



NORGES HØYESTERETT

Den 6. mai 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-00806-A, (sak nr. 2007/1863), sivil sak, anke,

A (advokat Ramborg Elvebakk – til prøve)

mot

B (advokat Preben Mo Fredriksen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Tønder**: Saken gjelder hvilket tidspunkt verdsettelsen skal knyttes til for en boligeiendom i sameie i forbindelse med oppløsning av samboerforhold.
- (2) A og B kjøpte i april 1999, som samboere, boligeiendommen Xveien --, gnr. ---, bnr. --, snr. -- i Y kommune. Kjøpesummen var 3 650 000 kroner. Forut for kjøpet hadde de inngått avtale om at de skulle ha eiendommen i sameie med en halvpart på hver.
- (3) Samboerforholdet ble oppløst sommeren 2002. Partene er enige om at dette kan dateres til 1. juli 2002. B ble boende i huset også etter 1. juli 2002. Etter at A 29. juli 2002 begjærte midlertidig forføyning med krav om bruksrett til boligen og rett til å utøve eierrettighetene til denne, valgte B å flytte, mens A ble boende sammen med de to barna deres.
- (4) Fra 1. juli 2002 har A betjent pantelånet på eiendommen, betalt alle løpende avgifter og dekket utgifter til vedlikehold mv. Blant annet har hun satt i stand sokkelleiligheten for utleie, og har fra begynnelsen av 2003 mottatt en månedlig leie på 8 500 til 9 000 kroner. A betalte ikke husleie til B for disponeringen av hans andel av eiendommen. Han framsatte imidlertid krav om husleie i januar 2004 i forbindelse med at A krevde underholdsbidrag for barna. Han opplyste samtidig at han ville betale halvparten av renter og avdrag på boliglånet og halvparten av vedlikeholdsutgiftene. Lånet ble imidlertid fortsatt betjent av A. Det samme gjaldt betaling av vedlikeholdsutgifter.

(5) Det oppsto uenighet mellom dem om en rekke forhold vedrørende det økonomiske oppgjøret. Ved stevning av 14. januar 2005 anla A sak mot B for Oslo tingrett med krav om å få overta eiendommen. Under saksforberedelsen begjærte hun eiendommen verdsatt ved skiftetakst. Da det var uenighet om hvilket verdsettelsestidspunkt som skulle legges til grunn, måtte dette avgjøres av tingretten. Tingretten avsa dom 17. februar 2006 med slik domsslutning:

- ”1. **B overskjøter innen 14 – fjorten – dager sin ideelle halvpart av Xveien --, gnr - --, bnr --, snr -- i Y kommune til A mot at hun betaler til ham halvdelen av eiendommens omsetningsverdi fastsatt ved skiftetakst per avhjemlingsdatoen, fratrukket kr 2.104.808,- kronertommillionerthundreogfiretusenåttehundreogåtte. Samtidig innfrir hun pantelånet på huset eller overtar hele lånet som eneskyldner.**
2. **Det beløpet A skal betale i h.t. punkt 1 kan gjøres opp ved en fordring med pantsikkerhet i Xveien --. Fordringen er rentebærende med for tiden 8 – åtte – prosent effektiv rente p.a., jf forskrift om rentesats av 18.12.92. Fordringen kan fra begge sider sies opp med 6 – seks – måneders varsel, jf ekteskapsloven § 70 annet ledd. Etter at fordringen er forfalt til betaling, betales morarente i h.t. den til enhver tid gjeldende rentesats etter forsinkelsesrenteloven til betaling skjer.**
3. **A betaler saksomkostninger til B innen 14 – fjorten – dager med kr. 150.000,- kronerthundreogfemtitusen med tillegg av forsinkelsesrente i h.t. forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer.”**

(6) Tingretten kom til at verdsettelsen skulle skje med grunnlag i verdien på avhjemlingstidspunktet for skiftetaksten. Fradraget på 2 104 808 kroner i innløsningsbeløpet, jf. slutningen punkt 1, gjaldt diverse poster i det økonomiske mellomværendet mellom partene, som tingretten også måtte ta stilling til.

(7) A anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett. Hun hevdet prinsipielt at verdsettelsen skulle skje med utgangspunkt i verdien ved samlivsbruddet den 1. juli 2002, da hun mente det allerede den gang ble bestemt at hun skulle overta eiendommen. Subsidiært hevdet hun at dette i alle fall ble akseptert av B i tilsvaret, og at tidspunktet da dette ble avgitt, 16. februar 2005, derfor måtte være avgjørende. Atter subsidiært hevdet hun verdsettelsen måtte skje ut fra verdien på tidspunktet for tingrettens dom, da dommen etter hennes mening rettskraftig fastslo at hun skulle overta eiendommen. B på sin side hevdet verdsettelsen måtte skje ut fra verdien på domstidspunktet.

(8) Lagmannsretten avsa dom den 25. oktober 2007 med slik domsslutning:

- ”1. **Tingrettens dom, punkt 1 stadfestes med den endring at A betaler til B halvdelen av eiendommens omsetningsverdi fastsatt ved skiftetakst per domstidspunktet, fratrukket kroner 1 996 593 – enmillionihundreogfemtisekstusenfemhundreogfemtititre.**
3. **Tingrettens dom, punkt 2 stadfestes med den endring at fordringen er rentebærende med for tiden 5,3 % rente, jf forskrift av 13.02.2007 nr 164.**
4. **I saksomkostninger for lagmannsretten betaler A til B innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse kroner 141 737 – etthundreogfortientusensjuhundreogtrettisju – med tillegg av renter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall og til betaling skjer.**

5. Hver av partene dekker sine saksomkostninger for tingretten.”

- (9) Lagmannsretten kom til at verdsettelsen skulle skje ut fra verdien på tidspunktet for lagmannsrettens dom.
- (10) Det ble holdt skiftetakst over eiendommen 2. februar 2006. B begjærte skifteovertakst, som ble avhjemlet 2. november 2007. Punkt 1 og 2 i slutningen lyder:
- ”1. Eiendommen Xveien --, gnr. ---, bnr. -- snr. -- i Y takseres til 6 950 000 – kronerseksmillionernihundreogfemtiusen 00/100 –.
2. Eiendommen takseres til følgende historiske verdier:
 26.01.06: kr 6 050 000 – kronerseksmillionerogfemtiusen 00/100 –
 16.02.05: kr 5 310 000 – kronerfemmillionertrehundreogtitusen 00/100 –
 01.07.02: kr 4 450 000 – kronerfiremillionerfirehundreogfemtiusen 00/100 –.”
- (11) I tillegg til verdien på avhjemlingstidspunktet, jf. punkt 1, har altså overskjønnet fastsatt verdien svarende til henholdsvis As atter subsidiære, subsidiære og prinsipale påstand, jf. punkt 2.
- (12) Det er opplyst at overskjønnet ikke er rettskraftig da dette er anket av B til Borgarting lagmannsrett.
- (13) A har anket Borgarting lagmannsretts dom til Høyesterett. Anken er begrenset til å gjelde lagmannsrettens rettsanvendelse vedrørende verdsettelsestidspunktet, idet partene er blitt enige om alle andre tvistepunkter vedrørende deres økonomiske mellomværende.
- (14) Det er lagt fram enkelte nye dokumenter for Høyesterett. Saken står imidlertid i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere instanser.
- (15) Den ankende part, A, har i hovedsak anført:
- (16) Når lagmannsretten har kommet til at verdsettelsen skal skje ut fra verdien på domstidspunktet, er dette basert på feil lovforståelse.
- (17) Hvilket verdsettelsestidspunkt som skal legges til grunn, følger av ekteskapsloven § 69 annet ledd annet punktum, som også gjelder ved oppløsning av samboerforhold, jf. husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3. Ved privat skifte er det avgjørende tidspunktet for verdsettelsen, enten overtakelsen skjer i medhold av loven eller i henhold til avtale, når det ble ”bestemt” hvem som skal overta eiendelen. Lagmannsretten ser ut til å ha forstått dette uttrykket slik at partene må være enige om de økonomiske forutsetninger for overtakelsen for at lovens kriterium skal være oppfylt.
- (18) Med en slik forståelse vil ekteskapsloven § 69 annet ledd annet punktum ikke ha noen selvstendig betydning og det har formodningen mot seg. Hva som må til for at en overtakelse er ”bestemt”, kan således ikke sidestilles med det som normalt kreves for å konstatere en bindende avtale om kjøp av fast eiendom.
- (19) På samme måte kan ikke en hvilken som helst betingelse som den ene parten stiller for at den andre skal overta, bety at lovens krav ikke er oppfylt. En generell betingelse om verdsettelse til omsetningsverdi etter skiftetakst, forhindrer ikke at overtakelsen kan være ”bestemt” på et tidligere tidspunkt enn når taksten avholdes.

- (20) Om noe er "bestemt" vil også kunne bero på hvordan partene har innrettet seg. Når den ene parten over tid betjener renter og avdrag på pantelån, har overtatt vedlikeholdsansvar, oppbærer inntekter av utleie samtidig som den andre parten etter utflytting ikke utøver noen eierposisjoner, er dette momenter som taler for at lovens krav er oppfylt.
- (21) Forarbeidene støtter en slik forståelse. Her er kriteriet omtalt som det tidspunktet da det ble "klarlagt" at ektefellen skulle overta eiendelen og det tidspunkt da partene "ble enige" om det. Dette er uttrykk som peker i retning av at det ikke stilles krav om at alle sider ved overtakelsen skal være avtalt så lenge det er på det rene hvem som skal overta eiendommen.
- (22) Også reelle hensyn taler for at verdsettelsen skjer ut fra verdien på et tidlig tidspunkt. Dette gir størst forutberegnelighet for den som overtar med hensyn til hva dette vil innebære rent økonomisk. Dersom utgangspunkt tas i oppgjørstidspunktet, kan det skape stor usikkerhet når verdien er under utvikling. Det kan ofte ta lang tid fra den faktiske overtakelsen til alle forhold er avklart, og endelig oppgjør kan finne sted. Hensynet til en god forvaltning av eiendommen tilsier også at den som skal overta eiendommen, kan disponere over den som sin egen så tidlig som mulig etter overtakelsen, noe som taler for at det ikke stilles for strenge krav. Dette momentet er i forarbeidene anført til fordel for regelen om å benytte samlivsbruddet som verdsettelsestidspunkt ved overtakelse av egne eiendeler, og det bør derfor tillegges betydelig vekt ved tolkingen av uttrykket bestemt. At verdsettelsestidspunktet settes så tidlig som mulig, vil også bidra til å fremme en rask bobehandling idet ingen av partene vil ha interesse i trenering.
- (23) Prinsipalt anføres at det ved samlivsbruddet den 1. juli 2002 var tilstrekkelig avklart mellom partene at A skulle overta eiendommen til at lovens kriterium var oppfylt. I tillegg til at partene rent faktisk innrettet seg på dette, vises det til at det på dette tidspunkt også forelå et tilbud fra B om overtakelse.
- (24) Subsidiært anføres at tidspunktet for tilsvaret, 16. februar 2005, må legges til grunn. B ga da klart tilkjenne at han ikke hadde innvendinger mot at eiendommen skulle tilhøre A.
- (25) Atter subsidiært anføres det at verdien på tidspunktet for hovedforhandlingen i tingretten er avgjørende, hvilket vil si 26. januar 2006. Det går fram av premissene at partene under hovedforhandlingen var enige om at A hadde krav på å overta eiendommen med hjemmel i husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3. Under henvisning til denne enigheten, slår tingretten fast at A skal overta eiendommen. Denne delen av dommen er ikke påanket.
- (26) A har nedlagt slik påstand:

"Prinsipalt:

1. **Lagmannsrettens dom punkt 1 stadfestes med den endring at A betaler til B halvdelen av eiendommens omsetningsverdi fastsatt ved skiftetakst per 01.07.2002, fratrukket kr 2 001 661.**

Subsidiært:

2. **Lagmannsrettens dom punkt 1 stadfestes med den endring at A betaler til B halvdelen av eiendommens omsetningsverdi fastsatt ved skiftetakst per 16.2.2005, fratrukket kr 2 149 890.**

Atter subsidiært:

3. **Lagmannsrettens dom punkt 1 stadfestes med den endring at A betaler til B halvdelen av eiendommens omsetningsverdi fastsatt ved skiftetakst per 26.01.2006, fratrukket kr 2 079 785.**
4. **Lagmannsrettens dom, pkt. 5 stadfestes.**
5. **A/det offentlige tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsrett og Høyesterett med tillegg av lovens rente fra oppfyllestidspunkt og til betaling skjer.”**

- (27) Ankemotparten, B, har i hovedsak gjort gjeldende:
- (28) Lagmannsretten har forstått loven riktig. Spørsmålet om det er bestemt at noen skal overta eiendommen, må, når dette beror på avtale, avhenge av en konkret helhetsvurdering. Det må kreves at partenes enighet er kommet klart til uttrykk, og enigheten må omfatte de økonomiske forutsetninger for overdragelsen.
- (29) En slik forståelse følger av lovens ordlyd. Uttrykket ”bestemt” henspeiler på at noe må være endelig avgjort. Det har formodningen mot seg at dette vil være tilfellet uten at de økonomiske vilkår er klarlagt. Videre indikerer uttrykket at enigheten må bygge på en viljeserklæring. Det kan vanskelig tenkes at noe er bestemt utelukkende på grunnlag av konkludent adferd.
- (30) Også forarbeidene gir støtte for at de økonomiske forutsetninger for overdragelsen må være klarlagt. Under lovens forberedelse var man således klar over at bestemmelsen bare unntaksvis ville ha selvstendig betydning i avtaletilfellene, jf. NOU 1987: 30 side 142. Av proposisjonen framgår at bestemmelsen ble tatt inn for å gjøre loven fullstendig, og at det med dette ikke var meningen å endre rettsstilstanden, jf. Ot.prp. nr. 28 (1990–1991) side 84.
- (31) At de økonomiske forutsetninger må være avklart, støttes også av foreliggende rettspraksis og teori, og er den regel som har de beste grunner for seg. Regelen vil ha som konsekvens at verdsettelsen som oftest blir knyttet til oppgjørstidspunktet. Dette gjør at begge får nytte godt av en eventuell verdistigning, og den som flytter ut, blir utløst med et beløp som bedre er tilpasset det rådende prisnivå på boligmarkedet. Det gir videre større forutberegnelighet for oppgjøret at verdsettelsen settes til oppgjørstidspunktet. Det kan også bli vanskelig å oppnå gode minnelige løsninger dersom kravet til hva som er ”bestemt” stilles for lavt, idet partene vil gardere seg mot å bli bundet. At de økonomiske forutsetninger må være avklart, gir dessuten en klarere regel rent retts teknisk, noe som forebygger tvister mellom partene.
- (32) De foreliggende rettskilder tilsier at det må opereres med en presumsjon for at det ikke er inngått avtale om endelig overdragelse så lenge de økonomiske vilkår for overdragelsen ikke er avklart.
- (33) Den ankende parts prinsipale påstand om at verdsettelsen skal skje på grunnlag av verdien på tidspunktet for oppløsning av samboerforholdet, kan ikke føre fram. Bs tilbud av 27. juni 2002 gir ikke støtte for påstanden, da betingelsene som han stilte, aldri ble oppfylt. Både påstanden i begjæringen om midlertidig forføyning så vel som brev fra As advokat tyder på at heller ikke A anså noen endelig avtale inngått. Det ble tvert imot gitt

uttrykk for at verdsettelsen skulle skje ut fra verdien på verdsettelsestidspunktet. Det er heller ikke foretatt formelle skritt som bekrefter en eiendomsoverdragelse, som for eksempel overskjøting eller oppføring av A som eeneier i hennes selvangivelse.

- (34) Heller ikke As subsidiære anførsel kan føre fram. Det framgår uttrykkelig av tilsvaret at Bs aksept av As overtakelse forutsatte en samtidig verdsettelse. Dette er den samme betingelse som B framsatte i sitt tilbud av 27. juni 2002.
- (35) Endelig bestrides at As rett til å overta eiendommen ble rettskraftig avgjort ved tingrettens dom. Konsekvensen av As standpunkt vil være at B måtte ha inngitt en aksessorisk motanke til tross for at han var enig i domsslutningen. Som lagmannsretten påpeker, ble imidlertid tingrettens dom som helhet påanket, det vil si også den del av slutningen som omfattet retten til overtakelse. Dette innebærer at As rett til overtakelse ikke vil være endelig bestemt før denne retten er fastslått ved rettskraftig dom, hvilket først vil skje ved dom i herværende sak. Det vil derfor prinsipielt sett være tidspunktet for Høyesteretts dom som vil være riktig verdsettelsestidspunkt.

- (36) B har nedlagt slik påstand:

- ”1. Borgarting lagmannsretts domsslutning punkt 1 stadfestes.**
- 2. A dømmes til å betale B hans saksomkostninger for alle instanser med tillegg av lovens forsinkelsesrente, fra forfall og til betaling skjer.”**

- (37) *Jeg ser slik på saken:*

- (38) Lov 4. juli 1991 nr. 45 om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører (husstandsfellesskapsloven) har i § 3 første ledd en bestemmelse som gir en part visse rettigheter til partenes felles hjem ”når sterke grunner taler for det”. Blant annet gjelder det rett for en part til å overta felles bolig som helt eller delvis har tilhørt den andre. Om dette heter det i § 3 første ledd nr. 3:

”Dersom husstandsfellesskapet oppløses på annen måte enn ved død, kan én av partene, når sterke grunner taler for det, få følgende rettigheter til deres felles hjem:

...

3. rett til å overta boligeiendom eller andel av boligeiendom som tilhører en annen av partene og som utelukkende eller hovedsakelig har tjent til felles bolig, hvis ikke den andre har odelsrett til eiendommen, eller den er ervervet fra hans eller hennes slekt ved arv eller gave,”

- (39) Av bestemmelsens fjerde ledd framgår at ”(o)m oppgjør og skiftetakst gjelder ekteskapsloven §§ 69 første ledd og annet ledd annet punktum og 70 annet og fjerde ledd og skifteloven § 125 tilsvarende”.

- (40) Henvisningen til ekteskapsloven § 69 gjelder verdsettelse av eiendeler i forbindelse med oppløsning av formuesfellesskapet og lyder:

”Blir ikke ektefellene enige om verdien av eiendeler som den enkelte skal beholde etter § 66 eller overta etter § 67, fastsettes verdien ved skiftetakst. Taksten skal svare til eiendelenes omsetningsverdi når ikke annet er særskilt bestemt.

Når en ektefelle beholder eiendeler som han eller hun eier fullt ut, skal verdsettelsen knyttes til verdien på det tidspunktet som er nevnt i § 60. I andre tilfeller skal

verdsettelsen ved offentlig skifte knyttes til verdien på utlodningstidspunktet, og ved privat skifte til verdien da det ble bestemt hvem som skal overta eiendelen.”

- (41) Bestemmelsens annet ledd regulerer hvilket tidspunkt verdsettelsen skal knyttes til. Som det framgår, skilles det mellom overtakelse av egne eiendeler, jf. første punktum, og ”andre tilfeller”, jf. annet punktum, det vil si eiendeler som helt eller delvis eies av den andre ektefellen. I sistnevnte tilfeller skiller bestemmelsen mellom offentlig og privat skifte. Mens det er utlodningstidspunktet som gjelder i offentlig skifte, er det verdien da det ble ”bestemt” hvem som skal overta eiendelen, som er avgjørende ved privat skifte.
- (42) Det har vært reist spørsmål om ekteskapsloven § 69 er begrenset til de tilfeller der en ektefelle har en rett etter loven til å overta eiendelen, jf. henvisningen til ekteskapsloven §§ 66 og 67. I Rt. 2001 side 360 kom imidlertid Høyesterett til at ekteskapsloven § 69 annet ledd annet punktum ved offentlig skifte gjelder både der en ektefelle er gitt rett til naturalutlegg etter lovens § 67, og der retten bygger på avtale. Jeg legger til grunn at det samme er tilfelle ved privat skifte. En annen sak er at det kan følge av avtalen at partene har lagt til grunn at verdsettelsen skal knyttes til et annet tidspunkt.
- (43) Også ved oppløsning av samboerforhold kan, i tillegg til den retten husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3 gir, partene avtale at den ene skal få overta eiendel som helt eller delvis tilhører den andre. På samme måte som for ektefeller, må verdsettelsesprinsippene som følger av ekteskapsloven § 69 gjelde enten retten til overtakelse bygger på loven eller på avtale.
- (44) Når ekteskapsloven § 69 skal anvendes ved oppløsning av samboerforhold, er det alternativet for privat skifte som regulerer hvilket tidspunkt som verdsettelsen skal knyttes til. Problemstillingen som denne saken reiser, er således hvordan uttrykket ”bestemt” nærmere skal forstås: Hva skal til for at det er blitt ”bestemt” at den ene parten skal overta eiendelen.
- (45) Dersom retten til overtakelse bygger på husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3, og retten blir fastslått ved en rettsavgjørelse, vil verdsettelsestidspunktet bli når avgjørelsen er rettskraftig. Det er fra dette tidspunktet det er ”bestemt” at vedkommende får overta eiendelen.
- (46) Mer uklart er det hva som skal til for at man kan si at en overtakelse er ”bestemt” når overtakelsen beror på avtale mellom partene. Dette må bero på en tolking av lovbestemmelsen. Jeg vil først redegjøre for hvordan jeg mener dette uttrykket må forstås, for deretter å se på den konkrete anvendelse i denne saken.
- (47) Det er begrenset hva man kan slutte ut fra selve uttrykket ”bestemt”. Det samme gjelder hva som kan utledes av forarbeidene. Bestemmelsen kom inn i lovverket med ekteskapsloven av 1991. Det opprinnelige forslaget fra ekteskapslovkomiteen var begrenset til å gjelde overtakelse av egne eiendeler, jf. ekteskapsloven § 69 annet ledd første punktum. For overtakelse av eiendel som den andre ektefellen helt eller delvis har eid, mente utvalget at verdsettelsestidspunktet måtte bero på avtalen mellom ektefellene, og at det derfor var liten grunn til å ha egen regel om dette i loven. For det tilfellet at en ektefelle har rett etter loven til å overta den annens eiendel, uttalte utvalget imidlertid at det ”(h)er vil være naturlig å ta utgangspunkt i verdien på det tidspunkt det ble klarlagt at den annen skal overta den”, jf. NOU 1987: 30 side 142.

- (48) Etter forslag fra Den Norske Advokatforening fant departementet grunn til å ta med en bestemmelse også om disse tilfellene. Etter å ha henvist til utvalgets uttalelse nevnt foran, bemerket departementet, jf. Ot.prp. nr. 28 (1990–1991) side 84:

”Justisdepartementet er enig i det prinsippet utvalget har trukket opp for verdsettelsestidspunktet. Departementet antar at prinsippet er i samsvar med gjeldende rett, se blant annet de refererte avgjørelsene i Rt. 1974 side 439 og Rt. 1984 side 992. Men departementet er enig med Advokatforeningen i at loven blir mer fullstendig om regelen går uttrykkelig fram av loven. Departementet har derfor foreslått en egen bestemmelse om dette, se § 69 andre ledd andre punktum og de spesielle merknadene til denne bestemmelsen.”

- (49) I de spesielle merknadene til bestemmelsen gjentar departementet at verdsettelsestidspunktet vil være det tidspunktet det ble ”klarlagt” at ektefellen skal overta eiendelen. For privat skifte blir dette nærmere presisert til å være tidspunktet partene ”ble enige” om slik overtakelse, jf. Ot.prp. nr. 28 (1990–1991) side 129.
- (50) Foruten Rt. 2001 side 360, som jeg tidligere har nevnt, er det ingen dommer fra Høyesterett som direkte gjelder bestemmelsen. En viss veiledning gir imidlertid Rt. 1984 side 992, som er en av de to dommene som det henvises til i proposisjonen. I denne saken ble en felles henvendelse fra ektefellene til banken om at hustruen overtok leiekontrakten på leiligheten fra mannen fra 1. januar 1978, og at hun fra samme tid også overtok den gjeld som påhvile leiligheten, ansett som en avtale mellom partene om overtakelse av leieretten. Erklæringen hadde ingen bestemmelse om leierettens verdi, hvordan den skulle verdsettes eller hvilket tidspunkt en verdsettelse skulle knyttes til, og det forelå ikke på annen måte opplysninger om dette. Det oppsto tvist mellom partene om verdsettelsen skulle skje etter verdien på taksttiden eller overtakelsestiden. Om dette uttalte førstvoterende:

”Når det gjelder tidspunktet for verdsettingen av leiligheten ved taksten, er det nok så at Høyesterett i flere rettsavgjørelser har gitt uttrykk for at verdien på utlodningstiden i prinsippet vil være det riktige, jf. Rt. 1981 side 1268 på side 1273. Forholdet vil imidlertid kunne stille seg annerledes hvis loddeierne har truffet avtale om å innrette seg på annet vis, jf. Rt. 1982 side 906. Etter erklæringen av 26. februar 1978, skal både overtakelsen av leiligheten og av gjelden skje fra 1. januar 1978. Hustruen har senere utøvet eierrådigheten over leiligheten. Etter en konkret forståelse av avtalen må da etter min mening forutsetningen være at også verdsettelsen av leiligheten skulle skje ut fra verdien på samme tidspunkt, 1. januar 1978.”

- (51) Jeg leser dommen og henvisningen til den i proposisjonen slik at retten i sin tolkning av avtalen gir uttrykk for det samme prinsippet som nå er nedfelt i ekteskapsloven § 69 annet ledd annet punktum.
- (52) Partene har trukket fram en rekke reelle hensyn som taler for henholdsvis tidspunktet for verdsettelsen/oppgjørstidspunktet og et tidligere tidspunkt da eiendelen kan anses overtatt av en av partene. Ved stigende markedspriser kan hensynet til prinsippet om likedeling tale for at verdsettelsestidspunktet utskytes så lenge oppgjøret ikke er avsluttet. På den annen side kan hensynet til en fornuftig forvaltning av eiendommen tilsi at et tidligere tidspunkt bør være avgjørende, når eierrådigheten er overtatt av en av partene. Det samme gjelder hensynet til forutberegneligheten av den verdi den som overtar eiendelen, skal belastes med i det økonomiske mellomværendet mellom partene. Jeg går ikke nærmere inn på slike betraktninger, idet jeg legger til grunn at lovens regel i dette tilfellet er et resultat av lovgivers avveining av de kryssende hensyn som gjør seg gjeldende.

- (53) Jeg forstår bestemmelsen slik at lovgiver har funnet at verdiendringer fram til det er endelig avgjort hvem av partene som skal overta eiendelen, også skal komme den annen ektefelle til gode når denne har eierandel i eiendelen. Verdiendringer som skjer etter dette tidspunktet, skal imidlertid ikke inngå i partenes økonomiske mellomværende.
- (54) Hvorvidt man kan si at det er ”bestemt” hvem som skal overta eiendelen, må etter dette bero på en konkret vurdering av den situasjon som foreligger. Ut fra bestemmelsens formål må det kreves at avgjørelsen om hvem som skal overta eiendelen, er bindende mellom partene i den forstand at den ikke ensidig kan omgjøres. Det vil altså være verdien på dette tidspunktet som inngår i delingsgrunnlaget, uten hensyn til eiendelens videre skjebne.
- (55) Dette tilsier at det må være en viss fasthet over forholdet – partene må definitivt være kommet ut av forhandlingsstadiet og ha konkludert med hensyn til overtakesspørsmålet. Jeg er således enig med lagmannsretten når den uttaler at ”partenes enighet må komme klart til uttrykk”. Det naturlige utgangspunktet er at en slik enighet har et skriftlig grunnlag, enten i form av et avtaledokument eller gjennom korrespondanse mellom partene. Det vil være naturlig å se det som er framkommet skriftlig, i sammenheng med partenes faktiske innrettelse. Illustrerende er her den vurdering Høyesterett foretok i dommen inntatt i Rt. 1984 side 992, som jeg tidligere har omtalt. Ved vurderingen av om den skriftlige erklæringen partene avga til banken, kunne betraktes som en avtale, uttalte førstvoterende:
- ”Jeg tilføyer at denne forståelse styrkes av at fru A etter at erklæringen var gitt har opptrådt som eier av leiligheten overfor Kreditkassen, og at banken også har oppfattet henne som eier. Hun har videre opptrådt som eier da A/S ...14 ble omdannet til borettslag og fått leiekontrakt og andelsbevis i borettslaget utstedt i sitt navn. Endelig har hun oppført leiligheten i sin selvangivelse for 1978, mens A har sløffet den i sin selvangivelse for samme år. Hun har også betalt et tilleggsinnskudd på kr. 4000 til borettslaget.”**
- (56) I prinsippet er det ikke noe til hinder for at overtakelsen avtales muntlig. Det bør imidlertid kreves særdeles klare holdepunkter for at en overtakelse skal anses ”bestemt” utelukkende på grunnlag av konkludent adferd. I en overgangsperiode etter et samlivsbrudd vil det oppstå en rekke praktiske problemer som må finne sin løsning, for eksempel ved at den som blir boende i den tidligere felles bolig, dekker alle kostnader knyttet til boligen. Dette behøver imidlertid ikke uten videre innebære at det er enighet om den endelige fordeling av boligen. I denne forbindelse viser jeg til Rt. 2001 side 360, der Høyesterett kom til at den ene ektefelles utflytting av fellesboligen verken kunne likestilles med en forhåndsutlodning eller regnes som en avtale om at det ved dette hadde skjedd en overtakelse.
- (57) Et sentralt spørsmål i saken har vært om det også må være enighet om pris/verdsettelse av eiendelen. Et slikt krav ville gjøre bestemmelsen overflødig og kan ikke oppstilles.
- (58) På den annen side vil bestemmelser i avtalen om pris/verdsettelse være forhold som taler for at partene har kommet til enighet om overtakelsen, samtidig som fravær av slike bestemmelser vil kunne indikere at man ennå ikke har kommet til en endelig konklusjon.

- (59) Enigheten om hvem som skal overta, må være uforbeholden. Er det stilt betingelse om bestemt oppgjørstidspunkt eller lignende, må betingelsen være akseptert. Er det imidlertid enighet om at det skal holdes takst for fastsetting av omsetningsverdi, vil overtakelsen anses ”bestemt”, selv om takst ennå ikke er avholdt. Et slikt forbehold har ikke annet innhold enn det som følger av lovens deklarasjonsregel, jf. ekteskapsloven § 69 første ledd, og vil ofte ligge som en underforstått forutsetning mellom partene, jf. Rt. 1984 side 992.
- (60) Den som vil gjøre gjeldende at overtakelsen er ”bestemt”, må ha bevisbyrden for dette.
- (61) Jeg går så over til å se på de konkrete forholdene i denne saken.
- (62) A har prinsipielt anført at det forelå en avtale mellom partene om at hun overtok eiendommen per 1. juli 2002, og at begge parter innrettet seg på dette ved at B flyttet ut og hun overtok alle rettigheter og plikter knyttet til boligen.
- (63) På bakgrunn av det jeg tidligere har uttalt om hva som må til for at en overtakelse kan anses ”bestemt”, finner jeg det klart at de faktiske handlinger som partene her foretok, og som jeg innledningsvis har omtalt, alene ikke er tilstrekkelig. A har imidlertid i tillegg vist til et brev B skrev til henne 27. juni 2002. Brevet lyder:

”Vedr. avslutning av samboerskap og utflytting av Xveien --

Viser til ditt brev av 20.06.02, og bekrefter herved at jeg planlegger å flytte ut av vår felles bolig i Xveien -- innen 03.07.02. Dette forutsetter imidlertid at du overtar boligen til markedspris pr. 01.07.02. basert på en uavhengig verdivurdering/takst av eiendommen. Det betinger også at du innen 01.07.02 gir meg en skriftlig bekreftelse på overtakelse av boligen, vårt felles lån og alle øvrige økonomiske forpliktelser som hører med eiendommen.

Videre forutsetter min utflytting at vi foretar en grundig gjennomgang av de økonomiske og arbeidsmessige bidragene vi begge har lagt ned i eiendommen slik at vi kan foreta et endelig oppgjør for overtakelse innen 31.12.02.

Jeg forstår at du ikke har mulighet til å foreta fullt økonomisk oppgjør ved overtakelsen, og kan derfor akseptere et tinglyst gjeldsbrev med sikkerhet i boligen som kompensasjon for dette, og/eller forbeholde meg retten til å oppta lån med sikkerhet i boligen innenfor en beløpsramme som tilsvare oppgjøret for overtakelsen.”

- (64) Det er på det rene at brevet ikke ble besvart skriftlig. Det er etter mitt syn uklart om A for Høyesterett hevdet å ha gitt aksept muntlig. Men det er under enhver omstendighet på det rene at Bs tilbud inneholdt flere betingelser som ikke ble akseptert av A. For B har det vært helt sentralt å få til et raskt oppgjør, noe som må anses å ha vært en vesentlig forutsetning for hans tilbud. Når denne forutsetningen ikke ble oppfylt, var han ikke lenger bundet av tilbudet.
- (65) A har hevdet at partene i handling likevel innrettet seg på at hun hadde overtatt eiendommen, og at dette må betraktes som en bekreftelse på at begge parter var innforstått med dette, selv om brevets betingelser ikke ble oppfylt.
- (66) Jeg har vanskelig for å se at dette understøttes av den etterfølgende utvikling. At B i den første tiden ikke krevde at A skulle betale husleie for bruk av hans andel av huset, forklarer han med at dette ble utlignet ved at han heller ikke betalte barnebidrag. I januar

2004, etter at A krevde barnebidrag, fremmet han krav om husleie, samtidig som han opplyste at han ville dekke halvparten av renter og avdrag på boliglånet og halvparten av kostnadene til generelt vedlikehold av eiendommen. Jeg kan på denne bakgrunn ikke se at Bs opptreden etter oppløsningen av samboerforholdet kan anses som en bekreftelse på at han var innforstått med at eiendommen var overtatt av A.

- (67) Heller ikke As egen opptreden tyder på at overtakelsen på dette tidspunktet var bestemt. I begjæringen om midlertidig forføyning, som ble inngitt til Oslo namsrett den 29. juli 2002, ble det formulert følgende påstand:

”Inntil det foreligger skriftlig avtale eller avgjørelse fra en domstol om annet, skal A ha rett til å bo i den tidligere felles bopel i Xveien -- og utøve eierrettighetene over denne. B fraflytter eiendommen.”

- (68) Påstanden bærer ikke preg av at A på det tidspunktet betraktet sin overtakelse av eiendommen som avklart. Samme inntrykk får man ved å lese stevningen fra januar 2005 i herværende sak. Her var hennes krav utelukkende basert på husstandsfellesskapsloven § 3 nr. 3, uten noen henvisning til et avtalerettslig grunnlag.

- (69) Jeg må derfor konkludere med at det på tidspunktet for oppløsning av samboerforholdet, den 1. juli 2002, ennå ikke forelå slik avklaring om As overtakelse av eiendommen at dette var ”bestemt”, slik dette uttrykket må forstås. A kan derfor ikke gis medhold i at verdsettelsen skal knyttes til dette tidspunktet.

- (70) Subsidiært har A anført tidspunktet for tilsvaret som avgjørende. A har vist til at B i tilsvaret ga klart uttrykk for at han ikke motsatte seg at hun overtok hans ideelle andel av eiendommen. Jeg er enig med A i at det er uttalelser som kan tale for at tilsvaret må være avgjørende. Jeg viser særlig til det som i tilsvaret anføres under overskriften ”Sakens rettslige side”. Etter å ha vist til at A i stevningen har påberopt seg husstandsfellesskapsloven § 3 nr. 3, dog uten selv å gi uttrykk for et standpunkt til om vilkårene etter bestemmelsen er til stede, uttales:

”Selv om det ikke er presisert i stevningen, forutsettes at A ved fremsettelsen av sitt krav er av den oppfatning at samme paragrafs oppgjørsregler i forbindelse med overtakelsen får anvendelse. ...

Bestemmelsen medfører at A får overta Bs ideelle halvpart av eiendommen til halvparten av hele eiendommens omsetningsverdi i det frie marked. Dersom A overtar den gjeld som hefter ved eiendommen utgjør beløpet A skal betale B halvparten av netto omsetningsverdien. Det er den løsning B har foreslått for A, jf. punkt 4.2 ovenfor.”

- (71) De forbehold som her er tatt, er utelukkende en henvisning til lovens deklatoriske regler. De kan derfor i seg selv ikke medføre at hans tilkjenning av å akseptere at A overtar eiendommen, ikke får et slik endelig preg at vilkåret i ekteskapsloven § 69 annet ledd annet punktum ikke er oppfylt. Jeg viser til hva jeg tidligere har uttalt om forbehold av denne karakter.

- (72) Når jeg likevel viker tilbake for å konkludere med at lovens vilkår er oppfylt, skyldes det at det innledningsvis i tilsvaret uttales:

”B motsetter seg ikke at A overtar hans ideelle andel av eiendommen i Xveien --, gnr ---, bnr --, snr -- i Y kommune. Dette forutsetter imidlertid at beløpet A skal betale for Bs

andel fastsettes av retten samtidig med at A gis rett til å overta Bs ideelle halvpart av eiendommen.”

- (73) Her gis det uttrykk for at Bs aksept av As overtakelse av eiendommen forutsetter samtidighet mellom overtakelse og verdsettelse. Overtakelse forutsettes således først å skulle skje ved verdsettelsen. Det er videre naturlig å forstå uttalelsen slik at verdsettelsen skal ta utgangspunkt i verdien på dette tidspunktet. Som det går fram av sitatet ovenfor, er et slikt forbehold ikke omtalt under redegjørelsen for sakens rettslige sider. Det er imidlertid grunn til å forstå tilsvaret slik at forbeholdet skulle gjelde som en generell forutsetning for det som senere anføres. Under ingen omstendighet er partenes enighet kommet klart nok til uttrykk til at A har oppfylt sin bevisbyrde for at partene ved tilsvaret var enige om at hun på det tidspunktet skulle overta eiendommen.
- (74) Jeg ser så på As atter subsidiære anførsel, nemlig at hennes overtakelse av eiendommen ble rettskraftig avgjort ved tingrettens dom på bakgrunn av enighet under hovedforhandlingen. I påstanden er dette kommet til uttrykk ved at verdsettelsestidspunktet er satt til 26. januar 2006.
- (75) Som allerede nevnt baserte A i stevningen sitt krav på husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3. Mens det av tilsvaret ikke kan utledes noe standpunkt til om vilkårene etter bestemmelsen var til stede, åpner tingretten sine merknader med følgende uttalelse:
- ”Partene er enige om at A overtar den tidligere fellesboligen i h.t. lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører § 3 første ledd nr. 3.”**
- (76) Dette kan vanskelig leses på annen måte enn at B har gitt uttrykk for enighet om at vilkårene i § 3 første ledd om ”sterke grunner” var til stede for As vedkommende. Etter mitt skjønn er det også gode grunner som taler for at dette vilkåret var oppfylt. I stevningen er As astma og allergiplager utførlig beskrevet. Det er videre redegjort for hvordan dette ble hensyntatt i forbindelse med oppussing og ombygging av huset før innflytting, og ved senere nyoppføring etter brann. Ut fra den beskrivelsen som er gitt, framstår huset i atskillig grad som spesialtilpasset hennes helseplager. Jeg finner det derfor ikke tvilsomt at lovens vilkår om ”sterke grunner” var oppfylt.
- (77) Det er ingen steder i tingrettens dom gitt uttrykk for at det var stilt betingelser til Bs aksept av As rett til overtakelse etter husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3. Av tingrettens gjengivelse av Bs anførsler framgår at argumentasjonen utelukkende gjaldt spørsmålet om hvilket tidspunkt som det rettslig sett var korrekt å knytte verdsettelsen til.
- (78) Tingretten tok ikke selv standpunkt til om vilkåret var oppfylt, idet den nøyde seg med å vise til partenes enighet om dette. Det ble heller ikke i slutningen inntatt et eget punkt om As rett til å overta eiendommen. I stedet er retten til overtakelse knyttet sammen med det punktet i slutningen som tar stilling til det som framstår som sakens hovedspørsmål, nemlig tidspunktet som verdsettelsen skal knyttes til. Jeg viser til slutningens punkt 1, slik den er gjengitt innledningsvis.
- (79) Lagmannsretten har ikke funnet grunnlag for å la tidspunktet for tingrettens dom være avgjørende. Som begrunnelse har den vist til at dommen som helhet ble påanket.

- (80) Jeg kan ikke slutte meg til lagmannsrettens standpunkt på dette punkt. I anken er det gjort nærmere rede for hva som er gjenstand for anke og grunnlaget for denne. Det heter om dette:

”Det er påvist sterke grunner for ankende part om å overta boligen i tråd med husstandsfellesskapsloven § 3 nr. 3. På bakgrunn av dette har ankende part et krav på å overta boligen i tråd med bl.a. ekteskapsloven § 69 andre ledd, andre punktum. Verdsettelsen av boligen skal skje på det tidspunktet det er bestemt hvem som skal overta huset.”

- (81) Etter dette avsnittet følger så As argumentasjon for at tingrettens verdsettelsestidspunkt er feil. Jeg leser anken slik at det her gis uttrykk for at det er den del av tingrettens dom som gjelder verdsettelsestidspunktet, som angripes gjennom anken.
- (82) B har anført at han ikke hadde noen foranledning til å få endret tingrettens dom hva angår As rett til overtakelse, da han var enig i slutningens punkt 1. Jeg kan vanskelig se at han ikke ville ha kunnet angripe den del av tingrettens domsslutning som gjaldt As rett til å overta eiendommen, dersom han hadde vært uenig i dette. Denne retten var det imidlertid heller ikke uenighet om for lagmannsretten. Tvert imot uttaler også lagmannsretten innledningsvis under sine merknader at ”(p)artene er enige om at A skal overta den tidligere fellesboligen i henhold til husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3”.
- (83) Etter min mening må man se det slik at ved Bs erkjennelse under tingrettsbehandlingen av at A hadde rett til å overta eiendommen i medhold av husstandsfellesskapsloven § 3 første ledd nr. 3, ble overtakelsen endelig ”bestemt”. Fra da av har selve overtakelsesspørsmålet vært avklart mellom partene, og verdsettelsen må da i henhold til ekteskapsloven § 69 annet ledd annet punktum skje med grunnlag i dette tidspunktet.
- (84) Saken er delvis vunnet og delvis tapt for den ankende part. Jeg mener derfor at saksomkostnader ikke bør tilkjennes for noen instanser, jf. tvistemålsloven § 180 annet ledd, jf. § 174 første ledd.
- (85) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1, stadfestes med den endring at A betaler til B halvdelen av eiendommens omsetningsverdi fastsatt ved skiftetakst per 26. januar 2006, fratrukket 2 079 785 – tomillionerogsyttinitusensyvhundreogåttifem – kroner.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

- (86) Dommer **Oftedal Broch:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (87) Dommer **Bruzelius:** Likeså.
- (88) Dommer **Indreberg:** Likeså.
- (89) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (90) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1, stadfestes med den endring at A betaler til B halvdelen av eiendommens omsetningsverdi fastsatt ved skiftetakst per 26. januar 2006, fratrukket 2 079 785 – tomillionerogsyttinitusensyvhundreogåttifem – kroner.
2. Saksomkostninger tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekreftes: