Utgangspunktet ved ekteskap eller samboerskap	24
6.2 Gjengifte på odelsgård	24

6.3 Ektefeller og samodling.....	25
6.3.1 Vilkår for samodling.....	25
6.3.2 Den ene ektefellen kan hevde odelsrett.....	26
6.3.4 Odelsrekkefølgen ved samodling	27
6.4 Samboere	28
6.4.1 Samodling.....	28
6.4.2 Den ene ektefellen kan hevde odelsrett alene	28
7.1 Partene skilles i live.....	30
7.1.1 Skilsmisse der det ikke foreligger samodling	30
7.1.2 Skilsmisse der det foreligger samodling	30
7.2 Samboere	31
7.2.1 Utgangspunktet.....	31
7.2.2 Bruksrett	31
7.3 Partene skilles ved død	32
7.3.1 Gjenlevende ektefelle med odelsrett	32
7.3.2 Gjenlevende ektefelle uten odelsrett	32
7.3.2.1 Vern	32
7.3.3 Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og felles barn	33
7.3.4 Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og avdødes særkullsbarn.....	34
7.3.5 Gjenlevende ektefelles vern overfor andre enn barn og særkullsbarn.....	34
7.3.5.1 Vilkår	35
7.3.5.2 Unntak.....	35
7.3.5.3 Flere eiendommer	36
7.3.6 Tvist om opphør av bruksrett	36
7.3.7 Hva skjer når ektefellen må gi fra seg eiendommen?	36
7.4 Samboere	37
7.5 Bo- og driveplikt for den gjenlevende ektefelle eller samboer ..	37

1.0 ODELSRETTE

1.1 Vilkår for odelsrett

Odl. § 1 For at det skal kunne hvile odelsrett på en eiendom må tre vilkår være oppfylt. Det stilles krav til størrelse, slektens eierforhold og eiendommens type. Hva som ligger i disse vilkårene går frem av de neste tre punktene.

1.1.1 Størrelse

Odl. § 2 For at en eiendom skal regnes som odelsjord må over 25 dekar jordbruksareal, eller over 500 dekar skogareal tilhøre eiendommen.

Med jordbruksareal menes fulldyrka eller overflatedyrka jord. Jordbruksareal omfatter kun netto bruksareal. Dette innebærer at det skal gjøres fradrag for bebyggelse, tun, vei og fjell.

En eiendom som verken har over 25 dekar jordbruksareal eller over 500 dekar skogareal er ikke odelsjord, og det hviler således ikke odelsrett på eiendommen. JURK bemerker at kun et av arealkravene må være oppfylt for at eiendommen skal oppfylle vilkårene til å være odelsjord.

Eksempler:

En eiendom med 20 dekar jordbruksareal og 450 dekar skogareal er ikke odelsjord.

En eiendom med 30 dekar jordbruksareal og 0 dekar skogareal er odelsjord.

En eiendom med 5 dekar jordbruksareal og 550 dekar skogareal er odelsjord.

Dersom eiendommen har en del i et realsameie kan denne delen regnes med i arealgrunnlaget. Et typisk eksempel på realsameie er at flere gårder eier utmark i et sameie.

Eksempel:

Hvis eiendommen har 1/10 av et realsameie med 100 dekar jordbruksareal kan 10 dekar legges til arealgrunnlaget. Dersom hovedeiendommen kun har 20 dekar jordbruksareal vil dette være avgjørende for om eiendommen faktisk er odelsjord.

1.1.2 Odelshevd

En eiendom må være i samme slekt i 20 år før odleren har fått odelsrett til den. Dette kalles odelshevd. 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. Eiendommer som er forpaktet bort, kan det også kreves odel på.

1.1.2.1 Utgangspunkt for odelshevdstiden

Odl. § 7

Hevdstiden begynner å løpe fra den dagen odleren blir eier med full eiendomsrett. At eiendommen er pantsatt eller påheftet begrensede bruksrettigheter hindrer ikke eieren fra å hevde odel. Derimot avbrytes odelshevd der eieren binder seg til å selge eiendommen, for eksempel ved kjøpekontrakt.

Odleren blir som regel eier når denne får skjøtet eiendommen over til seg. Det vil si da vedkommende fikk full eiendomsrett. Dersom det ikke kan bevises at man ble eier før eiendommen ble tinglyst, skal fristen for hevdstiden først regnes fra tinglysningen.

1.1.2.2 Adgang til å legge sammen flere eieres hevdstid

Odl. § 10

Det er viktig å være klar over at det er mulig å legge sammen flere eieres hevdstid. Dersom eiendommen overføres ved salg, tvangssalg, gave eller arv fra foreldre til barn, barnebarn eller adoptivbarn, kan hevdstidene for den enkelte eier legges sammen slik at eiertiden til sammen blir minst 20 år. Det vil da være hevdet odelsrett til eiendommen. Eiendommen må være i familien under hele hevdperioden. Dersom noen selger til en person utenfor familien før hevdstiden er fullført, avbrytes hevdstiden og man kan ikke legge sammen hevdstid.

Eksempler:

Anne har eid en landbrukseiendom i 15 år. Det er ikke hevdet odelsrett til eiendommen tidligere. Anne selger eiendommen til sitt barnebarn Trine. Trine eier eiendommen i 5 år før hun selger eiendommen. Det er nå hevdet odelsrett til eiendommen, siden Anne og hennes barnebarn Trine har eid eiendommen i til sammen 20 år.

Martin eier en landbrukseiendom. Det er ikke hevdet odelsrett til eiendommen tidligere. Når Martin har eid eiendommen i 19 år selger han den til sin venninne Camilla. Tre år senere selger Camilla eiendommen til Martins datter Lilly, som eier den i fem år. Det hviler

ikke odel på eiendommen, selv om den har vært i familien til Martin og Lilly i over 20 år. Dette fordi eiendommen ble solgt til noen utenfor slekten før hevdstiden ble fullført. Det er dermed ikke adgang til å legge sammen hevdstidene.

Ved overdragelse mellom enkelte andre slektninger kan hevdstiden også legges sammen. Dette gjelder for eksempel mellom søsken og til barn av søsken, forutsatt at overdrageren har overtatt eiendommen fra sine foreldre eller fra andre slektninger i rett oppadstigende linje.

1.2 Ved tvil om det foreligger odel

Odl. § 6

Dersom det er tvil om en eiendom er odelsjord, kan den som har rettslig interesse, få dette avgjort ved odelskjønn. Den som anses å ha rettslig interesse er blant annet eieren, en som kan påvise at hun har eller vil få odelsrett hvis eiendommen er odlingsjord, og en kjøper som kan vise til et konkret tilbud. Det skal her tas standpunkt til om eiendommen fyller de krav som stilles til odlingsjord, men ikke hvorvidt eiendommen er odelsjord. Skjønnsavgjørelsen har rettsvirkning som en fastsettelsesdom med hensyn til situasjonen på tidspunktet for skjønnet. En fastsettelsesdom er en dom som fastslår rettsforholdet mellom partene. Den gir ingen plikter for den ene overfor den andre parten. Dette gjelder ikke for situasjoner på et senere tidspunkt, dersom forholdene har endret seg vesentlig i mellomtiden.

1.3 Hvem har odelsrett?

Odl. § 1 Det er odleren som får odelsrett. Dette er vedkommende som har vunnet retten ved odelshevd.

Odl. § 8 Foruten odleren får også etterkommerne odelsrett dersom vedkommendes foreldre, besteforeldre eller søsken av foreldrene har vært eier av hele eiendommen med odel. Dersom eiendommen har vært i sameie kreves det likevel ikke at foreldre eller besteforeldre har vært eier av hele eiendommen. Disse personene utgjør odelskretsen. Dersom en eiendom går over til noen som ikke har odelsrett, må etterkommerne være født før denne eiendomsovergangen for at de skal ha odelsrett. Dette gjelder imidlertid ikke dersom eiendommen kun er ute av slekta i seks måneder.

Eksempel:

Peder eier en gård som han ønsker å selge. Sønnen Lars har odelsrett til gården. Peder selger gården til Marte som ikke har odelsrett. Lars løser inn gården på odel innenfor fristen på seks måneder. Lars fikk en datter etter at Marte kjøpte gården. Datteren til Lars får odelsrett, da eiendommen ikke var ute av slekten i over seks måneder.

1.3.1 Barn

Odelshevder kan være enhver fysisk person. Det stilles ikke krav til at vedkommende er myndig.

Barn får odelsrett etter både mor eller far eller deres slekt, dersom de er innenfor odelskretsen.

Odl. § 9

Barn født utenfor ekteskap 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.

Adoptivbarn har samme odelsrett etter adoptivforeldrene som andre barn har etter sine foreldre.

2.0 ODELSREKKEFØLGEN

2.1 Vanlig prioritetsrekkefølge

Odl. § 12 Utgangspunktet for den odelsrettslige prioritetsrekkefølgen er fødselstidspunktet. Førstefødte og vedkommendes linje har best prioritet til odelsgården. Dette vil si at eldre søsken går foran yngre. Barna av en eldre søster eller bror vil gå foran sine foreldres yngre søsken.

Adoptivbarn går som nevnt inn i den vanlige odelsrekkefølgen, men prioriteten til adopterte barn blir bestemt av adopsjonstidspunktet i stedet for fødselstidspunktet

Odl. § 14 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. Prisen fastsettes ved skjønn.

2.2 Unntak fra odelsrekkefølgen

2.2.1 Tilbudsregelen

Odl. § 20 Odelsloven gir anledning til å gjøre unntak fra hovedregelen om at eldre barn går foran yngre. I noen tilfeller ønsker foreldrene å avhende odelsjord til et barn som ikke har best odelsrett. Dette kan for eksempel 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 også dersom man ønsker å selge odelseiendommen til noen uten odelsrett. Man trenger ikke å ha en bestemt kjøper i tankene.

2.2.1.1 Gjennomføringen av tilbudsregelen i praksis

Den som eier eiendommen må først utforme et tilbud som inneholder hovedpunktene i det som ville stått i en kjøpekontrakt. Dette er blant annet salgspris, overtakelsestidspunkt, selgerens eventuelle rett til kår og lignende.

Odl. § 20 Eieren må så gi de med odelsrett tilbud om å tre inn i avtalen på samme vilkår som for kjøperen. Eieren velger selv hvor mange hun vil gi tilbudet til, men det er nødvendig å rette kjøpetilbud til alle odelsberettigede dersom man ønsker å sikre seg helt mot senere odelsløsning.

Odl. § 20a Eieren må sette en frist på minst to måneder for den odelsberettigede til å akseptere tilbudet. Både tilbud og svar må være skriftlig. Av bevismessige hensyn anbefales det at tilbudet sendes odelsberettigede i rekommandert brev. Da fristen kan settes til to måneder, innebærer dette en begrensning i løsningsretten, som i utgangspunktet er seks måneder.

Odl. § 20 Eieren er ikke forpliktet til å selge dersom en med odelsrett eller bedre odelsrett ønsker å tre inn i kjøpetilbudet som er fremsatt.

Odl. § 20b De som avslår kjøpstilbudet eller ikke svarer innen

fristen, kan ikke reise løsnings sak på grunn av salg de neste to årene dersom eiendommen blir solgt på de vilkårene som stod i kjøpstilbudet. Løsnings sak betyr at man går til rettssak for å få overta odelseiendommen. Selges eiendommen på andre vilkår enn det som står i kjøpstilbudet kan de odelsberettigede likevel reise løsnings sak. Det kan eksempelvis være om eiendommen selges til en lavere pris enn det som står i kjøpstilbudet.

Dersom eiendommen selges til noen med odelsrett blir den odelsberettigede som svarer nei til kjøpetilbudet, eller ikke svarer innen fristen, stående etter kjøper og dennes linje i odelsrekkefølgen.

Vilkårene som er satt i tilbudet må oppfylles av kjøperen, og de må være reelle og saklig begrunnet. I vilkåret om saklighet betyr at den som får kjøpetilbudet ikke skal bli bundet av vilkår som er satt bare for å gjøre det vanskelig for denne å akseptere. Vilkaåret må med andre ord ha en fornuftig mening, også i forhold til den som eieren ønsker å selge til.

Dersom den odelsberettigede mener at vilkårene ikke er reelle eller saklig begrunnet, kan vedkommende gå til løsnings sak og få spørsmålet avgjort. Dersom vilkårene i tilbudet ikke anses som reelle eller saklig begrunnet, har tilbudet ikke noen betydning for odelsrekkefølgen.

Det eldre barnet mister ikke sin odelsrett dersom en yngre søsken blir eier. Etter seks måneder fra eiendomsoverdragelse mister imidlertid den eldre retten til å løse eiendommen fra den yngre. Hun må da stå tilbake for den yngre så lenge eiendommen er hos henne eller noen i hennes linje. Dersom den yngre selger eiendommen kan den eldre igjen gjøre odelsretten sin gjeldende overfor kjøperen.

2.2.2 Skjønnsregelen

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

Det foretas her en rimelighetsvurdering hvor det blant annet blir lagt vekt på om den eldre har tatt del i driften og om den eldre er vært fraværende over lang tid.

Videre legges det vekt på om hun har et annet yrke som hun gjennom skole og praksis har utdannet seg til, mens den yngre har bodd på gården og hjulpet til med driften. Den yngre må også regnes som egnet til å drive gården.

Av rettspraksis ser vi at man legger vekt på partenes tilknytning til gården, nærhet i slektskap og om den eldre i ord eller handling har gitt den andre grunn til å tro at denne 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.

Et eksempel der dette kan være aktuelt er der barnet har vokst opp hos moren, og har liten eller ingen tilknytning til faren. Det kan i slike tilfeller virke urimelig at dette særkullsbarnet vil ha odelsrett foran eventuelle barn som faren har fått senere. Resultatet kan her bli at særkullsbarnet som ikke har vokst opp på gården, må stå tilbake for barn som har vokst opp på gården.

2.2.3 Fraskrivelse av odelsrett

Odelsretten er en personlig rett for dem som tilhører odelskretsen, og kan ikke overdras eller utnyttet av andre. Retten kan altså ikke overføres til noen utenforstående.

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

Fraskrivelse av løsningsrett betyr vanligvis at vedkommende fraskriver seg all odelsrett til gården. I praksis betyr dette at man mister odelsretten. JURK anbefaler alle å tenke seg nøye om før man gjør dette.

Odelsretten kan likevel gjenoppstå dersom den som fraskriver seg retten, skulle bli eier ved avtale, arv, tvangskjøp og lignende. Hvis ikke retten er foreldet vil man fremdeles ha odelsrett.

Det kreves ingen bestemt form for fraskrivelse. En eller flere handlinger eller unnlaterelser kan være tilstrekkelig. Det må imidlertid kreves at det er opptrådt på en måte som klart viser at den odelsberettigede frafaller sine rettigheter.

2.2.4 Fraskrivelse av løsningsrett

Fraskrivelse overfor enkelte personer er fraskrivelse av løsningsretten. Odelsrettshaveren forplikter seg til ikke å

gå til løsnings sak mot vedkommende. Det er som regel ved salg av eiendommen at det blir spørsmål om fraskrivelse, og det vanlige er da at selgerens slekt fraskriver seg løsningsretten i forhold til kjøperen.

Fraskrivelse av løsningsrett er ikke det samme som fraskrivelse av odelsrett. Når man fraskriver seg løsningsretten har man fremdeles odelsretten i behold, men man kan ikke gjøre denne gjeldende overfor de man har avtalt å ikke gjøre den gjeldende overfor. Følgelig kan en kreve innløsning av gården dersom den blir solgt til noen man ikke har fraskrevet seg løsningsretten ovenfor eller noen utenfor odelskretsen. Det er ikke uvanlig at folk fraskriver seg odelsretten i tilfeller der det hadde vært tilstrekkelig å fraskrive seg løsningsretten.

Eksempel:

Peder eier en gård som Marte har odelsrett til. Marte inngår en avtalt om at hun ikke skal gjøre løsningsretten gjeldende overfor Lars, dersom Peder selger til Lars. Dersom Peder selger til andre enn Lars, kan Marte derimot gjøre løsningsretten gjeldende.

2.2.4.1 Barn født etter fraskrivelsen

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

2.2.4.2 Barn født før fraskrivelsen

Fraskrivelse får ikke virkning for barn som er født før fraskrivelsestidspunktet. For adoptivbarn legges adopsjonstidspunktet 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. Hensynet bak er at foreldre ikke skal kunne gå til løsningssak i mindreårige barns navn, når de selv har fraskrevet seg løsningsretten. Det er barnets interesser, og ikke foreldrenes, som skal legges til grunn for løsningskravet.

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

3.0 BO- OG DRIVEPLIKT

Utgangspunktet er at det hviler bo- og driveplikt på odelseiendommen. Problemstillingen blir aktuell ved overdragelse.

Konsesjonsloven § 5, § 6

Den odelsberettigede som tar over eiendommen er fritatt fra plikten til å søke konsesjon. Dette forutsetter imidlertid at overtakeren flytter til eiendommen senest ett år etter at hun eller han ble eier, og bor der i minst fem år. Overtakeren må ha eiendommen som sin reelle bolig og ha folkeregistrert adresse der.

Jordlova § 8

Jorda på eiendommen må drives forsvarlig. Begrepet jorda omfatter fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. For at driveplikten skal være oppfylt må jorda bli holdt i en slik stand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift, med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Et minstekrav til aktivitet på jorda er at det for eksempel gjødsles og høstes når det er nødvendig.

Driveplikten kan anses opprettholdt dersom den gjenlevende leier bort jorda. Dette må i så tilfelle gjøres gjennom en avtale som varer i minst ti år og som overtakeren ikke kan si opp i denne perioden.

Man kan søke om fritak fra driveplikten. En slik søknad rettes til kommunen hvor eiendommen ligger. Man kan ikke søke om fritak fra boplikten. Dersom overtakeren ikke har mulighet til å oppfylle boplikten kan han eller hun i stedet søke om konsesjon.

Dersom eieren misligholder bo- eller drivplikten kan andre odelsberettigede gå til løsningssak, selv om eieren har bedre odelsrett.

4.0 OVERDRAGELSESSUMMEN

4.1 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. Dette gjelder i utgangspunktet også ved skifte av felleseie eller oppløsning av utgift samliv, med hensyn til hvilken verdi som skal legges til grunn.

4.2 Når skal det foretas odelstakst?

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

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

De samme reglene gjelder ved dødsboskifte.

4.3 Hvordan fastsettes odelstakst?

Odl. § 49

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. Imidlertid må det være en nærliggende mulighet for en slik anvendelse. Man skal ikke ta hensyn til en fremtidig utnyttelse av eiendommen som ikke er forenlig med at den i det vesentligste forblir en jord- og skogbrukseiendom. Et eksempel på dette vil være utleggelse til tomter og industrielle formål.

Spørsmålet blir hva en kjøper vil betale under disse forutsetningene. Det er en bruksbestemt salgsverdi som skal legges til grunn. I vurderingen av hva en kjøper vil betale kommer også vurderinger utenom det rent driftsøkonomiske, som eiendommens beliggenhet, bygningens størrelse og standard med videre.

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

5.0 ÅSETESRETTE

5.1 Hva er åsetesrett?

Odl. § 51

Åsetesrett er en rett til å få ta over eiendom som har over 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller over 500 dekar med produktivt skogbruksareal på dødsboskiftet. Den gir ikke rett til å løse eiendommen tilbake fra noen som eieren har overdratt den til eller som har ervervet den på annen måte.

Avdødes livsarvinger har åsetesrett. Avdødes livsarvinger er for eksempel barn og barnebarn. Livsarvinger vil si de som etter loven skal arve avdøde. Arvingene må gjøre åsetesretten gjeldende på skiftet, ellers faller retten bort. Den åsetesberettigede kan forlange å overta gården udelt på skiftet. Eiendommen overtas til åsetestakst. Dette kan du lese mer om i punkt 5.6.

5.2 Forskjellen mellom odels- og åsetesrett

Åsetesrett er et eget rettsområde og har i utgangspunktet ingenting med odelsretten å gjøre. Imidlertid er mange av vilkårene for åsetesrett lik odelsrettens vilkår. Åsetesretten kan kun gjøres gjeldende på skiftet av et dødsbo. Odelsretten kan på den annen side gjøres gjeldende uavhengig av om det dreier seg om et skifte av dødsbo. Odels- og åsetesretten har samme krav til størrelse. De to rettsområdene skiller seg fra hverandre ved at åsetesretten kan fremmes selv om eiendommen ikke har vært i familien i 20 år. Videre kan åsetesrett gi erververen mulighet til å overta eiendommen til en noe lavere takst enn markedsverdi.

5.3 Forholdet til gjenlevende ektefelle som ikke har odelsrett

Gjenlevende ektefelle er i utgangspunktet ikke beskyttet mot den åsetesberettigede. Dersom den gjenlevende ektefelle ikke ønsker at den åsetesberettigede skal ta over gården kan vedkommende unngå dette ved å kreve å få sitte i uskifte. Åsetesretten kan da settes frem når gjenlevende har falt fra.

5.4 Åsetesrekkefølgen

Odl. § 52 Reglene om odelsrekkefølgen gjelder også med hensyn til åsetesretten. Domstolen kan fravike prioritetsrekkefølgen dersom overtakelsen vil bli klart urimelig. Du kan lese mer om odelsrekkefølgen i punkt 2 følgende.

5.5 Deling av eiendommen

Odl. § 54 Dersom en eier finner at eiendommen har en slik størrelse og avkastningsevne at én husstand ikke trenger hele, kan man bestemme at den skal deles mellom to eller flere av åsetesarvingene. Fylkeslandbruksstyret må samtykke til denne delingen.

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

Eiendomsdelingen kan gjøres mens eieren lever eller etter at vedkommende har falt fra. I sistnevnte tilfelle må eieren ha satt opp et skriftlig dokument om hvordan delingen skal skje. Det oppstilles ingen ytterligere formkrav. Det er tilstrekkelig at arvelateren skriftlig har uttrykt et ønske om en bestemt deling av eiendommen. Fylkeslandbruksstyrets samtykke kan også innhentes etter at eieren har falt fra. Det som her kan godkjennes, er delingsplanen som avdøde eier har foreskrevet.

5.6 Åsetestakst

Odl. § 56

Åsetesarvingen har krav på at det blir fastsatt en skjønnsmessig overtakelsespris som er rimelig etter forholdene. Verdsettelsen skal gjøres særlig med tanke på at overtakeren skal klare å bli sittende med eiendommen når hun skal løse ut de andre arvingene. Åsetestaksten må ikke settes høyere enn odelstaksten. Åsetestakst innebærer normalt at eiendommen kan overtas 25 prosent rimeligere enn ellers.

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

Lovens regel om åsetestakst gjelder bare for selve eiendommen. Dersom åsetesarvingen samtidig skal overta gårdsredskaper, besetning og lignende, har hun eller han ikke krav på å få dette verdsatt etter åsetestakst. 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. Overfor disse kan åsetesarvingen bli pålagt en høyere takst enn det en vanlig åsetestakst ville ha medført. Denne taksten er likevel begrenset til odelstaksten. Åsetesarvingen har krav på åsetestakst også i forhold til gjenlevende ektefelle.

5.7 Bo- og driveplikt

Konsesjonsloven § 5 og § 6

Den åsetesberettigede som overtar eiendommen er fritatt fra plikten til å søke konsesjon. Dette forutsetter imidlertid at den åsetesberettigede flytter til eiendommen senest ett år etter at hun eller han ble eier, og bor der i minst fem år. Åsetesarvingen må ha eiendommen som sin reelle bolig og ha folkeregistrert adresse der.

Jordlova § 8

Jorda på eiendommen må drives forsvarlig. Driveplikten kan anses opprettholdt dersom den gjenlevende leier bort jorda. Dette må i så tilfelle gjøres gjennom en avtale som varer i minst ti år og som åsetesarvingen ikke kan si opp i denne perioden.

Man kan søke om fritak fra driveplikten. En slik søknad rettes til kommunen hvor eiendommen ligger. Man kan ikke søke om fritak fra boplikten. Dersom overtakeren ikke har mulighet til å oppfylle driveplikten kan han eller hun istedenfor søke om konsesjon.

6.0 FORHOLDET UNDER EKTESKAP ELLER UGIFT SAMLIV

6.1 Utgangspunktet ved ekteskap eller samboerskap

Odl. § 47

Utgangspunktet er at den odelsberettigedes inngåelse av ekteskap eller samboerskap ikke påvirker odelsretten. Dersom eiendommen under samlivet overføres til den av ektefellene eller samboerne som ikke har odelsrett foreldes ikke odelsretten for den andre, så lenge samlivet består. Dette gjelder også dersom det kun er en andel av eiendommen som blir overført.

Dersom eieren av odelsgården ønsker å selge eller pantsette denne, og den tjener til felles bolig for ekteparet, må vedkommende ha samtykke fra ektefellen for at overdragelsen kan gjennomføres.

6.2 Gjengifte på odelsgård

Odl. § 12

Dersom den ektefellen som har odelsrett har barn fra et tidligere ekteskap eller forhold, har disse best odelsrett. Dette gjelder selv om de ikke bor på gården, og uansett hvor unge de var da de flyttet. Dersom den med odelsrett får barn med sin nye ektefelle, vil disse barna komme etter sine halvsøsken i odelsrekkefølgen.

6.3 Ektefeller og samodling

- Odl. § 13** Samodling betyr at ektefellene hevder odelsrett til eiendommen sammen, for seg selv og sine etterkommere. Konsekvensen ved samodling blir at begge får odelsrett til eiendommen med lik prioritet. Dette gjelder også i de tilfellene den ene faller fra før hevdstiden er fullført, forutsatt at eiendommen var under samodling da vedkommende falt fra. Dersom eiendommen var under samodling får også den avdøde ektefellens særkullsbarn odelsrett når den gjenlevende ektefellen har fullført odelshevd.
- Odl. § 15**

At en eiendom er samodlet kan få konsekvenser på et senere tidspunkt. For eksempel kan den ene ektefellen ha løsningsrett dersom eiendommen blir lagt ut for tvangssalg eller frivillig salg.

6.3.1 Vilkår for samodling

- Odl. § 15** Ektefeller kan samodle en eiendom som er i felleseie. Gården må ha blitt kjøpt under ekteskapet. Det er ikke av betydning hvem av ektefellene som betaler for eiendommen, det viktige er som nevnt at den er i felleseie. Ektefeller kan også samodle en eiendom som de har fått i arv eller gave, men det er da viktig at den var til begge.

Ektefellene kan ikke samodle odelsrett til en eiendom som den ene eide før ekteskapet eller hadde odelsrett til fra før. Ektefellene kan heller ikke samodle dersom noen i en av ektefellens nærmeste familie eide eiendommen før.

6.3.2 Den ene ektefellen kan hevde odelsrett

Odl. § 15

Dersom ektefellene ikke kan samodle og ingen av dem har odelsrett, vil normalt den ene ektefellen kunne hevde odelsrett alene. Det betyr at når hevdstiden er fullført vil den ene ektefellen få odelsrett sammen med sine etterkommere. Den andre ektefellen vil ikke få odelsrett.

Når en ektefelle får en gård som gave eller arv alene, vil bare denne ektefellen kunne hevde odelsrett.

Dersom en eller begge ektefellene kjøper eller får en eiendom som arv eller gave fra den ene av ektefellenes nærmeste slekt, vil den ektefellen som er i slekt med den forrige eieren hevde odelsrett alene. Dette forutsetter at eiendommen er i felleseie.

Når eiendommen er i den ene av ektefellens særeie, vil den ektefellen som har eiendommen i særeie hevde odelsrett, selv om den andre ektefellen er i slekt med forrige eier. Den andre ektefellen vil ikke kunne hevde odelsrett.

Eksempel:

Ektemannens foreldre har påbegynt odelshevd av en eiendom, som overføres til deres svigerdatter. Hvis ektefellene har felleseie fortsetter mannen odelshevd og erverver odel 20 år etter at hans foreldre startet sin odelshevd. Hans kone hevder ikke odelsrett. Har ektefellene særeie, stanser den påbegynte odelshevd ved overdragelsen til kona, som da vil starte ny odelshevd for seg selv og eventuelle barn, men ikke for ektemannen.

Går en eiendom under samodling over til å bli den ene ektefelles særeie, fortsetter denne ektefellen odelshevd, mens den stanser for den andre ektefellen.

Dersom den ene ektefellen hadde begynt å hevde odelsrett til en eiendom før ekteskapet, vil ektefellen kunne fortsette å hevde odelsrett til denne alene.

6.3.3 Ingen av ektefellene kan hevde odelsrett

Som man ser av avsnittene over kan ektefellene hevde odelsrett sammen eller hver for seg. Dersom eiendommen er i sameie mellom ektefellene og de begge har sin eierandel i eiendommen i særeie, kan imidlertid ingen av dem hevde odelsrett.

En ektefelle kan heller aldri hevde odelsrett til en eiendom som den andre ektefellen har odelsrett til fra før. Da vil den ene allerede ha hevdet odelsrett.

6.3.4 Odelsrekkefølgen ved samodling

Odl. § 13

Når jorda er samodlet av ektefeller, får de lik odelsprioritet. Samodlernes felles barn får så prioritet etter dette.

Odl. § 12

Ektefellenes særkullsbarn får prioritet etter deres felles barn. Dette gjelder bare ved samodling. Mellom særkullsbarna blir rekkefølgen regulert etter fødselstidspunktet, uavhengig av hvem som er deres foreldre. Adoptivbarn får prioritet etter når de ble adoptert, ikke når de ble født. **Odelsl. § 12 (2)**

6.4 Samboere

6.4.1 Samodling

Odl. § 15

Samboere kan samodle odelsrett til en eiendom når de under samboerskapet blir eiere av en eiendom med 50 prosent eierandel hver. Når hevdstiden på 20 år er fullført får begge samboerne og deres etterkommere odelsrett. Prioritetsrekkefølgen blir som for ektefeller.

For at samboerne skal kunne samodle er det svært viktig at de eier eiendommen med en andel hver. Dersom eiebrøken endres under samlivet vil de ikke kunne fortsette å samodle. Hvis eierforholdet under samlivet eksempelvis endres til at den ene eier 40 prosent av eiendommen, og den andre eier 60 prosent, vil ikke samboerne kunne samodle. Dette er uheldig da dette ikke bare stenger for samodling, men også for at den ene kan hevde odelsrett alene.

Dersom den ene samboeren faller fra før samodlingen er fullført, blir det som for ektefeller. Den gjenlevende samboeren og begge samboernes etterkommere vil få odelsrett dersom den gjenlevende fullfører hevdstiden.

6.4.2 Den ene ektefellen kan hevde odelsrett alene

Odl. § 4

Dersom samboerne ikke kan samodle kan den ene ofte hevde odelsrett alene. Dersom den ene hadde eiendommen fra før samboerskapet vil denne samboeren hevde odelsrett alene. Dersom den andre samboeren opparbeider seg en sameieandel i eiendommen kan det imidlertid ikke hevdes odelsrett.

Dersom den ene samboeren kjøper eller får en eiendom som gave eller arv alene, kan denne samboeren hevde odelsrett alene. Om eiendommen kommer fra den andre samboerens familie er uten betydning. Det er imidlertid også her viktig at den andre ikke opparbeider seg en sameieandel i eiendommen. I så tilfelle slutter hevdstiden å løpe for den som hevder odelsrett.

7.0 Forholdet etter ekteskap eller ugift samliv

7.1 Partene skilles i live

Før vi går inn på hvordan odelseiendommen skal fordeles når ektefeller eller samboere ikke lenger ønsker å forsette samlivet, vil JURK bemerke følgende; En odelsrett har ingen påvirkning på det økonomiske oppgjøret ved samlivsbrudd. Det økonomiske oppgjøret blir likt som der paret ikke har en odelseiendom. Hvordan det økonomiske oppgjøret ved samlivsbrudd foretas kan du lese om i JURKs brosjyrer ”Ektefellers rettsstilling” og ”Ugift samliv”.

7.1.1 Skilsmisse der det ikke foreligger samodling

Ved en skilsmisse har den odelsberettigede ektefellen krav på å få eiendommen utlagt til seg. Om odelseiendommen tilhører den av ektefellene som ikke har odelsrett til den, vil den odelsberettigede kunne gå til løsningssak.

7.1.2 Skilsmisse der det foreligger samodling

Ved et vanlig felleseieskifte får den som har best odelsrett lagt ut eiendommen til seg. Når eiendommen er samodlet, har begge ektefellene like god odelsrett. Hvem som får overta eiendommen i slike tilfeller avgjøres da ikke etter odelslovens regler, men av ekteskapsloven.

Odl. § 13

Den som får eiendommen utlagt til seg får med dette best odelsrett. Felles barn vil fortsatt ha best odelsrett etter foreldrene. Dersom de fraskilte ektefellene 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 til vedkommende falle bort.

7.2 Samboere

7.2.1 Utgangspunktet

Dersom den ene av samboerne har odelsrett, og vedkommende fremdeles har eiendomsretten til gården, har hun eller han rett til å beholde eiendommen. Hvis den odelsløse samboeren har overtatt hele eller deler av eiendommen kan samboeren med odelsrett gå til løsnings sak for å få eiendommen tilbake.

Odl. § 13

Dersom samboerne har samodlet, vil ingen av dem ha bedre rett enn den andre til å overta eiendommen etter odelsloven. Delingen må da avgjøres etter vanlige sameierettslige regler. Den av samboerne som overtar eiendommen vil få bedre odelsrett enn den andre samboeren. Når samboeren som tok over eiendommen har sittet med denne i 20 år, forsvinner odelsretten til den andre samboeren og hun eller han sine etterkommere.

7.2.2 Bruksrett

Husstands- fellesskaps- loven § 3

Dersom særlige grunner taler for det kan den odelsløse få en bruksrett til boligen hvis man har bodd sammen i mer enn to år eller har barn sammen. Særlige grunner

kan være hovedomsorgen for mindreårige barn. Det er imidlertid et vilkår at boligen utelukkende eller hovedsaklig har tjent til felles bolig. Eiendom det hviler odell på er som regel et gårdsbruk med økonomisk drift og har derfor ofte ikke bare tjent hovedsakelig til felles bolig. Den odelsløse vil derfor normalt ikke kunne få bruksrett til en odelseiendom.

7.3 Partene skilles ved død

7.3.1 Gjenlevende ektefelle med odelsrett

Hvis gjenlevende ektefelle har odelsrett kan vedkommende bruke denne som vern mot andre som vil løse eiendommen på odell. Vedkommende har rett til å fortsette å bo på eiendommen som før.

7.3.2 Gjenlevende ektefelle uten odelsrett

Når den odelsberettigede faller fra og etterlater en ektefelle uten odelsrett vil den gjenlevende ofte ha behov for vern mot å bli fordrevet fra eiendommen av de odelsberettigede.

7.3.2.1 Vern

Etter odelsloven kan den gjenlevende få vern av eiendomsretten, selv om det finnes odelsberettigede til denne. Dersom den gjenlevende ikke eide eiendommen fra før kan hun eller han bli eier gjennom testament, eller ved å sitte i uskifte. Hvor sterkt vernet er, avhenger av hvem vernet gjøres gjeldende overfor. Den gjenlevende

ektefellen kan ikke hevde odelsrett til eiendommen når hun eller han har et slikt vern.

7.3.3 Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og felles barn

Odl. § 34

For å oppnå vern mot felles barn må gjenlevende være gift med avdøde på det tidspunktet vedkommende faller fra. Videre må ektefellene ha hatt felleseie under samlivet. Dersom ektefellene har hatt særeie under ekteskapet vil den gjenlevende normalt ikke ha vern. Noen unntak forligger imidlertid.

Vernet faller bort når gjenlevende ektefelle har fått rett til alderspensjon eller full uførepensjon, og felles barn har fylt 18 år. Når felles barn har fylt 25 år kan de få rett til å løse eiendommen fra den gjenlevende, selv om pensjon ikke er oppnådd. I så tilfelle må det anses som klart urimelig at hun eller han får fortsette å sitte med eiendommen. Det skal mye til før noe anses som klart urimelig. Spørsmålet avgjøres etter en konkret helhetsvurdering hvor det tas hensyn til begge parter.

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 ektefelle skal ha bruksrett til eiendommen.

Bruksretten er imidlertid begrenset til det som fremgår av punkt 2 ovenfor, uansett hva testamentet bestemmer.

7.3.4 Forholdet mellom gjenlevende ektefelle og avdødes særkullsbarn

Odl. § 35

Gjenlevende er vernet mot løsningskrav fra den avdødes særkullsbarn til de fyller 18 år. Ved fylte 18 år kan de dermed kreve å overta eiendommen. Her er det ikke et vilkår at gjenlevende har oppnådd rett til pensjon, slik det er når det gjelder ektefellenes felles barn.

Bestemmelsen gjelder ved felleseie. Bestemmelsene gjelder ved særeie i de samme tilfellene som ved felles barn. Dette kan du lese om i punkt 7.3.3.

Den gjenlevende kan få forlenget vernet etter at særkullsbarna har fylt 18 år dersom noe annet vil være klart urimelig. I vurderingen skal det tas hensyn til både den gjenlevende og særkullsbarna. Det skal svært mye til før man anser det som klart urimelig at vernet ikke forlenges. Det normale er at gjenlevende mister eiendommen når særkullsbarna fyller 18 år, et normaltap vil derfor ikke være nok til at gjenlevende skal kunne fortsette å sitte med eiendommen.

7.3.5 Gjenlevende ektefelles vern overfor andre enn barn og særkullsbarn

Under dette punktet omfattes de tilfellene hvor avdøde ikke har barn og det finnes andre odelsberettigede som ønsker å fremme løsningskrav.

7.3.5.1 Vilkår

Odl. § 36 For å få vern må eiendommen ha vært i ektefellenes felleseie i minst fem år. Det er ingen krav til at gjenlevende må ha eid eiendommen i dette tidsrommet.

Bestemmelsen kommer også til anvendelse når ektefellene har særeie med ektepakt om felleseie ved død, eller når avdøde har opprettet testament som sier at den gjenlevende kan sitte i uskifte med særeiemidler. Når eiendommen er i særeie, kan ikke kravet om at eiendommen må ha vært i felleseie i fem år oppfylles. Kravet er da at den avdøde har eid eiendommen i fem år.

Vernet faller bort når gjenlevende oppnår alderspensjon eller full uførepensjon.

Odl. § 40 Odelsrettshaveren må ikke ha kunnet løst eiendommen på odel fra den avdøde ektefellen. Normalt får vilkåret liten selvstendig betydning ved siden av kravet om fem års eiertid. Løsningsadgangen vil vanligvis være bortfalt allerede etter seks måneder.

7.3.5.2 Unntak

Odl. § 36 Fristen for når eiendommen kan overtas av den odelsberettigede kan forkortes når det er klart urimelig at gjenlevende skal fortsette bruken. Det skal mye til for at noe skal være klart urimelig. Det er også slik at det skal tas noe mer hensyn til gjenlevende i denne vurderingen, enn det som er tilfellet ved opphør av vern overfor felles barn eller særkullsbarn.

7.3.5.3 Flere eiendommer

Odl. § 37 Er det flere eiendommer i ett bo, har gjenlevende ikke krav på mer enn en av disse. Gjenlevende velger imidlertid selv hvilken av eiendommene hun ønsker å overta.

7.3.6 Tvist om opphør av bruksrett

Odl. § 60 Har gjenlevende ektefelle fått vern, må odelsarvingene reise sak dersom de ønsker opphør av bruksretten. Saken starter 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.

7.3.7 Hva skjer når ektefellen må gi fra seg eiendommen?

Odl. § 38 Når gjenlevende ektefelle må gi fra seg eiendommen har han eller hun krav på gratis husrom på gården. Denne retten avhenger imidlertid av at eiendommen har en kårbolig eller lignende som passer til dette og at det er mulig og rimelig av hensyn til overtakeren. Dersom gården ikke allerede har en ekstra bolig som gjenlevende kan bo i, foreligger det ingen rett til gratis husrom. Velger gjenlevende ektefelle å bosette seg utenfor eiendommen, får hun ikke økonomisk kompensasjon for dette.

Flytter gjenlevende ektefelle fra gården for godt, faller

boretten bort.

7.4 Samboere

Reglene som er beskrevet ovenfor i 7.3 gjelder også samboere, når gjenlevende samboer blir eier av avdødes odelsgård.

Dersom gjenlevende samboer ikke allerede er eier av eiendommen kan det å bli eier skape problemer. Dersom samboerne hadde felles barn kan gjenlevende bli eier ved at hun sitter med eiendommen i uskifte. Har samboerne ikke felles barn er gjenlevende avhengig av at avdøde har testamentert eiendommen til den gjenlevende for at hun eller han skal kunne bli eier. Har avdøde særkullsbarn må man være oppmerksom på at testasjonsfriheten begrenses av livsarvingenes pliktdelsarv. Pliktdelsarven kan du lese mer om i JURKs brosjyre ”Arv”.

Dersom man er samboere på en odelsgård, er det viktig å opprette testament dersom man ønsker at den odelsløse skal kunne sitte med eiendommen etter den odelsberettigedes har falt fra.

7.5 Bo- og driveplikt for den gjenlevende ektefelle eller samboer

Odl. § 39

En gjenlevende ektefelle eller samboer som sitter med en eiendom som følge av vernet beskrevet i punkt 7.3 har bo- og driveplikt. Den gjenlevende må flytte til eiendommen senest ett år etter at han eller hun ble eier. Den gjenlevende må ha eiendommen som sin reelle bolig og ha folkeregistrert adresse der. Jorda på eiendommen

må drives forsvarlig.

Driveplikten kan anses opprettholdt dersom den gjenlevende leier bort jorda. Dette må i så tilfelle gjøres gjennom en avtale som varer i minst ti år og som den gjenlevende ikke kan si opp i denne perioden.

Dersom den gjenlevende ikke overholder bo- og driveplikten kan odelsrettshavere kreve å få overta eiendommen, selv om pensjon og lignende ikke er oppnådd.