



NORGES HØYESTERETT

Den 22. januar 2004 avsa Høyesterett dom i

sak nr. HR-2004-00143-A, (sak nr. 2003/937), sivil sak, anke,

A (advokat Hans V. Haug – til prøve)

mot

B (advokat Tone-Lise Langerud Klose – til prøve)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Gussgard**: Saken gjelder verdiberegning av et skjevdelingskrav knyttet til en arvet råtomt, der ektefellene oppførte sin bolig i fellesskap – ekteskapsloven § 59 første ledd.
- (2) A og B giftet seg i 1988. Hun tok mannens etternavn, men har i dag tatt tilbake sitt pikenavn, og jeg bruker det i det følgende. Ektefellene bygget en enebolig sammen på en tomt i X som A hadde mottatt som arv i 1988. Samlivet opphørte i februar 2001. Da partene ikke kom til enighet om det økonomiske oppgjøret, ble det begjært offentlig skifte.
- (3) Asker og Bærum skifterett avsa kjennelse 5. desember 2002. Den gjaldt As krav i medhold av ekteskapsloven § 59 første ledd om skjevdeling av en hytteeiendom i Y, krav om skjevdeling av tomta i X, og størrelsen på husleie for hennes bruk av den tidligere felles bolig.
- (4) A fikk medhold i at vilkårene for skjevdeling av tomta i X var oppfylt, slik at hun kunne kreve at verdien av denne ble holdt utenfor det som etter ekteskapsloven § 58 skulle fordeles likt mellom ektefellene. Spørsmålet var da hvordan verdien av denne skjevdelingsformuen skulle beregnes. Skifteretten la til grunn at tomta hadde hatt en større verdistigning enn bolighuset, og at ordlyden i § 59 første ledd innebar at A måtte godskrives hele verdiendringen på tomta, uavhengig av at den råtomta hun arvet, var gjort byggeklar og bebygget ved investeringer fra begge ektefeller. As påstand gikk ut på at verdien av råtomten inkludert verdistigningen skulle fastsettes som en andel av eiendommens verdi som helhet. Retten la skiftetaksten til grunn, og med hensyn til

tomteverdien ble det justert for indeksregulerte tilretteleggingskostnader. Hennes skjevdelingsformue ble satt til 30 % av totalverdien av eiendommen. Kjennelsen har slik slutning:

- ”1. A gis rett til på felleseieskifte med B å holde utenfor delingen:
- a) 30 –tretti– prosent av verdien av eiendommen gnr 23 bnr 183 i X
 - b) 50 –femti– prosent av verdien av eiendommen gnr 33 bnr 13 i Y
2. A betaler til B innen 2 –to– uker kr. 3. 980,- –tretusennihundreogåtti– per måned fra 01.04.01, med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum – for tiden 12 –tolv– prosent årlig – fra forfall den 1ste i hver måned og til betaling skjer.
3. B betaler til A innen 2 –to– uker kr. 47.864,- førtisjutusenåttehundreogsekstifire–, med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum – for tiden 12 –tolv– prosent årlig – fra forfall og til betaling skjer.”

- (5) B påanket avgjørelsen, med unntak for skjevdeling av hytteeiendommen. Borgarting lagmannsrett fant at vilkårene for skjevdeling av tomte i X var oppfylt, men retten hadde et annet syn enn skifteretten når det gjaldt verdifastsettelsen. Lagmannsretten la til grunn at hele boligeiendommen var blitt et sameie mellom partene som følge av byggeprosjektet, og at det da var naturlig at det ble brukt en fast eierbrøk, som svarte til forholdet mellom tomteverdien da sameiet ble etablert og eiendommens totale verdi etter at huset var bygget. Ved fastsettelsen av eierbrøken ble senere påkostninger – kr. 120 000 i forbindelse med en garasje – holdt utenfor. Dom ble avsagt 2. juni 2003 med slik slutning:

- ”1. A gis rett til på felleseieskifte med B å holde utenfor delingen 20 – tyve – prosent av den del av verdien av eiendommen gnr. 23 bnr. 183 i X som overstiger kr. 120.000 – etthundreogtyvetusen.
2. A betaler til B innen 2 – to – uker kr. 4. 548 – firetusen femhundreogførtiåtte – pr. måned fra 1. april 2001, med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall forskuddsvis den 1. i hver måned og til betaling skjer.
3. Hver av partene bærer sine saksomkostninger for skifteretten og lagmannsretten.”

- (6) A har påanket lagmannsrettens rettsanvendelse til Høyesterett for så vidt gjelder beregningen av skjevdelingskravet. Det er ikke lenger omtvistet at hun har krav på å ta ut verdien av tomte forlods, og lagmannsrettens avgjørelse av at dette ikke medfører noen åpenbar urimelighet, ekteskapsloven § 59 annet ledd, er ikke påanket.

- (7) *Den ankende part – A – har i korthet gjort gjeldende:*

Det er uriktig å beregne verdien av tomte for henne ut fra et forholdsmessighetsprinsipp. Hun har krav på verdistigningen på råtomte fra ervervet til skjæringstidspunktet etter ekteskapsloven § 60, da formuesfellesskapet mellom partene opphørte. Det er uriktig å se det slik at råtomte er inkorporert i eiendommen, og at det oppstår et sameie i det hele med en fast sameiebrøk. At tomte ble brukt til boligbyggingen, kan ikke likestilles med et kontantinnskudd.

- (8) Ekteskapsloven § 59 første ledd er en verdiregel. Tomta har beholdt sin identitet, på samme måte som i vanlige festeforhold. Den er ikke vanskelig å taksere, og hennes syn gir den retts teknisk enkleste løsningen. Dersom tomta var blitt gjort til hennes særeie, kunne ektefellen ikke blitt medeier i denne. Det er ingen grunn til og klart urimelig at situasjonen skal bli en annen for skjevdelingsformue.
- (9) A har nedlagt slik påstand:
- ”1. **A gis rett til på felleseieskifte med B å holde utenfor delingen 30 – tredve – prosent av verdien av eiendommen gnr. 23, bnr. 183 i X.**
 2. **A tilkjennes saksomkostninger for skifteretten med til sammen kr. 47. 864,- med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelseslovens § 3, første ledd, første punktum med 12 prosent fra 25.12.2002 til 01.01.2004 og deretter med tillegg av forsinkelsesrenter på 9,25 prosent til betaling skjer.**
 3. **B betaler til A saksomkostninger for Borgarting lagmannsrett med kr. 58.280,- med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelseslovens § 3, første ledd, første punktum med 12 prosent fra 19.06.2003 til 01.01. 2004 og deretter med tillegg av forsinkelsesrenter på 9,25 prosent til betaling skjer.**
 4. **B dømmes til å betale A/Det offentlige saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av forsinkelsesrenter etter forsinkelseslovens § 3, første ledd, første punktum med 9,25 prosent fra forfall til betaling skjer.”**
- (10) *Ankemotparten – B – har i korthet gjort gjeldende:*
- (11) Lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig.
- (12) Den råtomta som A arvet, eksisterer ikke i dag; den er gått inn i partenes felles byggeprosjekt. Råtomta var en del av hennes økonomiske bidrag i dette. Det gir et riktig og rimelig resultat at hun mottar den samme forholdsmessige verdien av eiendommens verdi i dag, som den forholdsmessige verdien som tomta utgjorde av etableringskostnadene. Når ektefeller som her bygger hus sammen, er det ingen grunn til å betrakte tomta på annen måte enn som et tilsvarende innskudd av kontanter. Det bør legges avgjørende vekt på at partene gikk inn i et felles prosjekt, og at en utbygd eiendom fremstår som et hele og har én pris. Det opereres ikke med en pris for tomta og en for bebyggelsen.
- (13) Det syn A har på verdsettelsesspørsmålet, fører til urimelige resultater. I mange deler av landet vil prisutviklingen på tomter være høyere enn på bolighus. I pressområder har tomter hatt en meget høy prisstigning. Etter hvert som tomta stiger i verdi, vil den andre ektefellens andel av eiendommens totalverdi bli stadig mindre. Vedkommende blir presset ut av eiendomsmarkedet. Det må derfor kunne legges til grunn at den alminnelige oppfatning blant folk flest er at et forholdsmessighetsprinsipp skal benyttes.
- (14) Forholdsmessighet mellom eierandeler er et generelt prinsipp ved inkorporasjon. Det vises også til uttalelser i teorien om presumsjon for sameie i felles bolig. Det bestrides at det er vanskelig å finne grunnlagsmateriale for å foreta en forholdsmessighetsvurdering.
- (15) B har nedlagt slik påstand:

