



NORGES HØYESTERETT

Den 20. juni 2006 avsa Høyesterett dom i

HR-2006-01072-A, (sak nr. 2006/98), sivil sak, anke,

A (advokat Dag T. Berntsen – til prøve)

mot

B (advokat Tore Benson – til prøve)

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

- (1) Dommer **Tønder**: Saken gjelder krav om omstøtelse av overdragelse av en fast eiendom fra uskiftebo til en av arvingene, se arveloven § 19. Spørsmålet er om det har funnet sted et ordinært salg eller om overdragelsen må ses på som en gave – forskudd på arv.
- (2) C har siden hennes mann, D, døde 1. februar 2003, sittet i uskiftet bo med sine fem barn, herunder partene i saken. Ved skjøte datert 24. mars 2003, tinglyst 15. april 2003, overførte hun eiendommen "A", gnr. 0. bnr. 0 i X kommune, til sin sønn, B. I skjøtet er det krysset av i rubrikken med benevnelsen "Fritt salg". Det framgår videre at det var avtalt en kjøpesum på kr 100 000. Det ble i forbindelse med skjøteutstedelsen ikke betalt noe beløp. Derimot ble det den 15. mai 2003 avholdt en verditakst over eiendommen som konkluderte med en verdiansettelse på kr 102 500 (i taksten satt til kr 112 500 som følge av en regnefeil).
- (3) Det ble heller ikke betalt noen kjøpesum etter at verditaksten forelå. Den 23. august 2003 ble skjemaet "Melding om gaver, gavesalg, overdragelse mellom slektninger og om utdeling av midler fra uskiftebo" utfylt og underskrevet av C og B. Skjemaet er stemplet inn hos Nordland skattefogdkontor den 17. september 2003. Under rubrikken "Spesifikasjon og verdi av de utdelte midler" er eiendommen gnr. 0 bnr. 0 oppført med angitt takstbeløp kr 112 500.
- (4) Etter at de øvrige søsknene den 9. juli 2004 hadde tatt ut forliksklage med påstand om at overdragelsen skulle omstøtes i medhold av arveloven § 19, overført B kr 97 000 – kr 102 500 minus omkostninger – til Cs bankkonto – et beløp som senere ble returnert til B fra C.

- (5) Ved Bodø forliksråds dom av 18. november 2004 ble B frifunnet. Den ene av søsknene, A, anket forliksrådets dom til Salten tingrett som 23. mai 2005 avsa dom med slik slutning:

- "1. B frifinnes.**
2. A tilpliktes å betale erstatning til B med kr 25 000 – tjuefemtusen – .
Oppfyllelsesfrist er 14 – fjorten – dager fra forkynnelse."

- (6) Tingretten konkluderte med at det hadde funnet sted et reelt salg av eiendommen, og at overdragelsen verken kunne betraktes som en gave eller et gavesalg. Det forelå derfor ikke grunnlag for omstøtelse.

- (7) A anket dommen til Hålogaland lagmannsrett, som den 23. november 2005 avsa dom med slik slutning:

- "1. Tingrettens dom stadfestes.**
2. A dømmes til, innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse, å erstatte Bs saksomkostninger for lagmannsretten med 25.000 – tjuefemtusen – kroner, med tillegg av rente i medhold av lov om forsinket betaling § 3 første ledd fra utløpet av oppfyllelsesfristen og til betaling skjer."

- (8) Også lagmannsretten kom til at overdragelsen av "A" innebar et salg fra C til B. Lagmannsretten la til grunn at det var partenes intensjon ved utstedelsen av skjøtet at eiendommen ble solgt til fastsatt takst. Det forhold at C i ettertid først ikke ville ta imot kjøpesummen, og deretter returnerte den, kunne i denne sammenheng ikke medføre at eiendommen måtte anses gitt bort i relasjon til arveloven § 19. Overdragelsen innebar heller ikke et gavesalg.

- (9) A har anket dommen til Høyesterett. Anken gjelder så vel bevisbedømmelsen som rettsanvendelsen.

- (10) Partene og to vitner har avgitt forklaring ved bevisopptak. A har for Høyesterett frafalt en subsidiær anførsel om at overdragelsen må betraktes som et gavesalg. For øvrig står saken i samme stilling som ved de tidligere instanser.

- (11) Den ankende part, A, har i hovedsak gjort gjeldende:

- (12) Siden overføringen av eiendommen til B skjedde uten at det ble betalt vederlag, må dette betraktes som forskudd på arv. Dette innebærer at både arveloven § 19 og § 21 kommer til anvendelse. Mens § 21 gir de øvrige arvingene rett til å kreve like stor andel av arvelodden som B har mottatt, jf bestemmelsens annet ledd, gir § 19 adgang til å kreve omstøtelse med den virkning at eiendommen tilbakeføres til boet. De øvrige arvingene må her ha valget mellom bestemmelsene. Det vises blant annet til Lødrup: Arverett, side 361–362 og til Augdahl/Hambro: Arveloven med kommentarer, side 68. Den ankende part må derfor være berettiget til å velge å kreve omstøtelse etter arveloven § 19.

- (13) Det bestrides at det har vært partenes forutsetning at det skulle betales vederlag. Dette gjelder selv om det ved skjøteutstedelsen ble krysset av for "fritt salg". Det vises til at C først tilbød sitt eldste barn å overta eiendommen. Av hennes vitneforklaring framgår at

morens intensjon var at eiendommen skulle stå i hennes navn, men med den forutsetningen at alle søsknene skulle eie stedet. Det var således ikke meningen at det skulle betales vederlag – en forutsetning som må ha vært til stede også ved overdragelsen til B.

- (14) Selv om det skulle foreligge en reell kjøpsavtale ved skjøteutstedelsen, så må man i forhold til arveloven § 19 bygge på det som ble gjennomført. B fikk overført eiendommen uten betaling – det vil si som forskudd på arv. Oppgaven til skattefogden viser at det var dette transaksjonen endte opp med. Dersom man ikke skal legge til grunn det forhold som ble gjennomført, åpner det for omgåelse av gaveforbudet i arveloven § 19. Dette er spesielt uheldig der overdragelsen gjelder fast eiendom, som i forhold til arvingene, er gitt en særlig beskyttelse.

- (15) A har nedlagt slik påstand:

- ”1. Overføring av gnr 0 bnr. 0 i Sørfold kommune fra C i uskiftet bo til B omstøtes, og B tilpliktes å overskjøte eiendommen tilbake til C.**
- 2. B tilpliktes å betale sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra utløpet av oppfyllestiden til betaling skjer.**
- 3. B tilpliktes å betale saksomkostninger til det offentlige for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”**

- (16) Ankemotparten, B, har i hovedsak gjort gjeldende:

- (17) Til grunn for skjøteutstedelsen 24. mars 2003 lå en muntlig avtale om ordinært kjøp av eiendommen etter takst. Dette viser det faktum at det i skjøtet er krysset av for ”fritt salg”, og at takst ble innhentet.

- (18) Det forelå heller ingen gavehensikt fra Cs side. For henne gjaldt det å bli kvitt en byrde da hun innså at hun selv ikke maktet å holde bygningene på eiendommen ved like. Hun tilbød først eiendommen til sin eldste datter, noe som viser at hun heller ikke hadde intensjon om spesielt å berike B.

- (19) Det er ingen uenighet mellom partene om at det var samsvar mellom avtalt pris og eiendommens verdi.

- (20) Når C etter at takst forelå nektet å ta imot kjøpesummen, så var det i strid med avtalen mellom henne og B. Han mener han fortsatt er forpliktet til å betale og er klar til å gjøre det så snart C er villig til å ta imot pengene.

- (21) Når skjemaet om melding om gave mv. ble utfylt og innsendt til skattefogden, så er det gjort etter tilrådning fra skattefogden. Det lå i dette ingen erkjennelse av at den opprinnelige kjøpsavtalen var endret til en avtale om gave eller forskudd på arv. Meldingen bekreftet at han skyldte beløpet, men at oppgjøret for overdragelsen først skulle finne sted etter Cs død.

- (22) B har nedlagt slik påstand:

- ”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.**
- 2. A tilpliktes å betale saksomkostninger til det offentlige for Høyesterett med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”**

(23) *Mitt syn på saken*

(24) Arveloven § 19 oppstiller et forbud mot at gjenlevende ektefelle i uskifte gir bort fast eiendom eller gave som står i misforhold til formuen i boet. Hver enkelt arving kan kreve gaven omstøtt ved dom så fremt gavemottakeren skjønte eller burde ha skjønt at gjenlevende ikke hadde rett til å gi gaven. Forbudet i arveloven § 19 gjelder også i forhold til arving. Dette må gjelde selv om gaven er gitt som forskudd på arv.

(25) Den eiendom saken gjelder ”A”, gnr. 0 bnr. 0 i Sørfold kommune, er av lagmannsretten beskrevet som følger:

”Eiendommen ”A” ligger på Y i X kommune. Den er veiløs, og adkomst skjer med båt. Eiendommen er på 430 dekar og bebygd med et lite bolighus, fjøs, uthus og naust. Både huset og fjøset er bygd like etter krigen og har beskjednen standard. Etter at partenes foreldre fraflyttet eiendommen på begynnelsen av 1980-tallet, har den vært benyttet som fritidseiendom, hovedsakelig om somrene, av sakens parter, deres foreldre og søsken. Det har de siste 20 årene ikke vært utført særlige vedlikeholdstiltak på bygningene.”

(26) Det synes videre å være på det rene at C har hatt et ønske om å overføre eiendommen til ett av barna da hun selv ikke har maktet å sørge for nødvendig vedlikehold av bygningene. Etter at hun først forgjeves hadde henvendt seg til sin eldste datter, inngikk hun og B muntlig avtale om at han skulle overta eiendommen. Etter utstedelsen av skjøtet ble det holdt en verditakst der eiendommens verdi ble satt til ca. kr 100 000,-.

(27) Jeg finner at avtalen på tidspunkt for skjøteutstedelsen var at B skulle betale vederlag for eiendommen tilsvarende eiendommens markedsverdi i henhold til verditakst. Oppgjør skulle således finne sted i mai 2003 etter at taksten forelå. Det er ikke grunnlag for å fravike de tidligere retters konklusjon på dette punkt, som blant annet bygger på umiddelbar bevisføring.

(28) Jeg legger videre til grunn at B, da taksten forelå, tok initiativ for å gjøre opp mellomværendet med sin mor, men at hun på det tidspunktet ikke lenger ønsket å motta betalingen. Intet ble således betalt. Etter en tid utferdiget de meldingen til skattefogden hvorav framgår at eiendommen er overført fra uskifteboet til B uten at det er betalt vederlag.

(29) Lagmannsretten har kommet til at den opprinnelige kjøpsavtalen må være avgjørende i forhold til anvendelsen av § 19. Det forhold at C i ettertid ikke ville ta imot kjøpesummen, medfører ikke at eiendommen anses gitt bort i forhold til arveloven § 19.

(30) Jeg er kommet til en annen konklusjon enn lagmannsretten på dette punkt. Innsendingen av meldingen til skattefogden viser etter min mening at B har akseptert at overdragelsen av eiendommen skulle skje vederlagsfritt. Den opprinnelige kjøpsavtalen er med andre

ord blitt endret til en avtale om vederlagsfri overdragelse. Slik situasjonen ligger an i denne saken, er jeg enig med den ankende part i at det i forhold til arveloven § 19 må være riktig å legge til grunn det som ble det endelige innholdet i avtaleforholdet. Jeg legger i denne forbindelse særlig vekt på at endringen skjedde relativt kort tid etter inngåelsen av den opprinnelige kjøpsavtalen og før den var gjennomført. Samlet sett framstår dermed overdragelsen med et klart gavepreg selv om den opprinnelig var ment som et ordinært salg.

- (31) Avgjørende for om vilkårene for omstøtelse foreligger blir da om B har vært i god tro, dvs om han ”skjøna eller burde ha skjøna at ektemaken ikkje hadde rett til å gi gåva”, se arveloven § 19 annet ledd. Hva dette kravet innebærer er nærmere omtalt i Rt. 1982 side 948 (side 954):

”Slik jeg oppfatter loven, må det være tilstrekkelig til omstøtelse at ankemotparten kjente til at moren satt i uskifte og var kjent med de faktiske forhold for øvrig som bevirket at dette måtte bli å anse som et gavesalg. Hvorvidt han hadde klart kjennskap til hvilke grenser loven setter for gjenlevendes disposisjonsrett, kan i denne sammenheng ikke tillegges nevneverdig vekt”.

- (32) Jeg er kommet til at B hadde slik kunnskap om de konkrete omstendigheter at han ikke kan sies å ha vært i god tro med hensyn til berettigelsen av overdragelsen. Vilårene for omstøtelse foreligger derfor.
- (33) Den ankende part har vunnet fram med anken. Jeg finner likevel at det ikke bør tilkjennes saksomkostninger verken for Høyesterett eller for noen av de tidligere retter, da saken har reist spørsmål av prinsipiell karakter som ikke tidligere har vært behandlet av Høyesterett.
- (34) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Overføringen av eiendommen ”A”, gnr. 0 bnr. 0 i X kommune fra C i uskiftet bo til B omstøtes, og B tilpliktes å overskjøte eiendommen tilbake til C.
2. Det tilkjennes ikke saksomkostninger for noen instans.

- | | | |
|------|----------------------------|--|
| (35) | Dommer Støle: | Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende. |
| (36) | Dommer Lund: | Likeså. |
| (37) | Dommer Stang Lund: | Likeså. |
| (38) | Justitiarius Schei: | Likeså. |

(39) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Overføringen av eiendommen "A", gnr. 0 bnr. 0 i X kommune fra C i uskiftet bo til B omstøtes, og B tilpliktes å overskjøte eiendommen tilbake til C.
2. Det tilkjennes ikke saksomkostninger for noen instans.