VG
AUGUST 2025 PRIS 129,-
36/25

# ARV

- FORSKUDD PÅ ARV
- FULLMAKT-FEILENE
- OVERFØRE HYTTA
- USKIFTET BO
- KAUSJONIST-FELLENE

# UNNGÅ FAMILIE-DRAMA

*Gift, samboer eller særboer:*

## DETTE HAR DU KRAV PÅ

## FARVEL MED DIN KJÆRE, SÅ MYE KOSTER DET

VG BOKASIN LØSSALG
RETURUKE 36 | kr 129,00
7 052962 203787 >

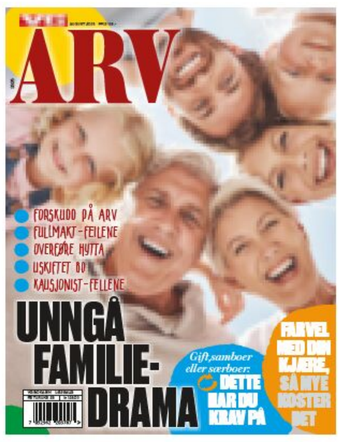
VG BUTIKK
butikk.vg.no

# Bøker og magasiner rett hjem til deg

DU FINNER MAGASINENE I BUTIKKER OG KIOSKER OVER HELE LANDET, ELLER FÅ DET LEVERT HJEM VED Å HANDLE I VGS NETTBUTIKK: BUTIKK.VG.NO. SCANN QR-KODEN MED TELEFONEN DIN FOR Å GÅ RETT TIL NETTBUTIKKEN.

# INNHOLD

**Ansvarlig redaktør:**
GARD STEIRO
**Magasinsjef:**
LINN MARIE BRATVOLD
**Redaksjonsansvar og produksjon:**
LEIF MAGNE GRAMSTAD
**magasin@vg.no**
**Utgiver:** Verdens Gang AS
**Postadresse:** PB 11 85 sentrum, 0107 Oslo
**Trykk:** Ålgård Offset AS




Avfotografering av tekst og bilder forutsetter tillatelse.
Redaksjonen tar ikke ansvar for innsendt materiale.
Flere av sakene i magasinet har tidligere stått på trykk i andre VG-publikasjoner på nett eller på papir.
ISSN 2535-7832



Side 10
KAUSJONIST-FELLENE



Side 14
SÆRBOER, SAMBOER ELLER GIFT: SLIK PÅVIRKES ARVEN



Side 22
UNNGÅ FAMILIE-DRAMA, SLIK SIKRES FREMTIDS-FULLMAKTEN



Side 28
SÅ MYE KOSTER HYTTA DEG – EGENTLIG



Side 6
DERFOR BRYTER BARNE-BARNA KONTAKT



Side 70
SLIK SIKRER DU DEG MED EKTEPAKT



# Vi elsker familiehytta, men hvem har råd til å overta?

Hytta – *eller hyttene* – er noen ganger viktigere for oss enn hus og leilighet: ***«Selve juvelen i livet»*** som en ekspert sier på side 64 – der vi tar for oss følelsesladd og komplisert overføring av hytta til neste generasjon.

Hytte er familieminner, hygge og relasjon, og nesten umulig å måle i kroner og øre.

Man må likevel spørre seg hvem som egentlig har råd til å overta. De faste, årlige kostnadene, som kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, eiendomsskatt, forsikring, vedlikehold, strøm og abonnement på ulike tjenester, blir fort til store beløp når de legges sammen.

Hva koster egentlig et bruksdøgn? På side 28 viser vi det brutale regnskapet.

***Redaksjonsansvarlig***
***Leif Magne Gramstad***



Side 76

## FARVEL MED DIN KJÆRE – SÅ MYE KOSTER DET



Side 46

## DETTE BØR DU VITE OM FORSKUDD PÅ ARV



Side 36

## ARVESMYKKENE KAN VÆRE VERDT HUNDRETUSENER



Side 52

## DOKUMENTENE SOM GIR DEG TRYGG ALDERDOM



Side 58

## ARVEGUIDEN FOR DEG I USKIFTET BO



Side 88

## SLIK KAN DU HJELPE DEM MED BOLIGDRØMMEN

11 FARESIGNALER:

# Derfor bryter barne-barna kontakten

Av ANDERS IHLE TOVAN

**Når barnebarn trekker seg unna, kan det føles uforståelig. Men eksperter mener det ofte har en klar årsak.**

Forholdet mellom besteforeldre og barnebarn kan være en kilde til glede og trygghet. Men i noen familier oppstår det avstand – og i enkelte tilfeller et fullstendig brudd.

Hva kan være grunnen, og er det mulig å reparere relasjonen?

**VG har snakket med to eksperter som deler sine syn på det som for mange er en stor og vanskelig avgjørelse.**

– Besteforeldre, på samme måte som foreldre, kan være ganske fjerne og drive med forskjellsbehandling. Det er en problemstilling mange barnebarn kan oppleve.

Det sier psykolog og professor Frode Thuen.



Frode Thuen

## Såre erfaringer

– Hvis man stadig prøver å ta det opp og blir møtt med avvisning istedenfor forståelse, vil nok spørsmålet om å bryte eller redusere kontakten være naturlig.

– Som regel er det nok snakk om såre erfaringer man ikke

klarer å finne en løsning på, legger han til.

Thuen understreker at besteforeldre er viktige personer i barns liv fra de er små.

Hvis de opplever at besteforeldrene ikke er interessert eller forfordeler noen av de andre barnebarna, kan det skape en sårhet som til syvende og sist vil kunne føre til et brudd.

## Dialog

**– Men man bør alltid prøve å få til en dialog. Mange ganger er det å være ærlig og åpen om hvordan man har det et viktig skritt mot forsoning og endring i relasjonen.**

Han tydeliggjør imidlertid at et brudd ikke trenger å være et brudd resten av livet.

**Det kan også innebære at man**

*Mange ganger er det å være ærlig og åpen om hvordan man har det et viktig skritt mot forsoning og endring i relasjonen.*



**i en periode ikke vil ha like mye kontakt. Noen kan trekke seg tilbake uten at de nødvendigvis konstaterer at de ikke vil møtes like ofte.**

– Ting kan jo endre seg. Etter en periode uten kontakt er det mulig å foreslå å ta en kopp kaffe for å se om det er mulig med en bedre dialog enn man fikk til forrige gang.

## – En prosess

Men prøver man gjentatte ganger, bør man muligens erkjenne at det ikke er mulig med endring.

Det bør riktignok være den aller siste konklusjonen.

**– Det å trekke seg unna, beskytte seg litt og ta avstand til besteforeldrene kan noen ganger være en nødvendig vei i retning mot et endelig brudd, eller at man klarer å gjenoppta kontakten.**

– Dette er en prosess og ikke noe som trenger å gjelde for resten av livet, konkluderer han.

## Vedlikehold

– Alle relasjoner trenger pleie og vedlikehold, så det trenger ikke å være noe alvorlig om du ikke føler for å besøke dine besteforeldre, sier familie- og parterapeut Kate Elin Søyland. Hun driver privatpraksisen Åpen Dialog i Sandnes.

Kanskje kan du føle at du har nok med deg selv og din hverdag akkurat nå.

Samtidig skjer det noe når vi investerer i hverandre, understreker hun. Men før det skjer, må begge få pakke ut sin bagasje og si noe om hva de ønsker i relasjonen.

– Få klarer å sette strek uten å snakke ut når det har eskalert over lang tid. Det er et tegn på en sunn relasjon å få bearbeide vonde, vanskelige følelser, forklarer hun.

## Flere årsaker

*– Hva kan være grunnen til at barnebarn bryter med besteforeldre?*

**– Barnebarnet kommer til et punkt der det koster mer enn det smaker. Det føles ikke verdt det. For noen har kanskje kontakten vært overfladisk over tid, sier hun.**


Kate Elin Søyland

Andre ganger kan man lure på hva som egentlig skjedde.

**Det kan være flere**

# ll røde

På spørsmål om hva man bør gjøre for å redde relasjonen, eller gjenoppta kontakten etter et eventuelt brudd, forteller familie- og parterapeut Kate Elin Søyland at noen eksempelvis kan få ny kontakt hvis de får egne barn eller besteforelderen blir syk.

**Store hendelser kan nemlig gjøre at man prøver å reparere.**

– Men det krever at begge parter tåler at de ser ulikt på situasjonen. Du synes kanskje besteforeldren din er gjerrig, mens han kan tenke at du er bortskjemt. Det kan låse situasjonen ytterligere.

## Misforståelser

– Andre ganger kan det å blåse ut, enten hjemme eller i terapirommet, gjøre at du er klar for å reparere relasjonen. Ofte er det mange misforståelser i nære relasjoner. I familieterapi får dere tid til å pakke ut flokene.

**Søylands faresignaler på at en relasjon er usunn og kan gå mot et brudd:**

**grunner til et brudd. Det kan komme veldig plutselig, eller det hun omtaler som en «stille død» over flere år, forteller Søyland, og trekker frem noen ulike årsaker:**

- Dårlig personkjemi
- Mangel på varme, tillit og empati i møtene
- Holder ikke avtaler
- Arver mor eller fars konflikt med sine foreldre, og tar parti
- Alkohol- og rusmisbruk
- Kriminalitet
- Dårlig moral
- Ustabil mental helse
- Store forskjellsbehandlinger innad i familien
- Besteforeldrene er passive, og barnebarnet må ta alt av initiativ

## Kan gå i arv

Søyland forklarer at det som er felles i mange familier, er at mange har såkalte selverklærte familieterapeuter. Dette er personer som ikke er redde for å ta ordet i familien.

– De kan predikere sannheter og deler gjerne ut både «gule og røde kort».

**Dette kan få konflikter til å eskalere ytterligere, eller forbli låste, tydeliggjør terapeuten.**

– Faren med slike nære brudd er at du rett og slett har arvet dem fra dine egne foreldre, og ender opp med å ta side i konflikten. Men det kan også være at du har tålt altfor mye over mange år, og ser på et endelig brudd eller en pause som en mulighet til å leve ditt liv, uten å gå på tærne.

## – Senk forventningene

Men det kan også være en eller flere i familien som har et stort kontrollbehov. Det kan hindre ulike relasjoner i å blomstre.

Før man eventuelt tar det store steget og faktisk bryter, forteller Søyland at man bør redefinere familierelasjonen.

Kanskje så du for eksempel for deg en bestemor som alltid var hjemme og laget god stemning og alltid hadde noe godt å by på.

**Hvis dette uteblir, kan man etter et besøk tenke over hva man selv kan lære av et slikt ubehag, og finne ut hvordan relasjonen kan bli bedre.**

– Senk forventningene. Holder det med et besøk i måneden, eller kanskje halvåret? Prøv å gjøre møtene kortere eller finn en aktivitet dere kan gjøre sammen.



# flagg

1. En eller begge parter flytter stadig på avtaler eller avlyser rett før
2. Det føles mer som en plikt enn noe hyggelig
3. Du får ofte negative tanker før og etter et møte eller en telefonsamtale
4. Du ser på det som en jobb og savner å føle noe mer
5. Episoder og uoverensstemmelser blir feid under teppet
6. Andre påpeker at du alltid finner deg i slik oppførsel – frustrasjonen øker
7. Du forteller eller tier om alt det negative og klarer ikke å gi slipp på det
8. Du glemmer å dra på besøk
9. Du pakker bort skuffelser, istedenfor å adressere dem til riktig person
10. Du føler deg misforstått eller dårlig behandlet
11. Du synes det høres ut som et ork med familieterapi, og tror ikke det nytter

# Kausjonist-



**RISIKABELT:** Å være kausjonist for en venn eller egne barn innebærer et stort økonomisk ansvar. Illustrasjonsfoto: GETTY





# FIVE: – VELDIG RISIKABELT!

# -fellene

Av HANS PETTER TREIDER

**Å stille som kausjonist, kan bidra til at barna kommer inn på boligmarkedet, eller at en venn får kjøpt drømmebilen. Men det kan også bety at du selv kan havne i store problemer.**

Å være kausjonist, kan bidra til at datteren får leiligheten, at sønnen får drømmebilen, og at rotebukken av en venn endelig får tatt seg sammen, betalt gjelden og kan starte på nytt. Og ingen ting er vel bedre enn det ...?

– Nei, ingen ting er bedre enn det. I teorien. Men hva om sønnen, datteren, eller rotebukken av en venn, ikke gjør opp for seg? Da kan *du* – som hadde så orden i økonomien din at du ble godtatt som kausjonist – *selv* havne i problemer. Så mitt hovedråd er: Ikke kausjoner!

Det sier mangeårig økonomijournalist og rådgiver Carsten O. Five. Han understreker at spesielt de som er et godt stykke oppi årene, må være ekstra forsiktige:

– Selv om du har regnet på det, og konkludert med at du fint greier de forpliktelsene som følger med dersom den du kausjonerer for, ikke gjør opp for seg, så kan du selv havne i en helsemessig situasjon i alderdommen som gjør at du vil trenge de pengene. Kanskje blir du bevegelseshemmet, og må bygge om huset for fortsatt å kunne bo der. Har du mulighet til det, dersom det skulle gå galt? Er du veldig rik, og har råd til å tape det beløpet du kausjonerer for uten at det går på bekostning av det livet du lever, og de utgiftene du kan få i alderdommen, kan du vurdere det.

*– Bør vi stille opp som kausjonist for datteren for at hun kan få kjøpt egen leilighet?*

– Som sagt, ikke med mindre du har en svært solid økonomi. Å være medlåntager er et bedre alternativ.

*– Hva med sønnen som trenger en kausjonist for å den spreke bilen han drømmer om?*

– Totalt uaktuelt!

*– Hva med rotebukken av en venn som vi kan hjelpe på fote igjen?*

– Finn årsaken til de økonomiske problemene hans, og lær ham å få utgiftene til å stå i forhold til inntektene. Det er en bedre hjelp. En kausjon kan fort bli en sovepute, og så fortsetter overforbruket.

*– Er det mange som ikke tenker over risikoen de løper ved å stille opp som kausjonist – eller ikke er klar over det?*

– Nordmenn er generelt veldig gode på privatøkonomi, og jeg tror de aller fleste forstår hvilken risiko de løper. Kausjon er veldig risikabelt, man kan havne i en hengemyr man ikke kommer ut av, og bør som hovedregel unngås, konkluderer Carsten O. Five.

## En stor beslutning

Solveig Skjerven er leder i Kan.no, en digital tjeneste eid av inkassoselskapet Kredinor, som tar mål av seg å veilede folk til bedre økonomisk kontroll. Hun forteller at mange som blir spurt om å stille som kausjonist, for eksempel for barn eller kjæreste, føler at dette er noe de *forventes* å si ja til.

I likhet med Five, understreker Skjerven at dette er en av de største økonomiske forpliktelsene man kan påta seg.

– Det er *du* som kausjonist som må betale tilbake dersom den du har kausjonert for, ikke klarer det selv. Det kan gjelde alt fra boliglån til forbrukslån, og det kan sette deg i en uhyre vanskelig situasjon.

Å bli kausjonist, er en stor beslutning som krever nøye overveielse. Det er ikke noe du skal gjøre fordi det «forventes» av deg.

Og før du eventuelt skriver under, må du vite hva du risikerer. Din egen økonomiske trygghet er viktigere enn noe annet. Konkluderer du med at det er en for stor risiko forbundet med det, så bør du absolutt si nei, oppfordrer hun.

## Venner vs. familie

I dag har rundt halvparten av de som kjøper bolig for første gang, foreldrene som kausjonister. Å kausjonere for barna sine, er den vanligste formen for kausjon. Å kausjonere for venner og bekjente er det også noen som gjør, men dette mener Skjerven man skal være ytterst varsom med.

– Det er ofte nære relasjoner som står bak forespørselen om å bli kausjonist. Og det er fullt forståelig at det kan være vanskelig å si nei når vennskap, familiebånd og følelser er involvert. Mange kjenner på dette presset – og føler seg forpliktet til å skrive under – selv om de er usikre på om de virkelig har råd til å ta på seg dette ansvaret, medgir Skjerven, og minner om at man i verste kan miste sitt eget hus eller blir nødt til å ta opp egne lån for å dekke andres gjeld.

– Når du signerer som kausjonist for andres lån, er dette et ansvar som i de fleste tilfeller vil hvile på deg i mange år fremover. Og det er vanskelig å komme unna et kausjonsansvar, med mindre du kan bevise klare brudd på informasjons- og opplysningsplikten fra låntagers eller långivers side, føyer hun til.

## Dette bør du si

Konkluderer du med at du ikke ønsker å ta denne risikoen, har Solveig Skjerven følgende tips til hvordan du kan formidle dette på en respektfull måte:

- Vær ærlig og direkte: Forklar at du har tenkt nøye igjennom dette, men at du ikke har råd til å ta denne risikoen. Ærlighet viser at du tar spørsmålet på alvor.
- Vis forståelse: Anerkjenn at du forstår situasjonen vedkommende befinner seg i, men at du må tenke på din egen økonomiske trygghet først.
- Tilby hjelp på andre måter: Se om du kan hjelpe på andre måter, som å være med på møter med banken. Kanskje er ikke alle stener snudd, og det finnes andre løsninger.
- Forklar risikoene: Det er ikke sikkert at vedkommende som har spurt deg om å være kausjonist, faktisk vet fullt ut hva dette innebærer for deg. Del informasjon om risikoene ved å være kausjonist, slik at de forstår hvorfor du vegrer deg.
- Hold samtalen positiv: Fokuser på å opprettholde et godt forhold. Vis at du fortsatt bryr deg, selv om du ikke kan hjelpe til akkurat denne gangen.

– Gjør man det på denne måten, er sjansen stor for at vedkommende aksepterer beslutningen og forstår hvorfor man har landet på denne avgjørelsen, mener Solveig Skjerven.

## Påvirker lånemuligheter

Som leder i Kan.no møter Solveig Skjerven regelmessig mennesker som står i utfordrende økonomiske situasjoner.

Problemene skyldes slett ikke alltid overforbruk eller noe annet som er selvforskyldt, men for eksempel at de har tatt på seg gjeld på vegne av partner, barn eller venner, og som disse nå ikke lenger klarer å betjene. Det kan være snakk om betydelige summer.

– Du må være forberedt på å kunne dekke hele beløpet hvis låntageren ikke kan betale. Selv om banken ofte vil vurdere risiko og sikkerhet før de godkjenner en kausjon, finnes det ingen spesifikk grense for hvor mye du kan kausjonere for, advarer hun.

Kausjonsavtaler er regulert av Finansavtaleloven og Panteloven. Disse lovene beskytter både den som hjelper, altså kausjonisten, den som låner ut pengene, altså kreditoren, og setter rammene for hvordan slike avtaler skal håndteres.

## Tar sikkerhet i bolig

Den vanligste formen for kausjon er det som kalles *realkausjon*. Det betyr at banken tar sikkerhet i kausjonistens bolig.

Med andre ord; hvis låntageren misligholder lånet, kan banken kreve dekning fra boligen til kausjonisten.

– Det er også et annet aspekt ved dette som er viktig å ha langt fremme i bevisstheten: Tar banken pant i boligen din for å få sikkerhet for beløpet du kausjonerer for, vil dette kunne påvirke kredittverdigheten din. Vil du selv ha behov for lån i fremtiden, kan denne muligheten reduseres betraktelig – eller forsvinne helt – dersom en del av verdiene dine allerede er bundet opp, understreker Skjerven.

## Reduser risikoen

Selv om det er ditt ansvar dersom låntager ikke betaler, har også banken som har lånt ut pengene og godkjent deg som kausjonist, noen forpliktelser:

– Banken er forpliktet til å fortelle deg hva det betyr å være kausjonist, og også å fraråde deg dersom de tror det ikke er en god idé for deg. De er også forpliktet til å si ifra til deg dersom de har advart låntageren mot å ta opp lånet.

Har ikke banken gjort dette, kan ditt kausjonistansvar i visse tilfeller reduseres, forklarer Solveig Skjerven.

## Slik tenker banken

Stian Colberg er kredittsjef i Sparebank 1 Østlandet, og har regelmessig befatning med bankkunder som er avhengig av kausjonist for å få det lånet de har søkt om.

Han forteller at det bare er unntaksvis en kausjonist ender opp med å måtte betale.

– De aller, aller fleste gjør opp for seg. Bankene er dessuten flinke til å beregne hva slags belåning både låntager og kausjonist tåler. Men det er ikke til å komme bort fra at det *er* en risiko forbundet med å stille som kausjonist. Derfor er vi svært nøye med å orientere om hva dette betyr, og også på hvilken måte det kan påvirke ens egen mulighet til å ta opp lån i fremtiden.

*– Hvordan er kunnskapsnivået blant vanlige bankkunder om hva det innebærer å være kausjonist?*

– Kunnskapsnivået er varierende. Men før en kausjonist skriver under, har vedkommende fått all nødvendig informasjon og er innforstått med hva dette betyr.

*– Hva skjer dersom den man har kausjonert for, misligholder forpliktelsene sine?*

– Da vil banken sende et krav til kausjonisten på det beløpet man har kausjonert for, eller det som gjenstår av det. Så er det ulike måter dette kan gjøres opp på. Som oftest vil kausjonisten ha midler til å dekke inn dette, eller ta opp et lån og gjøre opp på den måten. Vi er innstilt på å få til en god løsning for både banken og kausjonisten, og turer ikke frem.

*– Vil kausjonisten ha noen som helst mulighet til å få igjen disse pengene?*

– Ja, kausjonisten kan fremme et regresskrav mot vedkommende som har misligholdt forpliktelsene sine. Dersom denne personen erverver seg verdier på et senere tidspunkt, får penger i banken eller for eksempel blir eier av en eiendom, vil man med loven i hånd kunne kreve disse pengene tilbake, sier kredittsjef Stian Colberg.





**HJELPE BARNA?** **Foreldre blir ofte bedt om å være kausjonist for barnas boligdrømmer, men det kan være klokere å bli medlåntager eller prioritere egen økonomisk trygghet ved å si nei.** Illustrasjonsfoto: GETTY

# 6 KAUSJONIST-SJEKKPUNKTER

Leder i Kan.no Solveig Skjerven har på VGs oppfordring satt opp følgende punkter som hun oppfordrer potensielle kausjonister til å følge, og som vil være med på å beskytte den som har stilt sikkerheten:

1 **Prat med noen som kan det:** Be om et møte med banken sammen med den du skal være kausjonist for, slik at dere begge hører hva det innebærer. Det kan også være lurt å ta en prat med en bankrådgiver uten at låntageren er til stede. Da får du stilt alle spørsmålene du ellers kanskje ville kviet deg for å stille.

2 **Innsyn i økonomien:** Du kan be om jevnlig innsikt i låntagerens økonomiske situasjon, slik at du raskt kan se om det er risiko for at vedkommende ikke klarer å betale.

3 **Still krav:** Det er mulig å stille krav til låntageren om ytterligere sikkerhet, som for eksempel pant i eiendom. Dette kan redusere risikoen for deg. Du kan også kreve at nedbetalingen skjer raskere på den delen av lånet som du er ansvarlig for.

4 **Begrens ansvaret:** Still krav om at kausjonsansvaret begrenses i tid og beløp. Er det snakk om å kausjonere for kjøp av bolig, kan ansvaret begrenses til egenkapitalkravet.

5 **Krav om forsikringer:** Sett som krav at den som tar opp lånet, kjøper uføre- og dødsfallforsikring. Da reduseres risikoen dersom noe uforutsett skulle skje med låntager.

6 **Medkausjonister:** Hvis du ikke ønsker å stå alene med kausjonsansvaret, kan du be om at låntageren stiller med flere kausjonister. Dette sprer risikoen dersom det skulle gå galt.

# SÆRBOER, SAMBOER ELLER GIFT:



Av MONA LANGSET

**Arvereglene varierer avhengig av om du er særboer, samboer eller gift. Og det kompliseres når det er «dine,» «mine» og «våre» barn inne i bildet.**

**Sjekk hva du selv kan påvirke med avtaler og testament og hvem som arver hva hvis du ikke foretar deg noe som helst.**

Andelen samboere i befolkningen øker, og den øker aller mest blant par over 50 år.

Samtidig er det færre som gifter seg.

Andelen som hverken er samboer eller gift øker mest i aldersgruppen 50 pluss. Hvor mange av disse som faktisk er i et forhold, men har annen adresse enn kjæresten, kommer ikke frem i statistikken til SSB. Det finnes ingen oversikt over antall særboere.

– Det er heller ingen ting som heter «særboer» i arveloven. Om man ikke er definert som ektefeller, eller samboere, er man – i arvelovens forstand – ugift og singel selv om man er kjærester. Det forklarer senioradvokat Natalie Osenbroch Kallevik og partner André M. Carlsen i Bull & Co Advokatfirma AS.

VG har bedt de to advokatene om hjelp til å få en oversikt over hvilke arveregler som gjelder for par der den ene eller begge har barn fra før når de finner hverandre: Om hva som gjelder for særboere, samboere og gifte.

## – Burde gjøre noe

**Kari Renolen (67) og Jørgen Haukland (65)** har snakket om det lenge; At de burde hatt en form for kontrakt, først og fremst på grunn av barna.

– Vi har to barn hver, og vi har lovet dem at de skal få slippe å lure på hvem som arver hva etter hvem når vi går bort, sier Kari.

Kari og Jørgen har vært kjærester i snart 24 år, og bodd sammen nesten like lenge.

– Vi har snart sølvbryllup, fleiper de. Men blir fort alvorlige når det blir snakk om arv.

I dag er alle de fire barna for lengst ute av redet.

Den gangen Kari og Jørgen ble kjærester i 2001 var

# Slik påvir



barna 8, 10, 12 og 13 år gamle.

Paret bestemte seg raskt for å finne et hus som var stort nok til alle seks, og i 2003 kjøpte de en 300 kvadratmeters villa i Lillehammer.

De hadde ulik egenkapital og dermed ulik eierandel den gangen. Slik var det også da de 11 år senere ikke hadde behov for så mange barneværelser lenger, og kjøpte et mindre hus på Brøttum.

– Vi har vært vel forlikte hele veien, og tydelige på at vi har ulik eierandel. Det kommer også frem av skjøtet på huset, forklarer Jørgen.

– Både når det gjelder andel av boligen og ting av verdi vi eier hver for oss, er vi enige om at mine barn skal arve alt etter meg, og Jørgens barn skal arve alt etter ham, sier Kari. Men legger til:

– Vi har pratet om at vi må ha en form for kontrakt som viser hvem som eier hva, mest for at ungene skal slippe å lure på det og ende opp i unødvendige diskusjoner. Nest eldstemann er veldig tydelig på at hun ikke orker diskusjoner om dette når den tid kommer.

De to mener at skjøtet på huset viser klart nok hvor stor andel hver av dem eier av det. Men alt det andre må de skaffe seg en bedre oversikt over.

**SAMBOERE: Kari Renolen (67) og Jørgen Haukland (65) foran huset de har kjøpt sammen i Brøttum utenfor Lillehammer.**

– Det viktigste er at ingen av oss blir kastet ut av huset så lenge vi lever, enten vi bor i dette huset eller et annet sted. Vi vil at den lengstlevende skal få sitte i uskiftet bo, og at barna får arven først når vi begge er borte, sier Kari. Og Jørgen bekrefter at det er dette de begge ønsker.

## – Vanskelig

Ifølge advokatene Natalie Osenbroch Kallevik og André M. Carlsen er samboerparet helt nødt til å ta grep hvis de skal få dette ønsket oppfylt.

– Samboere som ikke har felles barn – og som heller ikke venter barn, eller har hatt barn – kan ikke sitte i uskiftet bo, påpeker de.

Men det finnes en mulighet: Samboere uten felles barn som ønsker å sikre hverandre etter førsteavdødes død, kan opprette testament.

– I testament kan de – med samtykke og medvirkning fra særkullsbarna – ta grep, som gjør at gjenlevende får en ordning som har likhetstrekk med et uskiftet bo.

Dette er imidlertid litt komplisert og teknisk å få til, så samboere som ønsker å ta slike grep bør vurdere få hjelp fra arverettsadvokat til å sette opp testamentet, understreker de.

**Hva om de var særboere? Hva er samboer-reglene? Hva om de giftet seg?**

**Neste side: Advokatenes oversikt over arveregler som gjelder for par i ulike samlivsformer.**

# kes arven



# Hvis de er

Par som finner hverandre i voksen alder synes ofte det er praktisk å fortsette med å bo i hvert sitt hjem selv om de definitivt er kjærester.

For par med barn i skolealder kan det også veie tungt at de ikke flyttes fra venner og vante omgivelser. Dermed blir de voksne kjærester som bor under hvert sitt tak.

**Advokatene Natalie Osenbroch Kallevik og André M. Carlsen utdyper reglene om arv for særboere:**

*– Hvor stor andel av formuen arver særboeren/kjæresten når den ene faller fra hvis avdøde hadde barn og det ikke er skrevet testament?*

– Ingen ting. Arven fordeles likt på førsteavdødes barn. Den skal fordeles likt mellom alle barna, uansett om personen har fått barna med ulike partnere. Dersom førsteavdøde ikke har barn, går arven til slektsarvingene etter loven. Det vil si foreldre, søsken, nevøer og nieser.

*– Hvor stor andel av formuen kan særboeren/kjæresten arve når avdøde har barn hvis det skrives testament.*

– Selv om en person ønsker å testamentere arven til andre, har barna uansett krav på sin pliktdelsarv, som er to tredjedeler av det forelderen etterlater seg. Det vil si to tredjedeler av det som er igjen etter at gjelden er trukket fra.

Den siste tredjedelen kalles ofte friarven, eller den frie tredjedelen, og den kan arvelater bestemme over slik han eller hun vil i et testament.

Men hvert barns pliktdelsarv kan begrenses til 15 G, noe som i dag utgjør i overkant av 1,8 millioner kroner.

Det er dermed mulig å bestemme i testament at hvert av barna skal arve det som blir minst av 15 G eller sin andel av to tredjedeler av arven. Dermed kan kjæresten arve resten.

*– Hvor mye kan særboeren/kjæresten arve hvis avdøde ikke har barn?*

– Da kan man testamentere arven til hvem man vil. Det kan godt være til kjæresten.

*– Er det noe særboere bør være ekstra oppmerksomme på når det gjelder økonomi og arv?*

– Særboere har ikke rett til å overta hverandres bolig og sitte i uskiftet bo etter den enes død. Uskifte kan heller ikke etableres i testament. Men særboere kan tilgodese hverandre med arv – i testament – etter at barna har fått det de har krav på.

Det kan også være aktuelt å undersøke mulighetene for livsforsikring med gjensidig begunstigelse, råder advokatene Natalie Osenbroch Kallevik og partner André M. Carlsen

Forbrukerøkonom Derya Incedursun hos Nordea bekrefter at særboere – i likhet med samboere og ektefolk kan begunstige hverandre i sine livsforsikringer.

– Det har heller ingen juridisk betydning om særboerne har barn sammen eller hver for seg når det gjelder begunstigelse i en livsforsikring. Man kan begunstige hvem man vil. Det er verdt å merke seg at utbetalingen fra en livsforsikring faller utenfor arvelovens regler og går direkte til den begunstigede, slik at midlene ikke blir en del av dødsboet og dermed ikke påvirker for eksempel barnas pliktdelsarv, skriver hun.

## PLIKTDELSARV

**●● Livsarvinger har krav på pliktdelsarv, som utgjør til sammen to tredjedeler av det forelderen etterlater seg. Pliktdelsarven kan begrenses til 15 G per barn. 15 G utgjør i dag 1.860.420 kroner.**

Neste side: Arveregler for samboere



**SÆRBOERE:** Hvis Kari og Jørgen av praktiske årsaker hadde bodd hver for seg, men likevel ønsket at de skulle arve hverandre, måtte de skrevet testament. De kunne likevel ikke gjort hverandre til enearvinger, siden barna de har hver for seg har krav på pliktdelsarv.

# særboere

# Hvis de er

Familier med «mine» og «dine» og «felles» barn blir stadig vanligere. For noen er det en berikelse å få nye bonussøsken og bonusbarn. For andre kan det by på utfordringer. Særlig når det kommer til arv.

Advokatene Natalie Osenbroch Kallevik og André M. Carlsen forklarer at arveloven skiller mellom samboere med og uten felles barn:

Samboere med felles barn, har arverett etter loven, og kan ha rett til å sitte i uskiftet bo.

Samboere uten felles barn likestilles med særboere eller enslige. De har hverken rett til å arve hverandre eller til å sitte i uskiftet bo. Uskifte kan heller ikke etableres i testament. Førsteavdødes barn, eller andre slektsarvinger etter loven, vil arve alt hvis det ikke er opprettet testament.

*– Hvor stor andel av formuen arver samboeren når den ene faller fra hvis det ikke er skrevet testament?*

Hvis samboerne har, har hatt, eller venter barn sammen, har gjenlevende samboer rett til å arve 4 G. I dag er det 496 112 kroner. Samboerens rett til 4 G går foran livsarvingenes pliktdelsarv. Det betyr at samboeren vil være enearving hvis avdøde etterlater seg 4 G eller mindre.

Alt utover 4 G vil tilfalle avdødes barn, eller andre slektsarvinger etter loven hvis avdøde ikke har barn. Det vil i første rekke si foreldrene. Hvis foreldrene er døde, er det søsknene.

Gjenlevende samboer uten felles barn med avdøde, arver ingenting.

*– Hvor stor andel av formuen kan samboeren arve når avdøde hadde særkullsbarn (hvis det skrives testament)?*

Samboere kan testamentere alt utover barnas pliktdelsarv til hverandre. Barna har til sammen krav på å arve to tredjedeler av det avdøde etterlater seg etter at gjeld er trukket fra, men hvert barns arv kan begrenses til 15 G.

Hvis samboerne har, har hatt eller venter felles barn, vil 4 G gå foran pliktdelsarven.

4 G til samboeren vil også gå foran pliktdelsarven til barna dersom samboerskapet har vart i minst fem år før dødsfallet, og dette er bestemt i testament.

*– Kan gjenlevende samboer sitte i uskiftet bo i deres felles bolig?*

Samboere uten felles barn har ingen rett til å sitte i uskiftet bo. Dette kan heller ikke bestemmes i testament. Det betyr at avdødes arvinger, etter arveloven eller testament, har krav på å få sin del av arven med en gang. «Avdødes arvinger» vil da i første rekke bety avdødes særkullsbarn, og deretter foreldre og søsken hvis avdøde ikke hadde barn.

Samboere som har, har hatt eller venter felles barn kan sitte i uskiftet bo med felles bolig og innbo. Det samme gjelder for felles hytte og bil. Samboeren kan også overta andre eiendeler i uskifte hvis dette er bestemt i testament, eller hvis avdødes arvinger samtykker. Likevel: Hvis avdøde i tillegg hadde et særkullsbarn har dette alltid krav på å få sin arv etter dødsfallet, med mindre det har gitt samtykke til at gjenlevende samboer kan sitte i uskiftet bo.

Ved å overta i uskifte, blir gjenlevende samboer ansvarlig for avdødes gjeld og forpliktelser. Uskiftereglene for samboere kan være ganske kompliserte, derfor er det viktig å tenke seg nøye om før man overtar i uskifte.

*– Kan gjenlevende samboer beholde felles bolig etter førsteavdødes bortgang på annen måte enn å sitte i uskiftet bo?*

Samboere kan, om særlige grunner taler for det, ha fortrinnsrett til å overta avdødes bolig, eller del av bolig, mot å betale markedspris til arvingene. Dette følger av husstandsfellesskapsloven, og er ikke betinget av at samboerne har felles barn. Særlige grunner kan f.eks. være at det dreier seg om barndomshjemmet til lengstlevende samboers særkullsbarn.

Dersom gjenlevende samboer har krav arv på fordi de hadde felles barn, eller fordi det er skrevet testament, kan hun eller han ha rett til å få denne arven utlagt i avdødes andel av boligen. Dersom avdødes andel av boligen er verdt mer enn det samboeren har rett til å arve, må det overskytende betales til dødsboet.

*– Hvor stor andel av formuen arver særkullsbarna når deres forelder dør hvis det ikke skrives testament?*

– Størrelsen på arven til avdødes særkullsbarn, avhenger av om avdøde også har felles barn med samboeren.

– Dersom avdøde kun etterlater seg særkullsbarn, vil særkullsbarna arve alt etter sin forelder. Dersom avdøde også har barn med den gjenlevende samboeren, vil samboeren arve 4 G. Det avdøde etterlater seg utover 4G, skal fordeles likt på alle barn med nåværende og tidligere partner.

*– Hvor lite kan barna arve hvis forelderen vil at barna skal få minst mulig?*

– Pliktdelsarven til barn er den samme uavhengig av om den avdøde forelderen var særboer, samboer eller gift: Det minste av to tredjedeler likedelt mellom dem, eller 15 G hver. Resten kan testamenteres til samboeren.

*– Når skal barna til avdøde motta sin arv?*

– Særkullsbarn har rett til å motta arven etter dødsfallet, med mindre de har samtykket til at den gjenlevende samboeren kan sitte i uskiftet bo.

Felles barn må normalt vente på sin arv til også den andre forelderen er død dersom den gjenlevende samboeren ønsker å sitte i uskifte.

Felles barn kan likevel ha krav på å få en del av arven med en gang, hvis den førstavdøde samboeren etterlater seg eiendeler som den gjenlevende samboeren ikke har rett til å sitte i uskifte med.

*Hva bør samboere være ekstra oppmerksomme på når det gjelder økonomi og arv?*

– For samboere kan en samboerkontrakt, som regulerer hvem som eier hva, være minst like viktig som et testament. Når den ene samboeren dør, vil alt den avdøde samboeren eier, inngå i dødsboet for fordeling etter testament eller arvelovens regler.

Dersom det ikke er inngått samboerkontrakt, kan det fort oppstå uenigheter om hvem av samboerne som eier hva, og om hva som inngår i dødsboet.

– Testament er viktig for samboere som ønsker å tilgodese hverandre med arv, siden det bare er samboere med felles barn som har arverett etter loven og den lovbestemte arveretten er begrenset.

– Samboere bør også vurdere livsforsikring med gjensidig begunstigelse. Det gjelder særlig samboere som bare har særkullsbarn, og derfor mindre frihet til å tilgodese hverandre i testament.

Neste side: Arveregler for gifte »



# samboere

**SAMBOERE:**
Selv om Kari og Jørgen er samboere og eier hus sammen, har de ikke krav på å sitte i uskiftet bo når den ene faller fra. Det kan de heller ikke bestemme i testament. Men de kan testamentere til hverandre det som er igjen etter at barna de har hver for seg har fått sin pliktdelsarv.

# Hvis de er

Bryllup er ikke bare en fin anledning til å feire kjærligheten. Det er også den enkleste måten å sikre gjenlevende partner økonomisk etter førsteavdødes bortgang.

Lengstlevende har som utgangspunkt rett til å sitte i uskiftet bo med deres felleseie.

Men hvis den av ektefellene som dør først hadde særeie, eller hvis hun eller han hadde særkullsbarn, må arvingene samtykke til uskifte.

*– Hvor stor andel av formuen arver ektefellen når den ene faller fra hvis det ikke er skrevet testament?*

Hvis den som går bort først hverken hadde livsarvinger eller øvrige slektsarvinger, arver den gjenlevende ektefellen alt.

Gjenlevende ektefelle har også krav på arv dersom førsteavdøde hadde slekt i live, men da skal også slekten ha sin del av arven.

Hvis førsteavdøde hadde livsarvinger, det vil si barn, barnebarn eller oldebarn, arver den lengstlevende 1/4 av det ektefellen etterlater seg etter at gjeld er trukket fra. Gjenlevende skal uansett ha en minstearv på 4 G – snaue 500 000 kroner – hvis det er dekning for det i boet. Denne minstearven går foran barnas pliktdelsarv hvis det ikke er nok verdier i boet til begge deler.

Hvis førstavdøde ikke hadde livsarvinger, men øvrige slektsarvinger som foreldre, søsken, nevøer og nieser, skal gjenlevende ektefelle arve halvparten, og minst 6 G hvis det er dekning for det i boet.

*– Hvor stor andel av formuen kan ektefellen arve når avdøde hadde særkullsbarn (hvis det skrives testamente)?*

– Også ektefeller kan bestemme at hvert av barna skal arve minst mulig, og testamentere resten til lengstlevende ektefelle. Det vil si at hvert av barna får det som er minst av to tredjedeler delt på antall barn, eller 15 G hver.

*– Når skal barna til avdøde motta sin arv?*

Utgangspunktet er at et dødsbo skal skiftes så raskt og effektivt som mulig. I praksis kan det likevel ta tid.

Gjenlevende ektefelle har i utgangspunktet ikke rett til å sitte i uskiftet bo med førstavdødes særkullsbarn. Hvis avdøde for eksempel hadde ett særkullsbarn og ett barn sammen med nåværende ektefelle, har særkullsbarnet krav på å få sin arv rett etter dødsfallet. Gjenlevende kan imidlertid velge å sitte i uskiftet bo med fellesbarnet, og da vil dette barnet få sin arv først etter at begge foreldrene er døde.

Men særkullsbarn kan samtykke til at mors eller fars nye ektefelle får sitte i uskiftet bo resten av sitt liv. Samtykket kan gis mens begge ektefellene lever, men også etter at førstavdøde er gått bort. Et forhåndssamtykke bør gis skriftlig.

*– Hva må til for at gjenlevende ektefelle kan ta over deres felles bolig dersom førsteavdøde hadde særkullsbarn som vil ha arven utbetalt med en gang?*

Gjenlevende ektefelle har etter arveloven, som hovedregel, rett til å overta fellesboligen i forbindelse med skiftet av dødsboet etter førstavdøde.

Men særkullsbarnet har også krav på å få utbetalt sin arv da, så gjenlevende ektefelle må i tilfelle kjøpe ut særkullsbarnet.

Hvis ektefellene har en gjensidig livsforsikring som løses ut ved død, kan denne sikre at den gjenlevende har økonomi til å overta boligen uten å selge den.

*– Kan gjenlevende ektefelle – som har fått lov til å sitte i uskiftet bo – gi bort store deler av arven til egne særkullsbarn eller til andre?*

– Arvelovens utgangspunkt er at gjenlevende ektefelle som sitter i uskiftet bo råder som en eier over hele uskifteboet. Det betyr at gjenlevende i utgangspunktet gjør hva han eller hun vil med eiendelene og verdiene. Men, det er en del unntak fra dette i arveloven. Vi nevner de viktigste:

Gjenlevende ektefelle kan ikke uten arvingenes samtykke gi bort gaver med en verdi som står misforhold til uskifteboets størrelse. En gave med en verdi som utgjør ca. 10 prosent eller mer av hele uskifteboet, vil kunne stå i faresonen.

Gjenlevende ektefelle kan heller ikke uten arvingenes samtykke gi bare ett, eller noen av, førstavdødes arvinger sin arv, uten at alle får forholdsmessig like mye.

*– Hva bør ektefeller være ekstra oppmerksomme på når det gjelder økonomi og arv?*

– Ektefeller med fullstendig felleseie, som ikke har særkullsbarn, og som ønsker at gjenlevende skal sitte i uskiftet bo før barna arver alt likt, behøver i utgangspunktet ikke gjøre noe.

Ektefeller som har, eller ønsker å opprette, særeie – i tilfelle separasjon og skilsmisse – må opprette ektepakt.

Ektefeller som har særkullsbarn, bør få undersøkt om det er behov for å opprette testament og ektepakt.

Det gjelder også for ektefeller som ønsker andre løsninger enn det som følger av arveloven, for eksempel hvis de vil at en god venn eller en organisasjon skal arve dem.



**GIFT:** Hvis de gifter seg har den som lever lengst som hovedregel rett til å overta deres felles bolig etter at den første faller fra. Men da må de i tilfelle kjøpe ut førsteavdødes barn - som har krav på sin pliktdelsarv.

# gift

# Unngå familie-dramaet, slik sikrer du fremtids-fullmakten



Av HANS PETTER TREIDER

**Har du skrevet fremtidsfullmakt? Da bør du ha tatt flere konkrete grep. Ellers kan det gå riktig galt - på flere måter.**

En av søsknene dine er valgt som fullmektig i fremtidsfullmakten som dine foreldre har skrevet.

Selv har du bare fått foreldrenes muntlige versjon av innholdet.

For en tid tilbake ble de demente, og fremtidsfullmakten trådte i kraft. Hittil har det gått greit, og det virker som om fullmektigen har skjøttet oppgavene slik du fikk skissert det.

Men nå kan det virke som om fullmektigen har begynt å gå ut over sine rammer – ja, rett og slett berike seg selv.

Hvis det stemmer, går det selvfølgelig ut over dine gamle, syke foreldre. Det går også ut over deg den dagen arven skal fordeles. For ikke å snakke om forholdet dere søsknene imellom. En slik mistanke er som gift i et søskenforhold.

**Du er nødt til å ta grep:**

- Hvilke muligheter har du for å finne ut av om alt går riktig for seg?
- Kan en advokat forlange at du skal få innsyn i fremtidsfullmakten slik at du ser hva som er avtalt der?
- Kan du kontakte banken og be om kontoutskrifter for å sjekke hva som er foretatt av trekk?
- Kan du kontakte Statsforvalteren, som stadfester fremtidsfullmakter slik at de trår i kraft, og få hjelp der?

Alt dette skal vi straks komme tilbake til.

Vi skal også se på hvilke grep man kan bake

**KONFLIKT:** – Har barna et konfliktfylt forhold, er det kanskje bedre at du har en venn eller en annen du stoler på som fullmektig, råder ekspertene VG har snakket med. Foto: GETTY

## FULLMAKT-FAKTA

**En fremtidsfullmakt er et dokument du kan lage for å bestemme hvem som skal ta vare på dine interesser hvis du en dag ikke klarer det selv, for eksempel på grunn av sykdom som demens. Det er et alternativ til å få en verge.**

**Hvorfor er det viktig å ha en fremtidsfullmakt?**

Med en fremtidsfullmakt kan du selv bestemme hvem som skal ta beslutninger for deg i fremtiden. Det gir deg mer kontroll over hva som skjer med deg og dine eiendeler hvis du ikke lenger kan ta vare på deg selv.

**Hvem kan lage en fremtidsfullmakt?**

Alle som er over 18 år og som forstår hva en fremtidsfullmakt innebærer, kan lage en. Det er viktig å gjøre det mens du fortsatt er frisk nok til å forstå hva du bestemmer.

**Hvem kan være fullmektig?**

En fullmektig er personen du velger til å ta vare på dine interesser. Denne personen må være over 18 år og kan ikke ha en verge selv. Det er viktig å velge noen du stoler på, som en venn eller et familiemedlem.

**Hva kan en fremtidsfullmakt inneholde?**

Du bestemmer hva fremtidsfullmakten skal dekke. Den kan handle om økonomiske ting som å betale regninger, eller personlige ting som hvor du vil bo. Det er viktig å være tydelig på hva fullmektigen kan gjøre.

**Hva skjer hvis jeg ikke har en fremtidsfullmakt?**

Hvis du ikke har en fremtidsfullmakt og blir syk, kan det hende du trenger en verge. En verge er en person som blir oppnevnt av staten for å ta vare på dine interesser.

**Hvordan lager jeg en fremtidsfullmakt?**

Du kan skrive fremtidsfullmakten selv, men det må være skriftlig og signert av to vitner. Vitnene må være over 18 år og kan ikke være fullmektigen eller nære familiemedlemmer av fullmektigen.

Kilde: Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

i en fremtidsfullmakt for å redusere risikoen for at den kan misbrukes, hvem man bør velge som fullmektig, og hvordan dette bør kommuniseres overfor de andre nærmeste.

I tillegg skal Statsforvalteren komme til orde, fortelle hva deres funksjon er, og hvilken myndighet de har for å se til at alt går riktig for seg.

## Kontrollmekanismer

Marianne Aarbakke er advokat i interesseorganisasjonen Huseierne og har mange års erfaring med å skrive fremtidsfullmakter.

Det samme har advokat Karianne Listerud Lund i Formue Advokater AS.

**Og deres første og viktigste råd er:**

**Ha mer enn én fullmektig.** Dette er fornuftig av flere grunner. Dør den du har oppnevnt som fullmektig, eller blir vedkommende mentalt svekket, kan faktisk ikke fremtidsfullmakten din brukes lenger.

**For det andre:**

Skriv i fremtidsfullmakten at fullmektigene skal ha gjensidig informasjons- og regnskapsplikt. Kanskje også at dette bør legges frem uoppfordret årlig? På den måten kan man se hverandre i kortene, og reagere dersom en går utover innholdet i fullmakten. Du har også mulighet til å skrive at dine fullmektiger skal informere og dokumentere overfor en tredjepart, for eksempel en betrodd venn, om hva de foretar seg.

– Nettopp fordi det ikke er noen offentlig kontroll rundt opprettelsen og innholdet av en slik fullmakt, bør du sørge for å få inn så mange kontrollmekanismer som mulig, for å hindre at fullmakten misbrukes, forteller Marianne Aarbakke.

Karianne Listerud Lund føyer til at det er viktig at man velger en fullmektig man stoler på, og at man er tydelig på hva fullmektigen har rett til å gjøre.

– Dersom du gir fullmektigen rett til å dele ut forskudd på arv, og du har flere barn, bør du uttrykkelig skrive hvordan dette forskuddet skal fordeles. De fleste vil her skrive at forskudd på arv skal deles likt mellom alle barna. Har du testament, kan du pålegge at fullmektig må dele ut i samsvar med dette.

## Når kan barna droppes?

*– Hvorvidt man har en fullmektig man kan stole på, viser seg vel først etter at fullmektigen har fått tilgang til kontoene. Og da kan det jo være i seneste laget ...?*

– Ja, det er sant. Men man får bruke den erfaringen man har, og velge den eller de man mener er best skikket. Og det valget er det bare du som skriver fremtidsfullmakten som skal ta. Det er ditt valg, og du skal ikke la deg påvirke.

Aarbakke forteller at dersom man har ektefelle eller samboer, og i tillegg barn, velger de fleste å velge partneren som hovedfullmektig, og barna som reservefullmektiger.

– Er det ingen grunn til å utelate noen av barna som fullmektiger, kan det ofte være fornuftig å sette inn alle. Men da er det viktig at forholdet og arbeidsfordelingen mellom barna avklares i fullmakten.

*– Hva kan slike arbeidsfordelinger dreie seg om?*

– At de for eksempel kan gjennomføre mindre økonomiske disposisjoner hver for seg, som å betale løpende utgifter, men at de må være enige ved disposisjoner over et visst beløp. Dette beløpet er det du som bestemmer. Jeg pleier også å anbefale at alle barna må være enige ved beslutninger knyttet til fullmaktsgivers personlige interesser, som beslutninger om bosted, skifte/uskifte og helse, overføring av eiendom og utdeling av forskudd på arv.

*– I hvilke tilfeller kan det være naturlig å velge andre enn barna som fullmektiger?*

– Har barna et konfliktfylt forhold, er det kanskje bedre at du har en venn eller en annen du stoler på som fullmektig. Samtidig kan du pålegge at vedkommende skal ha informasjons- og regnskapsplikt overfor barna eller en annen tredjepart, forslår Marianne Aarbakke.

## Ved dine fulle fem

*– Kan man skrive i fremtidsfullmakten at fullmektigen skal fratre dersom vedkommende ikke overholder sine forpliktelser i henhold til det som er avtalt?*

– Det kan man absolutt. Og det kan i noen tilfeller også være fornuftig å ha med. Et eksempel kan være at man må fratre som fullmektig dersom man ikke legger frem informasjon – som regnskap, kontoutskrifter og lignende – innen en viss tid, orienterer Karianne Listerud Lund.

Hun mener det også kan være lurt å innhente en legeerklæring på at man er ved sine fulle fem idet man skriver under på fremtidsfullmakten.

– En del skriver en slik fullmakt når de begynner å bli svekket. Er du så mentalt svekket at du ikke forstår innholdet, vil denne være ugyldig. Men selv om du fortsatt er beslutningskompetent, vil det at du er redusert, øke risikoen for at du kan bli påvirket og at det kan oppstå problemer. Skriv fullmakten mens du er frisk og rask, oppfordrer hun.

Selv om fellene er mange, går det i de aller fleste tilfeller bra. Og i familier der alle er vel forlikte, foreslår Listerud Lund å innkalle til et familieråd om temaet:

– Snakk med dine nærmest om hva du ønsker skal skje med dine økonomiske midler og hvilke personlige behov du har den dagen du ikke lenger kan passe på disse selv. Det gir mulighet for å forhindre konflikter og krangling om hvordan fullmakten skal tolkes, og ikke minst om hva som skal skje med dine eiendeler og verdier. Det gir en trygghet forutsigbarhet både for deg og dine nærmeste.

Selv om det finnes kontrollmekanismer, skulle Aarbakke og Listerud

*Fordi det ikke er noen offentlig kontroll rundt opprettelsen og innholdet av en slik fullmakt, bør du sørge for å få inn så mange kontrollmekanismer som mulig.*

Foto: GETTY

Lund gjerne sett at det fantes offentlige reguleringer knyttet til misbruk av fullmakten i lovverket.

I dag må man i ytterste konsekvens ta saken til domstolen.

– Vi hadde ønsket oss større kontroll rundt opprettelsen av fullmaktene, og muligheter for klagebehandling, konkluderer de to advokatene.

Lisa Larsen er seniorrådgiver og jurist ved vergemålsavdelingen hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus.

Hun forteller at de har et såkalt *hvilende tilsyn* når det gjelder fremtidsfullmakter.

– Det betyr at vi ikke fører løpende tilsyn, men kan starte et tilsyn dersom vi for eksempel mottar bekymringsmeldinger. Vi har da hjemmel til å innhente nødvendig dokumentasjon fra fullmektigen, for å undersøke om fullmaktsgivers interesser blir ivaretatt slik forutsatt i fremtidsfullmakten. Etter endte undersøkelser, kan det resultere i at fremtidsfullmakten blir tilsidesatt med et vergemål, forteller Larsen.

Hun føyer til at terskelen for at en slik undersøkelse blir satt i gang, er høy.

– Nettopp fordi fremtidsfullmakter er privatrettslig og fordi fullmaktsgivers selvbestemmelsesrett i stor grad skal respekteres. Det er ofte ikke nok med en generell mistanke mot fullmektigen eller en underliggende konflikt som gjør at en ikke har tillit til fullmektigen. Det bør kunne påvises konkrete forhold som tyder på at fullmektigen ikke ivaretar fullmaktsgivers interesser slik forutsatt i fremtidsfullmakten, opplyser hun.

## Kan tilbakekalles

Larsen minner om at fremtidsfullmakt er en tillitsbasert ordning hvor lojaliteten mellom fullmaktsgiver og fullmektig er helt avgjørende.

*– Men hva om denne lojaliteten av ulike årsaker har fått seg en knekk etter at fremtidsfullmakten ble skrevet. Må da fullmaktsgiver leve med denne fullmektigen?*

– Nei, fullmaktsgiver har rett til å tilbakekalle en fremtidsfullmakt. Forutsetningen er at fullmaktsgiver forstår betydningen av selve tilbakekallet. Loven har ikke lagt en høy terskel på dette. Dette kan være aktuelt for eksempel dersom fullmaktsgiver selv opplever å miste tillit til fullmektigen eller det oppstår uenigheter.

Så langt i 2024 har Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus behandlet 1 633 fremtidsfullmaktsaker. Av disse er det i underkant av syv prosent som ikke er blitt godkjent fordi fullmakten ikke oppfyller vilkårene for stadfesting.

– I det store bildet, er det en liten andel av sakene som ikke blir godkjent. Og blant de vi ikke kan godkjenne, er det som regel formfeil – noen av dem er stadig tilbakevendende. For eksempel inhabile vitner, eller at vitnene ikke var til stede, fordi fullmaktsgiver ikke forsto betydningen av å opprette fremtidsfullmakten eller fordi fullmektigen ikke er egnet for oppdraget, opplyser Lisa Larsen.

## Prosedyren i forkant

*La oss si at gamle herr Hansen er blitt dement, og fru Hansen ønsker å ta i bruk fremtidsfullmakten de skrev for noen år siden. Hun er ektemannens fullmektig. Hva er prosedyren før hun kan ta valg på hans vegne, ta ut penger og ellers gjøre det som står i fullmakten?*

Lisa Larsen forteller:

– Først må det søkes om stadfesting av fremtidsfullmaktens ikrafttredelse. Til det trenger vi en søknad fra fullmektigen. Er det flere fullmek-



**VIKTIG:** –Fremtidsfullmakten er et viktig dokument, og derfor bør en også være nøye både ved utformingen og opprettelsen, forteller Lisa Larsen ved vergemålsavdelingen hos Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus. Foto: GETTY

tiger, må samtlige søke. Videre trenger vi fremtidsfullmakten i original. For å vurdere om fremtidsfullmakten har trådt i kraft, trenger vi også en legeerklæring om fullmaktsgivers helsetilstand. Fullmektigen må også fremlegge dokumentasjon på at pårørende er varslet. Når vi har dette, kan vi behandle søknaden. I noen tilfeller velger vi å innhente ytterligere dokumentasjon, slik som en uttalelse fra fullmektigen og/eller uttalelser fra personene som har signert som vitner på fremtidsfullmakten.

*– I hvilke tilfeller kan det være aktuelt?*

– Det kan skje dersom vi er i tvil om fullmaktsgiver forsto betydningen av å opprette fremtidsfullmakten. Kanskje har vi mottatt helseopplysninger om at fullmaktsgiver har hatt en demenssykdom i fem år, og ser at fremtidsfullmakten ble opprettet for seks måneder siden. Uttalelsene innhentes da for å belyse fullmaktsgivers forståelsesevne på opprettelsestidspunktet. Har fullmaktsgiver en kognitiv svikt når fremtidsfullmakten opprettes, anbefaler vi generelt at det innhentes en bekreftelse fra lege på at vedkommende forstår betydningen av å opprette fremtidsfullmakten. Gjør man det, vil man kunne unngå tvil knyttet til fullmaktsgivers forståelsesevne. Etter en slik gjennomgang, konkluderer vi om fremtidsfullmakten oppfyller vilkårene for stadfesting eller ikke, forteller Larsen.

## Stempel og attest

Oppfyller fremtidsfullmakten vilkårene, vil altså fullmektigen få utstedt en stemplet og signert attest.

– Og det er denne attesten man skal bruke overfor tredjeparter, for eksempel bank og Skatteetaten, forsikringsselskaper og Nav, for å representere fullmaktsgiver. Fullmektigen får tidligere innsendte dokumenter returnert, inkludert den originale fremtidsfullmakten.

*– Hvilke feil er det vanligst å gjøre når man skriver en fremtidsfullmakt?*

– At man bommer på ett eller flere av formkravene. At det for eksempel er brukt inhabile vitner, altså vitner som har en nær relasjon til fullmektigen. Det kan også være at vi avdekker at vitnene ikke var til stede da fullmaktsgiver underskrev fullmakten eller vedkjente seg sin underskrift, eller at vitnene skrev under på ulike datoer. I slike tilfeller er fremtidsfullmakten verdiløs. Personlig opplever jeg at flere tar litt for lett på disse formkravene. I mange saker kunne slike feil enkelt vært unngått. Fremtidsfullmakten er et viktig dokument, og derfor bør en også være nøye både ved utformingen og opprettelsen. Den enkleste huskeregelen er at fullmaktsgiver og de to vitnene skal være til stede *sammen* når dokumentet underskrives, og at vitnene ikke skal ha en egeninteresse i å signere på fremtidsfullmakten, konkluderer seniorrådgiver og jurist Lisa Larsen.

# Så mye deg

**HYTTEIDYLL:** Døgnene på hytta blir kostbare hvis den bare sjelden er i bruk. Men hyttelivet har også en verdi som ikke kan måles i penger. Foto: ISTOCK

# koster hytta egentlig

Av MONA LANGSET

**Hytteidyllen har sin pris. Regner du på hva hytta koster hvert døgn den er i bruk, kan det hende du vil vurdere andre måter å bruke pengene på. Men én type hytter skiller seg ut.**

En hytte koster mer enn prisen som står oppgitt i salgsannonsen. Hvert år må du regne med atskillige tusen kroner i drift og vedlikehold.

«Hytteguiden» er en ny bok basert på artikler fra Hyttemagasinet. Ifølge omslaget inneholder den alt du trenger å vite som hytteeier. Det inkluderer blant annet hva det faktisk koster å eie en hytte.

Are Oust, som er professor i finansiell økonomi ved NTNU Handelshøyskolen, advarer i boken om at akkurat det ofte er dyrere enn mange tror.

## Mange bekker små ...

De faste, årlige kostnadene, som kommunale avgifter, renter og avdrag på lån, eiendomsskatt, forsikring, vedlikehold, strøm og abonnement på ulike tjenester, blir fort til store beløp når de legges sammen.

Det kan være snakk om alt fra noen titall tusenlapper til flere hundre tusen i året, avhengig av hva slags hytte, hvor den ligger og hvordan den er finansiert.

– Men hovedgrunnen til at hytta blir dyrere enn mange tror, er nok likevel at de glemmer kostnadene ved å binde opp kapital, sier Oust til VG.

– Hadde du plassert pengene i noe annet, for eksempel aksjefond eller sparekonto, ville du fått avkastning på dem.

Han illustrerer det med et hyttekjøp til to millioner kroner:

– Hadde du satt de to millionene i fond, eller på sparekonto, i stedet for å binde dem opp i hytta, kunne avkastningen vært over 100.000 kroner hvert år!

*– Men vil ikke penger plassert i hytte gi avkastning? På samme måte som penger plassert i bolig?*

– Nå er det ikke slik at alle boliger stiger i verdi. I rurale områder er det slettes ikke tilfellet, sier Are Oust.

## Beliggenhet

Han utdyper: – Boliger i de store byene hvor det er knapphet på tomter, stiger i verdi. På samme måte stiger også prisen på hytter hvor det er knapphet på tomter i verdi, for eksempel sørlandsidyll i grei kjøreavstand fra Oslo. Men ser vi generelt på det, så har det de siste tiårene vært svært god tilgang på nye hyttetomter. Mange hytter er dermed mindre verdt i dag enn hva det ville koste å bygge dem nye. Selv om de fleste hytter vil ha en viss nominell prisstigning, vil relativt få ha en relativ prisstigning tilsvarende det vi ser på boliger i de store byene.

## Liten avkastning

Kostnadene ved å eie en hytte har også vært tema i podkasten «Pengerådet» med Dine Penger i høst.

Der gjør økonomiekspert Hallgeir Kvadsheim et poeng av at hytte på fjellet er en dårlig økonomisk investering nå:

– Det har vært mye utbygging i fjellheimen, noe som har lagt et lokk på prisutviklingen der.

Kvadsheim skiller mellom hyttemarkedet på fjellet og ved sjøen.

– Ved sjøen – og særlig i første linje til sjøen – bygges det nesten ikke noe nytt. I tillegg er det liten tilfang i bruktmarkedet der. Det gjør at det blir prisstigning i slike områder – i motsetning til på fjellet, sier han til VG.

Noe av det mange nye hytteeiere også kan brenne seg på, er strømutgiftene, tror Kvadsheim: – Fritidsboliger får ikke strømstøtte. I tillegg er det slik at særlig hytter med innlagt vann på fjellet, bør ha en lunk hele vinteren for at vannrør ikke skal fryse.

Kvadsheim mener det kan være lurt å se etter hytter med bergvarme i stedet for strøm til oppvarming.

– Foreløpig ser det ut til at hytter med bergvarme ikke er mye dyrere å kjøpe enn tilsvarende hytter som varmes opp av strøm. Men de er mye billigere i drift, sier han til VG.

Både Kvadsheim og Ous påpeker én positiv ting med hytteregnskapet: Jo mer du bruker den, jo lenger ned går døgnprisen, og jo bedre blir økonomien i hytteprosjektet.

Døgnprisen regner du ut ved å legge sammen alle de faste kostnadene og dele dette på antall dager som hytta brukes i løpet av et år.

## Kvadsheims regnestykke

Når Kvadsheim setter opp døgnpris-regnestykket i podkasten «Pengerådet», tar han utgangspunkt i en 75 kvadratmeters hytte som koster to millioner kroner.

Den er 100 prosent lånefinansiert, ikke med hyttelån, men ved utvidelse av boliglånet.

– Produktet «hyttelån» er mindre og mindre markedsført av bankene. Hvis du har mulighet til heller å utvide boliglånet, lønner det seg som regel å gjøre det, forklarer han til VG.

I regnestykket legger han til grunn en boliglånsrente på fire prosent. Eieren kan trekke fra 22 prosent av renteutgiftene på skatten.

Når rentefradrag er trukket fra, sitter hytteeieren igjen med 62 000 kroner i netto årlige renteutgifter i dette priseksempe-



# PRIS PER DØGN

Sparebank1 Østlandet har satt opp regnestykker for faste årlige utgifter på tre tenkte hytte-eksempler for Hyttemagasinet, gjengitt i Hytteguiden.

Banken har også regnet ut døgnprisen, altså den totale årlige kostnadene fordelt på antall døgn hytta blir brukt i løpet av et år.




**LITEN HYTTE:**

●●I Sjusjøen-området, 50 kvadratmeter, bygget i 1956. Ikke innlagt vann eller strøm. Verdi: rundt to millioner kroner, ingen lån.

●●Driftskostnad per år: 27 760 kroner. (Eiendomsskatt: 4760 kroner, kommunale avgifter: 4500 kroner, Vedlikehold, ved, gass, brøyting, forsikring, etc.: 18500 kroner)

●●Døgnpris hvis hytta brukes:
10 døgn i året = 2776 kroner
20 døgn i året = 1388 kroner
30 døgn i året = 925 kroner
40 døgn i året = 694 kroner
50 døgn i året = 555 kroner
60 døgn i året = 462 kroner



**MEDIUM STOR HYTTE:**

●●På Hovden i Setesdal, 90 kvadratmeter, bygget i 1998. Innlagt vann og strøm. Verdi: rundt 4,5 millioner kroner, belånt med 2,7 millioner (60 prosent av verdien)

●●Driftskostnad per år: 218 002. (Ingen eiendomsskatt, Vedlikehold, strøm, ved, brøyting, forsikring, etc.: 24 000, kommu-



let. Det er vanlig å bruke rundt 200 kroner per kvadratmeter i vedlikehold. Det være seg maling av vegger, nye takrenner, kanskje bytte terrassegulv. Hytter på fjellet er mye utsatt for vær og vind. For en hytte på 75 kvadratmeter blir det snakk om 15 000 kroner i året.

For strøm og nettleie kan hytteeieren regne med rundt 6000 kroner.

I tillegg må eieren regne med rundt 3000 i eiendomsskatt, og kanskje 3000 i avgifter, som veiavgift, brøyteavgift og løypeavgift.

Så kommer forsikringer på rundt 3000 kroner.

**Samlede netto utgifter på denne hytta blir dermed på 92 000 kroner i året.**

– Hvis du bruker hytta både i høstferie, vinterferie og påske, kan du komme opp i 30 døgn i løpet av et år. Da blir døgnprisen på rundt 3000 kroner, sier Kvadsheim.

– Hvis hytta hadde vært dobbelt så dyr, fire millioner i stedet for to, ville årskostnadene blitt 160 000 og døgnprisen 5200, ved bruk 30 døgn i året.

– Da må du ha veldig lyst på denne hytta for at det skal svare seg, sier han.

Men legger til at investeringen i hyttekjøp ikke bare handler om økonomi:

– Det er kanskje først og fremst investering i gode minner og hygge i årene fremover.

## Kos versus nytte

Også professor Oust poengterer at hytteliv handler om mye mer enn bare kostnader og døgnpris.

– Det er også viktig å overveie gleden og nytten ved å ha en hytte å dra til. Det kan ikke måles i kroner og øre.

*– Når blir hytta en for kostbar affære?*

– Når det koster mer enn det smaker. Når dette tidspunktet er, kommer an på den enkelte. Kanskje er den ene uken man bruker hytta om sommeren eller i påsken veldig mye verdt. Det er da man er sammen, og det er akkurat dette samværet som knyttes til hyttetradisjonene.

Ofte er det nok likevel slik at en ikke hadde vært villig til å ta kostnaden om man måtte tatt hele som en samlet utbetaling en gang i året.

## Utleieregler

I podkasten «Pengerådet» påpeker Hallgeir Kvadsheim at utleie kan gjøre at det økonomiske hytteregnskapet går i pluss.

– De fleste hyttene på fjellet står tomme mesteparten av året. Få leier ut. Og det er dumt, mener Kvadsheim, for skattereglene er gunstige for hytteutleie.

De første 10 000 kronene du får i leieinntekter er skattefrie. Og det gjelder per hytte.

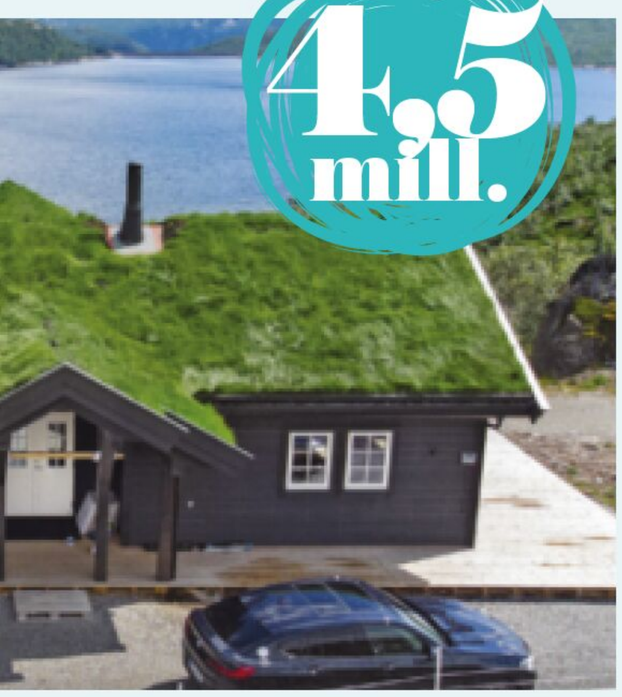
Har du en hytte på fjellet, og en ved sjøen, kan du tjene 10.000 kroner skattefritt på hver av dem.

Tjener du mer enn 10 000 kroner per hytte for å leie ut, er det bare 85 prosent av beløpet over dette som beskattes. Og skatten på inntektene over 10 000 er 22 prosent.

– Hvis du leier ut hytta for 25 000 kroner i året, sitter du igjen med netto 22 000 i inntekt etter skatt.

– På det viset har du kuttet en fjerdedel av kostnadene ved å eie hytte hvis du leier ut, sier Hallgeir Kvadsheim.

**HYTTELIV:** **Jo mer du bruker hytta, desto mindre koster hvert døgn der.**
Foto: GETTY IMAGES




nale avgifter: 7600 kroner, lån (netto etter rentefradrag): 221 047 kroner.

●●Døgnpris hvis hytta brukes:
10 døgn i året = 21 800 kroner
20 døgn i året = 10 900 kroner
30 døgn i året = 7266 kroner
40 døgn i året = 5450 kroner
50 døgn i året = 4360 kroner
60 døgn i året = 3633 kroner




**STOR HYTTE:**

●●150 kvadratmeter i Fredrikstad, bygget i 2010. Innlagt vann og strøm. Verdi rundt ni millioner, belånt med 5,4 millioner (60 prosent av verdien)

●●Driftskostnad per år: 422.975. (Eiendomsskatt: 5312 kroner, Vedlikehold, strøm, ved, gass, brøyting, forsikring, etc.: 32.000 kroner, kommunale avgifter: 13.500 kroner, lån (netto etter rentefradrag): 441.435 kroner.

●●Døgnpris hvis hytta brukes:
10 døgn i året = 42 295 kroner
20 døgn i året = 21147 kroner
30 døgn i året = 14 098 kroner
40 døgn i året = 10 573 kroner
50 døgn i året = 8459 kroner
60 døgn i året = 7049 kroner

PS: Disse tre eksemplene er laget av SpareBank 1 Østlandet for «Hyttemagasinet» og er kun ment som eksempler på hva forskjellige typer hytter med ulikt kostnadsbilde kan koste å drifte i løpet av et år. Faste kostnader vil variere fra sted til sted og fra hytte til hytte. I to av eksemplene er det lagt til grunn at hytta er finansiert med lån, og tatt utgangspunkt i hyttelån med nominell rente på 6,44 prosent og løpetid på 20 år. Kostnad per år for lån inkluderer både renter og avdrag. Kostnader som ikke er nevnt, kommer i tillegg, for eksempel transport til og fra hytta, medlemskap i hyttevelforening, internettabonnement, etc. Regnestykket har ikke tatt med eventuelle tap av avkastningen på beløpet du har i egenkapital.



Av HANS PETTER TREIDER

# Mens en fremtidsfullmakt trer i kraft når legen bestemmer det, finnes det en mindre kjent type fullmakt som trer i kraft idet du signerer den. Men hva innebærer en slik fullmakt – og passer den for alle?

En fremtidsfullmakt er god å ha dersom du blir mentalt ute av stand til å ivareta dine egne interesser, for eksempel på grunn av demens.

Men hva om det ikke er det mentale som svikter, men den fysiske helsen?

Kanskje synet blir dårlig, eller du blir lam, og av den grunn trenger bistand til hverdagens ulike gjøremål, som å betale regninger.

Skal du fortsatt ha en hånd på rattet når det gjelder hvordan ting skal tilrettelegges dersom dette skulle skje, er ikke en tradisjonell fremtidsfullmakt den beste løsningen.

Da er det bedre med det som på fagspråket kalles ***vedvarende fullmakt.***

– Med en vedvarende fullmakt, sikrer man seg at man får den hjelpen man ønsker, fra det tidspunktet man ønsker. De færreste kjenner til dette alternativet, men de fleste vil ha en slik fullmakt når de får vite om fordelene. 80-90 prosent av fullmaktene vi i dag skriver, er vedvarende fullmakter.

Det forteller advokatene Marianne Aarbakke i interesseorganisasjonen Huseierne og Karianne Listerud Lund i Formue Advokater AS.

De som nå rister fortvilt på hodet over

# Dette kan erstatte fremtids-fullmakten

tanken på ytterligere et juridisk dokument å forholde seg til, kan puste lettet ut:

Det er nemlig ikke slik at den vedvarende fullmakten kommer i tillegg til fremtidsfullmakten.

– En vedvarende fullmakt er en fremtidsfullmakt og en ordinær fullmakt i ett og samme dokument. Først fungerer den som en vanlig fullmakt, men går over til å være en fremtidsfullmakt i det øyeblikket fullmaktsgiveren blir mentalt svekket. Forskjellen ligger i *tidspunktet f*ullmakten trer i kraft. I motsetning til en fremtidsfullmakt, kan en vedvarende fullmakt benyttes fra det øyeblikket den er signert, eller fra et senere tidspunkt fullmaktsgiveren selv bestemmer, forklarer Karianne Listerud Lund.

Det er lett å tro at en fremtidsfullmakt er noe man først trenger sent i livet, og at det ikke har noen hensikt å skrive en slik før man står på terskelen til alderdommen.

Det samme kan man tenke om en vedvarende fullmakt, siden fysiske svekkelser også gjerne ofte først melder seg i alderdommen.

– Statistisk er det jo slik. Men sykdommer og ulykker kan ramme hvem som helst, når som helst. Derfor er min oppfordring at også unge mennesker tenker igjennom hvem de ønsker skal ivareta deres interesser dersom det verst tenkelige skulle skje, hva slags hjelp de ønsker bistand til, og at de sørger for å få dette skrevet ned i en fullmakt, forteller Marianne Aarbakke.

– *Selv om alle bør ha en slik fullmakt; er det noen som i større grad enn andre bør skaffe seg det?*

– Da vil jeg spesielt trekke frem de som allerede har et behov for praktisk hjelp i hverdagen, men som fremdeles er mentalt klare. Har du fått en diagnose der du vet at du gradvis vil bli svekket, vil en slik fullmakt være høyaktuell. I overgangsfaser, typisk ved demens, kan du også ha lange perioder der du fortsatt kan ivareta seg selv, men kanskje trenger litt hjelp av og til, sier hun.

Hun forklarer at en fullmektig for eksempel kan bistå med å hente medisiner på apoteket, representere deg i ulike sammenhenger, eller betale regninger dersom mobiliteten eller dine digitale ferdigheter svekkes. Samtidig kan du sikres langvarig støtte dersom helsetilstanden forverres.

– For de som har større verdier, er det dessuten særdeles viktig å ha en fullmektig som kan bistå i å forvalte verdiene på en god og trygg måte, forteller Listerud Lund.

**80-90 prosent av fullmaktene vi i dag skriver, er vedvarende fullmakter.**



*– Hva bør en vedvarende fullmakt inneholde?*

– Den bør inneholde det samme som en fremtidsfullmakt, fordi den nettopp går over fra å være en ordinær fullmakt til å bli en fremtidsfullmakt dersom du blir mentalt svekket. I dette ligger blant annet hvem som kan være fullmaktsgiver og fullmektig, hva fullmakten gjelder, og hvem som skal være vitner. Men for at den også skal være en vedvarende fullmakt, er det viktig å skrive ikrafttredelsesdato. Den kan tre i kraft umiddelbart ved signering, eller på et senere tidspunkt. Det er opp til den enkelte å bestemme.

*– Er det noen forskjeller på hva en fullmektig kan foreta seg i disse to fasene av fullmakten?*

– Det er kun økonomiske disposisjoner en fullmektig kan utføre ved en vedvarende fullmakt. Så lenge du er mentalt frisk, kan ikke fullmektigen ivareta dine personlige interesser. Du bør likevel regulere begge forhold, i og med at fullmakten også kan være en fremtidsfullmakt som skal gjelde for alle dine interesser om du blir helt mentalt svekket, legger Listerud Lund til.

Hun anbefaler også at man skaffer seg en legeerklæring slik at man har dokumentasjon på at man faktisk var mentalt frisk og forsto innholdet av fullmakten da den ble opprettet.

– Og ingen ting er hugget i stein. Det kan skje ting i livet ditt som gjør at du ønsker å forandre på innholdet i fullmakten. Du kan både endre og tilbakekalle en vedvarende fullmakt, så lenge du forstår betydningen av hva dette innebærer. Vi oppfordrer alle til å jevnlig oppdatere fullmakten sin

*– Når er det for sent å skrive en vedvarende fullmakt?*

– I det øyeblikket du ikke lenger kan ivareta dine egne interesser. Med andre ord; det samme tidspunktet som det er for sent å skrive fremtidsfullmakt. Du må være i stand til å forstå innholdet av både en fremtidsfullmakt og en vedvarende fullmakt.

En fremtidsfullmakt trer først i kraft når en lege skriftlig erklærer at du ikke lenger er i stand til å ivareta egne interesser.

## Stadfesting

En rekke instanser, blant annet Kartverket og mange banker, krever imidlertid at fremtidsfullmakten må stadfestes hos Statsforvalteren før den kan brukes.

Det betyr altså at fullmektig må sende inn en begjæring om stadfestelse til Statsforvalteren sammen med legeerklæring som bekrefter at du er mentalt svekket.

Statsforvalteren kan ha litt saksbehandlingstid, noe som i sin tur kan føre til praktiske utfordringer.

– Før dette er i orden, kan fullmektigen oppleve å ikke få tilgang til fullmaktsgivers bankkonto, og således ikke få betalt regninger som forfaller. Salg av eiendom blir også umulig, selv om det er helt klart at fullmaktsgiver aldri kommer til å flytte hjem igjen. En vedvarende fullmakt kan forhindre dette, ettersom fullmektigen har tilgang til kontoen allerede fra starten, sier Marianne Aarbakke.

Hun forklarer videre:

– Fullmektigen kan også selge boligen din når du ikke lenger kan bo hjemme, dersom dette står i fullmakten. Skulle det oppstå tvil om fullmaktsgivers mentale helse, og det er behov for å betale regninger, kan fullmektigen ta ut nødvendige midler for å dekke kostnadene mens stadfestingen pågår, orienterer Marianne Aarbakke.

*– Så Statsforvalteren blander seg ikke inn i en vedvarende fullmakt?*

– Så lenge du er mentalt frisk, skal ikke en vedvarende fullmakt stadfestes, noe som i betydelig grad forenkler situasjonen for alle parter. Da kan blant annet bankene gi fullmektig tilgang til å bistå også i disse mellomperiodene før man blir erklært mentalt svekket.

## Kan noen ta seg til rette?

*– Er det ikke risikabelt å skrive en fullmakt som gir en annen person rett til å styre over økonomien mens man selv er mentalt oppegående?*

– Er du bekymret for at fullmektigen skal benytte seg av fullmakten før du faktisk har sagt at den kan brukes, taler det for at du kanskje bør vurdere å ha en annen fullmektig som du faktisk kan stole på. Alternativt kan du sette ikrafttredelse fra et senere tidspunkt enn signering. Det tredje alternativet er at du oppbevarer den vedvarende fullmakten hos deg selv, og først leverer den til fullmektigen den dagen du trenger hjelp, sier Karianne Listerund Lund,

Et stadig tilbakevendende spørsmål fra blivende fullmaktsgivere, er også hvorvidt en fullmektig kan foreta seg mer enn det som er nedfelt i fullmakten, og/eller opptre på en måte der du føler deg umyndiggjort, selv om du ikke er det.

– Dette vil imidlertid reguleres av alminnelige fullmaktsregler. Du skal ikke bli bundet til mer enn det du har gitt i

**Dette er et så viktig dokument at man må være sikker på at det blir satt opp på en juridisk korrekt måte**

fullmakt, forsikrer Listerud Lund.

*– Det er vanlig at barna står oppført som foreldrenes fullmektiger. Bør man involvere alle barna, eller én utvalgt?*

– Jeg anbefaler i de fleste tilfeller at man tar med alle barna, og at disse må være enige for å kunne foreta større disposisjoner på foreldrenes vegne. Det vil både være oppdragende og i tillegg anspore til å finne frem til akseptable løsninger. Mindre disposisjoner, som for eksempel å betale regninger, kan fullmektigene gjøre hver for seg.

*– Hva om man frykter bråk og spetakkel barna imellom dersom alle skal være fullmektiger ...?*

– Du står fritt til å bestemme at bare ett av barna skal være fullmektig. Da vil jeg imidlertid anbefale at fullmektigen har en informasjonsplikt overfor de andre barna, og må legge frem regnskap – enten uoppfordret, eller dersom noen ber om det. Vergemålsloven sier at fullmektigen plikter å holde fullmaktsgivers midler atskilt fra sine egne, og at man skal oppbevare tilstrekkelig dokumentasjon på de avgjørelser som er tatt.

Hun legger til at det ikke er noen informasjons- eller regnskapsplikt for fullmektigen i utgangspunktet, så dette må også presiseres i fullmakten.

## Kan bli kostbart å droppe

Å planlegge for hva som skal skje dersom man en gang i fremtiden blir fysisk eller psykisk syk eller redusert, vil oppleves ubehagelig for mange.

Nettopp derfor kan det være fristende å droppe å skrive en slik fullmakt – eller å vente så lenge at det er for sent.

– Har du ikke en fremtidsfullmakt eller vedvarende fullmakt, betyr det at dine nærmeste må søke om å bli din verge. Og selv om en slik søknad blir innvilget, vil likevel en verge ha svært begrensede fullmakter i forhold til hvilke muligheter en fremtidsfullmakt eller vedvarende fullmakt gir. Vergen må søke godkjennelse fra Statsforvalter for større disposisjoner, som for eksempel kjøp og salg av eiendom, forvaltning av finansielle eiendeler samt utdeling av forskudd på arv, sier Listerud Lund.

Hun legger til at Statsforvalteren også vil kreve at midlene dine settes på en sperret konto, noe som definitivt ikke er noen god forvaltning. Marianne Aarbakke er enig, og føyer til:

– I en fullmakt bør du absolutt også vurdere å åpne for at det kan deles ut forskudd på arv. Dersom du skulle få plass på et offentlig sykehjem eller en institusjon, kan opp mot 85 prosent av inntekten din gå til kommunen som egenandel. Renteinntekter, leieinntekter og til og med utbytte, anses som inntekter og tas med i grunnlaget ved beregningen av egenandelen. Har du store inntekter, kan du altså risikere å måtte betale en skyhøy egenandel.

Hun sier at dette kan skje selv om du er klar i hodet, men av fysiske grunner ikke lenger kan bo hjemme.

– Åpner du for at det kan deles ut forskudd på arv, vil du ha mulighet til å komme deg ut av denne situasjonen – noe som vil være en stor fordel både for deg selv og de som skal arve deg.

## Billig løsning kan bli dyr

Å gå til advokat, koster penger. På nettet finnes det diverse utkast til hvordan man skal skrive slike fullmakter, og det koster ikke fem øre. Ikke overraskende mener våre to advokater at sistnevnte løsning i verste fall kan ende opp med å koste langt mer enn det en advokat skal ha.

– Vi ser dessverre altfor ofte at fullmektigen ikke får benyttet fullmaktene til det de mener fullmaktsgiver ønsket, som følge av feil og mangler. Dette er et så viktig dokument at man må være sikker på at det blir satt opp på en juridisk korrekt måte, mener Karianne Listerud Lund.

Marianne Aarbakke supplerer:

– Det har også kommet flere og flere krav til spesifisering fra de ulike aktørene som mottar fullmaktene, slik som banker, forsikringsselskap og Kartverket. Malene man finner på nettet, og som det selvsagt kan være fristende å bruke, oppdateres også for sjeldent, og fanger derfor ikke opp nye krav til formuleringer og presiseringer. Pengene du sparer ved å bruke et standardformular fra nett, blir fort et betydelig større tap når din fullmektig ikke får tilgang til å forvalte verdiene dine på en tilstrekkelig god måte. Tenk på dokumentet som en forsikring: Du må ha det, men du håper du aldri får brukt for det.

Og det er ikke bare for vår egen del at vi bør ha dette i orden, ifølge advokatene.

– Det gjelder i høyeste grad også for våre nærmeste pårørende. Det er de som får de praktiske – og økonomiske – problemene dersom vi ikke har en tilstrekkelig god fullmakt på plass. Disse vil få en mye enklere hverdag om vi har gitt dem fullmakt til å forvalte verdiene våre og presisert hvordan vi ønsker at det skal skje, konkluderer advokatene.



**KJENT DESIGNER:** Denne brosjen, i forgylt sølv og emalje, er designet av Grete Prytz Kittelsen for J. Torstrup. Den er formgitt i 1953, og ble vurdert til 2000–3000 kroner. Den ble solgt for 6000 kroner pluss omkostninger av Blomqvist. Foto: BLOMQVIST



**KOSTBART:** Dette armbåndet i 585 gult gull, er en del av David-Andersens «Pre-loved»-kolleksjon, og selges for 16 500 kroner.
Foto: DAVID-ANDERSEN



**VERDIFULL:** Denne klokken fra Patek Philippe (1993) i modellen «Nautilus», er i gull og stål. Den ble vurdert til 250 000–300.000 kroner, og ble solgt for 280.000 pluss omkostninger. Foto: BLOMQVIST



**GIGANTSUM:** Denne diamantringen, fattet med en brilliantslepet diamant på 5,1 karat, ble vurdert til 700 000–800 000 kroner. Den ble solgt for 770 000 kroner pluss omkostninger.
Foto: BLOMQVIST



Av JULIA RENATE INGEBRIGTSEN

**De hadde vurdert å gi bort arven til et loppemarkedet. Så fikk brødreparet vite verdien av det de hadde fått etter sin mor. Har du arvet gamle smykker, kan du potensielt sitte på en gullgruve.**

## ARVESMYKKENE DINE:

# Kan være verdt hundretusener

Et perlekjede, en forlovelsesring eller en brosje med stener. En giftering kanskje, eller et enkelt gullkjede?

Har du arvet smykker, og aner ikke noe om hva de er verdt? Kanskje antar du at de ikke er verdt noe mer enn småpenger? Vær ikke for sikker. En gammel ring kan være verdt alt fra noen hundrelapper til mange hundre tusen kroner.

Og det er ikke sikkert du klarer å se forskjellen.

Hallvar S. Sagøy er gemmolog hos David-Andersen. Han forteller at det særlig er én ting du kan gjøre hjemme for å få en pekepinn på hva smykkene dine er verdt.

– Prøv å se etter stempel i smykkene. Stemplet kan fortelle deg noe om hva du har foran deg. «925» eller «830» antyder at metallet er sølv, «585» at det er 14 karat gull, mens «750» antyder at du har å gjøre med 18 karat gull. «950» betyr platina, som også er et verdifullt metall.

Han følger raskt opp med et *men*.

### Kan være falskt

– Vi som fagpersoner ser også smykker med falske stempel, som er satt på billige smykker som ikke er av edelt metall, og så gullbelagt. Så for å være helt sikker, bør du levere det du har inn til vurdering, til en gullsmed eller annen fagperson.

Selv har han i flere år jobbet i selve butikkene til David-Andersen, hvor han har tatt imot smykker til verdivurdering. Nå jobber han primært med innkjøp av diamanter og spesialdesign til kunder, men gjør også en del taksering.

– Noen ganger kan du få svar der og da, men andre ganger må smykkene tas inn for testing. Noen ganger er det lett, andre ganger er det avansert, sier han.

### Vær detektiv

Elin Ziegler er teamleder og seniorekspert på smykker og klokker hos auksjonshuset Blomqvist. Skal du fastslå eksakt verdi av et arvesmykke, understreker hun, kommer du ikke utenom hjelp fra en ekspert.



**PRINSESSE: Denne ringen er i 585 gult gull, og prydet med ni «princess cut»-rubiner. Selges for 10 400 kroner.** Foto: DAVID-ANDERSEN

Men også hun har noen tips til hva du selv kan gjøre for å få en slags indikasjon. Hvis du klarer å finne ut hva slags materiale smykket er laget av, kan du derfra ta noen ekstra steg for å se om det er mulig å finne ytterligere informasjon.

– Si at smykket bare er av sølv.



**GAMMELT:** Dette korset er i gull og sølv, og fattet med 47 rosettslipte diamanter og 31 safirer. Pris: 19 900 kroner. Foto: DAVID-ANDERSEN



**SOLGT:** Øreheng fra 1989 i oksidert sølv, av designer Tone Vigeland. Disse ble vurdert til 10 000–15 000 kroner, og solgt for 24 000 kroner pluss omkostninger. Foto: BLOMQVIST

Kan det være en designer som står bak, og kanskje en norsk designer? sier hun.

– Søk på nettet etter tilsvarende smykker, for å se om du finner noe som ser tilnærmet likt ut. Du kan også få god hjelp av å gå inn på auksjonsnettsteder og lete litt rundt etter hva som selges der, sier Ziegler.

Av norske designere er det noen navn som er verdt å se etter, ifølge Ziegler.

Grete Prytz Kittelsen, Jacob Tostrup, Tone Vigeland og Anna Greta Eker.

– Smykker fra gullsmeder som Langaard, Thune og David Andersen, kan også være eksklusive, sier Ziegler.

## Verdt hundretusener

En dag for mange år siden, kom et brødrepar inn døren hos David-Andersen. De hadde arvet noen smykker fra sin mor, og ville gjerne vite hva som var verdien på dem.

Brødrene trodde ikke selv at smykkene var så mye verdt.

Hallvar Sagøy husker historien godt.

– Brødrene syntes at smykkene så falske ut. De var fargerike, og det er vi kanskje ikke så vant til når det gjelder dyre smykker i Norge, sier han.

Det viste seg at smykkene var verdt flere hundre tusen kroner.

– De ble helt fra seg! De hadde vurdert å gi en del av disse smykkene bort på loppemarked, fordi de trodde at de ikke var verdt noe, sier Sagøy.

– Men vi har også vært borti noen som har blitt veldig skuffet.

At folk kommer til Blomqvist med smykker uten å ane noe om verdien, skjer ikke så ofte, forteller Elin Ziegler. Men det hender.

Det som går aller høyest hos Blomqvist av smykker, er stort sett diamantringer.

– For noen år siden solgte vi en diamantring til 770 000 kroner. Brukte smykker skal ligge til rundt en tredjedel av prisen for nytt, så da skjønner du jo hva den ringen hadde kostet om den var ny, sier hun.

For at et smykke skal selges av dem, må det være godt arbeid. Smykker av dårlig kvalitet, sier de nei til. Det hun snakker om nå, å vurdere kvalitet, anbefaler hun å overlate til en ekspert. Du må være fagperson for å kunne vurdere en sten eller en perle.

– Gå til en gullsmed og få hjelp der. Et brukt smykke av en viss kvalitet kan være verdt alt fra tusen til flere hundre tusen kroner, sier Elin Ziegler.

– Det kan være penger i det.

Har du arvet smykker som har enten steiner eller perler,



**FØRES VIDERE:** **Denne brosjen er i 950 platina med en gul topas på cirka 36 karat, og selges via David-Andersen. Prisen er 120 000 kroner.** Foto: DAVID-ANDERSEN



**VINTAGE:** **Rosettring fra David-Andersens «Pre-loved»-kolleksjon. Pris: 67 500 kroner.** Foto: DAVID-ANDERSEN

anbefaler han sterkt at du ikke selger dem før du har fått en vurdering av noen som virkelig kan taksere smykker.

Å finne ut om en perle eller stein er ekte, og eventuelt hvilken verdi og kvalitet den har, er avansert arbeid.

En perle dannes i en østers eller musling, når et fremmedlegeme kommer inn i kappen, eller mellom kappen og skallet, på muslingen, ifølge Store Norske Leksikon. Østersen, eller muslingen, utskiller et lag perlemor som legges rundt fremmedlegemet.

Det vil ta 10–50 år før perlen er på størrelse med en ert, ifølge SNL.

– Du har noe som heter kulturperler, og noe som heter naturperler. Naturperler får du nesten ikke kjøpt i dag. Det er hovedsakelig i vintagesmykker og på auksjoner du finner disse. Naturperler er perler om har vokst frem naturlig, forklarer Sagøy.

Kulturperler derimot, er dyrket frem av mennesker. Men prosessen er den samme.

– Både natur- og kulturperler er veldig verdifulle. Du har både ferskvannsperler og saltvannsperler, der ferskvannsperlene er rimeligere enn saltvannsperlene, sier Sagøy.

Verdien av et perlekjede kan variere voldsomt, forteller han: – Jeg vet om et perlekjede som koster 22 millioner, og du har perlekjeder som koster 2000 kroner.

## Verdifulle stener

Den mest verdifulle smykkestenen er uten tvil diamanter i god kvalitet, forteller Sagøy.

– Etter diamanten er det som regel de som vi i bransjen kalle for «De tre store», som er rubin, smaragd og safir, sier han.

Ellers, forteller han, finnes det også andre stener, der aquamarin, opal, koral og turmalin er eksempler på stener som kan ha en høy verdi, alt ettersom hvordan kvaliteten på stenene er.

– Andre stener, som topas, ametyst, citrin, røykkvarts, ofte har en lavere verdi, sier Sagøy.

Verdt å være klar over, er det også at selv et gammelt smykke kan inneholde syntetiske stener. Sagøy forteller at syntetiske smykkestener har eksistert i markedet siden tidlig 1900-tall.

## Vil alltid ha verdi

Fordelen med å investere i smykker, kontra designerklær eller -vesker, er at smykkene alltid vil være verdifulle, uavhengig av trender, forteller Sagøy hos David-Andersen.

– Kjøper du et skjerf fra Louis Vuitton, og det blir umoderne, så har du på en måte bare et skjerf. Men, et smykke, selv om selve designet blir umoderne eller ikke særlig ettertraktet, kan du smelte det om, sier Sagøy.

– Du har fortsatt verdifullt, edelt metall.

Også innenfor smykkeverden vil det svinge hva som er populært, forteller gemmologen.

– Men noen merkevarer kan du nesten alltid regne med at vil holde seg i verdi, som Cartier eller Van Cleef & Arples, sier Sagøy.

Hos David-Andersen har de tjenesten «Pre-loved» for videresalg av vintage, altså av fin, gammel årgang.

Han forteller at inngraverte, glatte ringer er vanskelig å selge videre for annet enn selve gullet, men diamantringer derimot, selger de masse av.

– Vi hadde nylig en kjempehyggelig handel, der noen kjøpte en «pre-loved»-diamantring for selve diamanten sin del, og som så fikk håndlaget en ny ring med den samme diamanten her på vårt verksted i Karl Johans gate, forteller Sagøy.

Vintage smykker er også hos David-Andersen rimeligere enn hva de ville vært om de var nye, men fortsatt kan verdien være meget høy.

– Akkurat nå har vi inne en brosje som selges til 120 000 kroner, forteller Sagøy.

# Skilsmisse-

Av HANS PETTER TREIDER

**OK, så ekteskapet er over. Er sparepengene bare dine, eller må du dele med partneren? Og hva med bilen, huset og hytta? Mange får sjokk når de ser hva loven sier.**

Synes du at du tilbringer mer enn nok tid sammen med ektefellen i en travel hverdag, og at høytid og ferie under samme tak blir i meste laget? Teller du ned til første arbeidsdag – ikke først og fremst fordi du skal tilbake på jobb, men fordi du skal gjøre alvor av det du har brukt fridagene til å tenke nøye igjennom: å ta kontakt med en advokat?

## Populær periode

– De parene som sliter i hverdagen vil nok ikke få det bedre av å tilbringe en lang høytid sammen, der det er store forventninger til å kose seg og ha det fint.

Det forteller advokat Karianne Listerud Lund. Hun jobber i Formue Advokater AS og har eiendomsrett, arverett og familierett blant sine spesialområder.

*– Er det en myte at det knapt er mulig å komme frem på telefonen til et advokatkontor etter høytid eller ferie?*

– *Så* stor pågang er det ikke. Men ser vi på statistikken er det faktisk en topp i separasjonsbegjæringer etter juleferien. Det gjelder både her i landet og i andre land.

I Storbritannia har den første mandagen etter første nyttårsdag sitt eget navn; «Divorce Day», «Skilsmissedagen».

## Tid til ettertanke

Ikke langt unna kontoret til Formue Advokater AS har Advokatfirmaet BRO sitt kontor. Her finner vi Ingrid Humerfelt Eckhoff og Ingrid Brekke Randa. De har spesialisert seg på blant annet skilsmissesaker og er også sertifiserte meklere.

Som meklere blir de engasjert som en nøytral tredjepart av ektepar som har bestemt seg for å gå fra hverandre, for å bistå i prosessen med å bli enige om skilsmisseoppgjøret.

– I julen, for eksempel, blir det tid til ettertanke, og vi kommer også mye tettere innpå den vi bor sam-

# -tabbene

men med. Da blir det gjerne veldig tydelig hva som fungerer i ekteskapet og hva som ikke fungerer. I en travel hverdag i hamsterhjulet, der vi knapt har tid til å føle på noe som helst, har vi plutselig hele dager sammen, mener Ingrid Humerfelt Eckhoff.

– Mange tar nok en del eksistensielle beslutninger i løpet av høytider. Enten for seg selv eller sammen med den man er gift med. Hos oss merker vi imidlertid ingen topp. Vi har en jevn pågang hele året, supplerer Ingrid Brekke Randa.

## Reduserer konfliktnivået

Vi skal komme tilbake til Advokatfirmaet BRO for å høre hvordan en mekling blir forberedt og gjennomført, men først tilbake til Karianne Listerud Lund.

Når hun bistår i en skilsmisse, er det der partene ønsker å bruke en felles advokat. Hun er med andre ord ikke advokat for bare én av partene.

– Det er svært ulike roller å representere den ene parten, i motsetning til begge. Representerer man en av partene, er det bare dennes interesser man som advokat skal ivareta. Dersom begge ektefellene er klienter er man selvfølgelig forpliktet til å ivareta begges interesser på like god måte.

*– Et ektepar som er på vei fra hverandre og som krangler så busta fyker vil vel ikke alltid klare å bli enige om en felles advokat?*

– Av og til er konfliktnivået så høyt at de ikke blir enige om det, nei. Men vi ser at det å engasjere en felles advokat eller en mekler ofte vil hindre at en konflikt eskalerer, slik at partene enklere kan komme til en enighet.

– Og enige *må* de faktisk bli til slutt, enten frivillig, eller at det i ytterste konsekvens avsies en dom. Det bør alltid være et mål at partene kommer til en løsning de begge kan leve greit med videre. Dette vil spesielt gjelde i saker der barn er involvert, da disse gjerne blir skadelidende i konfliktfylte skilsmisseoppgjør.

– I noen saker vil det å bruke hver sin advokat spisse til konflikten. I andre tilfeller kan advokatene rydde unna uenigheter som ikke er relevante, og som jussen har avklart, forteller Listerud Lund.

## Slik skal det deles

Advokater som har dette som arbeidsområde, kjenner hver bokstav i ekteskapsloven. Naturlig nok i motsetning til mange som havner i en skilsmisse, og som plutselig beveger seg i et fremmed landskap. For mange kommer lovens bestemmelser som et sjokk.

Listerud Lund forklarer:

– Hovedregelen i ekteskapsloven sier at hver ektefelle må dele alt den eier, har fått, eller



**BRUDD:** Ekteskapsloven sier at hver ektefelle skal dele alt den eier, har fått, eller spart opp i løpet av ekteskape, men det finnes likevel unntak fra denne regelen som det er viktig å være oppmerksom på, i følge advokat Karianne Listerud Lund. Foto: GETTY

spart opp i løpet av ekteskapet. Det betyr at egne sparepenger, verdien på aksjer i selskaper, arv og gaver, også skal trekkes inn i delingen.

– *Uten unntak?*

– Nei, det finnes unntak fra denne regelen. Det kan for eksempel være snakk om særeieverdier som kan avtales mellom ektefellene i en ektepakt, eller bli pålagt av en giver eller testator. Eller det kan være snakk om skjevdeling for verdier som ektefellen hadde med seg inn i ekteskapet, eller har fått i gave eller arv.

– *Skaper den manglende kunnskapen om dette mange konflikter?*

– Det er nok i skjevdelingssaker at de fleste tvistene oppstår, i og med at så mange ikke har kunnskap om de strenge vilkårene som må oppfylles. Dersom ektefellene ikke har hatt en bevissthet rundt hvordan verdiene har blitt forvaltet eller forbrukt, er det ikke alltid at man når frem med et skjevdelingskrav.

– I mange saker har også ektefellene blandet sammen verdiene sine på en måte som gjør det vanskelig å spore de tilbake til den nettoverdien eiendelen hadde da ektefellen tok den med seg inn i ekteskapet.

## «Felleseie» ikke felles eie

En annen erfaring advokat Karianne Listerud Lund har gjort seg, er hvor mange som faktisk misforstår begrepet «felleseie».

– Felleseie betyr *ikke* at man eier noe i fellesskap. Med felleseie menes at verdiene skal deles likt. Det er altså ikke slik at ektefellene blir sameiere som følge av hovedregelen om felleseie, men kun at du får rett på halvparten av verdien din ektefelle eier. Og den som eier eiendelen for det vesentlige (gjerne 75 prosent eller mer) har rett til å beholde selve eiendelen, selv om den må dele halve verdien. Begrepet er altså veldig misvisende.

– *Er det mange som blir overrasket eller sjokkert over hvor sammenvevd økonomien faktisk er i et ekteskap?*

– Det er nok en erfaring mange har gjort seg, ja.

– *Er det mange som får et sjokk når de finner ut at verdier de trodde de kunne ta med seg ut av boet, faktisk skal deles på to, og at de ender opp med at de knapt har midler til å etablere seg på nytt?*

– Ja, dette skjer dessverre oftere enn vi skulle ønske. Vi ser det spesielt i de ekteskapene der den ene har hatt lav inntekt.

To økonomier er vesentlig bedre enn én, og det livet som ektefellene har levd, kan i mange tilfeller bli vanskelig å opprettholde med bare én inntekt.

– Så selv om en ektefelle for eksempel får beholde huset, er det ikke opplagt at vedkommende har tilstrekkelig med inntekter til å betjene utgiftene som løper på eiendommen, opplyser Karianne Lister-ud Lund.

## Bruk godværsdagene

*– Når man gir hverandre sitt ja ser de færreste for seg mulighetene for et fremtidig brudd. Er det under hvetebrødsdagene – da alt er fryd og gammen – at man bør bli enige om fordeling av verdier ved en eventuell fremtidig skilsmisse?*

– Om ikke akkurat under hvetebrødsdagene, så i hvert fall mens man er gode venner, og gjerne før det inngås ekteskap. Mitt klare råd er at ektefellene tar en prat om hvilket økonomisk forhold de ønsker å ha. Det er en del komplekse regler å forholde seg til, så det å få en felles advokat til å forklare hvilke alternativer som finnes, og å bistå partene med å skrive nødvendige avtaler, er noe jeg anbefaler.

– Det er først når ektefellene faktisk forstår hva reglene sier, at de kan ta et bevisst valg om hvordan de ønsker å ha det.

> ***Dersom ektefellene ikke har hatt en bevissthet rundt hvordan verdiene har blitt forvaltet eller forbrukt, er det ikke alltid at man når frem med et skjevdelingskrav.***

## Dialog er viktig

*– Er det noe annet enn den rene fordelingen man også bør bli enige om?*

– Når ektefellene først diskuterer hvordan det økonomiske forholdet skal være bør de samtidig snakke om

hva de ønsker skal skje dersom en av dem faller i fra. En deling skjer jo både ved brudd og død, så dette er også viktige forhold å avklare. Kanskje de trenger et testament, eller andre avtaler for å sikre dette?

– Når dette er på plass, står de bedre rustet til den dagen det skulle bli ruskevær. Dialog og forutsigbarhet hindrer konflikter, konkluderer advokat Karianne Listerud Lund.

## Klar for mekling

Og med ett sitter vi ved møtebordet på kontoret til Advokatfirmaet BRO og hos de to advokatene og sertifiserte meklerne Ingrid Humerfelt Eckhoff og Ingrid Brekke Randa.

Det er rundt dette bordet ektepar som har bestemt seg for å splitte opp, også samles. Først til et formøte der advokatene setter seg inn i de ulike problemstillingene og samler informasjon nok til å kunne planlegge og strukturere den videre prosessen – og deretter til et hovedmøte der målet er å bli enige om blant annet hvordan verdiene skal fordeles.

*– Hvor stor andel av disse meklingene ender med en avtale?*

– Rundt 80 prosent. Det er ikke et tall vi har regnet oss frem til, men et tall hentet fra en bredere undersøkelse om mekling generelt. Men det er absolutt et tall vi kjenner oss igjen i. Med andre ord er det en stor sjanse for at man kommer til enighet, forteller Brekke Randa.

*– Så det er bare fred og fordragelighet under en slik mekling siden en så stor prosentandel blir enige?*

– Tro meg, det kan absolutt bli høy temperatur. Men den høye prosentandelen skyldes at begge parter er her frivillig, og er innstilt på å finne frem til en løsning, mener Humerfelt Eckhoff.

I noen tilfeller tar begge partene kontakt sammen og ønsker mekling. I andre tilfeller hører advokatene fra en av partene, og tar kontakt med den andre for å høre om mekling er aktuelt. Ofte må de fortelle hva ordningen går ut på. Uansett er det skreddersøm fra første stund.

– Mange vet ikke om denne muligheten. Når de får høre hva dette er snakk om, finner de aller fleste ut at dette er verdt å prøve, forteller hun.

## Ut med hevet hode

Denne type mekling er forankret i tvisteloven. Sertifiserte meklere er utstyrt med et bredt utvalg problemløsende verktøy for at de kan legge opp til en strukturert prosess der partene får muligheten til å snakke godt sammen.

– Under en mekling har vi møter med begge parter, og særmøter med hver enkelt. Vi har taushetsplikt overfor den andre om hva det snakkes om under særmøtene. Da tør partene åpne seg på en helt annen måte. Dette skaper god dynamikk og trygge rammer.

– Vi er trent i å kartlegge partenes interesser, hva som er viktig for dem og hvilke behov de har uavhengig av rettslig posisjoner. Ofte ser vi overlappende interesser hos partene, som vi kan spille videre på, forteller Ingrid Brekke Randa.

*– Hva er egentlig poenget med en mekling når ekteskapsloven bestemmer hvordan fordelingen skal være?*

– *Det* er noe av det geniale med ordningen: Blir partene enige om en fordeling, trumfer den enigheten bestemmelsene i ekteskapsloven. Det er full avtalefrihet.

– En mekling kan gi skreddersydde løsninger som begge parter kan leve med. Noen vil for eksempel fortsatt eie hytta sammen etter en skilsmisse, men ordnet som et sameie, eller fordele verdiene på en annen måte enn det loven bestemmer. Det står de helt fritt til å gjøre. Og det er ikke alltid de kommer på disse mulighetene selv. Men de må være innstilt på å finne løsninger, legger hun til.

*– For blir de ikke enige er siste utvei rettssalen?*

– Ja, og da kan en dommer bestemme en løsning som passer partene langt dårligere enn den de har muligheten til å diskutere seg frem til under meklingen.

– Kommer man frem til en løsning sammen, kan man dessuten gå ut med hevet hode og eierskap til løsningen.

– Det er langt bedre enn å få en dommeravgjørelse trædd nedover hodet, konkluderer Ingrid Humerfelt Eckhoff. ●



Ingrid Humerfelt Eckhoff og Ingrid Brekke Randa





*Det er noe av det geniale med ordningen: Blir partene enige om en fordeling, trumfer den enigheten bestemmelsene i ekteskapsloven. Det er full avtalefrihet.*

# SJEKKLISTE

På VGs oppfordring har advokat Karianne Listerud Lund satt opp fem punkter det er viktig å avklare så tidlig i forholdet som mulig, samt fem punkter man bør ha fokus på når bruddet er et faktum og fordelingen ikke er avtalt på forhånd:

## MENS ALT ER EN DANS PÅ ROSER:

1. Ekteskapslovens regler gjelder fra det tidspunktet dere er gift, så sørg for at dere så tidlig som mulig forstår hva reglene sier. Skaff profesjonell bistand dersom dere er usikre.
2. Ønsker dere likedeling ved brudd, eller ikke?
3. Hvis ikke: avklar hvilke verdier dere ønsker å holde utenfor og hvordan dette kan og bør sikres.
4. Skal verdier bare holdes utenfor ved skilsmisse eller også ved død?
5. Hvis dere ønsker å dele alt likt; ønsker dere å sikre at det faktisk skjer?

## NÅR BRUDDET ER ET FAKTUM OG INGENTING ER AVTALT PÅ FORHÅND:

1. Avklar om noen av dere har verdier dere vil kreve holdt utenfor ved skjevdeling, og har dere dokumentasjon på dette?
2. Avklar om en av dere bør eller kan overta boligen, og i så fall hvem. Hva er best for barna?
3. Hvordan kan du bidra til at dere begge får etablert dere på nytt?
4. Vær raus og løsningsorientert. Det koster mye krefter og penger å ta en konflikt, og er sjelden verdt det.
5. Oppsøk en felles advokat eller en mekler for å komme frem til en felles utenrettslig løsning.

# Forskudd på arv

ALT DU BØR VITE

Av HANS PETTER TREIDER

**Pengesummen du bidro med for å hjelpe ett av barna ut av en knipe, kan bli til et stort problem den dagen arven etter deg skal gjøres opp. Særlig hvis du ikke klargjorde én viktig ting.**

Datteren din har skilt seg. Blakk som hun er, bidrar du med et betydelig beløp for at hun skal komme seg inn på boligmarkedet alene. Sønnen din står i fare for å miste huset fordi han har levd over evne. Også her bidrar du med en solid slump.

Du tenker: De får en del av arven nå – i form av økonomisk hjelp til å komme seg igjennom en vanskelig periode i livet. Pengene vil jo tilfalle dem før eller senere allikevel.

Du har dessuten skrevet ned hvem som har fått hva, og hvor store beløp det er snakk om. Ingen ting uforutsett kan derfor skje den dagen arveoppgjøret etter deg skal finne sted.

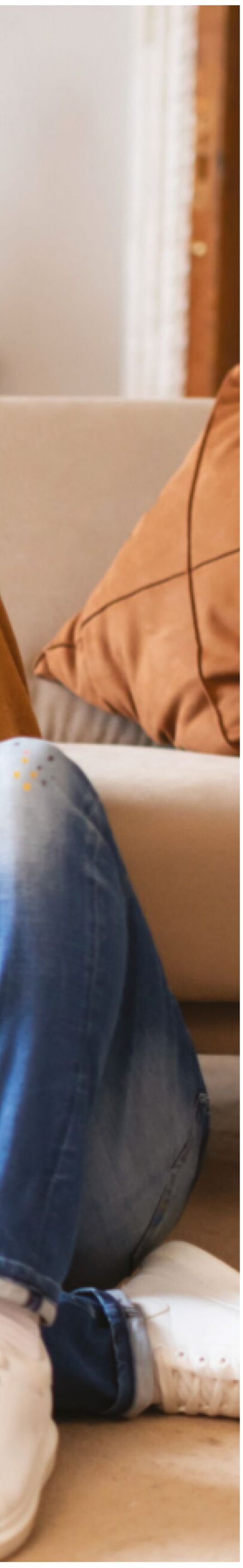
Og skulle det vise seg at den ene av ungene har fått litt mer enn den andre, vil de nok ordne opp seg imellom. De er tross alt søsken, og vel forlikte …

Ovenstående er ikke uvanlige eksempler på hvordan foreldre hjelper ungene gjennom økonomiske kneiker.

Hensikten er den aller beste – og ungene får den hjelpen de behøver. Men konsekvensen kan bli alt annet enn lystelig – til tross for søskenskapet – eller kanskje nettopp *på grunn av* søskenskapet.







– Mange av konfliktene vi advokater møter, blusser for alvor opp når foreldrene er døde og det endelige arveoppgjøret er i gang. Da er det ikke uvanlig at søsken begynner å krangle om beløp som er blitt overført i årenes løp.

Det forteller advokat Marianne Aarbakke i interesseorganisasjonen Huseierne, og får samtykkende nikk fra kollega Karianne Listerud Lund i Formue Advokater AS. Begge har årelang erfaring i saker som omhandler nettopp arv og skifte.


Karianne Listerud Lund

## Gave eller arveforskudd

*– La oss holde oss til eksempelet; foreldrene har skrevet ned hvor mye datteren fikk etter skilsmissen, og hvor mye sønnen trengte for å komme seg på bena. Da er det vel ikke så mye å krangle om?*

– Foreldrene burde også skrevet ned om pengeoverføringene er å betrakte som en gave, eller som forskudd på arv. Er barna klar over dette, og enige seg imellom, er det ingen problemer. Men i det øyeblikket det oppstår uenighet, kan søskenkjærligheten få seg et skudd for baugen, advarer Listerud Lund.

*– Gave eller forskudd på arv … er det egentlig så stor forskjell?*

– Det er en meget stor forskjell: Det viktigste er at en gave er nettopp det; *en gave*. Og en gave skal *ikke* trekkes ifra når foreldrene er døde og arveoppgjøret skal finne sted. Dette i motsetning til *arveforskudd,* som altså per definisjon er et *forskudd*, og følgelig *skal* trekkes fra i arveoppgjøret.

*– Hva er formkravene når man skal skrive et dokument som klargjør hvorvidt det er snakk om det ene eller det andre?*

– *Det* er noe av utfordringen: Det er ingen formkrav etter arveloven når man gir en gave eller et forskudd på arv. Dette kan potensielt skape sterk splid. Vårt innstendige råd til alle som befinner seg i en situasjon der verdier blir overført til barna mens foreldrene selv er i live: Skriv ned hva dere mener, og på en måte som gjør at det ikke er noen som helst tvil, oppfordrer advokat Listerud Lund.

## Likedeling/skjevdeling

*– Hva kan den økonomiske konsekvensen være dersom dette ikke er klargjort?*

– La oss si at verdiene i boet etter foreldrene er på 6 millioner kroner. Og la oss si at datteren fikk 1 million kroner for å komme seg inn på boligmarkedet etter skilsmissen. Hvis dette beløpet var en gave, holdes det utenom, slik at hver av barna får tre millioner kroner i arv. Var beløpet derimot *forskudd på arv*, kan fordelingen gjøres på følgende måte: Broren tar først ut det samme som søsteren (1 million), hvoretter de deler de gjenstående 5 millionene mellom seg. Da får broren 1 + 2,5 = 3,5 millioner, mens søsteren får 2,5 millioner, orienterer Marianne Aarbakke.

*– Blir ikke det en skjevfordeling?*

– Nei, det blir tvert imot rettferdig, siden datteren allerede har fått 1 million kroner.

*– Men hadde det vært en gave, ville det i hvert fall blitt en skjevfordeling – og det er vel ikke lov?*

– En vanlig misforståelse er at foreldre tror de må gi barna like store verdier. Faktum er at foreldrene kan gjøre akkurat hva de vil med verdiene sine. For eksempel ved å hjelpe ett av barna fremfor det andre. Men de må gjøre det mens de er i live.

Arveloven setter klare begrensninger dersom dette gjøres i et testament. Mange tror også at verdier som gis fra foreldre til barn, automatisk er å betrakte som forskudd på arv, og som skal avkortes ved et arveoppgjør. Men det er det motsatte som er regelen.

– Det betyr at du risikerer at barna ikke får like store verdier om du ikke er bevisst denne forskjellen. Foreldrene står også fritt til å bestemme at bare deler av verdien skal avkortes ved senere arveoppgjør, men det bør også presiseres, understreker advokat Aarbakke.


Marianne Aarbakke

## Disposisjoner

De to advokatene føyer til at det også er flere andre vanlige misforståelser knyttet til gaver og forskudd på arv, og som potensielt kan få store økonomiske konsekvenser dersom man ikke er klar over disse:

Gaven eller arveforskuddet må ha realitet for giver mens den lever.

*– Hva betyr det?*

– Jeg kan forklare det med et eksempel: Et foreldrepar overfører boligen sin til ett av barna, men forbeholder seg full bruksrett, og setter også pante- og salgsforbud for mottakeren. I realiteten råder foreldrene fortsatt over boligen som om de ikke hadde gitt den fra seg. Da vil dette være å betrakte som en såkalt *dødsdisposisjon*, ifølge arveloven.

Ønsker man å gi noe fra seg, må det ha en realitet for giveren for at det skal klassifiseres som en *livsdisposisjon*. Er det snakk om en dødsdisposisjon, må fordelingen av boligen inn i foreldrenes testament for å være gyldig.

Er boligen ikke nevnt i foreldrenes testament, vil de andre arvingene kunne kreve at mottakeren tilbakefører boligen til foreldrenes dødsbo den dagen arveoppgjøret skal finne sted. Det er dette som er forskjellen mellom livs- og dødsdisposisjoner, orienterer Karianne Listerud Lund.

## Regulering og særeie

En annen misforståelse som også er en gjenganger på advokatkontorene, er:

Verdien som gis, indeksreguleres automatisk frem til arveoppgjøret.

– Det vil ikke skje, med mindre det er presisert på det tidspunktet verdien ble gitt, forteller Marianne Aarbakke.

*– Hva betyr egentlig dette, og hvilken betydning kan det få?*

– Den millionen som eksempelpersonen fikk for å komme seg inn på boligmarked etter skilsmissen, har en annen verdi den dagen det endelige arveoppgjøret finner sted – som kanskje er mange år senere. En hytte som ett av barna har mottatt som forskudd på arv, og som skal trekkes fra, vil også ha en annen verdi den dagen arven fra foreldrene skal gjøres opp, enn da hytta ble overført.

Karianne Listerud Lund minner også om at foreldrene kan kreve at verdien som gis til barna, blir særeie.

*– Og det betyr?*

– Det betyr for eksempel at dersom den fraskilte eksempelpersonen vår hadde overtatt en hytte som gave eller forskudd på arv *før* skilsmissen, uten at hytta var særeie, ville den som utgangspunkt blitt en del av skilsmisseoppgjøret. Hadde det vært særeie på den, ville den blitt holdt utenfor dette oppgjøret. Dette er noe vi alltid anbefaler våre klienter for å sikre at barna beholder verdiene fra foreldrene

dersom de skulle gå igjennom et samlivsbrudd.

– *Hvor skal opplysninger om indeksregulering og særeie skrives ned?*

– Det kan for eksempel fremkomme i et gavebrev, forteller hun. (Mer om gavebrev nederst).

## Når man vil skjevdele

Vi har vært inne på temaet allerede, men misforståelsene rundt likedeling og skjevdeling er så mange, og kan få så store konsekvenser, at advokatene mener det er gode grunner til å vie nettopp dette ekstra oppmerksomhet.

Altså: Utgangspunktet er at så lenge du lever, rår du fritt over dine egne verdier. Det betyr i praksis at du kan bruke opp alle pengene du har stående i banken på for eksempel Vikinglotto.

Eller du kan belåne huset opp til pipa og bruke pengene på luksuscruise og dyre champagner. Føler du heller for å gi bort pengene til Pinnsvinhjelpen eller Foreningen for hjemløse katter, eller til samboer eller ektefelle, til naboen over gjerdet, eller til bare ett av barna, så står du fritt til det.

Du kan forskjellsbehandle som bare pokker! Og du trenger ikke etterlate deg en eneste krone. Dette kan ikke arvingene nekte deg. Men du må bruke pengene mens du lever.

– *Å skrive i testamentet at gullungen skal arve alt, og slabbedasken ikke skal bli tilgodesett med så mye som en krone, kommer vi altså ingen vei med?*

– Nei. Da vil arvelovens bestemmelser om pliktdelsarv styre hvor mye den enkelte arvingen får. Størrelsen på pliktdelsarven er i utgangspunktet 2/3 av verdiene dine. Men pliktdelsarven er begrenset oppad til 15 G, altså 15 ganger Folketrygdens grunnbeløp til hvert av barna, som i skrivende stund er 1 860 420 kroner.

Ønsker man en skjevdeling, er det fullt mulig å gjøre dette i et testament også, men det krever altså at det er tilstrekkelig med verdier i boet, forteller Marianne Aarbakke, som føyer til at jo større verdier du sitter på, desto mer kan du skjevdele – også i et testament.

## 5 og 10 millioner

Hun viser dette med følgende to eksempler:

Har du 5 millioner i verdier den dagen du dør, og to barn, vil du kunne råde fritt over 1/3 ved testament eller alt utover 15 G til hvert av barna. 1/3 tilsvarer cirka 1,66 millioner, hvorav resten – altså 3,33 millioner – skal fordeles mellom de to barna. Bestemmer du at de skal ha 15 G hver, som utgjør til sammen 3,72 millioner, råder du fritt over cirka 1,28 millioner.

Har du derimot 10 millioner den dagen du dør, vil du kunne bestemme at barna skal ha maks 15 G hver, som er 1,86 millioner per barn, totalt 3,72 millioner. Da råder du fritt over de resterende cirka 6,28 millionene. Ønsker du at de skal ha 2/3 i stedet, vil det utgjøre 6,66 millioner, mens 3,33 millioner kan du testamentere til andre, eller til ett av barna. Her må man også huske at dersom man har ektefelle, så vil dennes arveandel gå fra den frie tredjedelen, noe som betyr at du i realiteten råder over mindre midler ved testament.

Hvis du faktisk ønsker å skjevdele så mye som mulig, vil det som sagt være enklere å gjøre det mens du lever, for da står du helt fritt til å gi bort hva du vil til hvem du vil.

– *Så her er det absolutt ingen restriksjoner?*

– Det forutsetter at du ikke sitter i uskiftet bo etter en ektefelle eller samboer. Gjør du det, vil arveloven sette begrensninger på råderetten din over boet. Men også i en slik situasjon har du visse friheter, og kan bruke av verdiene i boet inntil en øvre grense, opplyser hun.

## Et potensielt minefelt

Siden gaveoverføringer og forskudd på arv er et potensielt minefelt, oppfordrer advokatene foreldre til å gå tidlig i dialog med barna for å avklare hvilke forventninger de kan ha til fordeling av verdiene.

– Et aktivt forhold til planleggingen, er viktig, og dialog vil erfaringsmessig dempe mange potensielle konflikter, understreker Aarbakke og Listerud Lund.

Deres erfaring er at de aller fleste foreldre ønsker å likebehandle barna. Men i og med at mange ikke kjenner til forskjellen mellom gaver og forskudd på arv, og følgelig ikke tydeliggjør hva verdiene som overføres faktisk er, kan konsekvensen bli det motsatte av foreldrenes ønsker; at barna ender opp med ulike verdier.

– At det er opplagt for deg at det du gir til det ene barnet, skal utjevnes senere mot det andre barnet, er ikke nødvendigvis like opplagt for dem, så lenge det ikke foreligger noe skriftlig.

– Mange foreldre tenker også at de skal gi det andre barnet tilsvarende gave ved en passende anledning, men dør før det skjer. Dersom du presiserer hva du faktisk ønsker når verdiene gis, vil dine barn slippe å ende opp i en arvekonflikt knyttet til hvorvidt disse verdiene skal trekkes i fra ved et arveoppgjør eller ikke, forteller Karianne Listerud Lund.

## Gavebrevets innhold

Marianne Aarbakke minner også om at giveren må sørge for å få mottakers samtykke dersom gaven skal avkortes ved giverens død.

– Arveloven krever at den som mottar arveforskuddet samtykker til giver om at forskuddet trekkes i fra arven senest samtidig med at forskuddet gis. Giveren kan ikke sette en slik betingelse *etter* at forskuddet er gitt. Mottakeren på sin side kan bestemme seg for å takke nei til tilbudet på bakgrunn av en slik betingelse, og heller vente til at arven faktisk skal deles. Betingelsen om avkortning bør også være skriftlig, og også bli gjort kjent for de øvrige livsarvingene, forteller Aarbakke.

**Sammen med advokatkollega Listerud Lund har hun satt opp følgende punkter for hva et gavebrev bør inneholde:**

1: Det bør signeres av den som gir gaven eller forskuddet på arv.
2: Det bør også signeres av mottaker.
3: Det er en fordel om også søsken signerer, da det kan bidra til å forebygge senere konflikter.
4: Det bør klart fremgå hva som er gitt, og ikke minst om det er forskudd på arv eller gave.
5. Ved forskudd på arv bør det fremgå hvilken verdi som skal avkortes.
6.: Ved forskudd på arv bør det også fremgå informasjon om det skal skje en eventuell regulering av beløpet frem til arveoppgjør og avkortingen skjer.
7: Det bør vurderes å pålegge særeie på gaven/forskuddet.

– *Hva med vitner?*

– Det er ikke krav til vitner. Men det kan absolutt være en fordel å ha det, for eksempel dersom det senere skulle bli reist tvil om hvorvidt foreldrene skrev under på gavebrevet frivillig.

– *Hva med tinglysning?*

– Det er ikke mulig å tinglyse et slikt dokument, heller ikke at noen offentlig instans oppbevarer det. Det må tas godt vare på hos den enkelte. Gjerne i form av ett eksemplar hos giver, og ett hos mottaker, oppfordrer advokatene.



*Du kan forskjellsbehandle som bare pokker! Og du trenger ikke etterlate deg en eneste krone. Dette kan ikke arvingene nekte deg. Men du må bruke pengene mens du lever.*

Alle illustrasjoner: GETTY

*Ønsker du at arven etter deg skal fordeles på en annen måte enn det som følger av arveloven, må du opprette et testament.*

# *Dokumentene* som gir deg trygg alderdom



Av HANS PETTER TREIDER

**Samlivsbrudd, alvorlig sykdom eller dødsfall er brutalt nok. Det siste man trenger når man er på sitt mest sårbare, er økonomiske bekymringer fordi man ikke skrev de nødvendige dokumentene.**

Ektepakt, samboerkontrakt, fremtidsfullmakt, testament … Trenger vi virkelig alle disse dokumentene? Hva kan i verste fall skje om vi ikke har dem? Og er det tilfeller der de faktisk er overflødige?

– De aller, aller fleste trenger ett eller flere av disse dokumentene. Grunnen til at en del ikke har skaffet seg dem, er nok at det oppleves krevende å sette seg inn i alt dette, med ord og begreper man ikke er fortrolig med. Men også fordi det ikke er spesielt lystbetont å planlegge for den dagen man ikke lenger er et par, ikke lenger er i stand til å ta egne valg, eller man har gått bort. Men jo tidligere man tar grep, desto bedre er det. Venter man for lenge, kan man miste muligheten til medbestemmelse.

Oppfordringen kommer fra advokatene Marianne Aarbakke i interesseorganisasjonen Huseierne og Karianne Listerud Lund i Formue Advokater AS. Begge har mange års erfaring med arve- og familierett, og skal lose oss igjennom det viktigste når det gjelder disse dokumentene.

Og vi starter med testament – eller mer korrekt; uten testament, for hvem er det som arver oss dersom vi ikke har opprettet et slikt?

– Da fordeles arven etter arveloven: Har du barn, arver de alt likt. Ektefeller og samboere har også rettigheter, men ektefeller har langt bedre rettigheter enn samboere. Samboere uten felles barn, arver ingenting etter hverandre.

Dersom de ønsker å arve, må de opprette et gjensidig testament. Selv om samboere har felles barn, er arveretten begrenset oppad til 4G (G = Folketrygdens grunnbeløp, i skrivende stund 124 028 kroner. 4G er med andre ord 496 112 kroner).

– Retten til å sitte i uskifte vil heller ikke omfatte alle verdier når man er samboer. Grensen ved arverett etter arveloven går ved nevøer og nieser. Har du fjernere slektninger enn det, og ikke har ført opp noen av disse i et testament, arver frivillige virksomheter som jobber med barn og unge deg, opplyser Karianne Listerud Lund. (Se mer om samboerkontrakt senere i artikkelen).

## Kan virke konfliktdempende

– Ønsker du at arven etter deg skal fordeles på en annen måte enn det som følger av arveloven, må du med andre ord opprette et testament. Det gir deg kontroll over hvem som arver hva, hvordan verdiene skal vurderes, i tillegg til at du får du muligheten til å sette spesifikke betingelser, føyer Marianne Aarbakke til, og kommer med følgende eksempler til hva et testament kan inneholde:

Bestemme særeie, og dermed sørge for at arven forblir i familien og ikke går til svigerbarn ved en eventuell skilsmisse.

Bestemme hvordan midlene skal forvaltes for barn under 18 år.

Sikre samboere og særkullsbarn rettigheter etter ditt ønske.

– *Men man kan vel ikke gjøre akkurat som man vil i et testament?*

– Har du ikke barn, står du fritt til å testamentere hva du vil til hvem du vil. Men har du livsarvinger, har disse som hovedregel krav på 2/3 av arven etter sine foreldre. Den resterende tredjedelen råder du fritt over. Pliktdelsarven trenger likevel aldri være større enn 15G (1 860 000 kroner) til hvert barn. Har du en ektefelle, har denne en arverett på 1/4, men hvor minstearven er 4G (496 112 kroner), orienterer Aarbakke, og legger til at et testament også kan bidra til å dempe potensielle stridigheter.

– Når fordelingen er tydelig og godt

forklart, kan arvingene lettere forstå bakgrunnen for dine valg, noe som kan gjøre det enklere for dem å akseptere beslutningene, forklarer hun.

## Viktigheten av fremtidsfullmakt

Mens et testament forteller noe om dine ønsker etter din død, vil en fremtidsfullmakt si noe om dine ønsker mens du fremdeles er i live – men ikke lenger i stand til å ta vare på deg selv, eller ta egne beslutninger. En fremtidsfullmakt kan også handle om hvordan verdiene dine skal forvaltes.

– Du kan velge hvem som skal ivareta både dine økonomiske interesser, din helse og din velferd i en slik situasjon, forteller advokat Aarbakke.

– *Hva om man ikke har opprettet en fremtidsfullmakt og blir for eksempel dement?*

– Da vil man få oppnevnt en verge av det offentlige. Dette vil som oftest være ektefelle, samboer eller barn. Men du kan risikere å få en verge som er fremmed for deg. Dette er særlig aktuelt dersom man ikke har partner, barn eller søsken.

– *Hva er forskjellen på en verge oppnevnt av det offentlige og en som man selv peker ut i en fremtidsfullmakt?*

– En verge oppnevnt av det offentlige har et begrenset handlingsrom, og kan for eksempel ikke selge, kjøpe, pantsette fast eiendom eller ta opp gjeld. Det vil også ofte være vanskelig for en verge å få Statsforvalterens samtykke til å dele ut større gaver og forskudd på arv. Du risikerer dermed at midlene dine blir låst i mange år fremover, advarer Marianne Aarbakke.

Karianne Listerud Lund føyer til et annet viktig økonomisk aspekt ved å opprette en fremtidsfullmakt:

– Dersom fullmaktsgiver skulle havne på en institusjon med oppholdsbetaling, vil alle inntekter, som for eksempel lønn, pensjon, trygd, leieinntekter, renter, avkastning og aksjeutbytter, inngå i grunnlaget for beregning av oppholdsbetalingen. Det er ikke uvanlig at oppholdsbetalingen utgjør inntil 85 prosent av inntekten.

Har du en høy inntekt, vil det med andre ord medføre en svært høy egenbetaling. I en fremtidsfullmakt kan du bestemme hva som skal skje i en slik situasjon.

For eksempel at verdiene dine, slik som innestående på bankkonto, utleieleiligheten eller aksjene i selskapet ditt, skal overføres til barna og/eller ektefellen, forteller Listerud Lund, og minner om at en fremtidsfullmakt må skrives mens du er frisk.

– Har du blitt så svekket at du ikke lenger forstår betydningen av fullmakten, er det for sent, advarer hun.

## Slik fungerer et gavebrev

Du trenger ikke vente til du er død for å



dele ut verdier du sitter på. Gjør du det i levende live og ikke sitter i uskiftet bo, er du heller ikke like bundet av arvelovens bestemmelser, og står med andre ord mye friere. Velger du denne løsningen, bør det du gir bort, skrives ned i et gavebrev.

– Et gavebrev er et dokument som forteller hvem som har mottatt hva, og til hvilke betingelser, forklarer Marianne Aarbakke, og legger til at et gavebrev også er det naturlige dokumentet der det for eksempel fremkommer at giveren pålegger verdien eller eiendelen som gis, særeie.

– Da sikrer man at den kan beholdes av mottakeren dersom vedkommende skulle havne i en skilsmisse. Videre bør giveren ha tenkt igjennom om verdien eller eiendelen skal være gave eller forskudd på arv. Dersom giveren ønsker å likebehandle barna, bør den gis som forskudd på arv.

Da vil verdien trekkes fra på mottakers arveandel når det endelige arveoppgjøret finner sted. For at det skal anses som forskudd på arv, krever arveloven at giveren presiserer dette på det tidspunktet verdien gis. Hvis giveren også ønsker en regulering av verdien frem til den trekkes i fra, for eksempel at hytta som gis skal indeksreguleres, må det også fremgå, sier advokaten.

– *Men hva om giveren av ulike grunner ikke ønsker å likebehandle barna – er et gavebrev også det rette dokumentet å tydeliggjøre dette?*

– Ja, i et slik dokument kan giveren bestemme at verdien som gis, er en gave, og altså ikke skal trekkes inn i det fremtidige arveoppgjøret. Det sentrale er at partene får frem hva som er gitt og på hvilke betingelser. Både giver og mottaker bør signere på gavebrevet, orienterer advokat Marianne Aarbakke.

## Disse trenger en ektepakt

En ektepakt regulerer det økonomiske forholdet mellom ektefeller. Hovedregelen i ekteskapsloven er felleseie, som betyr likedeling.

– Med en ektepakt kan man overstyre bestemmelsen om likedeling, Man står i teorien fritt til selv å bestemme hvordan fordelingen skal være. Det å forstå hva ekteskapsloven legger opp til, og selv ta et bevisst valg på hva som skal skje med verdiene til den enkelte ved en eventuell skilsmisse eller død, gir forutsigbarhet. Forutsigbarhet gir mindre konflikt, mener advokat Karianne Listerud Lund, og legger til at en ektepakt også kan opprettes for å sikre en likedeling.

– Det gjøres ved å avtale at skjevdeling ikke skal kunne kreves. Det som skaper mest konflikt ved skilsmisser, er skjevdelingskrav. Skjevdeling er en rett til å holde felleseieverdier utenfor en likedeling med den andre, slik man kan avtale ved særeie. Men skjevdeling er noe som partene må kreve, og det må bevises at vilkårene i loven er oppfylt. Skjevdeling kommer ofte overraskende på ektefellene, da dette fremsettes først når skilsmissen er et faktum, orienterer hun.



> *I et slik dokument kan giveren bestemme at verdien som gis, er en gave, og altså ikke skal trekkes inn i det fremtidige arveoppgjøret.*

*– Men en ektepakt vil også kunne ha stor betydning ved død?*

– Ja, man kan for eksempel avtale at verdier som en ektefelle ønsker å holde utenfor en skilsmisse, ikke skal holdes utenfor ved død. Det vil ha vesentlig betydning for arvingene når de skal gjøre opp dødsboet til hver av ektefellene.

## Dette er vanlig å avtale

De to advokatene mener en ektepakt kan være god å ha blant annet i følgende situasjoner:

- Dersom en eller begge ektefellene har barn fra tidligere forhold, og ønsker å sikre at disse arver en spesifikk del av formuen.
- Dersom man ønsker å regulere hvilken eiendom eller formue som skal være felles, og hvilken som skal tilhøre kun den ene ektefellen, i form av særeie.
- Dersom en eller begge ektefeller eier eller er involvert i bedrifter eller selskaper, og ønsker å sikre at disse ikke blir berørt ved en skilsmisse. Ektefellene vil kunne overføre verdier mellom seg i en ektepakt for å unngå kreditorbeslag av familiebo-ligen, hytta eller lignende, dersom bedrif-ten som en av dem eier, ikke skulle klare seg.
- Dersom den ene ektefellen har betyde-lig gjeld, kan en ektepakt regulere hvem som skal eie og råde over konkrete eien-deler, og også fordelingen av gjeld ved en deling.
- Dersom ektefellene ikke ønsker å få et overraskende skjevdelingskrav ved en deling, kan de sikre likedeling ved å avtale at skjevdeling ikke skal kunne skje.

## Samtykke til uskifte

Har en eller begge ektefellene barn fra tidligere forhold, er det viktig å tenke igjennom hva som skal skje med både bosituasjonen og de økonomiske forholdene til den lengstlevende.

– Dersom ektefellene har særkullsbarn, kan den lengstlevende ikke sitte i uskifte overfor disse. Det betyr at lengstlevende må betale ut arv til disse særkullsbarna dersom ektefellen faller i fra.

(Uskifte betyr at arv ikke fordeles før den siste ektefellen dør, eller eventuelt gifter seg igjen, og dette er hovedregelen i arveloven når det gjelder felleseieverdier overfor felles barn).

– Men hvis den ektefellen som dør har barn fra tidligere forhold, gjelder altså ikke denne regelen. Da kan en enke eller enkemann bare sitte i uskifte dersom ekte-fellens barn fra tidligere forhold samtykker til dette.

Særkullsbarna kan imidlertid gi sitt samtykke til at gjenlevende ektefelle skal få sitte i uskifte med førstavdødes verdier. De kan gi sitt samtykke til alt som er av verdier, eller bare deler av verdiene, som for eksempel boligen ektefellene bor i. Et samtykke kan innhentes på forhånd, og vil da være bindende for særkullsbarna, orien-terer Listerud Lund.

## Slik sikres samboere

For samboere er en samboerkontrakt av avgjørende betydning.

– Når et ektepar skiller lag, deles eien-delene som hovedregel likt. For samboere vil det økonomiske forholdet i større grad reguleres av vanlige formuerettslige prin-sipper, forklarer Aarbakke.

*– Så den som tok med seg verdien inn i for-holdet, eller som kjøpte den, er den som tar den med seg ut av forholdet ved et brudd?*

– Ja. Og for nettopp å unngå økonomisk usikkerhet og krangler, bør samboere opprette en kontrakt. Dette gir forutsig-barhet om eiendom, økonomisk bidrag og arbeidsdeling, og sørger for en rettferdig løsning.

*– Er det i spesielle situasjoner en slik sam-boerkontrakt er spesielt viktig?*

– Det er alltid viktig. Men det er helt essensielt der for eksempel en samboer har kjøpt seg inn hos den andre, uten å tinglyse forholdet. Kommer det til et brudd, er utgangspunktet at det er eieren som kan beholde eiendelen. I mange tilfeller har man kjøpt seg inn ved å betale for oppus-sing, eller ved å betale ned på lånet til den andre. I slike tilfeller kan det være vanske-lig å dokumentere at du har skaffet deg en eierandel og hvor stor eierandelen faktisk er. Dersom den andre parten i tillegg ikke er enig, kan du i verste fall ende opp med å tape store summer ved å ikke ha kontrakt på det dere var enige om den gangen alt var fryd og gammen, advarer advokat Marian-ne Aarbakke.

*– Hva med samboere og retten til å sitte i uskiftet bo?*

– Samboere med felles barn har krav på å sitte i uskiftet bo med felles bolig, innbo, bil og fritidseiendom. Har samboerne ikke felles barn, har lengstlevende ikke rett til å sitte i uskiftet bo. Hvis samboerne har både felles barn og særkullsbarn, må de be særkullsbarna om samtykke til at lengstle-vende kan sitte i uskiftet bo, konkluderer Karianne Listerud Lund og Marianne Aarbakke.

> ***Dersom den ene ektefellen har be-tydelig gjeld, kan en ektepakt regulere hvem som skal eie og råde over konkrete eiendeler, og også fordelin-gen av gjeld ved en deling.***

Alle illustrasjoner: GETTY



# Arve-guide for deg i uskiftet bo

Av HANS PETTER TREIDER

**Å sitte i uskiftet bo, oppleves som en trygghet for mange. Men i enkelte tilfeller kan det få store konsekvenser – både økonomisk og i forhold til barna.**

Utgangspunktet er at den gjenlevende ektefellen kan velge å sitte i det som kalles *uskiftet bo* overfor felles barn. Den samme rettigheten har også samboere som har, har hatt, eller venter barn sammen. Å sitte i uskiftet bo betyr at man kan bli boende i huset eller leiligheten, bruke fritidseiendommen og benytte bilen, uten at man trenger å innhente noen form for tillatelse fra barn eller andre arvinger. Det endelige arveoppgjøret finner ikke sted før også den siste ektefellen eller samboeren har gått bort.

Det motsatte av et uskiftet bo, er at boet blir *skiftet* etter at den første har gått bort. Å skifte betyr å dele, og vil i denne sammenheng bety å gjøre opp verdiene etter avdøde og fordele disse til arvingene.

Hvilken av disse to løsningene bør man velge, og hvordan skal man planlegge denne perioden på mest mulig måte?

**Marianne Aarbakke**, som er advokat i interesseorganisasjonen Huseierne, og **Karianne Listerud Lund**, som er advokat i Formue Advokater AS, har begge årelang erfaring med arv og skifte, og skal guide oss igjennom prosessen.

– Hva man bør velge finnes det ikke noe entydig svar på.

– Det vil avhenge av hvilken situasjon man befinner seg i – familiemessig og økonomisk. Min innstendige oppfordring er at alle må finne ut hva som vil passe nettopp dem best – både hva angår egen økonomi, hva som vil fungere best for nettopp dem i årene som kommer, og også forholdet til arvingene, forteller Marianne Aarbakke.

## To millioner spart

*– Spiller det egentlig noen rolle, styrer ikke lovverket dette rimelig greit for oss?*

– Det spiller i høyeste grad en rolle. Jeg hadde nylig en sak der ektefellene samlet sett hadde en god del verdier.

– Men det var den lengstlevende som eide det aller meste, og hadde særeie på dette.

– Ved at avdøde hadde mer gjeld enn verdier, var mitt råd til enken å ikke overta boet i uskifte. Dette sparte henne for nærmere to millioner kroner, føyer Karianne Listerud Lund til.

*– Man overtar altså ikke bare verdiene ved å sitte i uskiftet bo, men også gjelden – er det slik å forstå?*

– Helt korrekt. Overtar man et bo uskiftet, overtar man samtidig eventuell gjeld som avdøde hadde, og også ansvaret for denne. Man kan ikke *bare* overta verdiene, og si nei takk til gjelden.

– God oversikt over både avdødes verdier og gjeld er derfor av avgjørende betydning før man tar en avgjørelse om man ønsker å sitte i uskiftet bo, eller ikke.

*– Likevel velger de aller fleste å sitte i uskiftet bo?*

– Ja, spesielt de som er eldre, som ikke planlegger å gifte seg igjen, og som har oversikt over de økonomiske forholdene. Og så lenge man har denne oversikten, er det en god løsning.

Uskiftet bo gir ofte en økonomisk trygghet for den lengstlevende ektefellen, fordi det gir muligheten til

> ***For arvingene vil et uskiftet bo slett ikke alltid være den foretrukne løsningen, og den kan by på både økonomiske og relasjonsmessige utfordringer.***

å fortsette å leve som før – uten at et arveoppgjør må finne sted umiddelbart.

– Nå skal det også sies at eksempelet over, med kvinnen som sparte nesten to millioner kroner, ikke er av de vanligste tilfellene. Eksempelet viser derimot hva man *kan* risikere ved å velge feil løsning, understreker Listerud Lund.

For arvingene, derimot, vil et uskiftet bo slett ikke alltid være den foretrukne løsningen, og den kan by på både økonomiske og relasjonsmessige utfordringer.

– Den gjenlevende har jo overtatt alt som er av verdier, inkludert for eksempel bankkontoer, og disponerer over dette. Barna må godta at arven etter foreldrene utsettes til begge foreldrene har gått bort.



Ikke sjelden uttrykker arvigene misnøye med hvordan midlene i boet brukes. Havner man i en slik situasjon, kan splid og krangel bli konsekvensen. Frykter man at dette kan bli en realitet, kan det være bedre å skifte boet først som sist, anbefaler advokat Marianne Aarbakke, og legger til at det også finnes andre alternativer til uskifte:

- Å opprette et gjensidig testament.
- Å overta boet delvis uskiftet, for eksempel ved å skifte enkelte eiendeler eller overføre arv til enkelte arvinger.

## Felles- og særkullsbarn

*– Du snakker om hvordan midlene i boet brukes; en som sitter i uskiftet bo, kan vel ikke forsyne seg av det som måtte stå på avdødes bankkontoer – i tillegg til å bli boende i huset, bruke hytta og disponere bilen?*

– Jo, den gjenlevende kan bruke av midlene som for eksempel måtte stå i banken. Vedkommende kan også gi bort gaver, begrenset oppad til en viss prosent av formuen i uskifteboet. Det er også mulig å ta opp lån. Man kan egentlig foreta seg ganske mye innenfor rammene som arveloven oppstiller.

– Lengstlevende råder som utgangspunkt som en eier over uskifteboet. Dette er noe særkullsbarn må være ekstra oppmerksomme på. Dersom de lar stemor eller stefar sitte i uskiftet bo, risikerer de at store deler av uskifteboets verdier blir brukt opp. Det kan gå så langt at det ikke finnes særlig med verdier igjen den dagen det endelige arveoppgjøret finner sted.

– Det er selvfølgelig ikke hverdagskost at noe slikt skjer. Men satt på spissen, kan dette bli konsekvensen. Retten til uskifte er derfor en meget verdifull rett for den lengstlevende, og vil i mange tilfeller sikre en økonomisk mulighet til å bli sittende i for eksempel den felles boligen.

Den gjenlevende trenger altså ikke å selge boligen for å betale ut arv til barna. Arven til barna gjøres først opp når begge foreldrene er døde, forklarer advokat Aarbakke.

*– Men nå snakker vi om felles barn?*

– Ja, ektefeller har bare rett til å sitte i uskiftet bo overfor felles barn. Samboere med felles barn har samme rett til å sitte i uskiftet bo med felles bolig og innbo, samt bil og fritidseiendom som har vært til felles bruk. Samboerne som ikke har felles barn, eller har særkullsbarn, har *ikke* denne retten. Ektefeller kan heller ikke sitte i uskiftet bo ovenfor særkullsbarn – med mindre disse altså har gitt sitt samtykke til det.

## Samtykke fra barna

Advokat Karianne Listerud Lund forteller at et slikt samtykke kan innhentes før den første har gått bort, noe som også vil være å anbefale.

– Dette vil da i utgangspunktet være bindende for særkullsbarna. Avtalen om dette må oppbevares hos partene selv, eller hos en advokat som tilbyr dette. Det er også viktig å merke seg at det er avtalefrihet ved samtykke til uskiftet bo.

*– Hva betyr det?*

– Det betyr at særkullsbarna kan la arveloven sette begrensningene, eller det kan avtales andre og strengere vilkår enn de som følger av denne loven, og på den måten begrense lengstlevende ektefelles råderett over uskifteboet.

Av arveloven fremgår det blant annet at uskifteboet skal skiftes dersom lengstlevende inngår nytt ekteskap, mens særkullsbarna kan kreve skifte dersom lengstlevende har hatt samboer i minst to år eller gir bort større verdier. Man kan i tillegg til lovens begrensninger, for eksempel avtale at boet skal skiftes idet lengstlevende får fast plass på en institusjon.

– Etter dagens lovverk kan det bare kreves skifte av boet dersom ektefellen er fratatt den rettslige handleevnen på det økonomiske området – og det skal en del til. Særkullsbarna kan altså ikke etter arveloven kreve skifte dersom steforelder for eksempel havner på sykehjem på grunn av demens, orienterer Listerud Lund.

*– Hvilke andre krav kan det være naturlig for særkullsbarn å stille for å akseptere at stemor eller stefar får sitte i uskiftet bo?*

– Dette kan være at steforelderen må likebehandle arvingene på hver side, at den ikke kan ta opp lån med pant i fast eiendom, eller selge fast eiendom uten å dele overskudd med arvingene.

– Man kan også avtale at steforelderen en gang i året skal redegjøre for de økonomiske disposisjonene som er gjort, og legge ved kontoopplysninger, skattemelding og liknende som dokumentasjon. I en del tilfeller vil det være lite gunstig for særkullsbarna å samtykke til at stemor eller stefar kan sitte i uskiftet bo. Det er derfor viktig at de innhenter rådgivning før dette gjøres, anbefaler hun.

**«Vedkommende kan gi bort gaver, begrenset oppad til en viss prosent av formuen i uskifteboet. Det er også mulig å ta opp lån. Man kan egentlig foreta seg ganske mye innenfor rammene som arveloven oppstiller.**

Advokatene Listerud Lund og Aarbakke legger til at særkullsbarn som gir sin velsignelse til at stemor eller stefar kan sitte i uskiftet bo, også kan komme svært ufordelaktig ut dersom førstavdøde ektefelle hadde betydelig større skjevdelingsverdier enn dens nye ektefelle. (Med skjelvdelingsverdier menes verdier som en ektefelle hadde med seg inn i ekteskapet, eller har mottatt i arv eller gave av andre enn ektefellen).

– Hvis særkullsbarna samtykker til et uskifte, mister de retten til å kreve skjevdeling på vegne av sin døde forelder. Da vil for det første lengstlevende kunne råde fritt over disse verdiene, med den risiko det innebærer.

I tillegg skal skjevdelingsverdiene ved et etterfølgende skifte av uskifteboet måtte deles likt mellom lengstlevende og førstavdødes dødsbo, før et arveoppgjør kan gjennomføres. Krever de i stedet et skifte med det samme, har de skjevdelingsretten i behold og vil kunne sitte igjen med større verdier selv. Særkullsbarna har imidlertid anledning til å stille som betingelse at de får beholde skjevdelingsretten ved et senere skifte av uskifteboet, dersom de gir samtykke til at lengstlevende kan sitte i uskifte, forklarer de.

## 7 ARGUMENTER

I en del tilfeller kan det altså være lurt å skifte boet.

Marianne Aarbakke og Karianne Listerud Lund har satt opp følgende syv punkter der et uskifte sannsynligvis ikke er det beste valget:

### 1. GJELD:

Hvis boet etter førstavdøde har mer gjeld enn eiendeler, bør du unngå uskifte, i og med at du tar på deg ansvaret for gjelden.

### 2. ALDER:

Hvis du er ung og har planer om å gifte deg på nytt eller etablere samboerskap, kan det være bedre å skifte boet med en gang.

### 3. SKJEVDELINGSMIDLER:

Har du store verdier som stammer fra arv eller gave, eller midler du har tatt med deg inn i ekteskapet, kan det altså være bedre å skifte for å unngå at disse midlene går inn i uskifteboet og må deles likt mellom lengstlevende og førstavdødes dødsbo ved et senere skifte.

### 4. LENGSTLEVENDES MINSTEARV:

Hvis dødsboet bare har verdier på 4G (4 ganger grunnløpet i folketrygden, noe som tilsvarer rett i underkant av 500 000 kroner) eller mindre, er du som lengstlevende ektefelle enearving. Minstearven til ektefelle går foran livsarvingenes arverett, slik at det i slike situasjoner ikke vil være noen verdier å sitte i uskifte med.



### 5. FORSIKRINGER:

Hvis det er en livsforsikring knyttet til dødsfallet, kan det være mer fordelaktig å skifte boet med en gang, dette for å unngå at forsikringsmidlene går inn i uskifteboet.

### 6. SENERE SKIFTE AV BOET:

Hvis du som lengstlevende senere ønsker å gifte deg eller etablere samboerskap, kan et senere skifte bli dyrere dersom verdiene i uskifte har økt i verdi. Ved å skifte boet med en gang kan dette unngås.

### 7. ØNSKE OM Å GI GAVER ELLER FORSKJELLSBEHANDLE BARN:

Ønsker du å gi større gaver, eller forskjellsbehandle barna ved å skjevfordele arven, blir det vanskeligere dersom du sitter i uskifte.

## Store kunnskapshull

*– Hva er erfaringene dere har gjort; setter folk flest seg inn i lovverket og tar en kvalifisert beslutning på bakgrunn av det?*

– De aller fleste har hørt om begreper som skifte og uskifte, men det er langt ifra alle som forstår hva det innebærer. Og jo lenger ned i materien vi kommer, desto dårligere blir kunnskapene. Mange synes også det er vanskelig å snakke om døden. Da er det heller ikke naturlig å sette seg inn i reglene om arv – før man faktisk må. Og da er det gjerne i seneste laget.

– I tillegg er nok mange også redde for at det skal oppstå konflikt, og av den grunn unngår denne praten. Vår erfaring er at lengstlevende ektefelle eller samboer ofte ukritisk velger å sitte i uskiftet bo. For mange er dette som sagt en god løsning, og innebærer en økonomisk trygghet. Men, som vi ser, det er slett ikke alltid tilfellet. Og i en del tilfeller, vil det være direkte ugunstig, advarer Marianne Aarbakke.

## Snakk om døden

*– Å miste livsledsageren, er en påkjenning i seg selv. Problemer i forbindelse med skiftet, vil oppleves som en stor tilleggsbelastning. Hvordan redusere risikoen for dette?*

– Ektepar og samboere bør bestemme seg for å ta en samtale om døden og arveoppgjøret, og tenke nøye igjennom hva som er viktig for dem. Gjør dette mens det hersker fred og harmoni. Da vil det være enklere å sette seg inn i partnerens synspunkter, og å komme frem til gode løsninger, foreslår Karianne Listerud Lund.

*– Når bør denne samtalen finne sted?*

– Så tidlig som mulig, og senest når partene har fått barn sammen. Det er to veldig ulike situasjoner å miste en partner når man har små barn, i forhold til når barna er voksne. Gjennomfører man denne samtalen, kan man selv velge hvilke løsninger man ønsker ved arveoppgjøret. Kommer dette opp som et tema først etter at den ene har falt fra, er det større risiko for at det oppstår noe uforutsett. Og risikoen øker desto mer komplekse familieforholdene er, med dine, mine og våre barn, konkluderer hun.

**Hvis særkullsbarna samtykker til et uskifte, mister de retten til å kreve skjevdeling på vegne av sin døde forelder. Da vil for det første lengstlevende kunne råde fritt over disse verdiene, med den risiko det innebærer.**

# Overføre familiehytta: Unngå disse fellene

Av HANS PETTER TREIDER

**Gode minner. Tradisjoner. Samvær med familien. Familieidyllen kan fort bli knust om du gjør denne store tabben når hytta skal overføres til neste generasjon.**

Når er riktig tidspunkt å la neste generasjon overta familiehytta? På hvilken måte bør det gjøres? Og kan eller bør man stille noen krav i forbindelse med overføringen?

Dette er spørsmål som kverner i hodet til de fleste som har hytte – og barn – og som har tatt fatt på siste halvdel av livet. Spørsmålene kan etter hvert få en nærmest eksistensiell karakter, for hytta er definitivt ikke noe man tar lett på.

– Den er fylt med gode minner, tradisjoner og samvær med familien. Det er ofte et sterkt ønske om at alt dette skal videreføres i generasjonene som kommer, forteller Trude Sem Langfeldt, som er advokat i Justify.

– Mange har langt sterkere følelser knyttet til hytta enn til huset vi bor i. Hytta er selve juvelen i livet. Følgelig verner vi om den som det mest dyrebare vi har. Nettopp derfor er det mange som kvier seg for å slippe nye generasjoner til, supplerer advokat Botolf Botolfsen i Langseth Advokatfirma.

Både Sem Langfeldt og Botolfsen har mange års erfaring innen eiendomsrett, og skal guide oss igjennom prosessen.

Og det er virkelig en del fallgruver, skal vi tro de to juristene. Og størst risiko for å trå feil og ramle nedi, har selvsagt de som lukker øynene.

– I de tilfellene det oppstår problemer, har kommunikasjonen ofte vært mangelfull. Enten har foreldrene stukket hodet i sanden og håpet i det lengste at det som måtte være av problemer, vil løse seg. Eller så ser vi ofte at også barna overtar familiehytta nærmest på autopilot, uten at de har tenkt igjennom hva det innebærer, forklarer Botolfsen.

## «Vondt i magen»

Det første Botolf Botolfsen gjør når han blir bedt om å gi råd og bistand rundt en hytteoverføring, er å innkalle både givere og mottagere til et forberedende møte.

– Der orienterer jeg at jeg kan utforme en sameieavtale, og hva dette i så fall innebærer. Deretter stiller jeg dem det jeg med et ikke-juridisk uttrykk kaller «vondt i magen-spørsmålene».

– *Hva slags spørsmål er dette?*

– Det avhenger av hva som er relevant for den aktuelle familien. Er det for eksempel en søskenflokk på tre som skal overta hytta, kan jeg spørre dem om hva de tenker skal skje dersom en av dem ønsker å komme seg ut av sameiet om noen år:

Har alle tre et like inderlig forhold til hytta, eller er en av arvingene med på dette mest fordi det er mors og fars ønske? Har alle de samme tankene om for eksempel oppgradering? Har alle en privatøkonomi som tilsier at de vil klare de forpliktelsene som i så fall følger med?

– Har man ikke tenkt igjennom disse scenarioene tidligere, og føler seg truffet, er de egnet til å få vondt i magen av.

– *Hva skjer etter at du har stilt disse spørsmålene?*

– Da avtaler vi et nytt møte en uke eller to senere. Når de så kommer tilbake, er det ofte med en annen innstilling enn de hadde i utgangspunktet. Kanskje en rekker hånden i været og sier at han ikke ønsker å være med likevel, og heller foretrekker å bli kompensert på annet vis, for eksempel med en tredel av hyttas verdi i form av et kontantbeløp. Basert på det som nå kommer frem, lager vi en avtale. Alle er fornøyde, og det som kunne blitt et potensielt problem, er ryddet

**MANGE MULIGHETER:** Det finnes flere måter å gi fra seg hytta på: Som gave, forskudd på arv, eller salg til en lav pris. Foto: GETTY

**EN RISIKO:** Advokater advarer mot å ikke lage klare avtaler, da dette kan føre til konflikter og uenigheter.
Foto: GETTY

av veien, forteller Botolf Botolfsen. For de aller fleste har hytta dannet rammen rundt gode opplevelser i mange år, ofte så lenge barna har levd, ikke sjelden i flere generasjoner.

## Drøm og realisme

Foreldrenes ønske er at dette vil fortsette også etter at de er borte. Botolfsen mener imidlertid det er viktig at foreldrenes håp og drømmer erstattes av realisme og fornuft, i hvert fall idet avtalene skrives.

– Er alle tre barna gode venner? En søskenflokk som kanskje ikke har all verdens kjemi i utgangspunktet, får garantert ikke noe bedre kjemi av å eie en hytte sammen, understreker han.

*– Bør ikke foreldrenes ønsker tas hensyn til? De gir tross alt bort en hytte, og da må vel søsknene kunne oppfylle ønsket om at arven skal føres videre?*

– All erfaring tilsier at det ikke er spesielt lurt. Hvis sistemann dras motvillig med på en slik avtale, og ombestemmer seg, er han i sin fulle rett til å tre ut, forteller Botolf Botolfsen og minner om at Sameielovens paragraf 15 er klinkende klar: Ingen kan tvinges til å være med i et sameie.

– Konsekvensen kan da i verste fall bli at vedkommende som vil ut, kan kreve sameiet oppløst ved tvangssalg. Skjer *det,* går i hvert fall foreldrenes drømmer i knas. Heldigvis er det ikke ofte det går så langt. Etter en runde hos advokaten før avtalene skrives, har de fleste en plan for hva som skal gjøres dersom et av barna av ulike årsaker vil ut.

– Sett at ekteskapet ryker for den ene av hyttearvingene, og vedkommende er i akutt behov for egenkapital for å få seg et nytt sted å bo. Da er det betryggende for alle parter at det foreligger en avtale om at de øvrige søsknene har rett til å kjøpe ut vedkommende, og hvilke betingelser som gjelder.

## Sørg for å få alt skriftlig

Advokat Trude Sem Langfeldts inntrykk er at en god del venter så lenge som mulig før de overfører hytta til neste generasjon.

– Det kan skyldes ovennevnte grunner, det kan være fordi de oppfatter lovverket som komplisert, eller fordi foreldrene frykter å miste kontrollen, forteller hun. Hun legger til at det er ulike måter å overføre en hytte på mens foreldrene er i levende live. Det kan skje i form av:

- Gaveoverføring
- Forskudd på arv
- Salg til en gunstig pris

– Uansett hvilken løsning man velger, er det viktig å ha det juridiske på plass. Sørg for å dokumentere beslutningene skriftlig gjennom et gavebrev, en fremtidsfullmakt eller et testament, avhengig av hva du ønsker skal skje med hytta.

Ønsker du å overføre hytta mens du lever, enten som en ren gave eller som forskudd på arv med eller uten betingelser, skriver du dette i et gavebrev.

Ønsker du at hytta skal overføres hvis det skjer noe med deg og du ikke kan ta beslutninger selv, skrives dette i en fremtidsfullmakt.

Ønsker du at hytta skal overtas av noen konkrete etter din død, skrives dette i et testament. Her skrives det også hvilke vilkår som eventuelt gjelder for det man arver.

*– Hva hvis man ikke har noe skriftlig å vise til, bare en muntlig avtale?*

– Da kan det straks bli mye verre. For en tid tilbake hadde jeg en klient på kontoret som hadde opplevd at samboeren døde. Før han gikk bort, hadde han forsikret henne om at hun og sønnen hennes kunne bruke hytta – som sto i hans navn – livet ut, og at dette var avklart med hans arvinger. Han mente derfor det ikke var nødvendig å få dette skriftlig. Re-



**JUVELEN:** **Mange har langt sterkere følelser knyttet til hytta enn til huset vi bor i. Hytta er selve juvelen i livet. Følgelig verner vi om den som det mest dyrebare vi har.** Foto: GETTY



**UNNGÅ FELLENE:** Manglende kommunikasjon og uklare avtaler kan skape store problemer når hytta skal overføres til neste generasjon. Foto: GETTY

sultatet ble dessverre ikke slik. Hytta ble solgt tre måneder etter hans død, forteller Sem Langfeldt.

## Tinglys bruksretten

Frykten for å miste kontrollen er som sagt også en hyppig nevnt årsak til at mange venter i det lengste med å overføre til neste generasjon. Trude Sem Langfeldt utdyper:

– Noen kan være usikre på hva som vil skje med hytta rent praktisk og estetisk når den neste generasjonen overtar:

Kommer barna til å lage kjørevei helt frem?

Vil de bytte ut den gamle utedoen som farfar bygde i sin tid, med noe mer moderne?

Kommer de virkelig til å installere badstue og jacuzzi, eller var dette bare noe de spøkte om da alle møttes nylig?

– Hvis dette er ting som de gamle kanskje mener vil ødelegge hyttas sjel og særpreg, kan de av den grunn reagere med å vente med overføringen. Andre vil ikke overføre før de selv har kommet så langt opp i alderdommen at de ikke lenger er i stand til å benytte den.

*– Giverne kan vel stille vilkår for å unngå for eksempel oppgradering og modernisering?*

– Selvfølgelig. De kan stille så mange vilkår som de bare ønsker. Men denne kravlisten bør ikke bli for lang. Forlanger de at barna skal innlede hver hyttesesong med å beise terrassen «fordi det har far og jeg alltid gjort», mener jeg man har tippet over til det ufornuftige, selv om det er godt ment. Fornuftige vilkår kan derimot være at de gamle betinger seg en bruksrett livet ut, at de krever forkjøpsrett mellom arvingene, og at de forlanger en særeieklausul. Dette reduserer risikoen for at hytta forsvinner ut av familien ved for eksempel en skilsmisse, sier Sem Langfeldt.

*– Hva skal man tenke på dersom man ønsker en bruksrett eller borett?*

– Da er det viktig å konkretisere hvor mange uker i året bruksretten gjelder for, og om det er noen spesielle uker. Jeg anbefaler dessuten at denne rettigheten tinglyses. Det betyr at retten er beskyttet. Hvis hytta av en eller annen grunn skulle få nye eiere i, følger bruksretten med.

## Farene ved å vente for lenge

Sem Langfeldts inntrykk er at mange også overtenker prosessen, og blir usikre fordi de opplever at de ikke har full oversikt over regler og konsekvenser.

Resultatet er ofte at overføringen blir skjøvet frem i tid. Risikoen ved stadige utsettelser, kan imidlertid være at sluttresultatet blir noe ganske annet enn det man har sett for seg.

– Hva om du plutselig får slag, og blir ute av stand til å ta egne avgjørelser? Har du ikke skrevet ned hva du ønsker skal skje med hytta – og det andre du har av verdier – i en fremtidsfullmakt og i et testament, kan ønskene dine forsvinne sammen med deg. Det er ikke tilstrekkelig å ha laget et testament for at arvingene skal kunne fordele verdiene dine dersom du for eksempel havner på en institusjon. Du må spesifisere i fremtidsfullmakten at det kan deles ut forskudd på arv eller gaver, forteller Sem Langfeldt, som minner om en annen risiko ved å utsette for lenge.

– Tviholder du på hytta til langt opp i alderdommen, kan det hende barna mister tålmodigheten, og i stedet kjøper sitt eget feriested, der de skaper sine egne tradisjoner. Da øker også risikoen for at hytta faktisk forsvinner ut av familien, noe som kanskje var det aller siste du ønsket. I løpet av alle utsettelsene kan det også skje forandringer i lovverket. Hva om arveavgiften gjeninnføres, eller det vedtas andre skatter og avgifter? Da kan den økonomiske situasjonen plutselig være en helt annen, og barna har kanskje ikke lenger råd til å overta, sier hun.

## Dokumentavgift og særeie

*– Noen avgifter har vi vel i dag også når det gjelder overføring av eiendom mens foreldrene er i live?*

– Ja, det vil påløpe en dokumentavgift til staten på 2,5 prosent.

*– Er ikke eiendom gitt som forskudd på arv fritatt for dokumentavgift?*

– Nei. Og avgiften blir beregnet ut fra markedsverdien. Det har altså ikke noe å si om du har fått hytta til en gunstig pris, eller gratis for den saks skyld. Dokumentavgift må man også betale i det endelige arveoppgjøret, med mindre du er enslig arving. Er det tre arvinger og én overtar hytta i arveoppgjøret, vil denne arvingen betale 2/3 av dokumentavgiften. Sin lovmessige del av arven er fritatt. Min erfaring er at svært mange ikke er klar over dette, orienterer Trude Sem Langfeldt.

*– Er frykten for at hytta skal forsvinne ut av familien det største mareritte?*

– Ja, det knytter seg mye bekymring til dette: Særlig om sønnen eller datteren som har arvet hytta, skiller seg. Er hytta gitt med betingelse om særeie, holdes den utenfor et skilsmisseoppgjør, og forblir hos den som har fått hytta. Er det flere barn som har overtatt eierskapet til hytta, og én av disse havner i økonomiske problemer, kan som nevnt hytta fremdeles forbli i familien ved å avtale at de andre eierne har forkjøpsrett.

*– Hva om disse ikke har råd til å kjøpe ut sistemann?*

– Da er det ikke så mye man kan gjøre for å forhindre at hytta faktisk må selges. Hvis man kan forutse slike situasjoner, er kanskje det beste rådet å gi hytta til ett av barna i utgangspunktet, mener Sem Langfeldt.

## Den ideelle overføringen

Hun er enig med Botolf Botolfsen om at en gjennomarbeidet sameieavtale er helt avgjørende når to eller flere skal være eiere i fellesskap.

– En vanlig feil, er at man ikke tar høyde for alle scenarioer og eventualiteter. Selv om sameieloven kan være til hjelp, er det ofte slik at jussen ikke strekker til når irritasjonen har nådd kokepunktet. Som oftest starter det fint, men så begynner irritasjonen å bygge seg opp fordi det alltid er den samme personen som tar ansvar for å fylle på med kaffe, bark eller bensin til båten, eller som alltid kjøper materialer og utfører vedlikeholdet, forteller Trude Sem Langfeldt.

Hun mener en god sameieavtale er en avtale hvor det aller meste er regulert og avtalt:

- Hvordan bruken av hytta skal fordeles gjennom året, og hvordan vedlikehold og kostnader skal fordeles.
- Ha definerte ansvarsområder, og fordel oppgavene basert på hver persons styrker og interesser for å unngå skjevfordeling av arbeid.
- Sett opp husordensregler, og bli enige om prosedyrer for beslutninger og konfliktløsning.

– Selv om dette kan høres kjedelig ut, vil det danne grunnlaget for et godt samarbeid og redusere risikoen for konflikter, konkluderer advokat Trude Sem Langfeldt.

**FAMILIEHYTTE:** Mange ønsker at hytta skal bli tatt vare på og brukt av familien også etter at de selv ikke kan bruke den lenger.
Foto: GETTY

Av HANS PETTER TREIDER

# Med en ektepakt kan du både forhindre at familiehytta forsvinner og holde kreditorer på avstand ved en eventuell skilsmisse. Her er ekspertenes råd til hva du skal tenke på.

Ektepakt. Bare ordet er til å få frysninger av. Å diskutere seg frem til hvordan verdier skal fordeles etter at man en gang i fremtiden har skilt lag – enten ved skilsmisse eller død – orker vi ganske enkelt ikke å forholde oss til. Dessuten kommer vel ekteskapsloven

# Slik sikrer du deg med en ektepakt

inn og sørger for at skiftet blir gjort etter boken? Og forresten er vel en ektepakt noe som er forbeholdt de med store landsteder og ditto formuer ...

– Når det gjelder ekteskapsloven, er det riktig at den gir klare føringer til hvordan en deling skal skje. Men det er i de tilfellene det *ikke* foreligger noen avtale ektefellene imellom. Har paret blitt enige, og skrevet dette ned i for eksempel en ektepakt, trumfer denne ektepakten det ekteskapsloven sier, forteller advokat Marianne Aarbakke i interesseorganisasjonen Huseierne.

– Og det er slett ikke bare ektepar med store landsteder og formuer som dette er aktuelt for. Dette gjelder for oss alle, føyer advokat Karianne Listerud Lund i Formue Advokater AS til.

De to har årelang erfaring i arv og skifte, og skal guide oss igjennom prosessen.

*– Vi starter med det grunnleggende: Hva er en ektepakt, og hva kan den utrette som ikke ekteskapsloven allerede regulerer?*

– En ektepakt er en avtale mellom ektefeller. Avtalen er juridisk bindende, og forteller hva ekteparet er blitt enige om når det gjelder deling av eiendom og andre verdier ved skilsmisse eller død. En ektepakt blir gjerne inngått fordi ekteparet av ulike årsaker ønsker en annen deling enn den som ekteskapsloven legger opp til, orienterer Listerud Lund.

*– Og hva slags deling legger ekteskapsloven opp til?*

– Hovedregelen i ekteskapsloven, er felleseie. Det betyr at hver ektefelle må likedele sine egne verdier med den andre ved skilsmisse eller død. Det gjelder eiendom, det gjelder penger i banken, det gjelder aksjer, og en hel del annet. Med andre ord: Den ektefellen som har større verdier enn den andre, må dele mer verdier



med den andre. Felleseie sier altså ingenting om *eierskapet* til de enkelte eiendelene. Den er bare en verdidelingsregel som har som formål å sørge for at ektefellene ender opp med like mye.

– Så har vi to unntak fra denne hovedregelen om felleseie, og det er *skjevdeling av felleseiemidler* og *særeie*. Skjevdeling er en rett en ektefelle har til å holde felleseieverdier utenfor en likedeling. Dette er noe som må kreves ved en deling, og det må bevises at vilkårene for skjevdeling i loven er oppfylt. Skjevdeling kommer ofte overraskende på ektefellene og skaper i svært mange tilfeller konflikt. I tillegg har vi særeie, der ektefellene ved ektepakt kan avtale å holde verdier utenfor.

## Små verdier, stor betydning

*– Så sagt på en annen måte: Ønsker man å dele alt likt ved skilsmisse eller død, trenger man ikke ektepakt. Men har man andre ønsker, bør man ha en ektepakt?*

– Det blir for enkelt og upresist. En ektepakt er også en god løsning for å sikre likedeling, ved å avtale at skjevdeling ikke skal kunne skje. Vi ser at skjevdeling ofte skaper konflikt. Og det behøver som nevnt ikke være store verdier før en ektepakt er aktuelt. Det kan for eksempel være snakk om foreldrenes gamle hytte, uten innlagt vann og strøm, som du har arvet, og som du ønsker å holde utenfor en deling.

– Ikke først og fremst av økonomiske grunner, men fordi hytta betyr mye for deg, siden du har tilbrakt alle dine barndoms somre der. Eller det kan være snakk om et maleri som har vært i familiens eie i flere generasjoner. Maleriet har svært liten økonomisk verdi, men derimot en stor affeksjonsverdi, og av den grunn ønsker man å holde det i familien. Når denne hytta eller dette maleriet tas inn i en ektepakt, tydeliggjøres det hvem av ektefellene som eier hva, og vil være med å forenkle delingen, forklarer Marianne Aarbakke.

*– Så vi snakker egentlig særeie?*

– Ja, vi snakker særeie på det man av ulike årsaker ønsker å holde utenfor en likedeling. Og et slikt særeie må avtales i en ektepakt.

## Form og innhold

Siden en ektepakt er et juridisk dokument, stilles det strenge krav til form og innhold. Dette er med andre ord ikke noe man bør skrive i hui og hast bakpå en serviett, og tro at det er gyldig den dagen man får bruk for det.

– Det som er spesielt med ektepakter, og som skiller disse fra andre avtaler, er at de må oppfylle de samme formkravene som testamenter, redegjør advokat Karianne Listerud Lund, og nevner følgende som må være oppfylt for at dette dokumentet skal være gyldig:

Ektepakten må være inngått skriftlig.

Ektefellene må samtidig, og i nærvær av to vitner som begge ektefellene har godtatt, og som er til stede sammen og vet at det at er en ektepakt som skal inngås, underskrive ektepakten. Alternativt kan ektefellene vedkjenne seg sin tidligere underskrift mens vitnene er til stede sammen.

Vitnene skal underskrive ektepakten mens ektefellene er til stede. Dersom ektepakten bare er til fordel for den ene ektefellen, er den gyldig selv om denne ektefellen ikke har medvirket ved inngåelsen.

*– Hva menes med dette siste punktet?*

– Det kan for eksempel bety at du kan overføre hytta du har arvet, til din kone, som hennes særeie, uten at hun skriver under på ektepakten, forklarer advokaten.

En ektepakt kan man tinglyse, eller velge å *ikke* tinglyse. Tinglyses den, blir



**PAR: Å opprette en ektepakt kan sees som et forebyggende tiltak, ikke mistillit.** Alle foto: GETTY

***Skjevdeling kommer ofte overraskende på ektefellene og skaper i svært mange tilfeller konflikt.***



innholdet noe alle kan få kunnskap om.

– *Umiddelbart vil kanskje de fleste tenke at det er lurest å ikke tinglyse. Snushane-naboen eller snushane-kollegaen trenger vel ikke å stikke nesen sin borti noe så privat som en ektepakt?*

– Jeg tror det er ytterst få naboer eller kolleger som i det hele tatt vil komme på tanken om å undersøke dette. Er man en kjent eller offentlig person, derimot, kan det kanskje tenkes at journalister eller andre har en grunn til å finne ut hva som er avtalt i en ektepakt. Uansett om man er kjent eller ikke; det å tinglyse ektepakten, er faktisk å anbefale.

– Ikke minst er det viktig i de tilfellene der den inneholder informasjon om gaver mellom ektefellene. Består gaven av fast eiendom, *må* ektefellene faktisk tinglyse ektepakten både hos Brønnøysundregistrene og Kartverket for å få rettsvern. Først da vil gaven være beskyttet mot eventuelle kreditorer som giveren måtte ha, forteller Karianne Listerud Lund.

– *Er det andre argumenter enn rettsvern som taler for en tinglysning?*

– Man slipper å være bekymret for om dokumentet skulle bli borte, eller at partene glemmer at de faktisk *har* en ektepakt. Senest i høst hadde jeg et ektepar på kontoret som ikke husket at de hadde inngått en ektepakt tidligere. Det var utrolig viktig at de fikk avklart og rettet opp i det de hadde blitt enige om 30 år tidligere, da de nå ønsket et helt annet resultat, føyer advokaten til.

Apropos det å skrive ektepakten bakpå en serviett: Det kan man strengt tatt gjøre. En ektepakt kan i teorien skrives på hva som helst, så lenge den oppfyller formkravene til vitner.

– Men gjør det skikkelig og ordentlig. Dersom man ønsker å tinglyse ektepakten, må man forresten benytte skjemaet som ektepaktregisteret i Brønnøysund har laget, orienterer Listerud Lund og legger til at det koster rundt 1 500 kroner å tinglyse et slikt dokument.

## Det som IKKE kan avtales

Maleriet med affeksjonsverdien, og den enkle familiehytta som barndommens sommerferieminner er knyttet til, er altså noe som er naturlig å ta med i en ektepakt. I tillegg til de rent økonomiske fordelingene, selvsagt. Men er det noe som *ikke* kan avtales i et slikt dokument?

– Ja, det er det. Ektepakten kan for eksempel ikke påvirke, barnefordeling eller personlige forhold som ikke omhandler økonomi eller gjenstander. Det som heller ikke er tillatt, er klausuler som avtaler felleseie under ekteskapet, men særeie ved død. Derimot kan ektefeller avtale særeie i live, og felleseie ved død, forteller advokat Marianne Aarbakke.

– *Hva innebærer det?*

– Det innebærer at ektefellene under ekteskapet har særeie, men at formuen ved den ene ektefellens død, går over til å bli felleseie. Denne ordningen kan være ønskelig i situasjoner der ektefellene ønsker å beholde egne eiendeler under ekteskapet ved en eventuell skilsmisse, men samtidig ønsker å sikre at den etterlevende ektefellen får del i formuen ved dødsfall. Ordningen kan derfor også kalles «skilsmisse-særeie».

## – Ikke hugget i stein

Videre er det ingen automatikk i at det som er blitt avtalt i ektepakten rundt fordeling av verdier i forbindelse med en eventuell skilsmisse, er det som vil bli realiteten.

– *Hva skjer ved en skilsmisse da?*

– Når skilsmissen er et faktum, har ektefellene full avtalefrihet. Det betyr at de, dersom begge er enige, ikke trenger å forholde seg til det som står i ektepakten. Og slik bør det jo være, siden ektefellene når som helst kan endre innholdet i ektepakten eller oppheve den, dersom begge er enige om det. Skulle de ikke være enige, vil derimot ektepakten sørge for den løsningen de har bestemt på forhånd. Da slipper de diskusjon eller uenighet rundt delingen, fordi det allerede er avtalt. Er de enige, er ingenting bedre enn

det, og da gjør de akkurat som de vil.

– Oppsummert er ektepakten ikke hugget i stein. Ektefellene står fritt til å endre den eller annullere den, om de ønsker det, forutsatt at de er enige. Det er derimot ganske mange begrensninger på hva de kan avtale på forhånd, for da vil man bare kunne avtale de ordninger som ekteskapsloven legger opp til ved ektepakt. Følger man ikke disse reglene, har ektefellene en risiko for at avtalen blir sett på som en ugyldig oppgjørsavtale.

## Gjeld og særkullsbarn

**På oppfordring fra VG, har Marianne Aarbakke og Karianne Listerud Lund listet opp et knippe eksempler der de mener det kan være fordel med en ektepakt:**

### SÆRKULLSBARN

Hvis en eller begge ektefellene har barn fra tidligere forhold, og ønsker å sikre at disse arver en spesifikk del av formuen.

### SÆREIE

Ønske om å regulere hvilken eiendom eller formue som skal være felles, og hva som skal tilhøre kun den ene ektefellen, i form av særeie.

### SELSKAPSINTERESSER

Hvis en eller begge ektefeller eier eller er involvert i bedrifter eller selskaper, og ønsker å sikre at disse ikke blir berørt ved en skilsmisse. Ektefellene vil kunne overføre verdier mellom seg i en ektepakt for å unngå kreditorbeslag av familieboligen, hytta eller lignende, dersom bedriften som en av dem eier, ikke skulle klare seg.

### GJELD OG ANSVAR

Regulere hvem som skal eie og råde over konkrete eiendeler, spesielt hvis den ene ektefellen har betydelig gjeld. I tillegg vil avtale om særeie ha betydning for gjelden knyttet til særeieeiendelen, og deretter fordelingen av gjeld ved en deling.

### ARV OG TESTAMENT

Ønske om å regulere hvordan arv skal fordeles, spesielt hvis det er spesifikke eiendeler eller verdier som skal gå til visse arvinger.

### SIKRE LIKEDELING

Dersom ektefellene ikke ønsker å få et overraskende skjevdelingskrav ved en deling, så kan de sikre likedeling ved å avtale at skjevdeling ikke skal kunne skje.

### PÅVIRKER ARVINGENE

En ektepakt vil altså ikke bare påvirke ekteparet som har underskrevet dokumentet. Arvingene – det være seg felles barn eller særkullsbarn – vil i høyeste grad også bli påvirket.



– En ektepakt vil ha betydning ved både skilsmisse og død, noe som i sin tur vil påvirke arvingene. Dersom en av ektefellene har falt ifra og det skal foretas et arveoppgjør, skal det først foretas et fiktivt skilsmisseoppgjør, der man avklarer hva hver ektefelle skal sitte igjen med av verdier. Dette vil reguleres av ekteskapsloven, der felleseie deles med en halvpart til dem hver og særeieverdier beholdes av den enkelte udelt.

– Deretter skal det skje et arveoppgjør, der den avdødes verdier skal fordeles etter arveloven. Det innebærer at arven da beregnes av halvparten av felleseiet, samt alle særeieverdiene avdøde beholdt udelt, orienterer Listerud Lund.

## Det motsatte av mistillit

De to advokatene møter stadig mennesker som tror opprettelsen av en ektepakt signaliserer mangel på tillit, og at man ikke har tro på at ekteskapet vil vare.

– Da understreker vi at det motsatte ofte er tilfellet: En ektepakt er et forebyggende tiltak for å håndtere de økonomiske aspektene ved ekteskapet på en forutsigbar måte. Mange som skriver ektepakt, har allerede gått gjennom en krevende skilsmisse med et konfliktfylt oppgjør, og ønsker å unngå å havne i en lignende situasjon igjen, forteller Aarbakke og Listerud Lund, som føyer til at jo tidligere i forholdet man tar opp dette temaet, desto bedre.

**Siden de aller færreste diskuterer innholdet i ektepakten når forelskelsen er på det mest intense, finnes det også andre tidspunkter der det er relevant å løfte dette frem. Advokatene har følgende forslag:**

### FØR EKTESKAPET

Mange velger å opprette ektepakt før de gifter seg, spesielt hvis de har eiendom, sparepenger eller virksomheter de ønsker å beskytte.

> ***En ektepakt er et forebyggende tiltak for å håndtere de økonomiske aspektene ved ekteskapet på en forutsigbar måte***

### VED ENDRINGER I ØKONOMISK SITUASJON

Skjer det betydelige endringer i formuen, som kjøp av bolig, arv, eller etablering av virksomhet, kan det være lurt å diskutere om ektepakt er nødvendig.

### VED SAMLIVSBRUDD ELLER GJENOPPRETTING

Har man vært gjennom et samlivsbrudd og er i ferd med å inngå nytt ekteskap, kan en ektepakt bidra til å beskytte begge parters økonomi og klargjøre rettigheter og plikter i det nye ekteskapet.

### VED INNGÅELSE AV FORHOLD MED VESENTLIG ULIK ØKONOMI

Hvis en har betydelig mer verdier enn den andre, eller hvis en har betydelig gjeld, kan ektepakt være en måte å sikre at disse økonomiske ulikhetene ikke skaper konflikter senere. Det kan også være aktuelt å vurdere ektepakt ved store økonomiske utfordringer.

– Uansett tidspunkt, er det viktig å ha en åpen samtale om hva en ektepakt innebærer, og hvordan begge ser på økonomi og eiendom i ekteskapet, konkluderer Marianne Aarbakke og Karianne Listerud Lund.



**BEKYMRINGSFRI:** En ektepakt kan beskytte eiendeler og hindre gjeldsproblemer ved skilsmisse, ifølge eksperter. Foto: GETTY

# Farvel med – så mye

●Kiste ●Blomster ●Gravstein ●Transport

## Store prisforskjeller

Av GEIR RØED

**– Begravelsesbyråene plusser på – og de pårørende takker ja til det meste, sier erfaren gravferdskonsulent.**

Kistetransport i noen få kilometer til tusener av kroner, kister til titusener, flotte, men dyre blomsterdekorasjoner, kostbare hygienetiltak og gebyrer for leie av pynt.

En helt vanlig begravelse koster et sekssifret beløp, og det uten minnestund, og før gravsteinen står på kirkegården.

– Begravelsesbyråene tar gjerne på seg jobben til kirkens ansatte, som å ringe med kirkeklokkene, og følge kisten ut til graven, og så sender de regningen til de pårørende, sier Jan Tore Hagen, innehaver av Gudbrandsdal Begravelsesbyrå.

# din kjære koster det

I 30 år har han jobbet i et familieeid begravelsesbyrå på Lillehammer.

I vår startet han sitt eget lille byrå, og roper nå varsku om høye priser for å gravlegge våre kjære.

## Selger inn tillegg

– Begravelsesbyråene og begravelseskonsulentene kan på mange måter bestemme hva man skal selge. Mange byråer tar seg veldig godt betalt, og har mange ekstratjenester som de selger inn som tillegg.

Hagen forteller at begravelsesbyråene til og med tar seg betalt for utstyr som fra før er i kirkene.

– De fleste kirkene, i hvert fall i mitt område, har lysestaker og stativer for kranser.

Men flere begravelsesbyråer tar likevel betalt for å stille med det til begravelsen.

– *Har du selv fått pårørende til å kjøpe dyre tjenester og produkter som ikke er nødvendige?*

– Nei. Men hvis jeg ville, kunne jeg fint tjent 10.000 kroner ekstra på en vanlig begravelse.

## Prisopplysning

Dine Penger har gått gjennom prisene til flere begravelsesbyråer. Blant annet til de to store kjedebyråene Jølstad og Fonus.

Lovverket krever at begravelsesbyråene skal opplyse om minimums- og maksimumsprisene for en vanlig gravferd, samt en prisliste for alle byråets produkter.

**Fonus begravelsesbyrå** oppgir at en vanlig standard begravelse hos dem koster fra 40.568 kroner til 99.936 kroner. Fonus har 29 avdelinger på Østlandet.

**Jølstad** tar fra 34.120 kroner til 106.500 kroner. Jølstad har 47 avdelinger, de fleste på Østlandet. Prisene til Jølstad gjelder for Oslo.

## – Utfordrende

Prisoppsettet til de to kjedebyråene er ikke helt likt. Men begge hevder prisene er satt opp etter gjeldende forskrift.

– Vi har ikke en felles bransjestandard, sier Terje Eid-Hviding, daglig leder i Fonus Begravelsesbyrå.

Han vedgår at prissammenligninger mellom begravelsesbyråene er en utfordring.

– For de etterlatte er det svært vanskelig å sammenligne priser på tvers av byråene. Derfor er det bra at dere setter søkelys på dette, sier han.

Både Fonus og Jølstad reagerer imidlertid på flere av uttalelsene til Jan Tore Hagen.

– Vi finner løsninger som passer den enkelte familie og deres lommebok, sier Eid-Hviding i Fonus.

Han bekrefter imidlertid at de av og til bistår kirkens ansatte med deres arbeidsoppgaver.

– Men det gjør vi som kolleger, og det reflekteres ikke i form av økte kostnader for de etterlatte.

Han påpeker at Fonus har med egen pynt fordi de fleste seremonirom ikke har dette.

## – Burde kostet mer

Jan Willy Løken (bildet), daglig leder i Jølstad, mener begravelser skulle kostet enda mer.



– Byråene burde nok jevnt over tatt noe mer betalt for sine tjenester og for den høye servicegraden og tilgjengeligheten vi har, og som kundene etterspør. Mannskapskostnadene for lønn, vaktordninger og overtid er ganske høye i Norge, sier Løken.

Han sier det er store variasjoner, avhengig av hvor i landet man er, når det gjelder medvirkning fra kirkens ansatte. De pårørende ønsker gjerne også at begravelsesbyrået er til stede for å gjøre oppgaver som heller ikke er kirkens arbeidsoppgaver, som å veilede talere under seremonien, forteller han.

## Priseksempler

Når bladet Dine Penger studerer prislistene til de store kjedebyråene Fonus og Jølstad, finner vi flere interessante punkter:

Fonus opplyser at kistene de selger koster fra 5400 kroner, men på oversikten over kister finner vi ingen som er rimeligere enn 11.950 kroner. Fonus hevder imidlertid overfor Dine Penger at de har de rimelige kistene, selv om de ikke står i oversikten.

Fonus tar mellom 11.990 kroner og 20.280 kroner bare for å transportere avdøde til oppbevaring før begravelsen, videre til begravelsesstedet, og deretter til gravstedet eller krematoriet. I tillegg til dette må man betale 1950 kroner for at kisten skal «klargjøres», som det står i prislisten, og deretter transporteres dit avdøde er.

Man må også betale 3580 kroner for at byrået skal legge avdøde i kisten, inkludert hygienemateriell.

Jølstad opplyser i prislisten sin at det koster 12.400 kroner å hente båren på kveld, natt og i helgene, og 7900 kroner på dagtid. Jølstad forteller at disse prisene gjelder for Oslo, hvor det er et eget selskap som henter avdøde. Daglig leder Jan Willy Løken i Jølstad forteller at helsepersonell ved dødsfall som oftest ringer dette selskapet, Oslo Nøytrale Bårevakt. – Når vi en sjelden gang blir kontaktet direkte, tar vi 6340 kroner på kveld, natt og i helgene, og 4220 kroner på dagtid, sier Løken.

Jølstad tar mellom 1740 kroner og 2540 for å leie ut lysestaker til seremonien.

## Direktesending

Flere tjenester og produkter er ikke inkludert i prisforskriften for det som skal være en vanlig begravelse. Stadig flere pårørende ønsker å ta opp seremonien, eller ha en direktesending som pårørende andre steder i verden kan få se på.

Det koster mye penger.

Jølstad tar 13.060 kroner for et flerkameraopptak. Skal du ha ekstra lys og god lyd, koster det 4000–5500 kroner i tillegg. En direktesending med tre kameraer koster fra 24.460 kroner.

Daglig leder Jan Willy Løken i Jølstad påpeker at de har profesjonelt utstyr.

– Skulle man leid dette utstyret, med denne kvaliteten, hos et eventbyrå, ville prisen blitt langt høyere, hevder han.

## Viser bilder for 3400 kr.

Løken forteller at direktesendinger av begravelser er noe kundene i stadig større grad vil ha.

– Ikke alle i familien har anledning til å reise til begravelsen.

For et innslag med fremvisning av bilder under begravelsesseremonien, tar Jølstad 3400 kroner ekstra for å stille med utstyr og mannskap til dette.

– De etterlatte kan gjøre dette selv. Men mange ber oss ordne det slik at fremvisningen blir feilfri, sier Løken i Jølstad.

Mange ønsker også levende sang og





**ADVARER:** Jan Tore Hagen har vært begravelses-konsulent i 30 år. Nå advarer han mot prisene til byråene.
Foto: GEIR RØED

musikk. Det er heller ikke inkludert i prisforskriften, og koster gjerne fra 3500 til 5000 kroner for en vanlig begravelse, ifølge Jølstad.

Det er flere formidlingsfirmaer som har spesialisert seg på begravelser, blant annet Sangformidling i Oslo. De ønsker at etterlatte skal engasjere dem gjennom begravelsesbyrået sitt. Formidlingsfirmaet oppgir ingen priser på sine nettsider.

## Få klager

Forbrukerrådet reagerer på prisene og prisforskjellene på gravferdstjenester, og kaller dem forvirrende og uoversiktlige.

– Dette er en tjeneste ingen ønsker å måtte kjøpe. Byråene må ta hensyn til at du er i en svært vanskelig situasjon, ofte i en sorgprosess, når de utformer reklame og avtaler, sier juridisk seniorrådgiver Thomas Iversen (bildet) i Forbrukerrådet, og fortsetter:



– Etter et dødsfall har man også gjerne begrenset med tid og kapasitet til å sjekke med flere leverandører, prute og sjekke innholdet i forskjellige pakker. Vi er derfor opptatt av at pårørende skal kunne planlegge gravferden på en trygg, oversiktlig og verdig måte, uten å møte uforutsette utgifter, eller føle seg presset til å betale for kostbare tilleggstjenester.

Dersom du er misfornøyd med begravelsesbyråets tjenester og produkter, kan du klage til Forbrukertilsynet dersom du ikke kommer til enighet med byrået. Forbrukertilsynet fikk i 2022 og 2023 bare fem klager på gravferdstjenester. Også byråene selv melder om få klager.

Thomas Iversen i Forbrukerrådet påpeker at mange synes det er vanskelig å snakke om penger i forbindelse med begravelser.

– Men man skal være komfortabel med valgene i ettertid, og helst unngå økonomisk belastning, sier han.

## – Veileder

Verd Begravelse er en utfordrer til de etablerte begravelsesbyråene. De startet opp i 2018. Nå seks år senere tilbyr Verd sine tjenester i Oslo-området, samt i Østfold og i Trondheim.



Byråleder Jon Eide-Stubberud (bildet) sier at de pårørende skal ta gode valg som er rett for dem, uten å føle seg presset til unødvendige eller overdådige utgifter.

– Vi veileder, vi selger ikke. Vi skal ikke tjene penger på andres sårbarhet, hevder han.

– *Hva mener du med det?*

– Også vi må ha fortjeneste. Men vår fortjeneste ligger i de faste honorarene i pakkeløsningene våre. Vi har ikke de store påslagene på kister, urner, blomster og musikere. Målet vårt er ikke å være billigst, men vi skal ha rettferdige priser, og det skal være lett for kundene å vite hva en gravferd koster.

Verd har kun tre forskjellige pakker:

Enkel seremoni til 29.900 kroner for begravelser med få gjester.

Personlig seremoni til 37.900 kroner.

Stor personlig seremoni til 46.900 kroner, som inkluderer blant annet solist som synger under seremonien.

Jon Eide-Stubberud mener det er mange produkter og tjenester som presser prisen opp for en begravelse eller bisettelse. Blant annet kister, som hos andre byråer koster mange titusener av kroner.

– Kister varierer veldig i pris, og mange føler seg presset til å velge en dyrere kiste for å hedre den avdøde. Men en enkel kiste kan være like respektfull.

Verd har kun rimelige standardkister, og ingen dyre.

Jan Willy Løken, daglig leder i Jølstad, påpeker at byråene priser forskjellig.

– Noen legger mindre fortjeneste i kistene og mer på tjenestene. I sum blir sluttregningen ganske lik, hevder han.

## Steiner

Heller ikke Verds pakkepriser inkluderer minnesamvær, som mange familier ønsker å ha. Minnesamvær koster fort titusenvis av kroner, spesielt dersom mange fra begravelsen inviteres til å spise på restaurant.

Når kisten er senket ned, skal gravstein kjøpes inn. Du må regne med å betale fra ca. 15.000 kroner og oppover for de rimeligste gravsteinene, inkludert sokkel, bolter og montering.

Det kan fort bli veldig dyrt. De dyreste gravsteinene koster flere titusener.

– Men det går ikke så mye av de dyreste, sier daglig leder Robin Skovly i «Steinriket», et av landets største steinhuggerier, som har laget gravsteiner i nesten 150 år.

Skovly forteller gjerne hva som koster mye.

– Det som drar opp prisen, er tilleggsutstyr som bronselykt, bronsebokstaver, en spurv på toppen og en vanningskasse, som er en type selvvanningskasse.

## Hjemme

Jan Tore Hagen i Gudbrandsdal Begravelsesbyrå tar imot pårørende til samtale om begravelsen hjemme i sin egen stue på Jørstadmoen utenfor Lillehammer. På den måten får han presset ned prisene.

Mens de store byråene som Fonus og Jølstad tar fra ca. 35-40.000 kroner til rundt 100.000 kroner for en standard begravelse, er Hagens minimumspris på bare 19.713 kroner, og maksimumsprisen på 64.635 kroner.

Han tar blant annet ikke ekstra betalt for transport på kveld, natt og i helgene, og heller ikke for planleggingssamtaler på kveldstid eller i helgene.

– En gjennomsnittsbegravelse hos meg koster mellom 32.000 og 38.000 kroner. Det er en fornuftig pris. Da kan jeg se kundene mine i øynene også etter begravelsen, sier Hagen.





**TUNG TID:** Er man i en tung sorgprosess kan det være vanskelig å kontakte flere begravelsesbyråer og sammenligne prisene. Thomas Iversen i Forbrukerrådet er opptatt av at gravferdstjenester bør være trygge og oversiktlige uten uforutsette utgifter. Foto: GETTY



*Vi ser dessverre altfor ofte fremtidsfull-makter med feil og mangler.*

# Dette kan gjøre fremtids-fullmakten ugyldig

Av HANS PETTER TREIDER

**Drøyt ti år etter at fremtidsfullmakten ble innført, danner det seg nå et bilde av hvilke feil som oftest begås. Flere av dem er så alvorlige at fullmakten blir kjent ugyldig, og man får oppnevnt offentlig verge.**

Vi har opplevd at en kunde trengte psykiatrisk krisehjelp grunnet konflikt rundt en fremtidsfullmakt, da det viste seg at den ikke kunne benyttes. Heldigvis er det svært sjelden det blir så dramatisk. Men vi ser dessverre altfor ofte fremtidsfullmakter med feil og mangler. Dette øker ikke bare risikoen for at fullmaktseier ikke får sine ønsker oppfylt, men innebærer også en ekstrabelastning for fullmektigene i en fase av livet som allerede er veldig krevende.

Det forteller banksjef Marit Jørpeland i SpareBank 1 Midt-Norge til VG.

Å ta imot og iverksette fremtidsfullmakter er en av mange oppgaver de bankansatte har. Som regel går det uten problemer. Men av og til dukker det opp skjær i sjøen som forvansker prosessen. Og det er gjerne de samme skjærene som dukker opp hver gang.

*– Hvordan er en vanlig reaksjon når det blir reist spørsmål ved gyldigheten av en fremtidsfullmakt?*

– Oppgitthet, sinne og frustrasjon. Mange sier at det ikke er noen vits å ha en fremtidsfullmakt når den ikke kommer til nytte den dagen de trenger den. Vi i banken kan sikkert bli oppfattet som firkantet når vi ikke kan gjennomføre selv «enkle» ting. Men det stilles strenge krav til oss, og lovteksten er tydelig: Vi har bare muligheten til å iverksette det fullmaktseier har skrevet klart og tydelig ned, ikke det vi *tror* vedkommende har ment. Når den verste frustrasjonen har lagt seg, er det heller ikke oss fullmektigene er sinte på, men situasjonen. Vi er leddet mellom dem og løsningen, og det er menneskelig å ha noen som frustrasjonen kan gå ut over noen, medgir Marit Jørpeland.

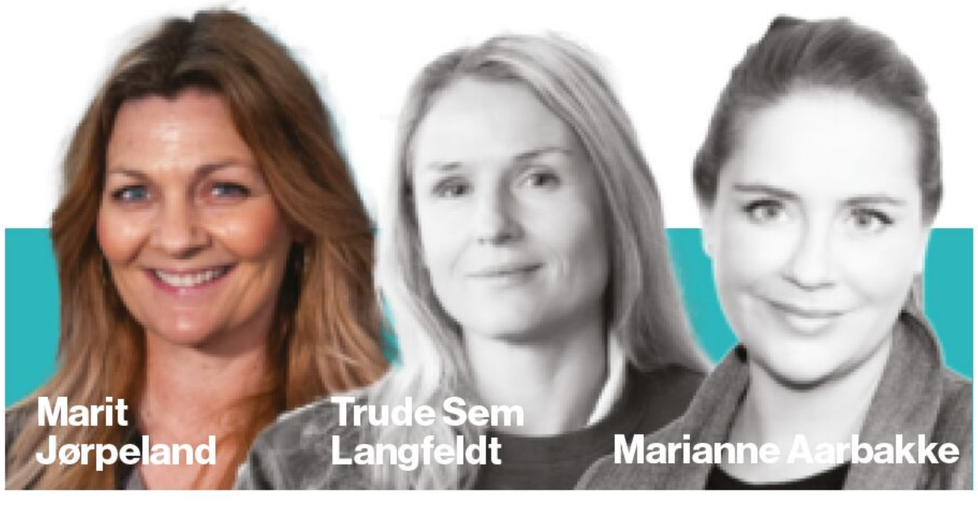
## Ulike livssituasjoner

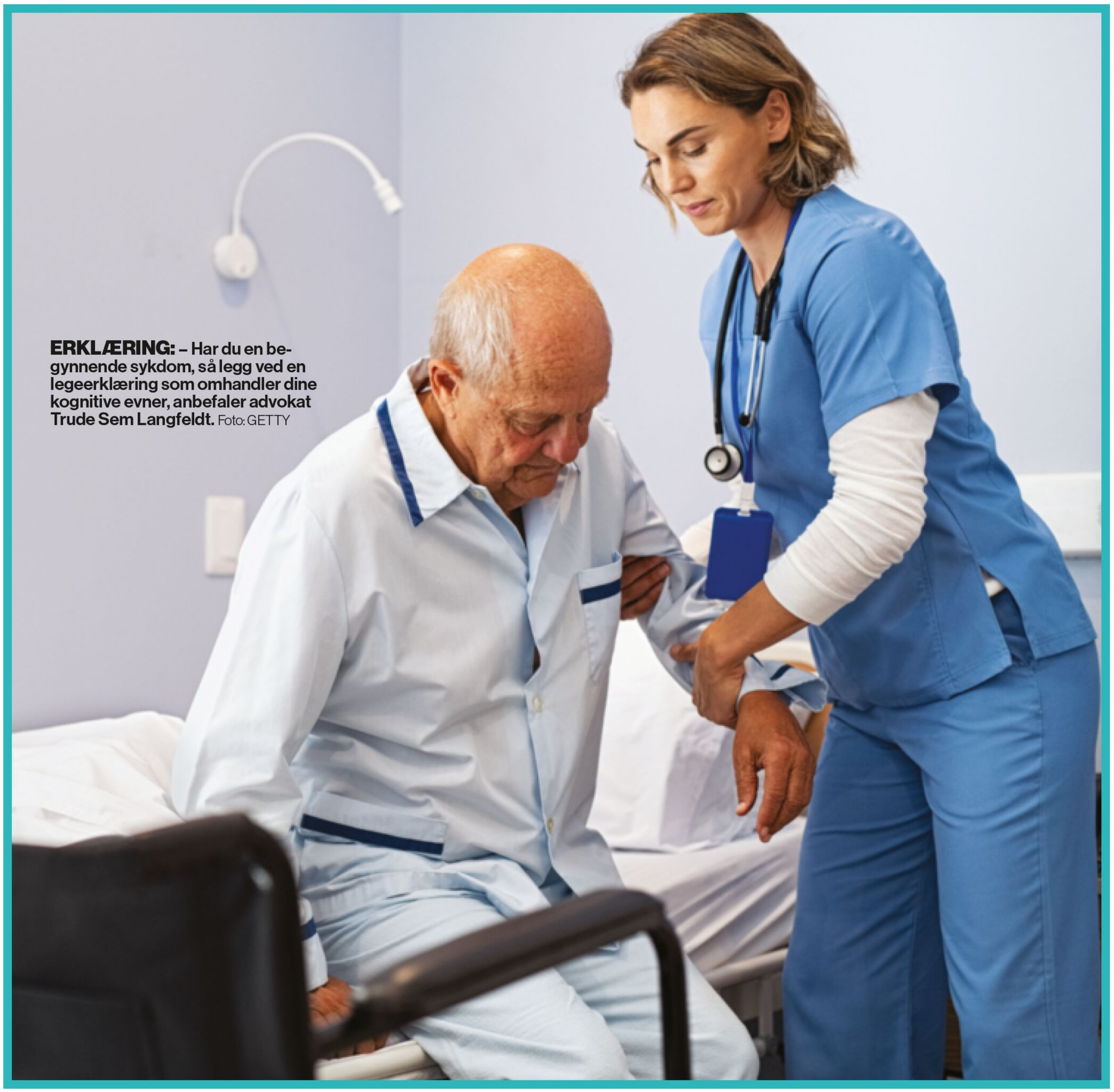
Banksjefen nevner følgende ikke uvanlige konsekvenser av en mangelfull fremtidsfullmakt:

– Sett at du havner på sykehjem, og helsetilstanden din er av en slik karakter at du ikke kommer til å flytte hjem igjen. Har du ikke skrevet i fremtidsfullmakten at du ønsker at boligen din skal selges, skal det mye til for at den vil bli solgt før du dør. Ønsker du at boligen skal selges når du kommer på sykehjem, må du skrive det ned. Du må også skrive hva du ønsker skal skje med pengene etter et hussalg. Ender du opp med mye penger på konto, og bor på sykehjem, vil 85 prosent av rentebærende inntekt gå til det offentlige for å dekke sykehjemsplassen din. Da ville det kanskje vært mer fornuftig å gi pengene som forskudd på arv, mener Jørpeland.

Hun minner også om at dersom du har en ektefelle som blir boende i huset den dagen du selv eventuelt havner på sykehjem, er det ekstra viktig å ha orden i papirene.

– Se for deg at den gjenværende ønsker å selge huset og flytte i en lettstelt leilighet, og i den





**ERKLÆRING:** – Har du en begynnende sykdom, så legg ved en legeerklæring som omhandler dine kognitive evner, anbefaler advokat Trude Sem Langfeldt. Foto: GETTY

*En fremtidsfullmakt skal brukes mens du lever, men er ute av stand til å ta vare på deg selv. Når du dør, kommer testamentet inn i bildet.*

forbindelse kanskje må ta opp et mindre lån. Det er ingen selvfølge at den gjenværende får ta opp lån med pant i boligen dersom du eier den andre halvdelen. Hvis bare én kan signere, får vi ikke tatt pant eller signert lånet. Ektefeller som er fullmektiger for hverandre, vil ofte komme i en situasjon hvor de har på to hatter, både som fullmektig og som medeier i felles bolig hvor de har egne interesser. En slik situasjon kan gjøre de inhabile til å ta beslutninger. Dette kan løse ved at man skriver inn i fremtidsfullmakten de konkrete disposisjoner ektefellen likevel kan gjøre på dine vegne, til tross for at de er inhabile, som for eksempel å ta opp lån i felles bolig.

## Livet, ikke døden

Ordningen med fremtidsfullmakter ble innført i 2013. Jo flere av disse som nå tas i bruk, desto mer kunnskap får vi om hvilke feil folk flest gjør.

– Har du hatt en slik fullmakt liggende noen år, anbefaler jeg å sjekke at den tilfredsstiller kravene til form og innhold, og selvfølgelig at den dekker det du ønsker. Kanskje må den oppdateres? Har du solgt hytta, eller fått deg hund? Er vedkommende som står oppført som verge, kanskje ikke lenger din nærmeste venn? Har det skjedd slike forandringer i livet, er det argumenter som taler for en oppdatering. Det gjør fremtiden tryggere for deg, og livet enklere for de som skal ta vare på deg, forteller Jørpeland.

En annen misforståelse banksjefen jevnlig må rydde opp i, er at mange blander arv og død inn i fremtidsfullmakten.

– En fremtidsfullmakt skal brukes mens du lever, men er ute av stand til å ta vare på deg selv. Når du dør, kommer testamentet inn i bildet. Dette er det mange som ikke har fått med seg, konkluderer hun.

## Mulige problemer

Trude Sem Langfeldt er advokat i Justify, og jobber daglig med arv, testament og fremtidsfullmakter. Hun forteller at **en fremtidsfullmakt er et alternativ til at det offentlig oppnevner en verge for deg**.

– Dette er en privat avtale du lager for fremtiden, for deg selv og dine interesser. Det er et juridisk dokument på linje med ektepakt og testament.

Sem Langfeldts erfaring er at mange fullmektiger støter på problemer med en tredjepart når en fremtidsfullmakt skal tas i bruk. Det kan være med en bank, med Nav eller andre private eller offentlig aktører.

– Oppstår det problemer med banken, kan det for eksempel handle om at det i fremtidsfullmakten ikke står eksplisitt at fullmektigen skal ha disposisjonsrett til kontoene som står i fullmaktsgivers navn. For mange banker holder det ikke at det står at beslutninger om fullmaktsgivers økonomiske forhold skal tas av fullmektigen. Jeg har også opplevd at en fullmektig ikke fikk kjøpt ny tilrettelagt bolig for fullmaktsgiver fordi banken krevde at dette måtte være spesifisert i fullmakten. I fremtidsfullmakten sto det kun *salg av bolig*. Også Kartverket krever at det står *salg av bolig* for å tinglyse eierskifte i grunnboken.

– *Hvordan endte denne saken?*

– Kjøpet ble stoppet og måtte vente på statsforvalters samtykke i og med at banken ikke ga grønt lys for belåning. Regelmessig reises det spørsmål om hvordan en fremtidsfullmakt skal forstås av tredjepart. Det er absolutt behov for å standardisere praksis om fremtidsfullmakter slik at fullmektiger ikke møter unødvendig motstand som dette, mener Trude Sem Langfeldt, som også forstår bankenes reaksjon:

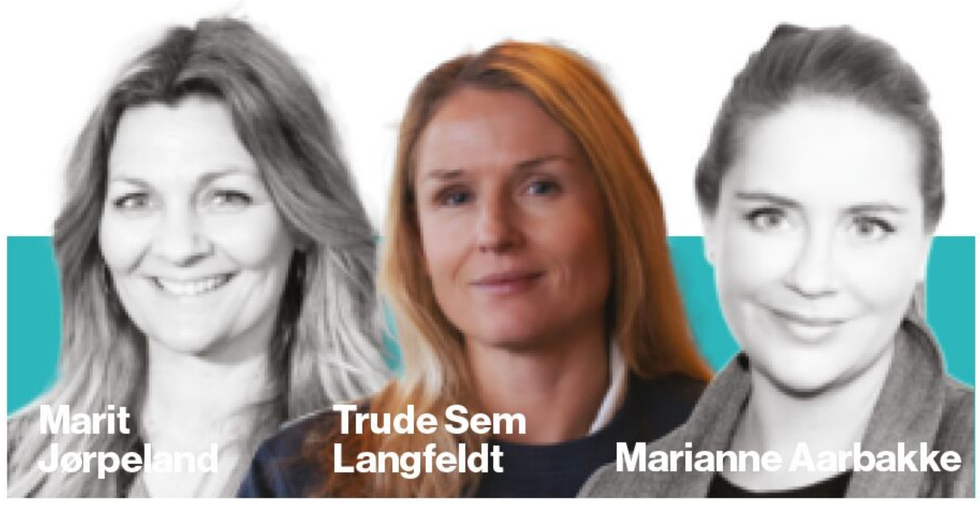
– De må følge regelverket, og kan bare iverksette det fremtidsfullmakten gir klare instrukser om.

## Fem vanlige feil

I likhet med banksjef Marit Jørpeland, mener også advokat Trude Sem Langfeldt at det er nå vi begynner å se konturene av hvordan fremtidsfullmaktene virkelig fungerer.

På oppfordring fra VG har hun satt opp fem punkter hun mener det oftest syndes mot:

1. **Fremtidsfullmakten ligger på et så lurt sted at ingen finner den.** En fremtidsfullmakt er et viktig juridisk dokument, og da tenker de fleste at de bør gjemme det godt. Da er i hvert fall rådet at du forteller fullmektigen hvor det befinner seg. Det finnes ingen offentlig depot-ordning slik det gjør for testamenter.
2. **Fremtidsfullmakten er opprettet for sent.** Forstår du ikke innholdet av en fremtidsfullmakt, er det for sent å opprette en. Mange pårørende som forsøker å lage en fremtidsfullmakt på vegne av en syk person, vil oppleve at det blir reist tvil om vedkommende forstod innholdet. Har du en begynnende sykdom, så legg ved en legeerklæring som omhandler dine kognitive evner.
3. **Feil som gjør fremtidsfullmakten ugyldig.** Vi ser at mange bruker vitner som har en relasjon til fullmektigene. Det er ikke lov. Feil datering er også stadig tilbakevendende. Statsforvalteren vil ikke stadfeste en fremtidsfullmakt der det er feil med signeringsdato.
4. **En fremtidsfullmakt som er for generelt eller vagt utformet.** En fremtidsfullmakt der det står at fullmaktshaver kan ta beslutninger om alt i livet ditt, vil ikke bli godtatt. Det må være mer spesifikt.
5. **En utdatert fremtidsfullmakt.** Hold fremtidsfullmakten oppdatert. Fullmektigen kan selv ha blitt syk, eller dødd. Husk reservefullmektig, og avklar med dine fullmektiger at de vil pådra seg oppdraget.





**RISIKABELT FOR FAMILIEN:** – Dersom det bare er oppnevnt én fullmektig i en fremtidsfullmakten, og denne skulle falle fra, har du ikke lenger en fullmakt, advarer advokat Marianne Aarbakke.
Foto: GETTY

***Alternativet er offentlig vergemål. Dette kan innebære en ekstra belastning for de nærmeste.***

**Marianne Aarbakke er advokat i interesseorganisasjonen Huseierne, og mener at alle over 18 år bør skrive en fremtidsfullmakt:**

– Jo eldre vi blir, desto viktigere er det å ha en. Alternativet er offentlig vergemål. Dette kan innebære en ekstra belastning for de nærmeste. Da risikerer man å måtte forholde seg til en verge som kanskje ikke kjenner deg og dine ønsker. I tillegg må Statsforvalteren gi sitt samtykke ved større disposisjoner, som kjøp og salg av bolig. Vi får mange tilbakemeldinger der ektefelle eller samboer har blitt dement, og ikke rakk å lage fremtidsfullmakt. Da må man forholde seg til offentlig vergemål. Statsforvalteren sier ofte nei til disposisjoner du vet at ektefellen din ville ønsket, som for eksempel å gi barna forskudd på arv.

*– Du anbefaler alle over 18 år å skrive fremtidsfullmakt. Vi det ikke da være en risiko for at man mister kontrollen over egne verdier altfor tidlig i livet?*

– Fremtidsfullmakten trer ikke i kraft før du ikke lenger er i stand til å ivareta dine egne interesser. Så lenge du er frisk og oppegående, kan du når som helst trekke dokumentet tilbake, eller gjøre endringer. Det er også viktig å understreke at en fremtidsfullmakt ikke bare handler om bolig og bankkonto. Det handler også om hvordan hverdagen skal tilrettelegges for deg. Som for eksempel at du får hjelp til å skru på TV-en den dagen du ikke lenger er i stand til det, slik at du får med deg favorittprogrammene dine. Vi har også lett for å tenke at en fremtidsfullmakt bare handler om demens. Men du kan være uheldig som 18-åring også, havne i en bilulykke eller bli hardt skadet i slalåmbakken. Skulle uhellet være ute, er det en god forsikring for deg selv og dine nærmeste å ha en fremtidsfullmakt, mener Aarbakke.

Fullmaktsgiver er altså den som fremtidsfullmakten gjelder for. Fullmaktsgiver peker ut sine fullmektiger, som skal sørge for at fullmaktsgivers ønsker blir oppfylt.

*– Hvem er vanlig å ha som fullmektiger?*

– Det er gjerne barn, ektefelle eller samboer.

*– Men disse kan ikke være vitner?*

– Nei, og det kan heller ikke barnebarn eller foreldre til fullmaktshaver være. Da vil fullmakten bli kjent ugyldig. Oppdages dette først etter at den som skrev fullmakten er blitt for eksempel dement, har vedkommende i praksis ingen fremtidsfullmakt. Da er det også for sent å endre den. Mitt råd er at vitnene ikke bør ha noen personlig relasjon til den/de som er fullmektiger i det hele tatt. Typiske vitner kan være et vennepar eller naboer. Den ferdige fremtidsfullmakten skal underskrives av fullmaktsgiver og to vitner, sier Aarbakke.

*– Det er vanlig at et ektepar eller samboerpar skriver én felles fremtidsfullmakt. Er dette ok, eller bør de ha hver sin?*

– De bør ha hver sin. Og det handler hovedsakelig om det praktiske; at herr Olsen kanskje blir dement, men fru Olsen ikke blir det. De kan også ha ulike ønsker, slik at det er best å ha en skreddersydd fullmakt til hver enkelt, oppfordrer hun.

## Fullmektigene imellom

Også Aarbakke understreker viktigheten av en reservefullmektig:

– Dersom det bare er oppnevnt én fullmektig i fremtidsfullmakten, og denne skulle falle fra, har du ikke lenger en fullmakt. Derfor anbefaler jeg minst én reservefullmektig. I tilfeller der det er flere fullmektiger sammen, men den ene faller fra, bør det stå at de andre da blir fullmektiger alene.

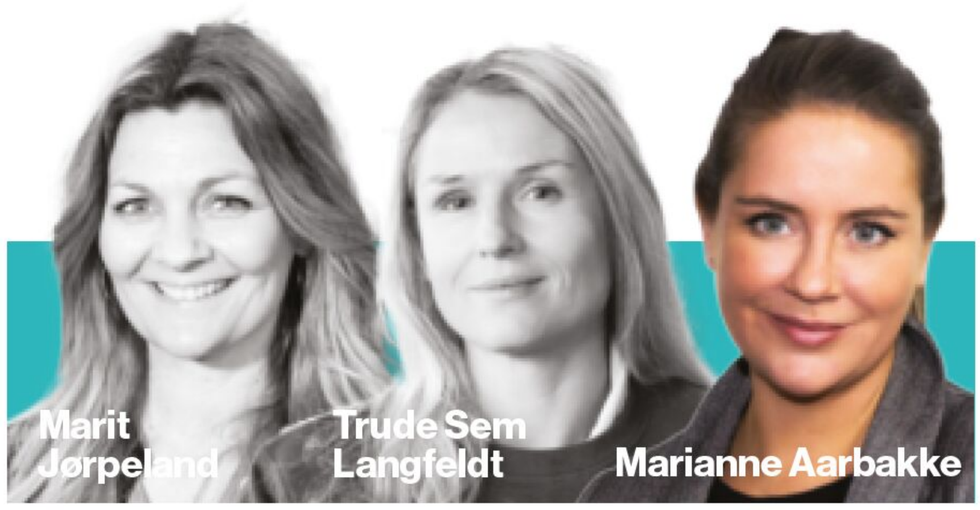
*– Hvem er en typisk fullmektig – og reservefullmektig?*

– Det typiske er at ektefeller og samboere har hverandre som fullmektiger, og så har de barna som reservefullmektiger. Det er ofte en fornuftig løsning. Men mange regulerer ikke forholdet barna som fullmektiger skal ha seg imellom – og det bør gjøres. Som regel anbefaler vi at dersom barna skal være fullmektiger sammen, kan de gjøre mindre disposisjoner hver for seg – som for eksempel å betale regninger – men at det ved større disposisjoner bør være en forutsetning at alle er enige, forteller Aarbakke, som også anbefaler en gjensidig informasjons- og regnskapsplikt fullmektigene imellom.

– Fullmektigene kan da kreve at den andre på forespørsel kan legge frem bevis på det som er gjort.

Advokaten i Huseierne ønsker avslutningsvis å orientere om det som på fagspråket kalles *vedvarende fullmakt*.

– En fremtidsfullmakt slår bare inn når fullmaktsgiver er så mentalt svekket at vedkommende ikke kan ivareta sine interesser. En *vedvarende fullmakt* er en kombinasjon av vanlig fullmakt og fremtidsfullmakt, og kan gjelde fra det tidspunktet du selv ønsker. Det typiske er umiddelbart fra signering, og da vil den altså kunne tre i kraft uten at du er mentalt svekket. En slik fullmakt er svært praktisk da den går automatisk over til å bli en fremtidsfullmakt dersom du også skulle bli svekket mentalt. Det kan for eksempel være et krevende lårhalsbrudd som gjør at vedkommende havner på sykehus og deretter rehabilitering. For mange kan det da være godt å vite at fullmektigene kan ordne med for eksempel regninger og annet, konkluderer Aarbakke.



# Slik kan barna dine oppnå boligdrømmen

**I år er kravet om egenkapital ved boligkjøp senket fra 15 til 10 prosent. Men det er fortsatt flere hundre tusen kroner som må spares opp før du kan realisere boligdrømmen. Økonomiekspert Hallgeir Kvadsheim viser 7 metoder som hjelper barna å oppnå boligdrømmen.**

**GIR RÅD: Dine Pengers økonomiekspert Hallgeir Kvadsheim.**
Foto: Naina Helen Jåma

Kjøper du en leilighet til fire millioner, får du bare lånt 3,6 millioner. Du kan heller ikke låne mer enn maks fem ganger din brutto årsinntekt. Bankene kan riktig nok gjøre unntak fra disse reglene, såkalt skjønnsmessig vurdering.

Men dette begrenser seg til 10 prosent av nye lån per kvartal. Nåløyet er trangt.

Dermed må fortsatt mange be om økonomisk hjelp fra foreldre eller besteforeldre.

I 2023 var det 49 prosent av alle mellom 20–29 år som fikk økonomisk hjelp fra foreldrene sine, ifølge SSB og NEF. I Oslo var andelen hele 67 prosent. Andelen i hovedstaden har økt kraftig, fra 51 prosent i 2015.

## Hva vurderer bankene?

Bankene ser i hovedsak på tre forhold når de vurderer en lånekunde: **sikkerhet, betalingsevne og -vilje**.

**EVNE:** Banken må sjekke at barna har god nok inntekt til å kunne betjene boliglånet, ikke bare nå, men også hvis renten stiger med tre prosentpoeng. De ser også på hvordan inntekten kan utvikle seg. Hva er forventet lønnsvekst i barnas bransje? Derfor vil nok en turnuslege få høyere lån enn en nybakt lærer.

Man ser også på kostnadssiden: antall barn, eier hun bil, har hun andre lån? Du får i utgangspunktet ikke lånt mer enn fem ganger brutto årsinntekt. Det vil si totale lån. Er for eksempel din årsinntekt 700.000 kroner, kan du maks låne 3,5 millioner. Men har du 400.000 kroner i studielån og 300.000 kroner i billån allerede, kan ikke banken gi deg mer enn 2,8 millioner kroner i boliglån.

**PS:** Pass også på kredittrammen på kredittkortene dine. Har du for eksempel tre kredittkort med 100.000 kroner hver i ramme, synker maks boliglån til 2,5 millioner i eksempelet over, selv om du knapt bruker kortene. Det er kredittrammen som presser låneevnen ned.

**VILJE:** Men det hjelper lite med god betalingsevne hvis du tidligere har vist liten vilje til å gjøre opp for deg. Har du betalingsanmerkning, er det stopp i banken. Tidligere misligholdte lån og hyppige overtrekk er også negativt. Har du spart regelmessig? Pluss i boken!

**SIKKERHET:** Men det største hinderet for mange er kravet til nok egenkapital.

For hva gjør man hvis ikke barna har spart opp nok penger? Noen velger å gi forskudd på arv, andre låner pengene ut til barna, mens atter andre er kausjonister og stiller sikkerhet i egen bolig.

»

**PRISVEKST: Det er spådd full fart i boligmarkedet i 2025. Hallgeir Kvadsheim forteller deg hvordan du kan hjelpe barna inn på boligmarkedet.** Illustrasjoner: GETTY

## 1. FORSKUDD PÅ ARV

Arveavgiften ble tatt bort i 2014. Sannsynligheten er svært liten for at den gjeninnføres, men den er ikke fredet. Derfor kan forskudd på arv være smart for å oppfylle egenkapitalkravet.

**Pluss:** Enkelt: Man behøver ikke sette opp låneavtaler eller la banken ta pant i egen bolig.

**Minus:** Dårligere pensjon: Du bør ta en gjennomgang med banken før du gir en slik pengegave. Hvilke konsekvenser vil det få for pensjonstilværelsen din når du gir fra deg oppsparte midler på denne måten?

## 2. FAMILIELÅN

Hvis dere har penger til overs på en dårlig sparekonto, kan dere jo slå tre fluer i én smekk ved å låne dem til barna:

Dere får en høyere rente.

Barna får en lavere rente enn bankens boligrente.

Og dere hjelper dem med egenkapitalkravet.

I så fall bør det settes opp en enkel låneavtale. Der kan dere blant annet bestemme lånerenten og hvordan den skal reguleres, men også hvordan og når renter og avdrag skal betales. Dere bestemmer selv hvor høy renten skal være. Før var nullrente arveavgiftspliktig, men nå er jo arveavgiften fjernet.

**Tinglys gjerne dokumentet, slik at du får pant i boligen til barnet. Dette er viktig. Hvis barna senere får betalingsproblemer og flere kreditorer tar pant i boligen, stiller dere lenger framme i køen. Det koster rundt 500 kroner.**

Husk at lånet skal føres opp i skattemeldingen hvert år. Barna fører opp gjeld og renteutgifter, mens dere fører opp barnas restlån som fordring og rentene som skattepliktig kapitalinntekt. Hvis dere ikke fører opp lånet, unndrar dere penger fra potensiell formuesskatt. I tillegg får jo ikke barna



**AVTALE:** Å være kausjonist er en vanlig måte å hjelpe barna inn på boligmarkedet. Men da må dere være klar over risikoen som er forbundet med det.

rentefradraget (22 prosent) som de har krav på. Da blir rentekostnaden for høy for dem.

**Pluss:** Begge tjener på det: Hvis renten legges høyere enn sparerenten, men litt lavere enn boligrenten, vil begge parter tjene på lånet.

**Minus:** Tyngre å få tilbake pengene: Til forskjell fra en kausjonsavtale er det jo dere, ikke banken, som skal drive inn lånesummen. Det er nok lettere for barna å be dere om noen avdragsfrie måneder, eller en lang betalingsutsettelse, sammenlignet med å be banken om det samme.

## 3. KAUSJON

Denne løsningen er populær blant foreldre og blir gjerne foreslått av banken. I Oslo har imidlertid forskudd på arv eller gave blitt den viktigste formen for foreldrehjelp i Oslo, ifølge undersøkelsen fra SSB/NEF. Tidligere var sikkerhet/kausjon det vanligste i hovedstaden. Men i resten av landet var sikkerhet/kausjon det vanligste formen for foreldrehjelp, i nær en av tre tilfeller.

Når foreldre kausjonerer, betyr det at banken tar pant i deres bolig for hele lånet, eller helst bare for eksempel 300.000 kroner i egenkapital. Hvis ikke barna betaler terminbeløpet, kan banken etter hvert kreve foreldrene for disse pengene.

Hvis barna misligholder boliglånet i mer enn to måneder og banken frykter for svikt i betalingsevnen, skal du varsles skriftlig. Etter et slikt mislighold har du også krav på å holdes informert om den videre utviklingen. Du skal også varsles hver gang det avtales utsettelse med betaling av avdrag eller renter utover tre måneder.

Banken trenger imidlertid ikke å informere om såkalt forbigående mislighold (to måneder) såframt de ikke tror at låntageren har et generelt betalingsproblem. Sønnen din kan altså være litt sen med betalingen uten at du blir varslet.

Det er ekstremt viktig at dere er klar over risikoen ved å være kausjonister. Ta et møte med bankrådgiveren, gjerne uten barna, slik at dere får forklart alle ulemper ved å være kausjonist. Ikke bare ta det over telefon.

Helst bør man avtale et bestemt beløp og fastsette en tidshorisont for dette ansvaret, slik at barna nedbetaler raskere på den delen av boliglånet som dere har garantert for. Det er jo mulig at dere ønsker å være kausjonister for flere



barn senere. Eller dere selv ønsker å ta opp lån for å spe på pensjonen (seniorlån, boligkreditt osv.). Da vil et kausjonsansvar redusere disse mulighetene.

De siste årene har boligprisene steget markant, særlig i storbyene. Jeg vil råde foreldre som er kausjonister, til å be barna ta en ny verdivurdering av boligen. Det kan en boligmegler enkelt gjøre. Det er godt mulig at verdien er steget så mye at en bolig som var 100 prosent belånt, nå er innenfor 80–85 prosent av verdien. Da kan det være at banken kan frigjøre kausjonsansvaret.

**Pluss:** Det er banken som driver inn pengene, ikke dere. Det strammer opp betalingsviljen til barna. Dere behøver ikke bruke egne sparepenger til barnas lån.

**Minus:** Hvis barna får betalingsproblemer, for eksempel ved langvarig arbeidsledighet, vil dere måtte overta forpliktelsene overfor banken. Men det er selvsagt ingenting i veien for at dere får tilbake pengene fra barna når problemene går over (regresskrav).

## 4. KJØP STØRRE, LEI UT

Vil dere heller låne barna penger, eventuelt kjøpe bolig sammen med barna? Da kan det være smart å ta litt ekstra i, og kjøpe en bolig med et ekstra soverom som kan leies ut. Siden leieinntektene som regel er skattefrie og renteutgiftene kan trekkes fra, blir dette svært lønnsomt. Dersom du selv bor i og bruker minst halvparten av leiligheten, kan du leie ut resten skattefritt. Det er derfor smart å ta en prat med banken før dere kjøper boligen, siden eierforholdet kan få følger for skatteplikten.

**PS:** Hvis dette er en treroms, men ulik størrelse og verdi på de to soverommene, og man deler på fellesarealene, bør sønn/datter bo på rommet med høyeste utleieverdi, ellers kan det bli skatte på leieinntektene.

**Vi kan ta et konkret eksempel sentralt i Trondheim.**

Jeg har sett på en toroms på Elgseter til 3 millioner kroner. En treroms i samme nabolag er 700.000 kroner dyrere, men har da et ekstra soverom, slik at to kan dele boligen. Det betyr skattefrie leieinntekter, men medfører også merutgifter i form av høyere rente- og felleskostnader.

**Her er det månedlige regnestykket:**

Merinntekt: Husleie 6000

– Merkostnader: Økte fellesutgifter: 500*

– Økte rentekostnader for 700.000, etter skatt: 2 200**

= Overskudd: 3300

En slik leilighet gir dere altså over 39.000 kroner i skattefrie inntekter hvert år. I tillegg får barna en større leilighet og slipper å bytte bolig hvis de om noen år vil bo sammen med kjæreste og barn i stedet for en leietager.

*En større leilighet blir som regel belastet for en større andel av fellesutgiftene i et sameie eller borettslag

**Husk at det er renter etter skatt som er det relevant her. Avdragene skal også betales. Dere må selvsagt ha likviditet til det, men når man skal beregne hva som er lønnsomt, må de holdes utenom, siden det egentlig er sparing. 5 års fastrente: 4,80 %

## 5. KJØPE SELV, BO GRATIS?

Har dere derimot tenkt å kjøpe leiligheten selv, men lar barnet bo gratis. Stopp! Det kan bli en skattefelle. Da må hun egentlig skatte av fordelen ved gratis husleie. Mye smartere å la henne betale løpende kostnader (felleskostnader). Da blir det null for-

delsskatt – og totalt regnestykke for familien blir mye gunstigere.

## 6. UT AV SENTRUM

Hvis dere skal gi pengehjelp i forbindelse med boligkjøp, kan dere be barna om å fire noe på krav om beliggenhet og standard.

Er det en menneskerett å få bo på Frogner eller på Nordnes i Bergen? Da må barna spare lenge, eventuelt må dere hjelpe dem med langt mer egenkapital. Kvadratmeterprisen på Frogner er over 120.000 kroner. For en liten toroms må du fort ut med 4 millioner kroner, det vil si egenkapital på 325.000 kroner. Tar du toget ti minutter fra Oslo S, til Holmlia, får du bolig med 50 prosent rabatt! Kvadratmeterprisen er bare 50.000 kroner.

Da kommer barna raskere inn i boligmarkedet, dere slipper med lavere egenkapital, og de sparer opp penger selv ved å betale avdrag på boliglånet. Tilsvarende prisforskjeller mellom utkant og sentrum fins i de fleste norske byer, selv om de ikke er så ekstreme som i Oslo.

## 7. HJELP TIL SPARING

Det er ikke alle forunt å kunne gi familielån eller stille opp som kausjonister. Men dere kan jo hjelpe barna med egenkapital på andre måter. Hva med at de flytter hjem i en periode, mens de sparer maks? Da kan den sparte husleien settes inn på en separat sparekonto hver måned. I tillegg kan dere kanskje hjelpe dem med å få ekstrajobber. Husk at hver krone de tjener opp til 100.000, er skattefri.

Men i tillegg kan de faktisk motta 6000 skattefrie kroner fra hver oppdragsgiver for småjobber utført i hjem eller fritidsbolig. Det kan for eksempel være å male huset til naboen, snekre gjerde på familiehytta eller måke snø for onkel.



**UTLEIE: Du kan leie ut boligen din, enten til turister eller til for eksempel studenter. Det kan gi deg et kjærkomment bidrag til hverdagsøkonomien.**

# Rådene for å flytte i tide

Av HANS PETTER TREIDER

**Når er riktig tidspunkt å kvitte seg med det gamle huset og flytte til en lettstelt leilighet? Hvordan unngå gevinstbeskatning – og må testament og fremtidsfullmakt oppdateres?**

**HA STYRINGEN:** – Flytt i tide. Da kan du holde en hånd på rattet, og selv ha styringen, mener en av ekspertene. Foto: GETTY

Er du klar for en ny vinter med snømåking, istapper fra taket – og fyringsutgifter som beløper seg til astronomiske summer? Blir du nedfor ved tanken på de kalde gulvene og trekken fra de gamle vinduene? Og mister du livsgnisten når du tenker på alt som burde vært fikset på det gamle huset?

På ett eller annet tidspunkt i livet melder den første tanken seg om at man bør kvitte seg med eneboligen – og flytte inn i en lettstelt leilighet.

– For mange vil dette være en vanskelig prosess som det er knyttet sterke følelser til, sier advokat Marianne Aarbakke i interesseorganisasjonen Huseierne.

Men dette handler ikke bare om følelser, penger og jus. Det handler i høyeste grad også om egen helse.

– Dette er noe hverken advokater eller leger skal eller kan bestemme for folk, ut over at vi kan oppfordre til at man tenker seg grundig om, sier leder i Norsk forening for allmennmedisin Marte Kvittum Tangen.

– Jo sterkere tilknytning man har til plassen man bor på, desto vanskeligere kan en slik avgjørende være. Har man fått en funksjonshemning eller et pleiebehov som gjør det uhensiktsmessig å bli boende, vil nok en beslutning kunne være enklere. Men flytter man nærmest i affekt, som for eksempel etter en snørik vinter, kan man ende opp med å angre seg.

Hun legger til at det å ha et hus og en hage å holde orden på, gjør at man er mer fysisk aktiv.

– Man klipper gresset, måker snø, går i trapper. Man bøyer seg opp og ned hele dagen. Denne hverdagsaktiviteten er uhyre viktig, ikke minst når vi begynner å bli eldre. Så for helsens skyld er det ikke noe opplagt svar at det er en fordel å flytte i leilighet – altså med mindre sykdom tilsier noe annet. Jeg har hatt pasienter på kontoret som har sagt at de angret.

– Det å ha ansvar for hus og hage, er ikke bare slitsomt, det medfører også at man har noe å tenke på – og å drive med. Velger man å flytte til noe mer lettstelt, bør den fysiske aktiviteten man mister, kompenseres på annen måte. Man flytter også fra et nabolag der man er godt kjent, til noe helt nytt. Det må man også ta med i vurderingen, mener Marte Kvittum Tangen.

Advokat Trude Sem Langfeldt i Justify forteller at det også er en del økonomiske og juridiske aspekter som melder seg når man selger huset og flytter inn i en leilighet.



**TA DEG TID TIL Å VURDERE:** Sett av tid til å tenke på for og imot før du flytter. – For helsens skyld er det ikke noe opplagt svar at det er en fordel å flytte i leilighet, forteller spesialist i allmennmedisin, Marte Kvittum Tangen. Foto: GETTY

## Gevinstskatt og renter

– Den såkalte gevinstbeskatningen er noe man skal være oppmerksom på dersom man ikke har bodd i huset man selger i 12 av de siste 24 månedene. Selger man huset før det har gått ett år etter at man flyttet ut, oppfyller man bokravet for å kunne selge skattefritt. Men skulle det være vanskelig å finne en kjøper, eller salget av andre årsaker trekker ut i tid, kan man risikere å måtte betale 22 prosent av gevinsten til staten. Gevinsten finner man ved å trekke inngangsverdien (summen man kjøpte huset for) fra utgangsverdien (summen man solgte huset for).

*– Så selger man et hus for fem millioner kroner mer enn man kjøpte det for, og salget skjer innen ett år etter at man flyttet ut, kan man beholde hele fortjenesten. Går det ett år og én dag, kan man risikere å få et skattekrav i posten på 1,1 million kroner?*

– Ja, slik er reglene. Men med gevinstbeskatning kan du også ha rett til å fradragsføre utgifter du har hatt til for eksempel oppussing.

*– Betyr det at du oppfordrer folk til å selge huset før de kjøper seg noe nytt?*

– På papiret er det det tryggeste. Men verden er jo ikke så enkel. Som oftest starter det med at man finner drømmeleiligheten, kjøper den, og deretter går i gang med å selge eksisterende bolig. I tillegg til at man risikerer å måtte betale gevinstbeskatning, vil man i et tregt boligmarked også risikere å bli sittende med en kostbar mellomfinansiering frem til salget av huset er en realitet, orienterer advokat Trude Sem Langfeldt.

Hun forteller videre at det også er lurt å ha et blikk på formuesskatten dersom leiligheten du kjøper koster mindre enn huset du selger.

– Kanskje du innfrir en del gjeld ved å selge huset. Da må du være klar over at verdien av leiligheten vil bli lagt til formuen din, orienterer Sem Langfeldt, som også oppfordrer til å være ekstra oppmerksom dersom flyttingen innebærer at man krysser en kommunegrense.

– Hvordan er de økonomiske forpliktelsene i kommunen man flytter til? Er det for eksempel eiendomsskatt? Satsene varierer fra kommune til kommune, og er noe som absolutt må med i regnestykket, mener hun.

Advokat Trude Sem Langfeldt forteller at kjøp og salg av eiendom også krever at man oppdaterer de juridiske avtalene man måtte ha.

– Dette er et råd jeg ikke kan gjenta for ofte. Det handler både om at avtalene skal ha et innhold som er i tråd med ønskene dine, men også at avtale og realitet faktisk stemmer overens. Avtaler som ikke er oppdatert, kan danne grunnlag for uenighet og krangling. Har du testamentert bort huset ditt til en arving, og ikke oppdatert testamentet med at arvingen i stedet skal få den nye sokkelleiligheten din, kan du risikere at vedkommende ikke får den eiendommen den dagen du dør, selv om det var det du egentlig ønsket.

Også ektepakter og samboerkontrakter må oppdateres: – Godt oppdaterte avtaler vil gjøre oppgjøret enklere dersom det skulle skje et samlivsbrudd. Men det vil også gjøre det enklere for arvingene ved et dødsfall. Spesielt i familier med særkullsbarn vil oppdaterte avtaler gi en god oversikt over eierforhold som igjen vil øke sjansen for et problemfritt skifte.

Sem Langfeldt oppfordrer også de som har skrevet fremtidsfullmakt til å sjekke hvordan kjøp og salg av eiendom er formulert i fullmakten.



– Hvis det står at fullmektigen kan kjøpe og selge eiendom som er referert til ved gårds- og bruksnummer, eller bare ved adresse, er det superviktig å oppdatere fremtidsfullmakten. Konsekvensen er at fullmektigen ikke får solgt eiendommen dersom fremtidsfullmakten trer i kraft. Det finnes fremtidsfullmakter der ute hvor eiendom er spesifikt angitt med gårds- og bruksnummer, siden dette tidligere var et krav. Nå er det tilstrekkelig at det står at fullmektigen kan kjøpe og selge eiendom. Hvis ordlyden er som sistnevnte, trenger du ikke oppdatere fremtidsfullmakten, sier Sem Langfeldt.

## Venter for lenge

Advokat Marianne Aarbakke i interesseorganisasjonen Huseierne er enig med lege Marte Kvittum Tangen i at en flytteprosess svært ofte er full av følelser. Hun understreker at det nettopp derfor er viktig å holde hodet kaldt.

– Hjemmet er en stor del av vår identitet, med hagen du har tilbrakt så mange timer i, og med rosebedet som er din store stolthet. Hjemmet er et sted hvor du har minner fra julefeiringer, bursdager og andre sammenkomster med storfamilien. Det er ikke til å undres over at det kan oppleves som et tap å gi slipp på dette. Mange i denne generasjonen har også vært veldig flinke til å ta vare på huset, og det kan føles tungt og sårt å føle at man ikke lenger er i stand til dette. Det kan oppleves som at man mister en del av seg selv. Mange ender derfor opp med å skyve spørsmålet om flytting foran seg.

– *Hva er konsekvensen av det?*

– At man kommer altfor sent i gang med prosessen. En slik flytteprosess er slitsom og utfordrende nok når man er frisk og rask. Blir man nødt til å flytte fordi helsen svikter, kan det bli en nærmest uoverkommelig prosess. Det er lett å forstå at vi skyver en slik avgjørelse foran oss, for vi ønsker jo at alt skal være som det alltid har vært. Men med økende alder kan mye endre seg brått.

– *Så oppfordringen er ...?*

– Flytt i tide. Da kan du holde en hånd på rattet, og selv ha styringen, fremfor at du mer eller mindre tvinges til å flytte. At eldre blir boende for lenge, kan i enkelte tilfeller også bli en belastning for de pårørende. Man har ikke lenger helsen til å utføre nødvendig renhold og vedlikehold, og man kvier seg for å be om hjelp fra det offentlige. Mange barn synes det nok er en lettelse at foreldrene flytter i leilighet. Ta praten om hvordan du skal tilbringe alderdommen mens du ennå er ved god helse. Marianne Aarbakke oppfordrer til at man fremfor å fokusere på alt man må si farvel til, heller fokuserer på alle fordelene det er ved å flytte til en mer tilpasset bolig:

Mulighetene er større for at du kan bo hjemme lenger.

## Du får frigitt tid

En leilighet krever mindre vedlikehold, og har som regel alt på ett plan.

Ved å flytte til noe mer lettstelt, frigjøres også mer tid til venner, familie og hobbyer, fremfor vedlikehold. Leiligheter ligger ofte mer sentralt, og med butikker og det man trenger av servicetilbud i nærheten. Det forenkler hverdagen.

– Selv om en moderne og sentralt beliggende leilighet ofte vil koste like mye som huset man selger – av og til mer – vil regnestykket på sikt også kunne være en hyggelig overraskelse: Strømregningen er lavere i en leilighet enn i et gammelt hus. Vedlikeholdsutgiftene reduseres. Å flytte fra hus til leilighet vil i de fleste tilfeller også føre til lavere kommunale avgifter. Med en sentralt beliggende leilighet vil man kanskje også klare seg uten bil, sier Aarbakke.

## Innkall til familieråd

Allerede når barna flytter hjemmefra, er huset i utgangspunktet for stort for de som blir boende igjen. Men når man er i 50- eller 60-årene, vil de fleste ikke ha noen problemer med å holde det i stand. De fleste er også i jobb, og lønnen tikker inn på kontoen en gang i måneden. Mer utfordrende kan det bli når man nærmer seg – og passerer – 70-årsmerket: Man orker ikke like mye som før, og – for ikke å glemme – pengesummen som nå kommer inn på kontoen – er ikke i nærheten av hva den var mens man sto i jobb.

Marianne Aarbakke mener at par som møter denne situasjonen godt forberedt, har et stort fortrinn.

– Snakk sammen i god tid om hvordan dere skal tilbringe alderdommen. Ektepar og samboere som har en nøye gjennomtenkt plan, skaper en forutsigbarhet som gjør alt mye enklere.

– Har man barn, bør man absolutt informere dem. Men beslutningen om å selge, må være foreldrenes egen. Mange vegrer seg for å selge huset fordi de føler at de da «selger» barnas barndom. Jeg tror de aller fleste barn vil at foreldrene skal være selvstendige og trygge i eget hjem så lenge som mulig. Min erfaring er at barna opplever en lettelse når foreldrene innser at huset er for stort og tungvint, og kommer seg over en leilighet. Men hold dem oppdatert om prosessen. Kanskje ønsker også et av barna å overta barndomshjemmet, sier Aarbakke.

# Nytt magasin i salg nå






En utgave koster 89 kroner i løssalg. Vi gir deg nå et gunstig tilbud på VG Voksen ***levert hjem*** i din postkasse.

● Mer info: hjem.vg.no ● Tlf.: 220 00 777

● Epost: kundeservice@abo.vg.no

Abonnement fornyes automatisk etter endt tilbudsperiode. Ingen bindingstid. Du må være minst 18 år for å bestille.

# Abonner på VOKSEN

# Mange velger de økologiske grønnsakene våre.




Og det er jo godt med brokkoli, men det sprudler jo ikke akkurat. Bare sånn hvis du vil prøve litt mer av det som er litt bedre.

Kolonihagen

VI SOM VIL DET ANNERLEDES

Du finner oss hos REMA 1000