- ”1. Lagmannsrettens dom stadfestes så langt den er påanket.
2. B/Det offentlige tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra forfall til betaling skjer.”

(16) Jeg er kommet til at anken må føre frem.

(17) Saken gjelder hvordan en skjevdelingsformue i form av en råtomt skal beregnes i et tilfelle der ektefellene har bygget en felles bolig på tomta, med investeringer fra dem begge. Det er ikke anført at det foreligger noen avtale eller særlige forutsetninger hos partene om eierforholdene eller verdsettelsen. Den ankende part gjør gjeldende at hun har krav på hele den verdistigningen som knytter seg til den råtomta hun arvet, og at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig.

(18) Utgangspunktet er ekteskapsloven § 59, der første og annet ledd lyder:

”Verdien av formue som klart kan føres tilbake til midler som en ektefelle hadde da ekteskapet ble inngått eller senere har ervervet ved arv, eller ved gave fra andre enn ektefellen, kan kreves holdt utenfor delingen.

Vil retten til å utta midler etter første ledd føre til et åpenbart urimelig resultat, kan den helt eller delvis falle bort. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på ekteskapets varighet og ektefellenes innsats for familien.”

(19) Det er på det rene og ikke omtvistet at verdien av et formuesobjekt som kan kreves holdt utenfor likedelingen, vil omfatte den verdistigningen som er en følge av en alminnelig prisstigning i samfunnet. Jeg viser til Ot.prp. nr. 28 (1990-91) side 121. Formuesobjektet kan også ha fått en redusert verdi i tidens løp. Det er den aktuelle verdien som skal legges til grunn.

(20) Lagmannsrettens syn på hvordan en skal verdsette tomta på skiftet, er i dommen beskrevet slik:

”Dersom As bidrag til den felles boligeiendom hadde vært et kontantinnskudd, ville skjevdelingskravet blitt beregnet etter hvor stor del av eiendommens verdi innskuddet utgjorde. Skjevdelingskravet gjelder her verdien av en tomt som i 1989 ble inkorporert i partenes felles boligeiendom ved oppføring av boligen. Etter lagmannsrettens mening taler de beste grunner for å se hen til den del av verdistigningen som kan tilbakeføres til den forholdsmessige verdi av tomten da den ble inkorporert. Boligeiendom som er ervervet under ekteskapet vil være eiet i sameie mellom ektefellene. Når finansieringen av felles boligeiendom delvis er skjedd ved skjevdelingsmidler, vil den ektefelle som har investert skjevdelingsmidlene bli godskrevet med en andel i sameiet som svarer til de investerte midler (jfr. Holmøy/Lødrup:Ekteskapsloven, 2. utgave side 196-197). Slik lagmannsretten ser det vil det ved beregningen av skjevdelingskravet når tomten er inkorporert i boligeiendommen, være naturlig å legge til grunn en fast eierbrøk – og ikke en eierbrøk som fluktuierer ettersom tomten endrer verdi. Eierbrøken på det tidspunkt sameiet ble etablert vil dermed være avgjørende for beregningen.”

(21) Lagmannsretten gjentar senere i avgjørelsen at det er lagt til grunn at boligeiendommen er eiet av partene i sameie.

(22) Det er godt mulig at en slik beregning ville gi en rimelig løsning i mange tilfelle. Jeg gir meg ikke inn på å vurdere det, men metoden innebærer etter mitt syn et avvik fra det som ellers følger av vanlige regler for eierforhold i fast eiendom, og jeg har vanskelig for å se

at det er grunnlag for å fravike dette her. Det ville få konsekvenser for svært mange. At ektefeller bygger hus eller hytte på en tomt som er mottatt som arv eller gave, eventuelt tilhørte den ene ektefellen før giftermålet, er ingen sjeldenhet i vårt land.

- (23) Jeg nevner at det ikke fremgår av lagmannsrettens avgjørelse om det er en forutsetning at tomteeieren også har bidratt til utgiftene ved husbyggingen. Heller ikke er det gjort til et poeng at det var en råtomt A arvet. B har anført at verdsettelsesspørsmålet må løses på samme måte for råtomter som for byggeklare tomter, og det er jeg enig i. Men jeg bemerker i denne forbindelse at skifterettens faktiske verdsettelse, der verdien av de påkostninger som er gjort for å gjøre tomta byggeklar, bare kommer til fradrag med en verdi tilsvarende økningen i konsumprisindeksen, ikke kan være riktig som et generelt prinsipp. Videre bemerker jeg at A, i og med at tomta ble bebygget, har vært eier av en *bebygget* tomt i de årene det her gjelder. Etter mitt syn blir det da ikke riktig å sammenligne med verdien av en råtomt og prisutviklingen på en slik ubebygget tomt. Lagmannsretten har lagt til grunn at verdien av en ubebygget tomt er høyere enn en bebygd tomt. Det foreligger flere takster over eiendommen, der verdien av tomta er taksert særskilt. Jeg går ut fra at dette gjelder verdien av en bebygd tomt.
- (24) Tomta ble ikke ervervet av ektefellene i fellesskap, jf. ekteskapsloven § 31 annet ledd, og tilhørte i utgangspunktet ubestridt A. At en tomt bebygges av en annen enn eieren, er helt vanlig. Det foreligger da normalt et festeforhold, og utbyggingen medfører ikke i seg selv at det oppstår et sameie i grunnen. Lovgivningen skiller mellom eier av tomtearealet og eier av bygninger m.v. på tomta. Dette er to atskilte formuesobjekter, og må etter mitt syn behandles som det, også der ektefeller bygger hus på den enes tomt. Jeg er altså ikke enig i at tomten kan anses ”inkorporert” i boligeiendommen.
- (25) Ekteskapsloven av 1991 gir en mye videre adgang til skjevdeling enn den tidligere loven av 1918. Hovedregelen om likedeling ved separasjon og skilsmisse har ikke samme betydning som tidligere. Forholdet er inngående drøftet i lovforarbeidene, der det blant annet ble lagt vekt på å unngå uheldige utslag av likedelingsregelen. I NOU 1987:30 Innstilling til ny ekteskapslov del II side 79 peker utvalget på at begrunnelsen for likedelingsregelen – fellesskapet mellom ektefeller både økonomisk og på annen måte – ikke strekker til når det gjelder midler som ektefellene hadde da ekteskapet ble inngått, eller senere erverver ved arv eller gave. Av flertallets begrunnelse side 81 fremgår at en også la vekt på at arvemidler i økende grad ble gjort til arvingens særeie, og at tilfelle der dette ikke ble gjort, kunne skyldes uvitenhet om rettsreglene. Det ble ansett lite ønskelig at ”en løsning som for de fleste fremstår som naturlig, skal forutsette spesielle kunnskaper om rettsreglene eller et særlig initiativ for å bli realisert”. Departementet sluttet seg til flertallets syn.
- (26) Det er av betydning for mitt standpunkt at loven har bestemmelsen i § 59 annet ledd som skal hindre at skjevdeling fører til et åpenbart urimelig resultat. Ekteskapets varighet er en viktig faktor ved denne vurderingen. I praksis er det vel først og fremst der ekteskapet har vart en del år at en eventuell urimelighet som følge av generell prisstigning vil kunne påvises. Slik § 59 er utformet, ser jeg ikke reelle grunner til å søke å hindre utslag av prisstigning gjennom en særordning for tomter som benyttes ved bygging av felles bolig. Heller ikke retts tekniske hensyn kan ha så stor vekt her. Uansett metode må det foretas skjønnsmessige verdivurderinger.

- (27) B har fremhevet at den annen part vil "presses ut av eiendomsmarkedet" dersom verdistigningen på tomta fullt ut tilkommer den som har ervervet den. Situasjonen oppstår på grunn av ulikhet mellom det partene bringer inn og de objekter det investeres i. Dersom A hadde arvet både hus og tomt, ville ektefellen kunne kommet enda dårligere ut dersom dette ble den felles bolig. I begge situasjoner er det, slik jeg ser det, en vurdering etter annet ledd som i tilfelle skal rette opp resultatet.
- (28) En tomt kan ha meget høy verdi, og arvelater eller giver vil kunne ønske å gjøre det til særeie for mottageren. Dersom tomta var blitt gjort til As særeie, ville den forblitt hennes, uavhengig av boligbyggingen, jf. ekteskapsloven § 48 jf. § 42. Som det fremgår av det jeg har sagt om bakgrunnen for § 59, var intensjonen å oppnå en situasjon tilsvarende særeie, også for ukyndige på dette området. Skjevdelingsregelen med mulighet for en rimelighetsvurdering står for meg som en generelt bedre ordning enn særeie, dersom en vil vektlegge fellesskapet mellom ektefeller.
- (29) Lagmannsretten skriver at "Boligeiendom som er ervervet under ekteskapet vil være eiet i sameie mellom ektefellene". Det er neppe meningen at dette skal forstås etter ordlyden. Sameie forutsetter at eiendommen er ervervet av ektefellene i fellesskap, med innsats fra begge. Det såkalte "husmorsameie" forutsetter således at hustruen har bidratt på en eller annen måte til ervervet av eiendommen. Dersom ektemannen har ervervet eiendommen gjennom arv eller gave, vil sameie ikke oppstå. Om dette kan jeg blant annet vise til Tone Sverdrup: Stiftelse av sameie i ekteskap og ugift samliv (1997) sidene 289 og 424-425. Hvorvidt det foreligger sameie eller ikke, er ikke avgjørende for formuesfordeling etter likedelingsregelen. Etter ekteskapsloven av 1918 var det bare i sjeldne tilfelle at domstolene ga adgang til skjevdeling etter den skønsmessige regelen i § 54 fjerde ledd. Dersom partene i fellesskap bygget på tomt som var arvet eller gitt som gave, uten å være særeie, ville den rimelig nok bli vurdert som en del av totaleiendommen. Etter den nye loven er situasjonen blitt en annen, i og med at den gir adgang til å ta verdien ut forlods, før likedeling. Jeg har vanskelig for å forstå at en tomt skal vurderes på annen måte i relasjon til prisstigning enn annen skjevdelingsformue – for eksempel i form av aksjer eller kunstverk.
- (30) At en ikke uten videre kan legge til grunn at det oppstår et sameie dersom det bygges på tomta, gir etter min vurdering også den riktige og enkleste løsningen ved større tomter der det kan være aktuelt å selge en del av grunnen. Likeledes dersom bebyggelsen skulle brenne eller bli ødelagt på annen måte.
- (31) Slik jeg ser det, kan samhörigheten mellom ektefeller og fellesskapet i forbindelse med etablering av felles bolig, ikke begrunne en fordelingsregel som den lagmannsretten har lagt til grunn. Etter min mening er lagmannsrettens rettsanvendelse uriktig.
- (32) Jeg legger til grunn at partene er enige om at dersom A får medhold i at hun forlods kan ta ut verdien av tomta inkludert prisstigning, så skal verdien settes til 30 prosent av eiendommens totale verdi i dag, en verdi partene er uenige om.
- (33) Den ankende part har krevd saksomkostninger for alle retter. For de tidligere retter hadde tvisten mellom partene et større omfang. Jeg mener lagmannsrettens omkostningsavgjørelse bør bli stående. Saken for Høyesterett gjelder et prinsipielt spørsmål som ikke har vært klarlagt tidligere, og jeg mener hver av partene bør bære sine

saksomkostninger. Jeg nevner at begge parter er gitt fri sakførsel for Høyesterett etter rettshjelploven § 21 a.

(34) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. A gis rett til på felleseieskifte med B å holde utenfor delingen 30 – tretti – prosent av verdien av eiendommen gnr. 23 bnr. 183 i X.
 2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.
- (35) Dommer **Mitsem**: Jeg er kommet til samme resultat som lagmannsretten og kan i det alt vesentlige slutte meg til lagmannsrettens begrunnelse.
- (36) Saken gjelder verdsettelsen av en skjevdelingsformue, en råtomt på 970 m² som i 1989 ble bebygget med partenes felles bolig.
- (37) Som førstvoterende peker på, er det ikke uvanlig at en tomt bebygges av andre enn tomtens eier. I et tilfelle som i vår sak, er det imidlertid helt urealistisk at eiendomsretten til tomten og bebyggelsen vil komme på forskjellige hender. Når tomten er bebygget kan ikke tomteverdien vurderes isolert, men som en del av verdien av hele eiendommen.
- (38) Ankende part gjør gjeldende at verdien av råtomten ved skjæringstidspunktet i 2001 skal settes lik markedsverdien av tomten, taksert som ubebygget råtomt. Denne anførselen kan ikke føre frem. Realiseringen av en slik verdi forutsetter at bebyggelsen er fjernet.
- (39) Til byggingen av partenes felles hjem har ankende part bidratt med råtomten, og etter det opplyste har partene i fellesskap båret kostnadene ved å gjøre tomten byggeklar og oppføringen av bebyggelsen. Jeg er enig med lagmannsretten i at det må anses å foreligge et sameie i eiendommen. Som en konsekvens av skjevdelingsretten etter ekteskapsloven § 59 første ledd, vil ankende part da kunne ta ut forlods, forut for likedelingen, verdien av den delen av eierbrøken som skriver seg fra råtomten. Partene er enige om at verdien av råtomten utgjorde 20 % av eiendommens verdi etter utbyggingen i 1989. Denne prosentsatsen vil ligge fast. Senere påkostninger på eiendommen – i dette tilfellet en garasje verdsatt til kr 120 000 – holdes i denne forbindelse utenfor, slik lagmannsretten gjorde.
- (40) Ved at råtomten ble benyttet til partenes felles boligprosjekt, har ankende part dermed gitt avkall på å høste fordelene av en eventuell særlig verdistigning for ubebygde tomter. I stedet øker verdien av hennes skjevdelingsformue i takt med verdiutviklingen for den helheten tomten inngår i. Etter mitt syn er hensynene bak skjevdelingsregelen ivaretatt ved dette. Hvorvidt løsningen ville ha kunnet bli den samme om det ikke forelå et sameie i eiendommen, er det unødvendig for meg å ta standpunkt til.
- (41) Jeg stemmer etter dette for å stadfeste lagmannsrettens dom så langt den er påanket.

- (42) Dommer **Oftedal Broch:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Gussgard.
- (43) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (44) Dommer **Dolva:** Likeså.
- (45) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. A gis rett til på felleseieskifte med B å holde utenfor delingen 30 – tretti – prosent av verdien av eiendommen gnr. 23 bnr. 183 i X.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: