



NORGES HØYESTERETT

Den 25. november 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-02039-A, (sak nr. 2008/1268), sivil sak, anke over dom,

A (advokat Allan Rognan – til prøve)

mot

B
C (advokat Janne K. Rasmussen – til prøve)

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

- (1) Dommer **Skoghøy**: Saken gjelder spørsmålet om overdragelse av en andel i et borettslag skal kjennes ugyldig som en dødsdisposisjon, jf. arveloven § 53, jf. § 35. Erververen har etter at han overtok leiligheten, opptatt lån med pantesikkerhet i andelen, og for Høyesterett har det vært et viktig tema hvilken betydning dette skal tillegges.
- (2) D, født 5. mars 1933, som siden 1987 hadde sittet i uskiftet bo med sine og sin avdøde ektefelles tre barn, C, B og A, bodde i en leilighet i AL X Borettslag i Y. Ved avtale 27. april 2000 ble uskifteboet skiftet. D overtok borettslagsleiligheten. Denne er opplyst å være ca. 60 kvadratmeter og ha ett soverom. Den 24. mai 2000 overdro hun borettslagsandelen til A. Overdragelsen ble notert av borettslaget, og det ble etter overdragelsen inngått leiekontrakt mellom borettslaget og A. Det kostet kr 5 000 å få overdragelsen notert av borettslaget. Dette beløpet betalte D. Arveavgiftsmelding ble sendt Rogaland skattefutkontor i begynnelsen av desember 2004. Fra og med 2001 ble borettslagsleiligheten oppført i As selvangivelser.
- (3) D ble etter overdragelsen boende i leiligheten som tidligere. Hun vedlikeholdte leiligheten og fortsatte å betale fellesutgifter til borettslaget. Disse utgjorde i 2007 kr 2 721 per

måned. Hun sørget også for å pusse opp badet og betalte de utgifter som var forbundet med dette. Hun betalte ingen form for husleie til A.

- (4) Da borettslagsandelen ble overdratt i mai 2000, var andelen pantsatt til sikkerhet for lån som D hadde opptatt til fordel for A. Disse var opptatt mens A var under utdanning, og utgjorde ved overdragelsen om lag kr 150 000. Ved overdragelsen overtok A det formelle gjeldsansvar for disse lånene, som også før overdragelsen var blitt betjent av ham. Etter at leiligheten var overdratt til A, tok han opp nye lån med pantesikkerhet i leiligheten. Partene er uenige om i hvilken utstrekning moren var kjent med dette.
- (5) I folkeregisteret var X registrert som As bopelsadresse fra 1. oktober 1996 til 4. september 2001. Det er imidlertid på det rene at han ikke bodde der hele tiden. Partene er enige om at han bodde i det vesentlige hos moren fra årsskiftet 1999/2000 til han flyttet til Z vinteren 2001. Han sov da på madrass/sovesofa i stuen i leiligheten, mens moren benyttet soverommet.
- (6) D døde 6. januar 2007. Ved stevning 16. februar 2007 til Jæren tingrett anla B og C søksmål mot A med påstand om at overdragelsen av borettslagsandelen fra D til A skulle kjennes ugyldig. A tok til motmæle og påstod frifinnelse.
- (7) Våren 2007 solgte A leiligheten for kr 1 570 000. Av dette beløp gikk kr 1 051 749 til å innfri pantelån som han hadde opptatt. Etter det som er opplyst, var kr 783 000 lånt før moren døde, mens resten var lånt etterpå.
- (8) A har opplyst at en del av det beløp han har lånt etter at moren døde, har gått til å betale arveavgift. For øvrig er de lån han har opptatt med pantesikkerhet i leiligheten, gått til forbruk (kjøp av bil, møbler mv.).
- (9) Nettoprovenyet av leilighetssalget er opplyst å utgjøre i overkant av kr 450 000. Dette beløp er sperret på klientkonto hos eiendomsmegler i påvente av løsning av denne tvisten.
- (10) Tingretten kom i dom 7. januar 2008 til at overdragelsen av borettslagsleiligheten fra D til A måtte anses som en dødsdisposisjon og derfor måtte kjennes ugyldig. Tingrettens dom har denne domsslutning:

”1. Overdragelsen av andelsnummer 27 i AL X Borettslag, organisasjonsnummer ----- fra D til A er ugyldig.

2. A betaler saksomkostninger til C og B v/advokat Janne K. Rasmussen med 61 175 – sekstientusenetthundreogsyttifem – kroner. Beløpet forfaller til betaling 14 – fjorten – dager etter forkynnelse av dommen. Ved oversittelse av forfallstidspunktet betales lovens morarente.”

- (11) A påanket tingrettens dom til Gulating lagmannsrett, som 29. mai 2008 avsa dom med slik domsslutning:

”1. Anken forkastes.

2. A betaler saksomkostninger til C og B med kr. 45.500 – førtifemtusenfemhundre – med tillegg av forsinkelsesrente etter

forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom og til betaling skjer.”

- (12) A har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken retter seg både mot lagmannsrettens rettsanvendelse og bevisbedømmelse.
- (13) Det er for Høyesterett fremlagt skriftlige forklaringer fra to av partene – A og B. Det er også fremlagt en skriftlig vitneforklaring. Alle tre avgav forklaringer for tingretten og lagmannsretten.
- (14) Saken står i det vesentlige i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere instanser.
- (15) Den ankende part, A, har i korte trekk anført:
- (16) Overdragelsen av borettslagsleiligheten fra D til den ankende part skjedde som ledd i en felles plan om å flytte til Z og i den hensikt å berike gavemottaker med virkning for gavegiver i dennes levetid. På begge disse punkter har lagmannsretten bedømt bevisene feil.
- (17) Etter den ankende parts oppfatning er det ikke grunnlag for å kjenne overdragelsen ugyldig som dødsdisposisjon. Overdragelsen ble formelt registrert hos borettslaget, og det ble inngått leiekontrakt mellom borettslaget og den ankende part. Leiligheten har også siden overdragelsen fant sted, vært oppgitt i den ankende parts selvangivelser.
- (18) Ved at leiligheten ble overdratt slik at den ankende part fikk mulighet til å belåne denne, fikk han økonomi til å etablere seg i Z. Det at giveren ble boende i leiligheten, var bare en midlertidig ordning inntil hun kunne flytte etter. Gaven var forbeholdsløs, idet giveren ikke forbeholdt seg noen borett til leiligheten.
- (19) Overdragelsen har hatt betydelige virkninger for partene. Giveren ble fritatt for ansvaret for de lånene hun hadde tatt opp for den ankende part, og selv om giveren fortsatte å betale husleie, lå den rettslige forpliktelse på gavemottakeren. Etter overdragelsen fikk gavemottakeren adgang til å belåne leiligheten, og dette innebar en betydelig risiko for giveren. Det ble ikke tegnet gjeldsforsikring, og giveren kunne ved manglende betaling av låneterminer ha risikert å ha blitt utsatt for tvangsrealisasjon. Giveren ble også selv avskåret fra å belåne leiligheten. Ved låneopptakene tærte gavemottakeren på den formuesverdi som leiligheten representerte. De lån som er opptatt, er gått til forbruk, og det finnes ingen høyesterettsavgjørelse om at gaver som er forbrukt, skal restitueres. Det at D betalte fellesutgiftene til borettslaget og bekostet oppussing av badet, må ses i sammenheng med at hun ikke betalte noen husleie til A.
- (20) A har nedlagt slik påstand:
- ”1. Overdragelsen av andelsnr. 27 i AL X Borettslag, org.nr. 946 976 202, fra D til A, er gyldig som livsdisposisjon.**
 - 2. C og B dømmes – in solidum – til å betale sakens omkostninger til A for så vel tingrett, lagmannsrett og Høyesterett, med tillegg av rente etter lov om forsinket betaling fra forfall og til betaling finner sted.”**
- (21) Ankemotpartene, B og C, har i korte trekk anført:

- (22) Tingretten og lagmannsretten har lagt til grunn at formålet med overdragelsen av leiligheten var å frata de øvrige barna arv. Det finnes ikke grunnlag for å tilsidesette denne bevisvurderingen. Ut over det som fulgte av den formelle gjennomføring av overdragelsen, har den ikke hatt eller vært ment å ha nevneverdig realitet for giveren i hennes levetid. Det at giveren ved overdragelsen gav fra seg muligheten til å råde over leiligheten ved salg, pantsettelse mv., hadde liten praktisk betydning for henne og kan ikke være avgjørende. Hun hadde ikke behov for å reise lånekapital ved å pantsette leiligheten, og så for seg at hun skulle fortsette å bo i leiligheten resten av sin levetid. Det er ikke sannsynliggjort at det på overdragelsestidspunktet forelå konkrete flytteplaner.
- (23) Det er riktig at A ved overdragelsen av leiligheten ble legitimert til å råde juridisk over denne, men da det var forutsatt at moren skulle bli boende i leiligheten, må salg ha fremstått som uaktuelt.
- (24) De lån som A opptok etter at leiligheten var overdratt til ham, skjedde uten morens kunnskap og ikke i forståelse med henne. Risikoen for at A skulle misligholde de lån som tidligere var opptatt, må ha fremstått som liten. Den ankende parts låneopptak kan ikke ses på som forbruk av gavegjenstanden, men som en finansiell ordning.
- (25) Overdragelsen medførte ingen endring i faktisk bruk. Moren fortsatte å benytte og omtale leiligheten som sin, og det var hun som betalte alle utgifter som var forbundet med å eie leiligheten, herunder fellesutgifter til borettslaget. Det var også hun som stod for oppussing og vedlikehold. Giveren har ved overdragelsen ikke oppnådd fordeler med virkning for sin levetid. Hun ble heller ikke kvitt noen byrder. Etter ankemotpartenes syn har overdragelsen alle kjennetegn for en dødsdisposisjon.
- (26) B og C har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Anken forkastes.**
2. **A betaler innen 2 uker fra dommens forkynnelses sakens omkostninger for Høyesterett med tillegg av rente etter lov om forsinket betaling § 3 første ledd, fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.”**
- (27) *Mitt syn på saken*
- (28) Jeg er kommet til at anken ikke kan føre frem.
- (29) Gaver som er ”meint å skulle oppfyllest etter at givaren er død”, må etter arveloven § 53 gjennomføres i testaments form, og det følger av § 35 at en slik gave bare er gyldig så langt den ikke krenker livsarvingenes rett til pliktdelsarv. For at en gave skal anses som en livsdisposisjon, må den ha innebåret eller vært ment å innebære en realitet for giveren eller gavemottakeren mens giveren levde, se Rt. 2007 side 776 avsnitt 35, jf. Rt. 1961 side 935.
- (30) Både tingretten og lagmannsretten har etter umiddelbar bevisførsel funnet at bakgrunnen for at D 24. mai 2000 overdro borettslagsandelen til A var en familiekonflikt, og at formålet var å gjøre de to andre barna – B og C – arveløse. Jeg har ikke noe grunnlag for å tilsidesette denne bevisvurderingen. Ut fra de opplysninger som foreligger, synes D på et senere tidspunkt å ha vært inne på tanken om å skulle flytte. Blant annet utstedte A 12. juni 2002 en fullmakt til sin mor til å selge leiligheten. Jeg kan imidlertid ikke se at det er

sannsynliggjort at D på det tidspunkt leiligheten ble overdratt, hadde konkrete planer om å flytte til Z, og at overdragelsen av leiligheten inngikk som ledd i en slik plan.

- (31) Jeg kan heller ikke se at det på noen måte skulle lette en eventuell flytting at A stod som eier av leiligheten. Dersom det som ledd i realiseringen av flytteplaner var behov for å oppta lån med pantesikkerhet i leiligheten, kunne det gjøres uavhengig av hvem som stod som eier av denne. A flyttet til Z vinteren 2001, og etter dette tidspunkt var det snarere et kompliserende element ved salg av leiligheten i Y at han stod som eier av denne. Som utstedelsen av salgsfullmakten i juni 2002 viser, var det i tilfelle moren som måtte forestå et eventuelt salg.
- (32) Det at D i mai 2000 overdro leiligheten til A, fikk ingen praktiske konsekvenser for henne. Hun ble boende i leiligheten som tidligere og fortsatte å betale fellesutgifter. Det var også hun som stod for vedlikehold og oppussing, og etter det som er opplyst, omtalte hun leiligheten som sin. De øvrige familiemedlemmene fikk ikke kjennskap til leilighetsoverdragelsen før flere år senere. B har forklart at han fikk kjennskap til denne høsten 2005, mens C ikke fikk vite om overdragelsen før etter at moren var død.
- (33) De virkninger overdragelsen av leiligheten fikk, var at den rettslige disposisjonsretten gikk over på A. Etter min oppfatning kan imidlertid disse virkningene ikke være avgjørende. D hadde ikke selv behov for å kunne belåne leiligheten, og da hun tok sikte på å bo i denne, var det at hun var avskåret fra å selge, bare av teoretisk betydning. Riktignok ble hun ved at A fikk mulighet til å ta opp lån med pantesikkerhet i leiligheten, utsatt for risiko for at leiligheten kunne bli tvangssolgt dersom lånene ikke ble betjent. Denne risiko ville hun imidlertid også ha blitt utsatt for om hun uten å overdra leiligheten hadde stilt den som sikkerhet for As gjeld. Hun var klar over at leiligheten fortsatt skulle tjene som pantesikkerhet for de lån som var opptatt før leiligheten ble overdratt til A, og som ved overdragelsen beløp seg til om lag kr 150 000. Hva hun har forutsatt med hensyn til fremtidige låneopptak, er ikke klarlagt fullt ut, men etter min oppfatning kan hun i alle fall ikke ha sett for seg at A skulle ta opp pantelån av det omfang han gjorde. Tingretten har lagt til grunn at D først i 2006 ble kjent med de lån som A senere opptok med pant i leiligheten, mens lagmannsretten har funnet at dette skjedde i 2004. For meg har det ikke noen betydning hvilket av disse tidspunktene som er riktig. Da D ble kjent med opplåningen, ble hun overrasket. Dette viser at det ikke hadde vært hennes forutsetning at A skulle nyttiggjøre seg formuesverdien av leiligheten til låneopptak mens hun levde.
- (34) Jeg kan heller ikke se at D fikk noen fordeler eller ble kvitt noe ansvar ved leilighetsoverdragelsen. Den ankende part har vist til at han i forbindelse med overdragelsen overtok gjeldsansvaret for de lån som D hadde opptatt til fordel for ham. Jeg kan imidlertid ikke se at dette kan tillegges vekt. Det er ubestridt at lånene var opptatt til fordel for A, og selv om D formelt stod som låntaker, var det i realiteten tale om en realkausjon.
- (35) Den ankende part har fremholdt at de lån som han har opptatt, er gått til forbruk, og dersom ankemotpartene skulle få medhold, må han oppta lån for å kunne betale det de har krav på. Etter min oppfatning kan imidlertid dette ikke tillegges vekt. Han har pantsatt et formuesgode som han ikke har gyldig adkomst til. På samme måte som hvis moren uten å overdra leiligheten til ham hadde stilt den til sikkerhet for lån han hadde opptatt, må han derfor gjøre opp med sine medarvinger.

- (36) Når overdragelsen av Ds borettsandel i mai 2000 ikke var ment å ha virkninger som en reell eiendomsoverdragelse så lenge hun levde, og den heller ikke faktisk har fått slik virkning, må overdragelsen – som tingretten og lagmannsretten er kommet til – kjennes ugyldig som dødsdisposisjon.
- (37) Anken har vært forgjeves. A er ved tingrettens og lagmannsrettens dommer pålagt å betale sakskostnader for disse instansene. Disse sakskostnadsavgjørelsene er jeg enig i. I samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20–2 finner jeg at A også må pålegges å betale ankemotpartenes sakskostnader for Høyesterett. Disse fastsettes i henhold til innlevert omkostningsoppgave til kr 53 500, hvorav kr 40 000 er salær til prosessfullmektigen og resten er reiseutgifter og merverdiavgift.
- (38) For det tilfelle at A skulle misligholde plikten til å betale sakskostnader, har ankemotpartene krevd forsinkelsesrente fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer. Det følger av forsinkelsesrenteloven § 2, jf. § 3 første ledd første punktum at dersom plikten til å betale sakskostnader skulle bli misligholdt, har ankemotpartene krav på forsinkelsesrente. Under henvisning til tvangsfullbyrdelsesloven § 4–1 tredje ledd finner jeg det ikke nødvendig å gi uttrykk for dette i domsslutningen.
- (39) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A til B og C i fellesskap 53 500 – femtitretusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (40) Dommer **Gussgard:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (41) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (42) Dommer **Tønder:** Likeså.
- (43) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (44) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A til B og C i fellesskap 53 500 – femtitretusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: