



Kartverket

Tinglysing av dokumenter ved arveoppgjør

Nina Josefine Halsne og Åge-Andre Sandum



Disposisjon

- Innledning
 - Formålet med skiftet
 - Begrep i arveretten
 - Skifteformer
- Hvordan skal arv fordeles
 - En kort gjennomgang av arvetavlen
- Hvordan få registrert riktig hjemmelshaver
- Alternativ overføring av hjemmelen
- Dokumentavgift - finnes det fritak?
- Konsesjon
- Hvilke dokumenter må du sende inn?
 - Praktisk utfylling av hjemmelseklæring

Begrep i arveretten

- Loddeier
 - Enhver som i egenskap av ektefelle eller arving har krav på lodd i boet. Sl. § 124 første ledd
- Arving (legalarving)
 - Den som etter arvelovens arvegangsregler inntreer i arvelaters etterlatenskaper, helt ut eller delvis
Sl. § 124 andre ledd
- Legatar
 - Enhver annen som ved testament er tilsagt en fordel ved arvelaterens død. Sl. § 124 tredje ledd

Fordelingen av arven - skiftet

- Formålet med dødsbobehandlingen er å fordele avdødes eiendeler mellom arvingene og ev. legatarer
- Arvingene må bestemme seg for hvilken skifteform de ønsker
 - privat skifte
eller
 - offentlig skifte

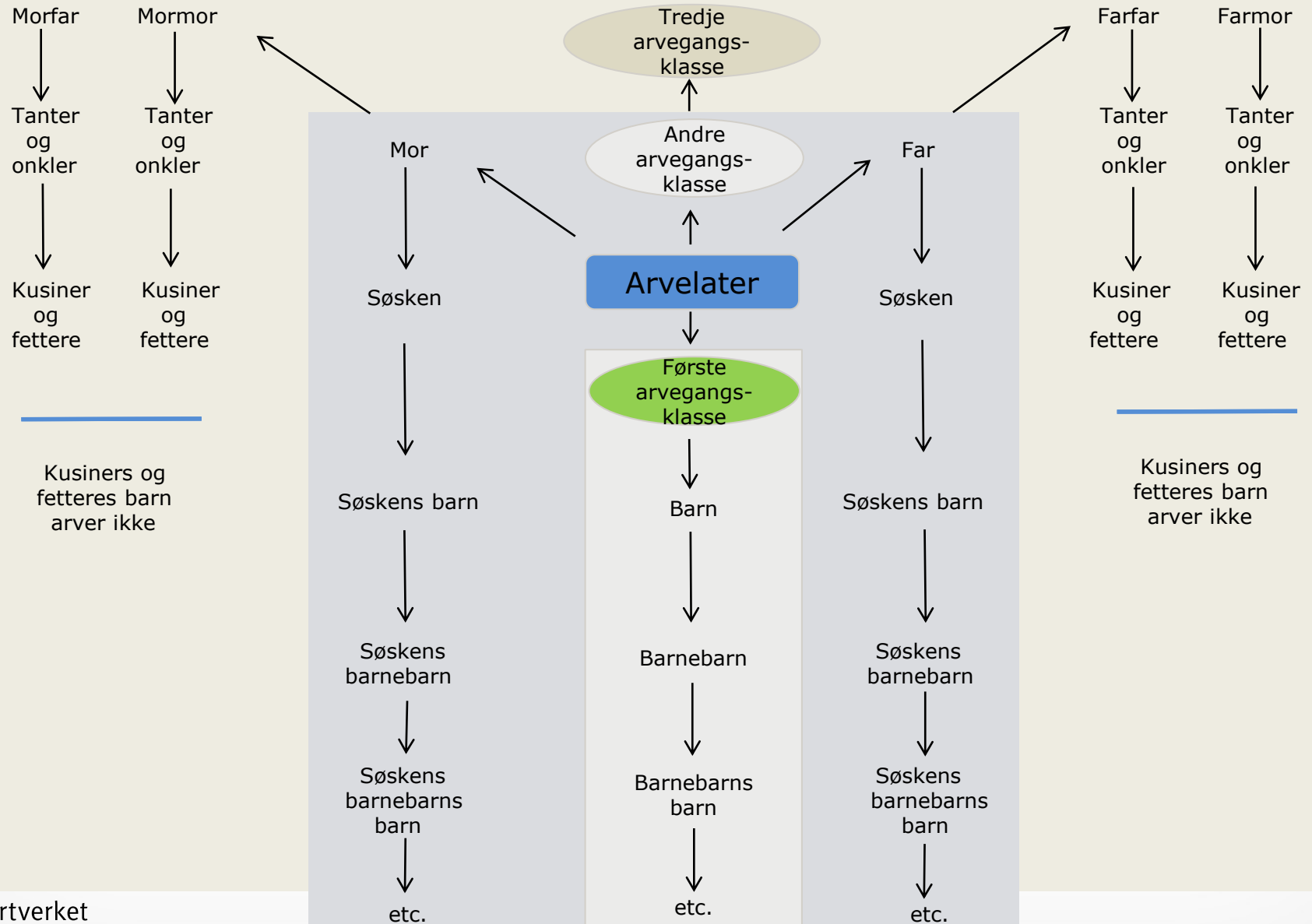


Uskifteattest / skifteattest

- Uskifteattest
 - Attest fra tingretten om at gjenlevende ektefelle eller samboer har tatt over boet (eller deler av boet) uskiftet
- Skifteattest
 - Attest fra tingretten som viser hvem som er avdødes arvinger og hvem som skal foreta skifte av boet
- Denne attesten må du vedlegge hjemmelsklæringen ved overføringen av hjemmelen fra avdøde
 - OBS! Gjelder bare ved privat skifte

Arvetavlen

Oldeforeldre arver ikke



Ektefellens rett til arv, arveloven § 6



- Ektefellens arverett modifierer slektsarveretten
 - Arveretten varierer i størrelse etter hvilke andre legalarvinger arvelateren har
- Ektefellen har rett til fjerdeparten av arven når avdøde har livsarvinger (første arvegangsklasse)
 - Minstearv på 4 ganger grunnbeløpet i folketrygden ved dødsfallet
- Ektefellen har rett til halvparten av arven når de nærmeste slektsarvingene til avdøde er foreldrene hans eller avkom etter disse (andre arvegangsklasse)
 - Minstearv på 6 ganger grunnbeløpet i folketrygden ved dødsfallet
- Er det ikke arvinger i første eller andre arvegangsklasse, arver ektefellen alt

Samboerens rett til arv, al. § 28 b

- Et vilkår at den gjenlevende samboeren har, har hatt eller venter barn med den avdøde
- Arveretten er begrenset til 4 ganger grunnbeløpet i folketrygden (G) ved dødsfallet
 - Arverett til et kronebeløp
 - Forskjell fra ektefeller, som har arverett til en brøk
- Hvis samboerne ikke har felles barn
 - Utvidet testasjonsrett
 - Tilgodese samboer med 4G
 - Krav om minst 5 års samboerskap
- En samboers arverett kan bare begrenses ved testament

Ektefellens rett til uskifte - arveloven kap. III

- Uskifte vil si utsettelse av skiftet (deling av boet)
- Ektefellen har rett til å sitte i uskifte med arvinger i første og andre arvegangsklasse
- Ektefellen kan i utgangspunktet velge å ikke skifte boet etter avdøde
 - Lengstlevende disponerer over avdødes eiendeler
 - Overtar boet med en eiers rådighet
 - Arvingene må vente med arven
 - Særkullsbarn kan likevel kreve arv (ev. samtykke til uskifte)
- Retten til å sitte med boet uskiftet opphører dersom gjenlevende ektefelle inngår nytt ekteskap eller blir satt under vergemål
- OBS! Gjenlevende ektefelle kan ikke gi bort fast eiendom fra uskifteboet uten samtykke fra arvingene
 - Arvingene kan få gaven omstøtt – al. § 19
 - Vi har ingen undersøkelsesplikt i den forbindelse

Samboerens rett til uskifte - al. § 28 c

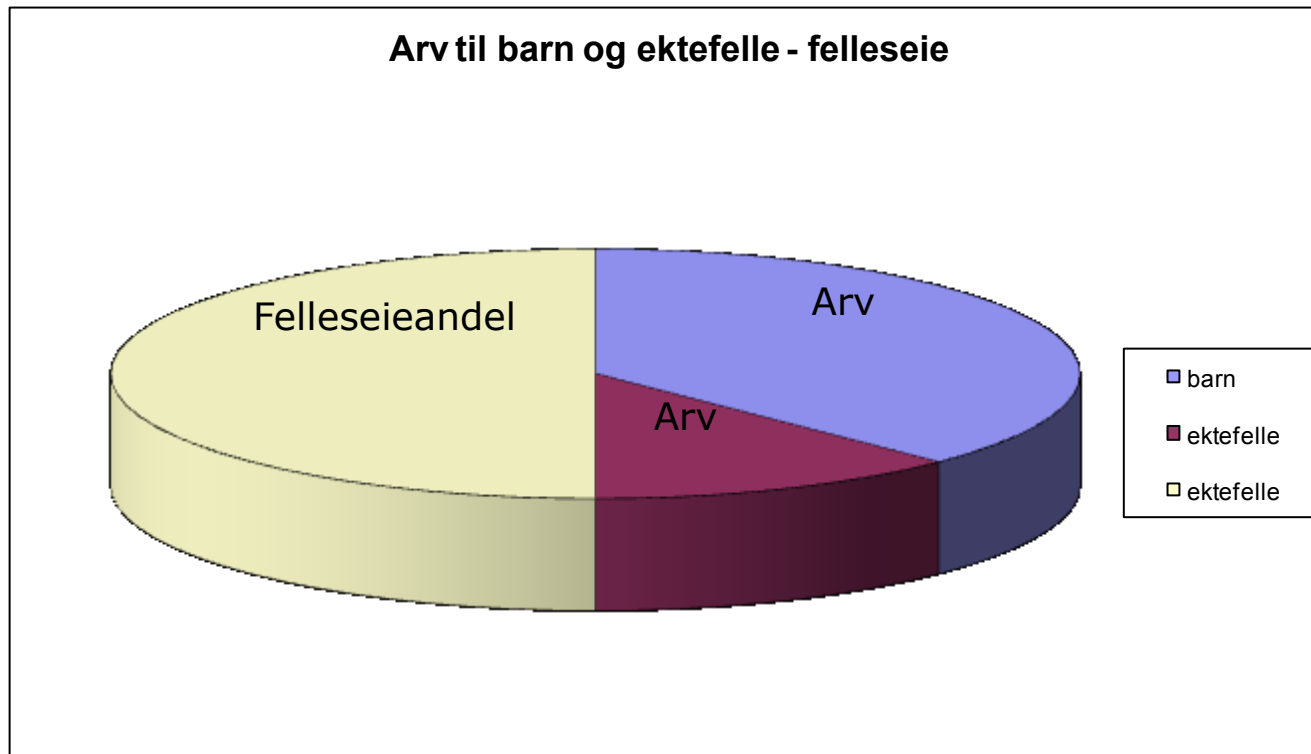
- Vilkår at man var samboer med avdøde ved dødsfallet og har, har hatt eller venter barn med avdøde
- Rett til å sitte i uskifte med
 - felles bolig
 - fritidseiendom som tjente til felles bruk for samboerne
- Særkullsbarn kan likevel kreve arv (ev. samtykke til uskifte)
- Samboeren kan sitte i uskifte med andre eiendeler dersom det er fastsatt i testament eller arvingene samtykker

Arv etter testament



- Prinsippet om testasjonsfrihet - al. § 48
 - Den som har fylt 18 år kan i testament fastsette hva som skal gjøres med det han etterlater seg når han dør
- Fordelingen av arven etter arvetavlen gir ikke alltid det resultatet som arvelateren har ønsket
 - Arvelater kan få frem sitt ønske gjennom å skrive et testament

Eks. på fordeling mellom ektefelle og livsarvinger i et sammensatt skifte



Ektefelle: tar ut $\frac{1}{2}$ (= $\frac{4}{8}$) i skifte av felleseiet + arv $\frac{1}{4}$ av $\frac{1}{2}$ (= $\frac{1}{8}$) = $\frac{5}{8}$

Barn : arv $\frac{3}{4}$ av $\frac{1}{2}$ = $\frac{3}{8}$

Utgangspunktet for overføring av hjemmel

- Avdøde har hjemmel til en eller flere eiendommer
- Arvingene ønsker å få tinglyst hjemmelen til seg eller til en utenforstående tredjemann
- Hvordan overfører man hjemmelen fra en avdød?

Hvordan få registrert riktig hjemmelshaver?

- Hovedregel:
 - Hjemmelsoverføring skjer ved tinglysing av et skjøte
- Ved privat skifte:
 - Hjemmelsoverføring skjer ved tinglysing av en hjemmelsklæring i forbindelse med arv/skifte/uskifte
 - Deretter kan hjemmelen overføres videre i et skjøte
- Ved offentlig skifte:
 - Hjemmelsoverføring skjer ved tinglysing av et skjøte utstedt av tingretten

Overføring av hjemmel

- Ved privat skifte:
 - Hjemmelen må alltid overføres fra avdøde til arvingene som fremgår av skifteattesten før den kan overføres videre
- Ved offentlig skifte:
 - Bobestyreren kan overføre hjemmelen direkte fra avdøde til den som skal ha hjemmelen til slutt

Når får arvingene rådigheten?

- Tinglysingsloven § 14
 - Grunnbokshjemmel som eier har bare den grunnboken utpeker som eier eller som godtgjør at rådigheten er gått over til ham ved eierens død
- Dom fra Borgarting lagmannsrett (LB-2011-145844)
 - Det må tinglyses en hjemmelsklæring for arvingene før det anses godtgjort at rådigheten over eiendommen er gått over til dem jf. tingl. § 14
 - Arvingene vil ikke kunne få tinglyst dokumenter hvor de disponerer over eiendommen før hjemmelsklæringen er tinglyst

Alternativ overføring av hjemmelen

- Grunnbokshjemmel etter kunngjøring – tingl. § 38 a
 - Hjemmelsoverføring skjer ved tinglysing av hjemmels erklæring som Tinglysingen utsteder etter vi har foretatt en kunngjøring
 - Særlig praktisk ved eldre eller store arveoppgjør
- Dersom eiendommen tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel
- Flere vilkår som må være oppfylt:
 - Skriftlig erklære å være eier
 - Utøve eierrådighet
 - Sannsynliggjøring av eierskap
 - minst 20 år - dokumentasjon



NORSK LYSINGSBLAD

Dokumentavgift

- Tinglysning av hjemmeloverføringer utløser som hovedregel plikt til å betale dokumentavgift
 - jf. Stortingets vedtak om dokumentavgift § 1
- Det gis ikke fritak uten at det er direkte hjemmel for det i Stortingets vedtak om dokumentavgift eller i dokumentavgiftsloven
- Husk at et unntak må påberopes
 - Vis til hjemmelen for unntaket



Dokumentavgift for gjenlevende ektefelle?

- Fritak ved et dokument som overfører hjemmel til ektefellen ved den annens ektefelles død
 - Dokumentavgiftsloven § 8 første ledd bokstav a
 - Fritaket gjelder fullt ut selv om verdien overstiger ektefellens arveandel etter arveloven
 - Fritaket gjelder både ved privat og offentlig skifte
 - En overføring fra selvskiftende arvinger til gjenlevende ektefeller er derfor også fritatt
 - Men det er et krav om at den gjenlevende overtar i direkte forbindelse med skifteoppgjøret

Dokumentavgift for gjenlevende samboer?

- Fritak for overføring av den tidligere felles bolig
 - Dokumentavgiftsloven § 8 andre ledd, jf. første ledd bokstav a
- Fritak for overføring fra selvskiftende arvinger til gjenlevende samboer
 - Gjelder også bare den tidligere felles boligen
 - Krav om at den gjenlevende overtar i direkte forbindelse med skifteoppgjøret

Dokumentavgift for livsarvinger og andre slektsarvinger?

- Fritak for ideell arveandel etter loven ved overtagelse av fast eiendom på skifte eller fra uskiftet bo
 - Stortingsvedtaket § 2 bokstav f
 - Arv som følger direkte av arvelovens arvegangsregler
 - Ideell arveandel etter loven
 - Ikke arvelodden i kroner og øre i boet
 - Den ideelle andelen i eiendommen som arvingen overtar
- Ved offentlig skifte gis fritaket ved tinglysingen av skifteskjøtet fra tingretten (skifteretten)
- Ved privat skifte gis fritaket ved tinglysingen av hjemmelsklæringen (eller ved skjøtet når det dreier seg om utdeling fra et uskiftebo)

Dokumentavgift ved arv etter testament?

- Testamentsarv er i utgangspunktet avgiftspliktig
 - Fritak for gaver til det offentlige eller til stiftelser, legater eller med allmennyttige formål
 - Stortingsvedtaket § 2 bokstav a
 - Fritak for overføring av hjemmel til testamentsarving dersom det skjer en hjemmelsoverføring til tredjemann samme dag
 - Stortingsvedtaket § 2 bokstav j
 - Kravet til tinglysing samme dag er et absolutt krav
- Dersom testamentsarvingen også er arving etter lov, er den ideelle arveandelen fritatt, jf. Stortingsvedtaket § 2 bokstav f
 - Vi trenger en oversikt over familien for å kontrollere hvor stor arvingens ideelle arveandel er (familie-/slektstre)

Dokumentavgift ved avkall/avslag på arv?

- Avkall og avslag på arv gir ikke fritak for dokumentavgift
 - Regnes ikke som arveandel etter lov
 - Avkall og avslag innebærer disposisjoner som forrykker arvens størrelse eller den opprinnelige arverekkefølgen
 - Rundskriv nr. 14/2012 S om dokumentavgift s. 21

Konsesjon



- Erverv av fast eiendom utløser konsesjonsplikt
 - Konsesjonsloven § 2
- Diverse unntak fra konsesjonsplikten
 - eks. konsesjonsloven §§ 4 og 5
 - Konsesjonsfriheten må som regel godtgjøres ved en egenerklæring om konsesjonsfrihet
 - jf. konsesjonsforskriften § 2
 - Skjemaet må undertegnes av erververen og kommunen
 - Fullmakt kan som hovedregel ikke brukes
 - Se Tinglysingens rundskriv punkt 15
- Har kommunen nedsatt konsesjonsgrense?
 - Se oppdatert liste på www.slf.dep.no

Hvilke dokumenter må du sende inn ved privat skifte?

- Utfylt hjemmelsklæring
 - Husk riktige arvebrøker
- Skifte- eller uskifteattest
- Ev. testament eller ektepakt
 - Slektstre?
- Egenerklæring om konsesjonsfrihet?
 - Avklar forholdet til konsesjon
- Ev. utfylt skjøte for videre overføring til en arving eller til tredjemann



Overføring ved uskifte

- Hjemmelserklæring
 - Fyll ut informasjon om eiendommen (punkt 1)
 - Påfør fødselsnummer og navn på avdøde (punkt 2)
 - Kryss av for uskifteattest (punkt 3)
 - Påfør fødselsnummer og navn på gjenlevende ektefelle/samboer (punkt 4)
 - Signeres av gjenlevende ektefelle/samboer, dennes fullmektig eller av eiendomsmegler/advokat (punkt 5)
 - Husk å legge ved fullmakter ved bruk av fullmektig
- Legg ved uskifteattesten
- Avklar forholdet til konsesjonsloven
 - Er det nødvendig med en egenerklæring om konsesjonsfrihet?
- Tinglysning av denne hjemmelsoverføringen er fritatt for både tinglysningsgebyr og dokumentavgift
 - jf. tingl.gebyrforskr. § 4 og dal. § 8
 - OBS! For samboere er det bare fritak for dokumentavgift ved overføring av den tidligere felles bolig

Overføring ved skifte

- Hjemmelsklæring
 - Fyll ut informasjon om eiendommen (punkt 1)
 - Påfør fødselsnummer og navn på avdøde (punkt 2)
 - Kryss av for skifteattest (punkt 3)
 - Ev. skifteattest og testament dersom det foreligger testament
 - Påfør fødselsnummer og navn på arvingene (punkt 4)
 - OBS! Husk riktig andel på hver enkelt (skal være brøk)
 - Signeres av de gjeldsovertagende arvingene, disses fullmektig, advokat eller eiendomsmegler (punkt 5)
 - Husk å legge ved fullmakter ved bruk av fullmektig
- Legg ved skifteattesten
 - Husk også ev. testament/ektepakt som fremkommer på skifteattesten og ev. slektstre om nødvendig
- Avklar forholdet til konsesjonsloven
 - Er det nødvendig med egenerklæring om konsesjonsfrihet?

Overdragelse fra arvingene

- Hvis de arvingene i boet som har overtatt gjeldsansvaret har gitt fullmakt til en av arvingene, kan ikke denne ikke denne overdra eiendommen i dødsboet til seg selv, dersom det ikke uttrykkelig fremkommer av fullmakten
- Dersom gjeldsovertagende arving er alene om å overta boet, er han ikke fullmektig, men har betegnelse selvskiftende arving. Han kan dermed overdra eiendommen til seg selv uten signatur fra øvrige arvinger

Urådighet

- Dersom ikke alle arvingene påtar seg gjeldsansvaret, skal det tinglyses en påtegning om urådighet på eiendommen
- Tinglysingen skal av eget tiltak anmerke urådigheten

Trenger du mer informasjon?



- www.tinglysing.no
 - Tinglysingens rundskriv (særlig punkt 6)
 - Ofte stilte spørsmål
- www.lovdatab.no
 - Lover og forskrifter
 - Domsavgjørelser
- www.toll.no
 - Rundskriv nr. 12/2014 S om dokumentavgift