



NORGES HØYESTERETT

Den 12. desember 2013 avsa Høyesterett dom i

HR-2013-02581-A, (sak nr. 2013/422), sivil sak, anke over dom,

A (advokat Bjørn Trygve Nilsen)

mot

B (advokat Håvard Wiig Andersen – til prøve)

STEMMEGIVNING :

- (1) Dommer **Matheson**: Saken gjelder krav fra en ektefelle om å få overta partenes tidligere felles bolig på skifte, jf. ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a.
- (2) B og A inngikk ekteskap i 1983 og ble separert i 2011. Sammen har de tre barn. Den yngste datteren er 18 år og bor hos sin mor.
- (3) I 2001 kjøpte partene eiendommen "X" i Y kommune, et tidligere gårdsbruk beliggende på Z like vest for Æ. De bosatte seg på øya etter omfattende renovering av hus og bryggeanlegg. Partene er enige om at de er sameiere i eiendommen med en halvdel hver.
- (4) Under skiftet fremmet B krav om å få overta eiendommen til skiftetakst. A, som selv ikke ønsket å overta den, motsatte seg dette og krevde eiendommen solgt på det åpne marked. B anla etter dette søksmål der hun under henvisning til ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a gjorde krav på å få eiendommen utlagt til seg.
- (5) Larvik tingrett avsa 24. februar 2012 dom med slik domsslutning:

"1. A frifinnes.

2. Hver av partene bærer sine omkostninger."

- (6) Tingretten kom til at det i utgangspunktet forelå særlige grunner for at B skulle få overta eiendommen, men la avgjørende vekt på at resultatet ville bli urimelig ettersom det knytter seg stor usikkerhet til verdsettelse ved skiftetakst. Bare salg på det åpne marked kunne etter tingrettens syn gi en riktig verdifastsettelse.
- (7) B anket til Agder lagmannsrett, som 11. desember 2012 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. B har rett til å overta eiendommen gnr --- bnr -- i Y kommune i medhold av ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a.**
- 2. Hver av partene dekker sine egne sakskostnader for tingrett og lagmannsrett."**
- (8) Lagmannsretten fant under dissens at vilkårene for rett til naturalutlegg etter ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a var oppfylt. En av de to dommerne i flertallet uttalte uttrykkelig i en særmerknad at det ved vurderingen ikke ville være relevant å vektlegge at verdsettelsen skulle foretas ved skiftetakst. Mindretallet, derimot, la i sin samlede rimelighetsvurdering vekt på dette momentet.
- (9) A har anket til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen.
- (10) Anken er behandlet i sammenheng med sak 2013/938 (HR-2013-02582-A) som voteres senere i dag. Saken står i det vesentlige i samme stilling som for lagmannsretten.
- (11) Den ankende part – A – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (12) Kravet i ekteskapsloven § 67 om "særlige grunner" må forstås som et krav om vektige grunner. Det er ikke tilstrekkelig med interesseovervekt. Dette gjelder uavhengig av om ektefellene er sameiere i eiendommen.
- (13) Ved vurderingen av hva som generelt skal kreves for at det skal foreligge "særlige grunner", må det tas i betraktning at verdsettelse skal skje ved skiftetakst. Selv om slik takst tar sikte på å fastslå eiendommens normale omsetningsverdi, vil taksten gjennomgående ligge lavere enn den pris som kan oppnås ved salg på det åpne marked. I vurderingen av hva som er ektefellenes behov, er den annens økonomiske behov for et salg til markedspris et legitimt hensyn som interessen i å overta eiendommen må veies mot.
- (14) Dersom Høyesterett kommer til at alminnelig interesseovervekt er tilstrekkelig til at det kan foreligge "særlige grunner", må man ved den konkrete vurderingen legge vekt på de helt spesielle verdsettelsesproblemene som gjør seg gjeldende i denne saken. Referansepriser på tilsvarende objekter finnes ikke, og det er usikkert om kommunen vil opprettholde kravet om boplikt.
- (15) For øvrig må det, uansett hvor terskelen legges, ha betydning at B ikke påberoper seg noe egentlig behov for boligen. Hennes personlige tilknytning til eiendommen og øysamfunnet er ikke tungtveiende nok. Datteren er 18 år og snart på vei ut av barndomshjemmet. Hennes ønsker kan bare ha liten vekt.

- (16) Den innsats broren til B har ytet for å sette eiendommen i stand, er en del av grunnlaget for at partene eier eiendommen med en halvdel hver. Denne innsatsen kan derfor ikke tillegges vekt ved vurderingen.
- (17) Særlige grunner foreligger følgelig ikke.
- (18) A har nedlagt slik påstand:
- "1. Tingrettens dom, domsslutningens post 1, stadfestes.**
 - 2. B dømmes til å betale sakskostnader til A for tingretten og lagmannsretten og til det offentlige for Høyesterett."**
- (19) Ankemotparten – B – har i det vesentlige gjort gjeldende:
- (20) Ekteskapsloven § 67 siste ledd gir anvisning på at det ved vurderingen av "særlige grunner" skal legges vekt på "ektefellenes ... behov". Dette viser at lovgiver med bestemmelsen først og fremst har tatt sikte på en situasjon der begge ønsker å overta den felles boligen. Det er ved vurderingen derfor av betydning at bare en av ektefellene har gjort krav på å få overta, mens den andre ønsker et salg i det åpne marked. Vilkåret om "særlige grunner" innebærer imidlertid at kravet om å få overta må kunne begrunnes i noe mer enn bare et rent ønske.
- (21) Det skal uansett foretas en interesseavveining. Terskelen er lav. Dersom ektefellene har eid boligen i sameie, er interesseovervekt tilstrekkelig.
- (22) Verken ved terskelspørsmålet eller ved den konkrete vurderingen er det relevant at verdien skal fastsettes ved skiftetakst – i så fall ville man undergrave § 67 og lovens system.
- (23) Det foreligger "særlige grunner" i lovens forstand. B har en helt spesiell tilknytning til eiendommen og øysamfunnet. Det er ingen ledige boalternativer på øyene.
- (24) Også datteren har en sterk tilknytning og ønsker å bo videre på øya. Dette må tillegges vekt.
- (25) I tillegg til Bs egeninnsats på eiendommen, må dessuten den omfattende innsatsen fra broren hennes tillegges vekt.
- (26) B har nedlagt slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
 - 2. A dømmes til å betale sakskostnader til B for tingretten og lagmannsretten og til det offentlig for Høyesterett."**
- (27) *Jeg er kommet til at anken ikke fører frem.*
- (28) Utgangspunktet etter ekteskapsloven § 66 er at hver av ektefellene beholder eiendeler eller rettigheter som han eller hun fullt ut eller for det vesentlige eier, dersom det ikke vil være åpenbart urimelig etter forholdene.

(29) Etter § 67 er det på nærmere bestemte vilkår adgang til å få utlagt eiendeler man ikke fullt ut eller for det vesentlige eier. I første ledd bokstav a heter det:

"Når særlige grunner taler for det, kan en ektefelle uten hensyn til tidligere eierforhold kreve å overta:

a. fast eiendom eller andel av fast eiendom 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,"

- (30) Av annet ledd i bestemmelsen fremgår at det ved vurderingen skal legges vekt på ektefellenes og barnas behov. Dersom ektefellene ikke blir enige om verdien av eiendommen, fastsettes den ved skiftetakst, jf. § 69.
- (31) Eiendeler som ikke blir overtatt av ektefellene, kan hver av dem kreve solgt, jf. § 71. Salg vil altså være løsningen i de tilfeller der rett til naturalutlegg etter § 67 ikke foreligger. Ved slikt salg vil hver av ektefellene ha forkjøpsrett under ellers like vilkår, jf. § 71 siste ledd.
- (32) Det er enighet om at den omtvistede eiendommen tjente som partenes felles bolig under ekteskapet. Spørsmålet i saken er om B skal få overta eiendommen fremfor at den blir solgt på det åpne marked. Avgjørelsen krever at det nærmere innhold av vilkåret "særlige grunner" fastlegges.
- (33) Ordlyden tilsier at et rent ønske om å få overta ikke vil være nok; vedkommende må ha "grunner". Videre fremgår at ikke hvilke som helst grunner er tilstrekkelige; det må foreligge "særlige" grunner. "Særlige" grunner er de som skiller seg fra de helt alminnelige. At man har bodd på eiendommen og gjerne vil fortsette å bo der, er ikke "særlige grunner".
- (34) Paragraf 74 første ledd bestemmer at når "sterke grunner" taler for det, kan en ektefelle gis rett til blant annet å løse ut bolig som nevnt i § 67 og som er den andres særeie. Rent språklig fremstår "særlige grunner" i § 67 etter dette som atskillig svakere enn "sterke grunner" i § 74 første ledd.
- (35) Etter min oppfatning må det ved vurderingen av hvor mye som skal til for at "særlige grunner" foreligger etter § 67, også legges vekt på at det av annet ledd følger at bestemmelsen først og fremst tar sikte på å regulere situasjonen der begge ektefellene ønsker å overta eiendommen. Det er med andre ord tale om å finne frem til den av ektefellene som er nærmest til å få eiendommen utlagt til seg. Når det skal velges mellom to som begge kan ha grunner til å få overta, er det nærliggende å slutte at kravene til "særlige grunner" ikke kan være for strengt i en situasjon der ektefellene er sameiere i eiendommen. I motsatt fall vil resultatet kunne bli at ingen av dem får eiendommen, til tross for at den ene har bedre grunner enn den andre. Det kan ikke være noen god løsning.
- (36) Den løsning som etter dette følger av lovens ordlyd og system, bekreftes av uttalelser i forarbeidene. Jeg viser her til at ekteskapsloven § 67 avløste den tidligere bestemmelsen i skifteloven § 50 annet ledd, som riktignok hadde et snevrere anvendelsesområde enn dagens regel ved at den ikke gjaldt selveierboliger. Grunnstammen i skifteloven § 50 annet ledd var imidlertid den samme, nemlig at en ektefelle uten hensyn til hvem som hadde brakt eiendelen inn i felleseiet, kunne få den utlagt til seg "når særlige grunner taler

for det". I forarbeidene, jf. Ot.prp. nr. 66 (1968–1969), uttales på side 29 at eiendeler som nevnt i bestemmelsen kunne utlegges til en ektefelle etter en vurdering av hva som "alt i alt er rimelig", riktignok slik at det ved "den rimelighetsvurdering som er forutsatt" kan være viktig å ta hensyn til hvem av ektefellene som har brakt eiendelene inn i boet.

- (37) Det er ikke noe som tyder på at lovgiver da bestemmelsen ble flyttet over i ekteskapsloven § 67 og første ledd bokstav a gjort gjeldende for selveierboliger, mente å skjerpe kravet til "særlige grunner". Enkeltstående forarbeidsuttalelser gir snarere støtte for at vurderingsnormen er den samme som nokså klart hadde kommet til uttrykk i forarbeidene til den tidligere bestemmelsen i skifteloven § 50 annet ledd. I NOU 1987: 30, som ligger til grunn for ekteskapsloven § 67, heter det eksempelvis på side 137 at det må avgjøres ved "en konkret vurdering" hvem som skal få utlagt den felles bolig. Jeg forstår bruken av begrepet "konkret vurdering" i denne sammenheng slik at det ikke gis anvisning på noen høy terskel.
- (38) Det vil ved vurderingen på den annen side kunne ha betydning hvem av ektefellene som har brakt eiendommen inn eller som har særlig tilknytning til den. Jeg viser her til NOU 1987: 30 side 138, der det heter at "ikke bare hver av ektefellenes behov, men bl.a. også boligens (eller innboets) karakter og tilknytning til eieren [vil] komme inn i bildet".
- (39) Forståelsen av at retten til naturalutlegg beror på en skjønnsmessig vurdering der kravet til "særlige grunner" ikke kan strekkes særlig langt, fremgår også helt entydig av juridisk litteratur. Jeg viser blant annet til Sverdrup i Norsk Lovkommentar, note 252 til ekteskapsloven. Videre kan vises til Holmøy og Lødrup, Ekteskapsloven (2. utgave 2001) side 468 samt Lødrup og Sverdrup, Familieretten (5. utgave) side 302–303. Hos sistnevnte forfattere heter det:
- "Kravet til 'særlige grunner', kan ikke tas for strengt. ... Hovedregelen i el. § 66 bør derfor bare legges til grunn hvor det ikke fremstår som mer rimelig at boligen/innboet tilkjennes den andre."**
- (40) Jeg går så over til spørsmålet om det ved vurderingen av hva som kreves for "særlige grunner", kan tas i betraktning at verdsettelse etter § 67, i mangel av enighet mellom partene, skal foretas ved skiftetakst, jf. § 69. Etter skifteloven § 125 holdes skiftetakst av tingretten som tiltres av skjønnsmemberer.
- (41) Ankende part har vist til forarbeidsuttalelser om at "en rett til å få utlagt et bestemt aktivum etter takst kan innebære en betydelig økonomisk fordel", jf. NOU 1987: 30 side 45. Et lignende synspunkt følger av Rt. 1982 side 98 hvor det i en uttalelse på side 103 fremgår at man ved salg "har større sikkerhet for at det er eiendelens reelle verdi som legges til grunn ved skiftet, enn når det bygges på skiftetakster". Ankende part har i tilknytning til dette gjort gjeldende at uttak til skiftetakst utgjør en økonomisk fordel som krever grunner av særlig vekt.
- (42) Jeg er ikke enig i denne betraktningmåten.
- (43) Ekteskapsloven § 69 fastsetter at skiftetakst skal svare til eiendelens omsetningsverdi når ikke annet er særskilt bestemt. Den ankende parts prosessfullmektig har i skranken for Høyesterett sagt seg enig i at det i dag er større bevissthet om at skiftetakst skal gjenspeile omsetningsverdi enn på tidspunktene da de uttalelsene jeg har vist til ble avgitt. Han har imidlertid pekt på betydningen av det usikkerhetsmomentet som nødvendigvis vil ligge i

et takstsystem. Det er anført at slik usikkerhet gjør en takst konservativ; i et hvert fall i et tilfelle som i nærværende sak, der referansepriser på tilsvarende objekter ikke finnes, og der de bindinger som ligger i offentlige reguleringer, er usikre. De ekspropriasjonslignende virkninger et naturalutlegg dermed vil kunne ha for den annen ektefelle, hevdes å måtte lede til at kravene til særlige grunner for å få eiendommen utlagt til seg, skjerpes.

- (44) I NOU 2007: 16 Ny skiftelovgivning er det på side 118 om skiftetakst uttalt at "dagens regler fungerer godt i den forstand at de gir en egnet fremgangsmåte for verdsettelsen av større verdier". Det er også av en viss interesse at det i samme utredning i tilknytning til skifteloven § 61 om naturalutlegg på dødsboskifte, er pekt på at ettersom slikt utlegg skjer til takst om ikke loddeierne er enige om en annen verdi, spiller verdispørsmålet i praksis nokså liten rolle, se side 287. Deretter heter det:

"Omsetningsverdien vil i utgangspunktet tilsvare taksten, og de øvrige loddeierne vil derfor ikke ha noen økonomisk motivasjon for å motsette seg naturalutlegg."

- (45) Selv om synspunktet ikke bygger på noen markedstest av nivået på skiftetakster, gir utredningen uttrykk for en generell oppfatning av at skiftetakstsystemet fungerer betryggende. Jeg viser også til Rt. 1981 side 513 der spørsmålet var om en loddeier kunne motsette seg et naturalutlegg til skiftetakst. På side 516–517 heter det:

"Blir det avholdt ny skiftetakst, skal denne fastsette eiendommens omsetningsverdi på taksttidspunktet. Dette siste vil da ligge så nær utlodningstidspunktet som det er praktisk mulig. Uansett om det måtte være så at skiftetakster ofte synes å være rimelige sammenliknet med de priser som kan oppnås ved omsetninger i eiendomsmarkedet, er retten til naturalutlegg etter skiftelovens § 61 knyttet til skiftetakst. Den ankende parts generelle innvending går således på at lovens ordning i seg selv er urimelig. En slik innvending mot naturalutlegg kan etter min mening ikke tillegges vekt. I motsatt fall ville lovens ordning i realiteten bortfalle."

- (46) Saken gjaldt dødsboskifte, men tilsvarende hensyn gjør seg gjeldende ved skifte av felleseie mellom ektefeller.
- (47) Jeg kan etter dette ikke se at verdsettelse ved skiftetakst kan gjøres gjeldende som en generell innvending mot naturalutlegg. Jeg kan heller ikke se at verdsettelse ved skiftetakst skal kunne begrunne at den som krever eiendommen, må godtgjøre grunner som går ut over hva som ellers kreves for "særlige grunner" etter loven.
- (48) Jeg går så over til spørsmålet om B har slike "særlige grunner" til å få overta eiendommen som § 67 krever.
- (49) Som min gjennomgang har vist, vil utgangspunktet for vurderingen være hva som alt i alt fremstår som den rimeligste løsning.
- (50) Det er ved bedømmelsen sentralt at boligen er et sameie mellom ektefellene med en halvpart på hver, og at B er den eneste som har fremsatt krav om å få overta eiendommen. Av dette følger etter min oppfatning at det ikke skal så mye til for å gi henne naturalutleggsrett.
- (51) Hun vil nok for sin andel av verdien av fellesboet kunne finne bolig for seg og datteren på fastlandet og har i den forstand ikke behov for huset. Jeg forstår det imidlertid slik at Bs

tilværelse og livsstil i stor grad er knyttet til eiendommen og øya. Gjennom sin oppvekst i øysamfunnet, og ved at hennes foreldre og annen familie er bosatt på naboøya, har hun en sterk tilknytning til Z. Denne tilknytningen kan i mangel av ledige helårseiendommer i øysamfunnet vanskelig opprettholdes uten at hun får eiendommen utlagt til seg. Disse tilknytningsfaktorene på hennes side var også viktige da paret i sin tid bosatte seg på eiendommen. Det var også noe B, i motsetning til A, ikke ville gi opp da ekteskapet gikk i oppløsning.

- (52) A har ikke meldt behov eller annen interesse for eiendommen enn dens økonomiske verdi. Det fremgår av mitt syn på ordningen med skiftetakst at de økonomiske behov A har gitt uttrykk for med utgangspunkt i en oppfatning av forholdet mellom skiftetakst og markedspris, ikke kan få betydning. De verdsettelsesproblemer som måtte gjøre seg gjeldende for eiendommen på Z, er ikke av en slik karakter at det er grunnlag for å fravike det alminnelige prinsippet som er kommet til uttrykk i Rt. 1981 side 513. Verdsettelsesproblemer som måtte skyldes de offentlige reguleringer som gjelder for eiendommen, må det tas konkret stilling til under skiftetaksten.
- (53) Jeg er etter dette kommet til at B har slike særlige grunner til å få eiendommen utlagt til seg som ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a krever. Anken blir etter dette å forkaste.
- (54) Etter tvisteloven § 20-2 første ledd har den part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Saken har imidlertid reist prinsippsspørsmål vedrørende tolkningen av ekteskapsloven § 67 som ikke tidligere har vært behandlet av Høyesterett. Jeg finner det da rimelig at kostnader ikke tilkjennes for noen instans og føyer til at begge har hatt fri sakførsel for Høyesterett.
- (55) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

- (56) Dommer **Bergsjø:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (57) Dommer **Bull:** Likeså.
- (58) Dommer **Bårdsen:** Likeså.
- (59) Dommer **Øie:** Likeså.
- (60) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke for noen instans.

Riktig utskrift bekrefte: