

Veileder til bruk av mal for samboeravtale

Denne veilederen er ment å skulle være et verktøy i forbindelse med utfyllingen av vår mal til samboeravtale. Her vil du finne tips til utfylling, og forklaring på hva de enkelte punktene betyr.

1. Avtalens parter

Her fyller dere ut navn og fødselsdato for dere begge. Husk hvem som er Part 1 og hvem som er Part 2 – da dette vil bli benyttet gjennomgående videre i avtalen.

2. Innledningsvis om oss.

Her skal dere velge det alternativet som er riktig for dere. Når ble dere samboere, og er dette den første samboeravtalen deres, eller har dere laget en fra før som nå skal erstattes?

3. Fast eiendom

Her fyller dere først ut boligens adresse, deretter kjøpesum og hva de totale anskaffelseskostnadene ble inkludert omkostninger. Så må dere velge ett av fire alternativer for hvordan dere har bidratt økonomisk til anskaffelsen, og hvilken eierbrøk dere ønsker.

Alternativ 1: Lik egenkapital, felles lån og lik (50/50) eierbrøk.

Dette benyttes der dere har ett felles lån dere deler likt, og begge har bidratt med like mye i egenkapital ved kjøpet av boligen. Dere benytter også dette alternativet dersom dere ikke hadde noen egenkapital, men har 100% lånefinansiert boligkjøpet med ett felles lån.

Alternativ 2: Ulik egenkapital, felles lån og skjev eierbrøk.

Dette alternativet benyttes dersom dere ønsker at ulikheten i egenkapital skal gjenspeiles i eierbrøken. Det er viktig at når man regner ut eierandelen til hver enkelt må man se på det totale bidraget, og ikke bare ulikheten i egenkapital. Dette innebærer at hver parts andel bli regnet ut ved å legge sammen egenkapital og låneansvar, før dette fordeles på den totale anskaffelseskostnaden til boligen.

Eksempel: Dere har kjøpt en bolig som, inkludert alle omkostninger, koster kr. 6 000 000. Den ene av dere (Part 1) har en egenkapital på kr. 1 400 000, og den andre (Part 2) har en egenkapital på kr. 200 000. Den resterende delen av boligen finansieres ved et felles låneopptak på kr. 4 400 000. Dette innebærer at Part 1 har bidratt med kr. 3 600 000 (1 400 000 + 4 400 000/2), og Part 2 har bidratt med 2 400 000 (200 000 + 4 400 000/2) til anskaffelsen av boligen.

	Part 1	Part 2	TOTALT
Egenkapital (kr)	kr 1 400 000,00	kr 200 000,00	kr 1 600 000,00
Lån (kr)	kr 2 200 000,00	kr 2 200 000,00	kr 4 400 000,00
Kjøpesum inkl. omk. (kr)	kr 3 600 000,00	kr 2 400 000,00	kr 6 000 000,00
Eierandel bolig	60 %	40 %	

Alternativ 3: Ulik egenkapital, lik eierandel (50/50) i boligen og ulik fordeling av lån.

Dette alternativet benyttes dersom man ønsker å eie likt, og å bidra likt til anskaffelsen av boligen. Det er hver enkelts totale bidrag ved lån og egenkapital som er avgjørende for eierbrøken, ikke hvordan man har finansiert hver sin halvpart. Det er ikke noe i veien for at paret kan finansiere hver sin halvpart med ulik andel egenkapital og lån. Det er heller ikke nødvendig at lånet må være felles, partene kan også velge å ha hvert sitt lån.

Eksempel: Dere har kjøpt en bolig som, inkludert alle omkostninger, koster kr. 6 000 000. Den ene av dere (Part 1) har en egenkapital på kr. 1 400 000, og den andre (Part 2) har en egenkapital på kr. 200 000. Den resterende delen av boligen finansieres ved låneopptak på kr. 4 400 000. For at begge parter skal bidra likt til kjøpet av boligen, må begge bidra med kr. 3 000 000 ved anskaffelsen. Dette løses ved at de tar ansvar for den delen av lånet som mangler for at deres bidrag skal være 3 000 000. For Part 1s del, så vil hans andel av lånet være kr. 1 600 000, og for Part 2s del vil andelen av lånet være kr. 2 800 000. På det viset har de bidratt likt til finansieringen av boligen.

	Part 1	Part 2	TOTALT
Egenkapital (kr)	kr 1 400 000,00	kr 200 000,00	kr 1 600 000,00
Lån (kr)	kr 1 600 000,00	kr 2 800 000,00	kr 4 400 000,00
Totalt (kr)	kr 3 000 000,00	kr 3 000 000,00	kr 6 000 000,00
Lånandel bolig	36 %	64 %	

Dersom dere har hvert deres lån, er det tilstrekkelig å angi hvor mye hver av dere har i lån. Dersom dere har felles lån må det oppgis hvor mange kroner av det felles lånet hver enkelt er ansvarlig for, og hvor mange prosent av lånet dette utgjør.

Alternativ 4: Ulik egenkapital, lik fordeling av lånet og lik eierbrøk (50/50).

Forlodskrav på innskudd.

Dette er en god løsning for de som ønsker å eie likt, og fordele lånet, men samtidig sørge for at dersom den ene har betalt mer enn den andre i kjøpesum, oppussing eller liknende, skal den som har betalt mest få dette tilbake ved et eventuelt brudd. Her avtaler man at den som har betalt mest får dette beløpet tilbake ved et salg eller brudd, og at resten av salgssummen deles likt mellom partene.

4. Eiendeler i sameie

Her kan dere avtale at eiendeler dere har anskaffet i fellesskap skal eies i sameie. Vi har listet opp i malen enkelte ting samboere typisk eier i sameie. Deretter er det laget plass for at dere kan fylle inn gjenstander selv. Dersom det ikke er plass til alle gjenstandene dere eier i sameie i malen, så last ned vedleggsmappe, og fyll ut denne.

5. Eiendeler i eneeie

Her fyller dere inn hvilke eiendeler hver av dere har i sitt eneeie. Dersom det ikke er plass til alle gjenstandene dere eier i eneeie i malen, så last ned vedleggsmappe, og fyll ut denne.

6. Gjeld

Her skal dere fylle inn eventuell felles gjeld i tillegg til boliglån, som allerede er ført opp i punkt 2.

7. Dekning av utgifter under samlivet

Her avtaler dere hvordan dere skal fordele kostnader.

8. Samlivsbrudd

Her gir malen dere gode løsninger og bestemmelser for fordeling dersom det skulle være et samlivsbrudd. Dere må ta stilling til om dere vil fastsette hvordan det skal løses dersom dere begge ønsker å overta felles bolig.

9. Samlivsopphør ved død.

En samboeravtale kan ikke bestemme hvem som skal arve dersom den ene faller fra, dette må dere ta stilling til i ett testament. Men samboeravtalen sier noe om hvem som faktisk eier hva, slik at det ikke oppstår unødige krangler omkring eierbrøker eller lånefordeling dersom den ene faller fra.

Helt til slutt så fyller dere inn antall vedlegg dere har til avtalen, printer ut, fyller ut og signerer vedleggene og samboeravtalen.

Vi anbefaler at alle dokumentene printes ut og signeres i to eksemplarer. Skriv også inn initialene deres nederst på alle sider. Dere må selv sørge for oppbevaring av dokumentene på en slik måte at dere finner de dersom dere har bruk for de en dag. Vi anbefaler også at dere lagrer avtalen med vedlegg elektronisk, for eksempel ved å ta bilde av alle sider på den signerte avtalen, og lagre de i en sky/på mobil eller liknende.