



NORGES HØYESTERETT

Den 12. desember 2013 avsa Høyesterett dom i

HR-2013-02582-A, (sak nr. 2013/938), sivil sak, anke over dom,

I.

A (advokat Rolf Knudsen)

mot

B (advokat Bjørn Eirik Ingebrigtsen – til prøve)

II.

B (advokat Bjørn Eirik Ingebrigtsen – til prøve)

mot

A (advokat Rolf Knudsen)

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

- (1) Dommer **Bårdsen**: Saken gjelder krav om naturalutlegg på ektefelleskifte, jf. ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a om rett til utlegg av fast eiendom som har tjent til felles bolig. Det er spørsmål om mannens krav må nektes fordi tomten som boligen står på, var en gave fra hustruens foreldre, jf. det såkalte gaveunntaket i denne paragrafen. Det er dessuten spørsmål om det for mannen eller hustruen foreligger slike "særlige grunner" som gir rett til naturalutlegg etter bestemmelsen, eller om boligen må selges etter reglene i § 71.
- (2) B og A giftet seg i 1992. I 1995 fradelte hennes foreldre en tomt på 1,7 mål fra sitt nedlagte småbruk i X i Hordaland, som de ga til datteren og svigersønnen med tanke på oppføring av et bolighus. Parsellen ligger i utkanten av hovedbruket, med grenser mot dette på tre sider. Våningshuset på hovedbruket ligger på andre siden av veien, omtrent

100 meter fra den utskilte tomten. Det er ikke beboelig i den kalde årstiden. B overtok hovedbruket fra sine foreldre i 2005.

- (3) Arbeidet med den nye boligen pågikk over en periode på tre år, frem til 2000 da ekteparet flyttet inn. Mesteparten ble utført av A selv, som er byggmester. B hadde i byggeperioden hovedansvaret for parets sønn, for eget særkullsbarn og i en viss utstrekning også for ektemannens to særkullsbarn.
- (4) Partene ble separert i august 2010 og skilt godt og vel ett år senere. Det oppstod uenighet om det økonomiske oppgjøret, og spørsmålet om hvem som skulle ha boligen lot seg ikke løse. Paret eide boligen sammen, med en halvpart på hver. Begge krevde å få boligen utlagt til seg etter ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a.
- (5) Ved Nordhordland tingretts dom 6. mars 2012 ble A gitt rett til boligen. Det ble lagt avgjørende vekt på at han hadde en særlig tilknytning til selve huset, at han hadde en sterk binding til området og at det kunne bli vanskelig for ham å skaffe ny bolig i nærheten. At tomten var en gave fra B' foreldre, var etter tingrettens syn ikke til hinder for at han kunne kreve boligen utlagt til seg.
- (6) Etter anke avsa Gulating lagmannsrett 20. februar 2013 dom for at B hadde rett til å få eiendommen utlagt til seg. Heller ikke lagmannsretten fant at gaveunntaket i § 67 første ledd bokstav a fikk anvendelse. Men det ble til fordel for henne lagt avgjørende vekt på slektstilknytningen til boligeiendommen ved at tomten var skilt ut fra hennes foreldres hovedbruk, at tomten var gitt i gave fra hennes foreldre, og at hun fra 2005 hadde overtatt hovedbruket.
- (7) A har anket over lagmannsrettens dom. Anken gjelder rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. Saken står i samme stilling for Høyesterett som for de tidligere instanser. Anken er behandlet i sammenheng med sak 2013/422 (HR-2013-02581-A), som er votert tidligere i dag.
- (8) Ankende part – A – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (9) A kan kreve naturalutlegg etter ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a, selv om tomten som boligen står på, ble gitt som gave fra B' foreldre. Unntaket for gaver gjelder boligeiendom, ikke råtomt. Tomten ble dessuten gitt til dem begge, og boligeiendommen er i sameie mellom dem. Tomten utgjør kun en liten del av boligeiendommens totale verdi.
- (10) Det foreligger "særlige grunner" som tilsier at A gis rett til å få boligen utlagt til seg, jf. ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a: Han har lagt svært mye arbeid ned i huset – det er hans livsverk som fagmann. Han har dessuten hele livet hatt en sterk tilknytning til området. B kan opprettholde sin tilknytning til stedet, ved å pusse opp våningshuset på hovedbruket og flytte inn der. Det foreligger ikke grunnlag for at hun skal få den tidligere fellesboligen utlagt til seg. Får ikke A rett til naturalutlegg, må boligeiendommen selges, jf. § 71.
- (11) A har lagt ned slik påstand:

"1. A frifinnes for B sitt krav om naturalutlegg av boligeiendom gnr 00 bnr 00 i X kommune.

2. **A gis rett til naturalutlegg av boligeiendom gnr 00, bnr 00 i X kommune.**

3. **B dømmes til å betale saksomkostninger til A for alle rettsinstanser."**

(12) Ankemotparten – B – har i korte trekk gjort gjeldende:

(13) A kan ikke kreve boligeiendommen utlagt til seg, ettersom tomten som boligen står på, ble gitt som gave av B' foreldre, jf. ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a. Gaveunntaket får anvendelse selv om tomten ble gitt til ektefellene sammen og boligen er i sameie mellom dem, og uavhengig av om tomtens relative verdi er liten.

(14) Det foreligger "særlige grunner" som tilsier at B får boligen utlagt til seg, i første rekke gjennom slektstilknytningen og eiendommens plassering som en del av hovedbruket, som hun eier. A har muligheter til å skaffe seg annen bolig i området, og det er uheldig om fraskilte skal "tvinges" til å bli nære naboer.

(15) B har lagt ned slik påstand:

"1. **A sin anke forkastes.**

2. **A dømmes til å betale sakens omkostninger til B og det offentlige for alle rettsinstanser."**

(16) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*

(17) Ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a gir en ektefelle – uten hensyn til tidligere eierforhold – rett til, på nærmere vilkår, å overta fast eiendom som har tjent til felles bolig. I sak 2013/422 (HR-2013-02581-A) har førstvoterende gitt en redegjørelse for bestemmelsens bakgrunn og innhold, som jeg viser til og bygger på. Jeg tar først stilling til om det såkalte *gaveunntaket* kommer til anvendelse, fordi tomten som boligen står på, var en gave fra B' foreldre.

(18) Det følger av § 67 første ledd bokstav a at retten til naturalutlegg etter dette alternativet ikke gjelder dersom boligen også er odelseiendom for den andre ektefellen eller "den er ervervet fra hans eller hennes slekt ved arv eller gave". Dette unntaket fra retten til naturalutlegg for bolig på odelseiendom og bolig mottatt som arv eller gave fra den annens slekt, kom inn i loven samtidig med at retten til naturalutlegg ved ekteskapsloven 1991 ble utvidet til å omfatte selveierboliger. Det er begrenset til selveierboliger, og gjelder ikke leieretter som nevnt i § 67 første ledd bokstav b og c.

(19) Om bakgrunnen heter det i NOU 1987: 30 side 138:

"Utvalget mener at det ikke er grunn til å skille skarpt etter hvordan boligen rettslig er organisert. Men når det gjelder eierboliger som f.eks. eneboliger, kan det reises spørsmål om hvor langt unntaket fra hovedregelen i § 13-1 [§ 66] skal favne. Utvalget har vært i noe tvil, men er kommet til at hvis eiendommen stammer fra den enes slekt, eller denne har odelsrett til eiendommen, bør eieren i alle tilfeller være sikret å få den utlagt til seg. I slike tilfeller vil andre interesser enn den annen ektefelles veie tungt. Utvalget finner det riktig at man her ikke oppstiller noen skjønnsmessig regel for hvem som kan få eiendommen utlagt til seg."

(20) Jeg viser også til Ot.prp. nr. 28 (1990–1991) side 125, hvor det uttales:

"Det er gjort unntak for de tilfeller hvor eierektefellen har odelsrett til eiendommen eller har ervervet den ved arv eller gave fra sin slekt. I slike tilfeller har eieren en så nær tilknytning til eiendommen at ektefellen ikke bør kunne få den utlagt til seg etter en skjønnsmessig vurdering."

- (21) Lovens absolutte innretning på dette punktet står i en viss motsetning til et overordnet mål om å finne frem til gode og helhetlige løsninger ut fra forholdene i det enkelte tilfellet. Unntakets formål og rekkevidde er ikke entydig. Det er sparsomt med avklarende rettskilder. Men lovens ordlyd og sammenheng, forarbeidenes forutsetninger om gaveunntakets anvendelsesområde og det som sies om bakgrunnen for dette, tilsier etter mitt syn at det trekkes i hvert fall følgende tre grenser:
- (22) Før det første er gaveunntaket etter forarbeidene knyttet til naturalutleggsretten etter § 66, det vil si til boligeiendom som den andre ektefelle eier "fullt ut eller for det vesentlige". Bestemmelsen tar altså ikke sikte på tilfeller der ektefellene eier boligen i fellesskap, enten fordi den opprinnelig ble gitt til begge eller fordi sameie i boligeiendommen er etablert på annet grunnlag. Jeg viser til Sverdrup i Norsk Lovkommentar, note 254 til ekteskapsloven, og mer forutsetningsvis Holmøy og Lødrup, Ekteskapsloven (2. utgave 2001) side 466.
- (23) For det andre utleder jeg at den aktuelle boligeiendommen må ha vært i slektens eie *før* den ble gitt i gave til ektefellen: Det er kun da selve eiendommen erverves som gave – at "eiendommen stammer fra den enes slekt", som det sies i det jeg nettopp siterte fra Ekteskapslovutvalgets utredning del II fra 1987. Og det er kun da den slektstilknytningen som begrunner unntaket, vil foreligge. En boligeiendom er altså ikke ervervet ved gave i denne paragrafens forstand utelukkende fordi den er kjøpt med midler som den ene ektefellens familie har stilt til rådighet.
- (24) For det tredje må det opprinnelige ervervet gjelde boligeiendom. Dette følger av at retten til naturalutlegg nettopp gjelder eiendom som har tjent som felles bolig, og støttes av at det først og fremst er da slektstilknytningen gjennomgående er så sterk at den kan tilsi et absolutt unntak. Tomt som er mottatt med tanke på utbygging, omfattes derfor ikke av gaveunntaket. Men den slektstilknytning som *kan* foreligge også ved erverv av tomt, vil kunne stå sentralt ved vurderingen av om det foreligger særlige grunner som tilsier at den ektefellen som har fått tomten, også gis rett til å få boligen utlagt til seg.
- (25) Det følger av det jeg her har sagt om forståelsen av gaveunntaket i § 67 første ledd bokstav a, at A ikke er avskåret fra å kreve boligen utlagt til seg.
- (26) Jeg går da over til vurderingen av om én av ektefellene kan kreve å få overta boligen, basert på en slik avveining som førstvoterende i sak 2013/422 (HR-2013-02581-A) har redegjort nærmere for. Spørsmålet er hvem som har de beste grunner for å kreve eiendommen utlagt til seg. Og i likhet med det førstvoterende i den saken har pekt på, har jeg vondt for å se at det kan være særlig aktuelt å legge en boligeiendom ut for salg på det åpne markedet dersom begge ektefellene ønsker å beholde den.
- (27) Når det gjelder den konkrete vurderingen i denne saken, gjengir jeg de sentrale elementene fra lagmannsrettens dom:

"Partene har et felles voksent barn. Ingen av dem har omsorgs- eller samværsansvar for barn som gir dem et særlig behov for å overta fellesboligen.

Lagmannsretten finner ikke at det for A sin del er særlige grunner som tilsier at han bør få eiendommen utlagt til seg. Han har ikke behov for å overta fellesboligen av hensyn til å ivareta sin næringsvirksomhet, eller sin arbeidssituasjon for øvrig. Lagmannsretten legger med bakgrunn i fremlagt oversikt fra Finn.no over ulike salgsobjekt til grunn at det er mulighet for flere typer boliger og tomter i området, og at han derfor ikke vil være avskåret fra å bosette seg i området dersom han ikke får overta eiendommen. Lagmannsretten forstår at A har et ønske om fortsatt å bo der han har bodd for å opprettholde tilvante bostandard og bokvalitet, i det som han selv betegner som sitt livsverk. Dette er interesser og behov som generelt ofte er til stede hos begge ektefeller når man må splitte bo som følge av ekteskapsbrudd. Slike interesser og behov alene kan vanskelig begrunne anvendelsen av lovens unntaksregel om naturalutlegg. B har på sin side akkurat det samme ønske og den samme interesse i fortsatt å bo i fellesboligen. Dette var også hennes prosjekt sammen med ham, selv om partenes respektive felles innsats har vært forskjellig etter deres kunnskaper og evner. Lagmannsretten har for vurderingen ellers merket seg at boligen ikke er bygget for å innfri særskilte behov hos noen av partene, selv om A med bakgrunn i sitt yrke har sørget for ordentlig utførelse med spesielle og påkostede løsninger. A eier sammen med sine søsken dessuten en større gårdseiendom med våningshus bare fire kilometer unna. Dette er hans barndomshjem. Han har derfor god mulighet til å ivareta sin tilknytning til området med bl a venner og friluftsinnteresser i form av jakt og fiske i fjell- og sjøområdene i X selv om han ikke overtar fellesboligen.

Lagmannsretten vurderer det videre slik at B har det samme behov for, og interesse av, å overta og fortsatt kunne bo i den tidligere fellesboligen som A. Deres behov og interesser er for lagmannsretten beskrevet forskjellig. Med unntak fra den slektstilhørighet B har til boligeiendommen gjennom at tomten er utskilt fra familiegården og gitt i gave fra familien, kan lagmannsretten ikke se at partenes ulike interesser og behov slik de er beskrevet gir noen interesseovervekt i favør av den ene eller den andre. Det gjelder hva enten disse vurderes isolert eller samlet. Lagmannsretten vurderer det i utgangspunktet slik at man står overfor et klassisk skifteoppgjør der det oppløste ekteskapet medfører endringer i økonomiske rammebetingelser og boligsituasjon. Begge har naturlig et like stort ønske om, og interesse av å komme ut av det med mest mulig lik boligstandard og boligmiljø. I likhet med A har også B mulighet til å bosette seg i samme området. Hun kan enten sette i stand hovedbruket, eller bo annet sted i nærheten, på samme måte som A.

Spørsmålet blir derfor om, og i så fall hvilken betydning, B' slektstilknytning skal ha når partenes interesser i å overta, som utgangspunkt vurderes nokså likt.

Lagmannsretten er av den oppfatning at det er relevant ved behovsprøvelsen og rimelighetsvurderingen å ta hensyn til at tomten er utskilt fra hennes families gård, og gitt partene i felles gave fra hennes familie, samt at hovedbruket som hun eier grenser til boligeiendommen som ønskes utlagt. Det vises for så vidt til at det nettopp er slike hensyn som legislativt begrunner unntaket fra naturalutleggsregelen i ekteskapsloven § 67 første ledd bokstav a. Selv om unntaksregelen ikke har anvendelse i denne saken, jf det som er sagt foran, vil de samme momentene ha vekt ved vurderingen av om det foreligger interesseovervekt for noen av partene, ut fra en 'fra det mer til det mindre' betraktning.

Lagmannsretten oppfatter videre partenes forklaringer og deres påstander slik, at ingen av dem ønsker at eiendommen skal selges til andre. I lys av at hovedregelen om salg bare bør anvendes dersom det ikke er mer rimelig at boligen tilkjennes den andre, er lagmannsretten oppsummert kommet til at den slektstilknytning B har gjennom at tomten er utskilt fra familiegården og beliggenheten den har i forhold til hovedbruket i hennes eie, gjør det mer rimelig at hun overtar fellesboligen, enn at A gjør det. Ved vurderingen er det da sett hen til konsekvensene for hver av partene, gitt alternativet salg til utenforstående. Lagmannsretten vurderer at det vil være B sine interesser og

behov som i så fall vil rammes hardest av at boligeiendommen kommer på andres hender. Lagmannsretten finner mot denne bakgrunn at slektstilknytningen sammen med fellesboligens beliggenhet i forhold til hovedbruket bør gis utslagsgivende vekt i favør av B i den samlede behovsprøvelsen og rimelighetsvurderingen."

- (28) Jeg er enig med lagmannsretten: Partene står i det store og hele temmelig likt, men med den klare forskjell at boligeiendommen i sin tid ble skilt ut fra, og ligger i umiddelbar tilknytning til, familiegården som B nå også eier. Hun bør i en slik situasjon gis rett til å få boligen utlagt til seg. Det er enighet mellom partene om at boligen i tilfelle skal verdsettes til 3 millioner kroner.
- (29) Anken må etter dette forkastes. Jeg har ikke vært i tvil om løsningen. Men saken har reist enkelte uavklarte tolkningsspørsmål og har stor velferdsmessig betydning for begge parter. Etter omstendighetene bør det da ikke tilkjennes erstatning for sakskostnadene for noen instans, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.
- (30) Jeg stemmer for denne

D O M :

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

- (31) Dommer **Matheson:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (32) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (33) Dommer **Bull:** Likeså.
- (34) Dommer **Øie:** Likeså.
- (35) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

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

Riktig utskrift bekreftes: