

# Sameie

## FORORD

Denne brosjyren er utgitt av Juridisk rådgivning for kvinner, JURK. JURK gir gratis juridisk råd og veiledning til alle kvinner bosatt over hele Norge.

Vi ønsker å gjøre oppmerksom på at brosjyren kun tar for seg enkelte hovedpunkter i forbindelse med etablering, rådighet over og opphør av sameie. Dette er et komplisert rettsområde som er i stadig utvikling. Vi vil derfor råde leserne til å søke juridisk bistand hvor særlig vanskelige spørsmål gjør seg gjeldene. Et sameieforhold kan få store økonomiske konsekvenser for partene, og man bør være sikker på at gjeldene regler blir fulgt.

JURK vil takke våre faglige veiledere amanuensis Tone Sverdrup og førsteamanuensis Tore Bråthen ved Universitetet i Oslo for god hjelp i forbindelse med gjennomlesing og rettelser av brosjyreutkastet.

Brosjyren er utgitt med støtte fra Barne- og familiedepartementet, Lovsamlingsfondet og Den norske advokatforeningen. JURK takker for deres økonomiske bistand.

Det er fint om JURK blir gjort oppmerksom på eventuelle uklarheter i brosjyren.

Oslo, desember 1996

Marit Gåseidnes  
Helle Devik Haugseter  
Rita Charlotte Helland  
Christin Ruud Pedersen  
Gry Margrethe Singsaag

## Innholdsfortegnelse:

### [1. INNLEDNING](#)

#### [1.1. Brosjyrens formål](#)

#### [1.2. Hva er sameie?](#)

### [2. GENERELT OM UGIFT SAMLIV OG EKTESKAP](#)

#### [2.1. Formuesforholdet mellom ektefeller](#)

## **2.2. Formuesforholdet i ugift samliv**

## **3. HVORDAN SAMEIE OPPSTÅR**

### **3.1 Generelt om sameie og hvordan sameie oppstår**

#### 3.1.1 Avtale

#### 3.1.2 Bestemmelse av tredjemann

#### 3.1.3 Tilfeldig/ sammenblandingssameie

#### 3.1.4 Ikke skiftet dødsbo

### **3.2 Spesielle regler for hvordan sameie oppstår for ektefeller og ugifte samboere**

#### 3.2.1 Ektefelle

#### 3.2.2 Ugifte samboere

### **3.3 Hvordan sikre sin sameieandel**

#### 3.3.1 Fast eiendom

#### 3.3.2 Løsøre og rettigheter

## **4. RÅDERETTEN I DET ETABLERTE SAMEIE**

### **4.1 Generelle regler om råderetten for ektefeller og ugifte samboere**

### **4.2 Spesielle regler om råderetten for ektefeller og ugifte samboere**

#### 4.2.1 Ektefellers råderett i det etablerte sameie

a) Felles bolig som er i sameie

b) Innbo som er i sameie

c) Annet enn felles bolig og innbo som er i sameie

#### 4.2.2 Ugifte samboeres råderett i det etablerte sameie

a) Fast eiendom som er i sameie

b) Løsøre/ rettigheter som er i sameie

## **5. OPPHØRSREGLER**

### **5.1 Opphør av sameie**

#### 5.1.1 Avtalt opphør av sameie

#### 5.1.2 Opphør ved at gjenstanden går til grunne

#### 5.1.3 Forkjøpsrett

#### 5.1.4 Utløsning av misbruker

#### 5.1.5 Oppløsning

### **5.2 Alternativer til sameierett; vederlagskrav**

#### 5.2.1 Ektefeller

#### 5.2.2 Ugifte samboere

### **5.3 Husstandsfellesskapsloven; rett til å overta det felles hjem**

# 1. INNLEDNING

## 1.1. Brosjyrens formål:

Vi ønsker å gi en kortfattet og eksemplifisert oversikt over de juridiske spørsmål som kan oppstå når to eller flere personer sammen eier en ting. Brosjyren vil vise hvordan et sameie kan etableres, hvilke regler som gjelder for sameieres råderett over sameietingen mens sameiet består, og hvordan sameiet kan oppløses. Det vil bli lagt vekt på forskjeller mellom sameier hvor sameierne er ektefeller og sameier hvor sameiere er ugifte samboere. Reglene for ugifte samboere er de samme som for alle typer sameier utenfor ekteskap.

Håpet er at brosjyren vil føre til en økt bevissthet hos leseren vedrørende de konsekvenser et sameie medfører for den enkelte, slik at mulige konflikter kan forebygges. Innenfor hvert tema behandles først de generelle regler om sameie, og deretter tar vi for oss de regler som er spesielle for ektefeller og ugifte samboere. Dersom du ønsker det, kan du ta kontakt med JURK som også har brosjyrer som går dypere inn på disse problemstillingene.

## 1.2. Hva er sameie?

Sameie foreligger der to eller flere personer eier en ting sammen. Sameieobjekter kan være en fysisk gjenstand eller en rettighet, f.eks. et hus, et pengekrav eller en bruksrett. Sameierne eier hver en ideell andel av sameietingen, ikke en bestemt del av den. De har i utgangspunktet den samme retten til å råde over sameietingen. Forholdet til de andre sameierne begrenser likevel den enkeltes råderett over sameiet.

Den sentrale lov om sameie er sameieloven av 18. juni 1965 nr. 6. Inngåtte avtaler mellom sameiere går likevel foran lovens bestemmelser.

# 2. GENERELT OM UGIFT SAMLIV OG EKTESKAP

## 2.1. Formuesforholdet mellom ektefeller

Formuesfellesskapet mellom ektefeller kalles felleseie. Felleseiet består av to rådighetsdeler. Begrepet ”rådighetsdel” er betegnelsen på det hver av ektefellene eier under ekteskapet. ”Felleseiet” betyr ikke det samme som ”sameie”; partene eier ikke alt i fellesskap selv om de har felleseie i ekteskapet. Det ektefellene eier sammen, har betegnelsen sameie. Eiendeler som er ervervet av begge ektefellene i fellesskap, blir sameie mellom dem. Dette følges av ekteskapsloven § 31. Ofte vil bolig, innbo og annet løsøre (f.eks. bil og båt) som er ervervet ved begges innsats slik som beskrevet i [kapittel 3](#) nedenfor,

være i sameie. Ingen av ektefellene vil da ha noen enerett til tingene. Hver av ektefellene vil ha en forholdsmessig andel av sameietingen på sin rådighetsdel.

### **Eksempel:**

Lars og Kari er gift. Lars er ivrig sportsfisker og kjøper til stadighet dyrt fiskeutstyr. Dette er hans eneie, selv om det er en del av felleseie. Ekteparet spleiser på en campingvogn til kr 75 000, slik at Kari kan være med Lars på fisketurer. Ektefellene blir sameiere i campingvogna. Kari har en del sparepenger, slik at hun betaler kr 50 000. Lars betaler kr 25 000. Kari har da 2/3 eierandel i campingvogna, mens Lars har 1/3. Virkningene av dette, er at Lars får fiskeutstyret og 1/3 av campingvognas verdi på sin rådighetsdel, mens Kari får 2/3 av verdien på sin rådighetsdel.

Når sameierne har like stor ideell andel hver, har de lik råderett over tingene. Begge ektefellene har altså i utgangspunktet lik råderett. Har du flere spørsmål angående dette kan brosjyren ”Det økonomiske forholdet mellom ektefeller” fås ved henvendelse til JURK.

## **2.2. Formuesforholdet i ugift samliv**

Med ugifte samboere forstås at to personer lever i et papirløst forhold eller et ”avtalt samliv”. Utgangspunktet både i ekteskap og i ugift samliv, er at partene eier det de selv anskaffer, hvis ikke noe annet er avtalt. Det finnes ingen lovregler som regulerer samboeres eiendomsrettigheter, utenom de reglene som finnes i sameieloven, og husstandsfellesskapsloven ved opphør av samlivet (se pkt 5.3). Dersom det etableres et samboerforhold, endrer ikke dette de eksisterende eiendomsforholdene.

Hver av samboerne eier de verdier de bragte med seg inn i forholdet som eneieier. For eiendeler du kjøper under samlivet, er utgangspunktet også at du eier tingen alene.

Sameiet oppstår ikke automatisk. Noe må skje for at sameie skal bli etablert. Derfor er det viktig at dere skriver en samboeravtale dersom dere ønsker å eie ting sammen. Samboeravtalen kan være skriftlig eller muntlig. Begge deler er like bindene, men en skriftlig avtale vil være et bedre bevis for det avtalte. En samboeravtale kan spare samboere for mange problemer hvis samlivet opphører. Se nærmere om samboeravtaler i brosjyren ”Ugift samliv”, som kan fås ved henvendelse til JURK. Her er det også forslag til hva som bør med være med i en samboeravtale.

## **3. HVORDAN SAMEIE OPPSTÅR**

### **3.1 Generelt om sameie og hvordan sameie oppstår**

I dette kapittelet skal vi ta for oss hvordan et sameie mellom to eller flere personer kan oppstå. Reglene

er stort sett like for ektefeller og ugifte samboere, se [pkt 3.1.1](#) til [3.1.4](#).

Dersom det ikke kan sannsynliggjøres at det eksisterer et sameie, vil domstolen komme til at den ene parten er eneeier.

Hvis det kan bevises at det eksisterer et sameie, sier sameieloven § 2 at sameierne eier en halvpart hver, dersom ikke annet er avtalt eller fremgår på annen måte.

**Eksempel:**

Marit og Harald har inngått en samboeravtale hvor det er bestemt at de skal være sameiere i en datamaskin. Hvis ikke annet er nevnt i avtalen, vil sameierloven komme inn og supplere denne. Det antas at de eier en ideell halvpart hver av datamaskinen.

Det er ikke noe i veien for at sameiebrøken endres under sameiet.

**Eksempel:**

Hvis Harald betaler for oppgradering av datamaskinen, slik at den stiger betraktelig i verdi, vil det føre til at han eier en større andel av den enn det han opprinnelig gjorde. Dette må bevises, og da bør Marit og Harald enten endre avtalen, eller Harald kan ta vare på kvitteringen og vise til trekk fra sin konto. Endring av avtalen slik at den til enhver tid stemmer med de faktiske forhold, vil være å foretrekke av bevishensyn.

Hvis de oppstår uenighet om det foreligger sameie eller eneeie, er det den som påstår noe annet enn det som fremgår av grunnboken, kjøpekontrakt eller lignende som må bevise sitt krav. Det samme gjelder dersom det er uenighet om hvor stor eierandel hver av dere har, eller dersom du mener å eie mer enn halvparten og dette ikke er avtalt. Bevisbyrden for om sameie foreligger, hviler altså på den som ikke utad står som eier, men som påstår å ha en sameieandel.

### 3.1.1 Avtale

Sameie kan for det første oppstå ved inngåelse av en avtale. Dette kan være tilfelle hvor dere går sammen om å kjøpe en gjenstand, som dere deretter vil være sameiere i.

**Eksempel:**

Thomas og Rita bestemmer seg for å flytte sammen, og i den anledning kjøper de ny leilighet. De avtaler skriftlig at de skal eie leiligheten sammen med en halvpart hver.

Et annet tilfelle er hvor den ene parten i utgangspunktet eier tingen alene, men så inngår avtale med den

annen part om at denne også skal ha en sameieandel. Sameieandelen kan gis som gave eller mot et vederlag.

**Eksempel:**

Kari eide leiligheten før hun traff Per. Når Per flytter inn, bestemmer de seg for at han skal være sameier i leiligheten med en halvpart, mot å betale til Kari halvparten av leilighetens verdi. Per blir tinglyst som medeier i leiligheten.

### 3.1.2 Bestemmelse av tredjemann

Også en utenforstående tredjemann kan bestemme at en ting skal være i sameie mellom bestemte personer ”Tredjemann” er en person som ikke er en direkte part i sameieforholdet, og som heller ikke skal være sameier.

**Eksempel ved dødsfall:**

Din tante Alma har i sitt testament bestemt at feriehuset på Tjøme skal være arvingens sameie; f.eks. at feriehuset skal eies og brukes av alle som er tilgodesett i testamentet i sameie. Hvis det ikke står noe om eierforholdene, vil arvingenes eierandel være like stor.

Giver av en ting kan bestemme at gaven skal være mottakernes sameie.

**Eksempel på gave:**

Din tante Alma var på langt nær så syk som hun først trodde. Likevel har hun lyst til at du skal overta huset sammen med din samboer. Hun velger da å gi huset som en gave som dere skal være sameiere i med like stor andel hver. Dette bør dere tinglyse.

### 3.1.3 Tilfeldig sameie/sammenblandingssameie:

En meget praktisk form for sameie oppstår ofte uten at det egentlig er direkte planlagt av partene. Tilfeldigheter kan medføre at ting blir i sameie mellom to eller flere personer.

En aktuell indirekte ervervsform er betaling av forbruksutgifter. Denne formen for sameie er vanlig mellom ektefeller og ugifte samboere. Erverv av gjenstander vil her ofte være et resultat av det økonomiske fellesskap som eksisterer mellom partene. Det er skjedd en sammenblanding av økonomien, slik at det er umulig å fastslå hvem som reelt sett har stått for ervervet av den enkelte gjenstand; tingen kan følgelig bli ansett for å være i sameie mellom partene.

**Eksempel på sammenblanding:**

Helle og Bjørn er gift. De har alle sine penger på en felles bankkonto, som skal gå til egenkapital av bolig de har tenkt å anskaffe seg. Bankkontoen benyttes også til anskaffelse av møbler, mat og betaling av regninger. Ingen av ektefellene eide noe før de giftet seg, men kjøper en bolig etter noen års ekteskap. Det foreligger her andel av boligens kjøpesum som skriver seg fra hver av ektefellene. De eier derfor huset som sameiere med en halvpart hver, siden en annen eierbrøk ikke kan bevises.

Momenter av betydning når det skal vurderes om sameie har oppstått, er;

- om anskaffelsene er et resultat av et økonomisk fellesskap mellom partene
- samlivets varighet
- om partene sammen har planlagt anskaffelsen
- hva slags eiendeler det dreier seg om

Merk at det skal mer til før sameie etableres ved sammenblanding i forhold til de andre måter sameie kan oppstå på.

**3.1.4 Ikke skiftet dødsbo:**

En fjerde form for sameie oppstår når flere arvinger etter en avdød person sammen ”eier” arven fra arvefallet og til den blir fordelt mellom partene. Sameie i slike tilfeller vil altså være av midlertidig karakter. Dette vil imidlertid ikke bli behandlet nærmere i brosjyren.

**3.2 Spesielle regler om hvordan sameie oppstår for ektefeller og ugifte samboere****3.2.1 Ektefeller**

Hvis sameierandelen gis som gave fra den ene ektefellen til den andre, må dette gjøres i ektepakt form for at avtalen skal være gyldig. En ektepakt må inngås skriftlig og må bekreftes av to vitner. Hvis du har behov for ytterligere informasjon om inngåelse av ektepakt, kan du lese mer om dette i brosjyren ”Ektepakt” som kan fås ved henvendelse til JURK.

En annen måte å opparbeide seg sameieandel på, er ved arbeid i hjemmet. Hvor den ene ektefellen fullt ut, eller for det vesentlige arbeider i hjemmet mens den annen har arbeidsinntekt, kan sameie oppstå i ting anskaffet under samlivet. Begrunnelsen for å fastslå sameie i slike tilfeller, er at den enes arbeid i

hjemmet har muliggjort den annens erverv av eiendeler.

For ektefeller er det klart at ”husmor”-innsats er en måte man kan bli sameier på. Dette er lovfestet i ekteskapsloven § 31 tredje ledd, og kalles ofte for ”husmorsameie”. Reglen går altså ut på at den enes arbeid i hjemmet kan gi grunnlag for sameie i eiendeler som den annen har kjøpt for sine lønnsinntekter. Ved vurdering av hvem som har ervervet eiendeler som har tjent ektefellens personlige bruk, skal det legges vekt på en ektefelles arbeid i hjemmet.

Det er særlig i forhold til felles bolig og innbo at arbeid i hjemmet har betydning for eierforholdene, men reglen er ikke begrenset til slike eiendeler. Ekteskapsloven § 31 tredje ledd bruker formuleringen ”tjent til ektefellenes felles personlige bruk”. Dette innebærer at reglen også kan omfatte fritidseiendommer, båt og bil.

### **3.2.2 Ugifte samboere**

Det innebærer som nevnt ikke noen endring i eiendomsforholdene at det inngås samboerskap. Det er derfor viktig å inngå avtale om sameie, dersom dere synes dette er en hensiktsmessig ordning i deres tilfelle.

Dersom den inngåtte samboeravtale er uklar, må den tolkes. Ved tolkningen av avtalen kan bl.a. sameieres etterfølgende handlinger ha betydning. Hvis den ene parten ikke protesterer mot den annens urettmessige bruk av sameietingen over lengre tid, kan man si at en ny stilltiende avtale om bruken er inngått. Forhold som inntreffer etter avtalens inngåelse, kan altså føre til at den opprinnelige avtalen endrer sitt innhold.

Det kan imidlertid være vanskelig for deg å bevise at eierbrøken er endret. Det er derfor viktig å endre den opprinnelige avtalen, slik at den stemmer med det som til enhver tid skal gjelde i forholdet mellom samboerne. På denne måten kan man unngå vanskelige tolknings- og bevisspørsmål i tilfelle et brudd mellom samboerne.

Selv om det ikke er inngått avtale om sameie, er det mulig at sameie likevel kan være etablert. Reglen i ekteskapsloven § 31 tredje ledd om ”husmorsameie”, se pkt. 3.2.1 foran, gjelder kun for ektefeller. For ugifte samboere får reglen ikke direkte virkning. De prinsipper som bestemmelsen gir uttrykk for, gjør seg imidlertid også gjeldene for ugifte samboere. Etter en konkret vurdering kan også en samboers arbeid i hjemmet gi grunnlag for sameie i eiendeler den annen samboer har kjøpt for sin arbeidsinntekt. Husk likevel at dere i utgangspunktet ikke er sameiere, og at det må bevises at sameie foreligger.

## **3.3 Hvordan sikre sin sameierandel**

### **3.3.1 Fast eiendom**



Tinglysing er en særlig form for registrering av forskjellige disposisjoner. Alle dokumenter som gir uttrykk for rettigheter til fast eiendom, registreres i et offentlig register (grunnboken) hos sorenskriver eller byskriver. Grunnboken viser hvem som til enhver tid er eier (hjemmelshaver) av en eiendom, og hvilke rettigheter, plikter eller panteheftelser som er registrert (tinglyst) på eiendommen. Opplysningene i grunnboken er tilgjengelig for alle.

For å hindre at en sameier disponerer over eiendommen, f.eks. prøver å selge uten samtykke, kan den sameier som ikke står registrert som hjemmelshaver tinglyse sin rettighet. Ved tinglysing vil sameieandelen være synlig også utad overfor tredjemann, som kan være kjøper eller panthaver. Tredjemann er alle som ikke er med i sameiet. For å få tinglyst sin sameierett, må man ha en skriftlig avtale om sameieandelen. Dersom du har spørsmål angående tinglysing av sameierett, kan du ringe til sorenskriveren eller byskriveren der du bor.

### ***Eksempel på hvorfor du bør tinglyse:***

Christin og Jonny er samboere. De kjøper seg et rekkehus sammen. Jonny har stor gjeld og problemer med å betale kreditorene sine; han ønsker derfor å selge rekkehuset. Christin har imidlertid registrert sin sameieandel i grunnboken, slik at også hun står som hjemmelshaver. Jonny kan da ikke selge rekkehuset uten samtykke fra Christin.

### **3.3.2 Løsøre og rettigheter:**

For registrerbart løsøre f.eks. biler, sikres rettsvern ved å registrere sameieandelen i Løsøreregisteret. For å få eiendomsretten registrert, må dette gjøres samtidig med at bilen kjøpes. Det kan også være lurt å registrere begge sameiere hos biltilsynet.

Løsøre som ikke kan registreres i noe register, f.eks. smykker og kunst, kan det være praktisk vanskelig å sikre sin sameieandel i. Et mulig alternativ er opprettelse av gyldig avtale mellom partene.

For sameierett i bankinnskudd, aksjer og andre verdipapirer gjelder det særlig regler som for registrering av eiendom, dvs. spesielle rettsvernsregler. Vi anbefaler deg å ta kontakt med banken for å få hjelp til registrering av sameieandelen i denne type løsøre.

## **4. RÅDERETT I DET ETABLERTE SAMEIE**

### **4.1 Generelle regler om råderetten for ektefeller og ugifte samboere**

Sameiere kan normalt bruke sameietingen som sin egen. Hva sameierne kan gjøre med tingen, kan være

fastsatt i avtalen mellom dem. Er ikke noe avtalt, uttrykkelig eller stilltiende, kommer sameielovens regler til anvendelse.

Det følger av sameieloven at tingen kan brukes til det formålet den er anskaffet, og på vanlig måte. Ingen av sameierne kan bruke tingen mer enn det som tilsvarer sin egen sameieandel. Bruken må skje på en slik måte at den ikke er til skade for den andre sameieren. Utgifter til vedlikehold deles etter sameiebrøken.

Sameierne kan når som helst selge eller pantsette sin andel av sameiegjenstanden, med mindre noe annet er avtalt eller forutsatt. En sameieandel kan også overføres ved arv.

## **4.2 Spesielle regler om råderetten for ektefeller og ugifte samboere**

Det gis her en kort oversikt over hvilken råderett en sameier har over ulike typer sameiegjenstander. Først behandles ektefellers, deretter samboeres råderett.

### **4.2.1 Ektefellers råderett i det etablerte sameie**

#### **a) Felles bolig som er i sameie**

Den felles bolig, enten den er i sameie eller den ene ektefellens eie, kan ikke selges, pantsettes, leies eller forpaktes bort uten den andre ektefellens skriftlige samtykke. Dette følger av ekteskapsloven § 32. Forbudet gjelder alle typer boliger, enten det dreier seg om selveier-, aksje-, andels- eller obligasjonsleiligheter. Virkningen av at ektefellen ikke samtykker, er at et eventuelt salg eller en pantsettelse kan omstøtes ved dom. Søksmålfriheten er 6 mnd.

#### **b) Innbo som er i sameie**

En ektefelle kan ikke uten samtykke fra den andre ektefellen overdra, leie bort eller pantsette sin sameieandel i vanlig innbo i det felles hjem eller gjenstander som er til bruk for barna. Dette følger av ekteskapsloven § 33.

For løsøre som ikke kan regnes som "vanlig innbo" f.eks. store kunstsamlinger, gjelder ikke reglene om at samtykke kreves. Her er det sameielovens generelle regler som kommer til anvendelse. Dette innebærer at en ektefelle fritt kan selge husets kunstsamling, hvis de eies av han alene. Er ektefellene derimot sameiere, kan han bare selge sin andel av kunstsamlingen.

#### **c) Annet enn felles bolig og innbo som er i sameie**

En sameier kan normalt fritt pantsette eller selge sin andel i f.eks. en fritidseiendom, en aksjepost eller en bruksrettighet. Dette gjelder også for ektefeller som er sameiere.

Det følger av ekteskapsloven § 36 at den annen ektefelle har forkjøpsrett ved salg av sameieandelen. Sameieandelen verdsettes etter markedsverdi.

**Eksempel:**

Gry og Espen er ektefeller. For noen år siden kjøpte Espen og Gry aksjer for kr 200 000. Ektefellene er sameiere i aksjene med en halvpart hver. Espen får etter noen år problemer med å betale sine regninger. Han har en god del gjeld som han nå har vanskelig for å betjene. Espen ønsker derfor å selge sin halvpart av aksjene, som har steget i verdi til totalt kr 300 000. Dette kan Espen fritt gjøre, selv om Gry mener han bør vente til verdien har steget ned noe av sin gjeld. Gry velger derimot å beholde sine aksjer.

Dersom den ene ektefellen får økonomiske problemer og ikke kan betale sine forpliktelser, kan det bli aktuelt for kreditorene å ta beslag i noen av hans eiendeler.

Det er da bare skylderektefellens andel av sameietingen som kan beslaglegges av hans kreditorer. Den del som tilhører den annen ektefelle, faller utenfor det kreditorene kan beslaglegge. Dette følger av det grunnleggende prinsipp i ekteskapsloven om at den ene ektefellen kan ikke forplikte den andre, den såkalte særheftelsesregelen.

Ingen av ektefellene har noen fortrinnsrett til å få overta eiendeler som eies i sameie dersom ekteskapet oppløses. Dette skyldes at ingen av ektefellene fullt ut eller for det vesentligste eier tingen, noe som er et vilkår for å kunne overta eiendelen etter ekteskapsloven § 66.

## 4.2.2 Ugifte samboeres råderett i det etablerte sameie

### a) Fast eiendom som er i sameie

Hvis dere kjøper en leilighet sammen, bør dere sørge for at begge står som eiere på skjøtet, og at det blir tinglyst i grunnboken at begge skal være eiere. Hvis det ikke er avtalt et annet eierforhold, vil dere bli ansett som eiere av en ideell halvpart hver.

**Eksempel:**

Jenny og Jon er samboere, og ønsker å kjøpe seg en leilighet sammen. Både Jenny og Jon skriver under på eiendomsskjøttet, og begge blir tinglyst som eiere. Jenny er akkurat ferdig med et kostbart studium, så hun har dessverre ikke så mye penger. De avaler derfor at Jon skal eie 3/4, og at Jenny skal eie 1/4. Dette sørger de for å tinglyse i grunnboken. Jon skal da dekke 3/4, av alle utgiftene forbundet med leiligheten, og Jenny skal dekke 1/4.

Selv om en eiendom er kjøpt i den enes navn, er det ikke sikkert at den som står registrert, er eneeier. Om eiendommen eies av den som er registrert, eller av begge samboere som sameie, må vurderes konkret. Det er avgjørende hvordan boligen blir nedbetalt; det er de reelle eiendomsforhold som skal

legges til grunn.

## **b) Løsøre/ rettigheter som er i sameie**

Utgangspunktet er som ved fast eiendom. Hver av samboerne råder over det de selv kjøper og eier. Hvis dere har en skriftlig avtale som sier at dere er sameiere, spiller det ingen rolle om bare den enes navn står på kvitteringen, eller at bare den ene av dere faktisk har betalt kjøleskapet og fjernsynet. Det er det reelle forholdet som er avgjørende, men det kan i praksis være vanskelig å bevise at du har en sameieandel i tingen hvis dere har en avtale.

# **5. OPPHØRSREGLER**

## **5.1 Opphør av sameie**

Når et forhold tar slutt, skal de gjenstander man har hatt i sameie, fordeles mellom partene. Dette gjelder både for ektefeller og samboere. Vi skal her vise hvilke muligheter dere har til å få sameie oppløst, og til å få overta den enkelte gjenstanden, eller eventuelt få gjenstanden verdi fordelt mellom dere etter sameiebrøken.

### **5.1.1 Avtalt opphør av sameie**

Det kan være avtalt eller forutsatt i sameieavtalen at den skal være tidsbegrenset, eller at den skal opphøre i nærmere angitte situasjoner. Dere kan f.eks. avtale at den ene av partene skal overta eiendelen alene hvis samlivet tar slutt.

### **5.1.2 Opphør ved at gjenstanden går til grunne**

Sameiet kan opphøre ved at sameiegjenstanden blir utslitt eller ødelagt, og gjenopprettelse ikke skjer. Dersom den ødelegges, f.eks. ved brann eller ved vannskade, kan det hende det utbetales forsikring eller erstatning som trer i stedet for tingen. Beløpet som utbetales fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkens størrelse.

### **5.1.3 Forkjøpsrett**

Dersom en av sameierne ønsker å selge sin sameieandel, vil sameielovens regler om forkjøpsrett komme inn. Sameieloven § 11 regulerer forkjøpsretten. Denne bestemmelsen omfatter alle typer sameie. Forkjøpsretten blir aktuell hvor en sameieandel overføres ved salg, gave, testament, eller tvangssalg.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av sameieandel til sameiernes ektefeller og barn; disse tilhører den såkalte vernedes krets. Den vernede krets har en særlig rett til å overta sameieandelen. Dette betyr at de andre sameierne ikke kan kreve forkjøpsrett hvis ektefelle eller barn ønsker å overta.

***Eksempel som viser den vernede krets:***

Espen og Gry eier en båt sammen. Espen har en datter fra før. Hvis Espen selger sin sameieandel til datteren, kan ikke Gry hindre dette. Hun må akseptere at hun nå eier båten sammen med Espens datter. Forkjøpsretten kan ikke brukes overfor datteren.

Hvis det er noen andre enn ektefeller eller barn som ønsker å overta sameieandelen, kan sameiernes forkjøpsrett derimot utøves.

***Eksempel på anvendelse av forkjøpsretten:***

Samboerparet Guro og Geir eier ei hytte i sameie med en halvpart hver. Guro trenger penger for å betale ned på studielånet sitt. Hun ønsker derfor å selge sin andel av hytta. Halvparten av hyttas verdi er kr 100 000. Guros barndomsvenn Svein kjøper hennes verdi for markedspris. Guro har rett til å selge sin sameieandel når som helst. Som sameier har Geir en forkjøpsrett til Guros del av hytta, han kan derfor velge om han vil kjøpe Guros andel. Hytta vil da ikke lenger være i sameie, men vil være Geirs alene. Dersom Geir ikke ønsker eller ikke har råd til å kjøpe sameieandelen, må han akseptere at han har blitt sameier med Svein.

I praksis kan det være vanskelig å få solgt en sameieandel til andre enn nær familie eller venner, da det ofte er nødvendig med et nært samarbeid med den man eier ting i sameie med. Det kan av samme grunn være vanskelig å få en god pris på andelen på det åpne marked.

## **5.1.4 Utløsning av misbruker**

Hvis en sameier misbruker sameietingen, kan det føre til tap for den andre sameieren. Denne bestemmelsen er av mindre betydning for ektefeller og samboere, og henspiller mer på andre typer tingsrettslige sameieforhold.

Den sameieren som misbruker sameietingen, kan derfor bli møtt med et krav om utløsning, dette følger av sameieloven § 13. Utløsning vil si at sameieren kan bli tvunget til å avstå sin sameiepart mot et vederlag. Vederlaget skal etter loven settes til sameieandelens fulle verdi. Betingelsen for å utløse en sameier, er at han har misbrukt sin rådighet. Dette misbruket må ha vært til ulempe for den øvrige sameieren. Det kreves et varig misbruk, som må ha skjedd på tross av mer enn én advarsel.

Man må gå til sak mot misbrukeren med påstand om utløsning. Domstolen avgjør dette spørsmål.

Dersom domstolene finner at betingelsene for utløsning foreligger, kan den gi dom på utløsning. De plikter altså ikke å gi dom på utløsning selv om betingelsene foreligger. Medhold i er krav på utløsning innebærer at saksøkeren får overta sameieandelen til saksøkte innen en frist fastsatt av domstolen.

## 5.1.5 Oppløsning

Oppløsningsretten er en form for sikkerhetsventil, og kan kreves etter sameieloven § 15. Retten kan brukes når en av dere ikke finne å kunne fortsette sameiet. Det kan være mange årsaker til at en sameier ønsker å bli fri fra sameierforholdet. Det er ikke nødvendig at man har en rimelig grunn for å kreve oppløsning. Det eneste vilkåret er at man må varsle medeierne med en rimelig frist. Det følger av dette at enhver sameier til enhver tid kan kreve sameiet oppløst. Dette gjelder likevel ikke fullt ut for ektefellers personlige eiendeler, her kommer ekteskapslovens regler om deling av felleseiet til anvendelse.

Hovedregelen ved oppløsning av sameiet er at det skal skje en naturaldeling, dvs. at tingen deles fysisk mellom dere. Ofte er ikke dette mulig, f.eks. hvis det dreier seg om et maleri. Naturaldeling kan ikke kreves dersom det ikke kan skje uten skade på tingen. Et nærliggende alternativ til naturaldeling er at sameiet oppløses etter tvangsfullbyrdelseslovens regler om tvangssalg. Sameietingens verdi skal da fordeles mellom sameierne etter den enkelte sameiebrøk. Dersom dette blir aktuelt, må du ta kontakt med namsmannen på det stedet du bor.

Alle sameierne har rett til å by på sameietingen, og den som byr høyest får den. Uansett vil enhver sameier har rett til å selge sin andel, se [kapittel 4](#).

## 5.2 Alternativ til sameieandel; vederlagskrav

En samboer eller en ektefelle kan bli berettiget til et vederlagskrav hvis han eller hun har investert penger eller arbeid i den annens eiendeler, uten å få en sameieandel i tingen eller eiendommen. vederlagskravet innebærer en økonomisk kompensasjon for partnerens investering.

### 5.2.1 Ektefeller

Ved det økonomiske oppgjøret etter et brudd mellom ektefeller, er utgangspunktet at nettoverdien som inngår i ektefellens felleseie, skal deles likt mellom dem. I noen tilfeller kan det være at et vederlag må tilkjennes for at reelle likedeles skal bli det endelige resultatet.

Ekteskapsloven § 73 regulerer retten til vederlag for arbeid eller investering som har beriket den andre ektefelles særeie. Det kan tenkes at du har arbeidet og investert i din ektefelles hus som er hans særeie, noe som har ført til at eiendommen har økt i verdi uten at du får noen sameieandel i huset. Du kan da

kreve vederlag, f.eks. i form av et utbetalt pengebeløp ved skifte av felleseiet. Det stilles som vilkår for vederlagskrav at din innsats vesentlig har økt ektefellens særeie, det er med andre ord ikke tilstrekkelig med kun en mindre verdiøkning. Hvor grensen går, kan det ikke sies noe generelt om, dette avgjøres etter en konkret vurdering.

Det er opp til domstolens rimelighetskjønn i det enkelte tilfelle å vurdere om kravet skal tas til følge. Også vederlagets størrelse fastsettelse skjønnsmessige. Du har følgelig ikke noe rettskrav på å bli tilkjent et vederlag, og hvis du får medhold i et vederlagskrav, er det ikke sikkert at dette økonomisk vil svare til din opprinnelige investering.

## 5.2.2 Ugifte samboere

Dersom du ikke blir regnet som sameier i din samboers eiendom, kan du ha krav på vederlag på grunn av ditt arbeid i hjemmet eller din investering i eiendommen. Det kan tenkes at du har gjort arbeid og investeringer, for eksempel påbygging eller vedlikehold på huset som fullt ut eies av den andre. I et vederlagskrav kan det også ligge et erstatningskrav, f.eks. hvis den ene samboeren urettmessig har disponert over den andres midler. Vederlag kan tilkjennes ut fra hva som er rimelig i forholdet mellom partene, dersom den ene er blitt beriket på grunn av den andres investeringer. Det finnes ikke lovregler om vederlagskrav mellom samboere. Vær klar over at domstolen her foretar en ren skjønnsmessig vurdering.

Det skal mye til for å få vederlag for arbeid eller ytelse man har gjort på samboerens faste eiendom, og det er enda vanskeligere å opparbeide seg et vederlagskrav for arbeid på den annens løsøre, f.eks. på en bil eller båt. Bevisbyrden for en slik investering eller slikt arbeid som kan gi et vederlagskrav har funnet sted, påhviler den samboer som mener seg berettiget til slikt vederlagskrav.

## 5.3 Husstandsfellesskapsloven; rett til å overta det felles hjem

Samboeres rettsstilling hvor ene samboeren dør eller hvor samboerne flytter fra hverandre, er regulert i husstandsfellesskapsloven. Denne loven hjemler en rett til å overta den felles bolig og lignende på visse vilkår. Dersom samlivet opphører ved død eller på en annen måte, kan den annen samboer få følgende rettigheter til samboernes felles hjem etter loven § 2 og § 3:

1. Løse inn andel, aksjer eller obligasjoner som tilhører den avdøde, og som retten til felles bolig er knyttet til, eller
2. overta boligeiendommen eller til å tre inn i andel av bolig- eiendom som tilhørte den avdøde og som utelukkende eller hovedsakelig har tjent til felles bolig, og
3. overta eller tre inn i andel av vanlig bolig

4. I tillegg har den ene samboeren etter et brudd rett til å tre inn i en annens husleiekontrakt til det felles hjem.

For at bestemmelsene skal komme til anvendelse, oppstilles to fellesvilkår som begge må være oppfylt. Det kreves at dere er ugifte og over 18 år. I tillegg stilles det krav om at dere enten har bodd sammen i minst to år, eller har hatt eller venter barn sammen.

For å få rett til å overta det felles hjem etter samboers død, må ”særlige grunner” tale for at den gjenlevende får kjøpe ut avdødes arvinger. Det skal ikke så mye til for å oppfylle kravet til særlig grunner. Det er imidlertid viktig å merke seg at loven ikke gir samboere arverett etter hverandre. Gjenlevende samboere kan være svakt stillet hvis man ikke eier noe selv eller har sameieandel i avdødes gjenstander. I slike tilfeller kan man være godt avhjulpet med et gjensidig testament. Dette kan du lese mer om i brosjyrene ”Ugift samliv” og ”Din vilje vil skje”, som kan fås ved henvendelse til JURK.

For at den ene skal få overta det felles hjem hvor samboerne flytter fra hverandre, kreves det at ”sterke grunner” taler for dette. Det skal mer til for å oppfylle kravet til sterke grunner enn tilfelle er ved samboerens død.

En samboeravtale kan regulere hva som skal skje med det felles hjem dersom forholdet oppløses. Hvis samboerne har inngått en slik avtale, skal denne tas i betraktning når domstolene skal avgjøre hvem som skal få overta det felles hjem. Du kan lese mer om samboeravtaler i JURKs brosjyre ”Ugift samliv”.

Husstandsfellesskapsloven gjelder ikke for ektefeller. Ektefeller har etter arveloven arverett etter hverandre, og rett til å sitte i uskifte ved den enes død. Hvem av partene som får rett til å overta det felles hjem ved skilsmisse, reguleres av ekteskapslovens regler. Disse vil ikke bli nærmere behandlet her. Du kan lese mer om arv, uskifte og rett til å få de enkelte gjenstander utlagt til seg i et skifteoppgjør, i andre brosjyrer som kan fås ved henvendelse til JURK.

[Tilbake](#)