

**Rettsgrunnlaget ved sameie mellom samboere
stiftet uten uttrykkelig avtale**

Kandidatnummer: 658

Leveringsfrist: 27.04.2009

Til sammen 17671 ord

15.07.2009

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>HVA ER MEDERVERVSSAMEIE?</u>	<u>7</u>
<u>3</u>	<u>HVILKE EIENDELER KAN ERVERVS MED GRUNNLAG I PARTENES ERVERVSBIDRAG?</u>	<u>11</u>
<u>4</u>	<u>MEDERVERVSSAMEIE SOM RETTSGRUNNLAG</u>	<u>13</u>
4.1	Innledning	13
4.2	Gjennomgang av rettspraksis fra Høyesterett	14
4.3	Momenter vokst fram i teorien	18
4.3.1	Oversikt	18
4.3.2	Medvirket	20
4.3.3	Felles prosjekt	35
4.4	Momentenes oppfølging i praksis	41
<u>5</u>	<u>ALMINNELIG AVTALEGRUNNLAG SOM RETTSGRUNNLAG</u>	<u>43</u>
5.1	Problemstillingen	43
5.2	Samfunnstilstanden i dag	45
5.3	Rettspraksis	47
5.4	Vurderingen	50
<u>6</u>	<u>LITTERATURLISTE</u>	<u>59</u>

1 Innledning

Tema for avhandlingen er stiftelse av sameie mellom samboere på bakgrunn av partenes ervervsbidrag. Jeg vil se spesielt på hvordan faktiske omstendigheter, som husarbeid, betaling av forbruksutgifter og nedbetaling av lån kan virke sameiestiftende. Jeg skal se på hva som utgjør rettsgrunnlaget i disse tilfellene og hvordan de faktiske omstendighetene vil tillegges vekt når vi skal påvise et rettsgrunnlag.

Når det foreligger en uttrykkelig avtale mellom samboerne om sameie i deres felles anskaffelser, vil avtalen utgjøre rettsgrunnlaget. Det samme gjelder når sameie følger av gaveløfte eller testament fra tredjemann. Vi befinner oss innenfor avtaleretten og omfanget av sameie vil bero på en tolkning av den konkrete avtalen. Disse tilfellene er ren formuesrett og vil ikke bli behandlet i denne oppgaven.

Parallelt med utviklingen av reglene om medervervssameie har det blitt videreutviklet en regel i rettspraksis om vederlagskrav for samboere, som bygger på alminnelige berikelses- og restitusjonsprinsipper. Denne regelen har sin parallell i el. § 73. Den som øker verdien på eiendeler i den andres sameie, skal tilkjennes vederlag for verdiøkningen. Det er svært vanlig i rettspraksis å vurdere begge disse grunnlagene under ett. Dersom ervervsbidragene ikke er tilstrekkelig omfattende til å stifte sameie eller mangler preget av felles prosjekt, tilkjennes ofte vederlag. Heller ikke disse reglene vil bli behandlet i denne oppgaven.

Medervervssameie vil i det følgende bli brukt i betydningen sameie stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag.

Det finnes i dag ingen entydig definisjon av begrepet samboere. En slik felles definisjon har ikke blitt ansett som ønskelig. Vi har fått nye regler om arverett for samboere. Disse trår i kraft fra 1.7.2009. Her blir samboere definert som ”at to personar over 18 år, som korkje er gift, registrert partner eller sambuar med andre, lever saman i eit ekteskapsliknande forhold.” Begge samboere må være over 18 år. Videre er det klart at de ikke må være gift, registrert partner eller samboer på annet hold. Men det avgjørende er at de lever i et ekteskapslignende forhold. Dette må avgrensnes mot de rene bofellesskap i henhold til husstandsfellesskapsloven, der to eller flere personer deler bolig uten noe nærmere tilknytning til hverandre. Partene har her ”en så stor avstand til hverandre at det bør kreves avtale dersom den ene skal bli medeier i det de andre kjøper for sin inntekt”.¹ Å ha et ekteskapslignende forhold vil på folkemunne innebære å være kjærester. Uttrykket har blitt tolket dit hen at de ”må bo sammen, ha et visst økonomisk fellesskap og et forhold av en viss varighet”.² Men dette er ikke absolutte krav. Forarbeidene viser til at det ikke er ”hensiktsmessig eller ønskelig å stille krav om at samboerne må ha samme folkeregistrert adresse”.³ Hvorvidt de lever i et ekteskapslignende forhold vil bero på en konkret vurdering. Også samliv mellom to av samme kjønn omfattes, på samme måte som heterofilt samliv.

Ordet avtale vil i det følgende få anvendelse i vid forstand. Det vil si at også ensidige gaveløfter omfattes av avtalebegrepet.

Rettspraksis om stiftelse av medervervssameie handler i hovedsak om ektefeller. Det samme gjør både lovgivning og teori. Regelen om at partenes ervervsbidrag skal telle med i sameievurderingen er et resultat av en lang prosess som fant sted i domstolene, fra den spede begynnelse på 50-tallet, til husmordommene utover på 70- og 80-tallet. Disse dommene omhandlet regelen som den gang stod i skifteloven § 50 første ledd. Den gikk ut på at ”når det ikke vil være åpenbart urimelig etter forholdene, har hver av ektefellene rett til å få utlagt på sin lodd eiendeler som han fullt ut eller for det vesentlige har brakt inn i

¹ Sverdrup(1997)s.186

² Strøm Bull(1990)s.20

³ Ot.prp.nr.71(2007-08)s.21

felleseiet”. Dette var en regel om naturalutleggsrett og ikke en regel om sameie. Det ble slått fast i rettspraksis at man skulle ta hensyn til arbeid i hjemmet og betaling av forbruksutgifter ved denne vurderingen.

I 1991 fikk vi ny ekteskapslov og skifteloven § 50 første ledd var ikke lenger aktuell. Men regelen ble videreført med et litt annet innhold i el. § 66. Denne bestemmelsen inneholder en rett til å beholde eiendeler ektefellene ”for det vesentlige eier”. Rettspraksis knyttet til skifteloven § 50 første ledd omhandler ikke sameie. Men prinsippene er de samme, uavhengig av om vi står overfor en utleggsregel eller en sameieregel. Vi kan si at det er forskjellige regler, men med samme innhold. Rettspraksis om sl. § 50 kan anvendes tilsvarende på sameiespørsmålet. Vi vil derfor se at de fleste dommene som er referert i denne oppgaven omhandler sl. § 50.

For ektefellers vedkommende fikk vi nå et lovgrunnlag for sameievurderingen. I el. § 31 andre ledd ble det understreket at ”eiendeler som erverves av begge ektefellene, blir sameie mellom dem”. Men vi fikk en nyskapning i den nye ekteskapsloven. El. § 31 tredje ledd sier at ”ved vurderingen av hvem som har ervervet eiendeler som har tjent til ektefellenes felles personlige bruk, som felles bolig og vanlig innbo, skal det legges vekt på en ektefelles arbeid i hjemmet”. Det fremgår av forarbeidene til loven at ”regelen i tredje ledd om arbeid i hjemmet er en kodifisering og presisering av den særegne norske rettspraksis som har utviklet seg på dette området”.⁴ Rettspraksis fra tiden før ekteskapsloven har derfor fremdeles relevans.

Betaling av forbruksutgifter ble derimot ikke lovfestet i ekteskapsloven. Spørsmålet ble omhandlet i forarbeidene. Departementet viste til at det, ”hvor den ene av to yrkesaktive ektefeller bruker sine inntekter til løpende utgifter, mens den andre bruker sine til å investere i en varig kapitalgjenstand - allerede etter gjeldende rett kan oppstå sameie etter alminnelige ulovfestede formuerettslige prinsipper”.⁵ De anså det derfor ikke nødvendig å

⁴ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.60

⁵ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.62

lovfeste dette prinsippet. Men det går klart fram at dette ikke skulle medføre noen realitetsendring. Rettspraksis fra tiden før ekteskapsloven har fremdeles relevans, også når det gjelder betaling av forbruksutgifter.

Ekteskapsloven får ikke anvendelse på samboerforhold, men hensynene bak el. § 31 gjør seg gjeldende også for samboere. Det kommer av at samboere lever i ekteskapslignende forhold hvor det oppstår mange av de samme problemene som i ekteskap. Ekteskapsloven § 31 tredje ledd viser til at arbeid i hjemmet skal tillegges vekt i sameievurderingen. Denne bestemmelsen innebærer en kodifisering av den ulovfestede regelen som vokste fram i rettspraksis. En del av denne rettspraksisen omhandler samboere. Lødrup og Sverdrup viser til at noen anser at el. § 31 tredje ledd kan anvendes analogisk på samboerforhold. Men de sier at dette bare er et resultat som ikke sier noe om hvilket rettsgrunnlag den ulovfestede regelen i samboerforhold hviler på.⁶ Jeg kan ikke si meg enig i at ekteskapsloven kan anvendes analogisk på samboere. Det er mer nærliggende å si at hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen får tilsvarende anvendelse på samboerforhold. Forarbeider, praksis og teori om ektefeller har derfor rettskildemessig vekt, også på samboerforhold.

Jeg skal i det følgende først se på hva som ligger i prinsippet om sameie stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag, medervervssameie. Jeg skal se på utviklingen i rettspraksis og teori for å se om vi står overfor et særskilt rettsgrunnlag hvor de faktiske omstendighetene utgjør utløsende rettsfakta. Jeg skal videre se på om endringene i samfunnet i tiden etter at vi fikk dommene på dette området medfører at vi kan anse rettsgrunnlaget for å være alminnelig avtalegrunnlag. De faktiske omstendighetene vil i så tilfelle være momenter eller indisier på at en stilltiende avtale er inngått.

⁶ Lødrup&Sverdrup(2004)s.377

2 Hva er medervervssameie?

Det å etablere et samboerforhold medfører ikke i seg selv at det partene eier og senere erverver blir sameie. Utgangspunktet er, som ellers i samfunnet, at hver blir eier av sine anskaffelser. Når det gjelder stiftelse av sameie, både mellom samboere, ektefeller og andre sameiere, er hovedregelen at den som yter et vederlag får en tilsvarende eierandel i sameietingen. Dette gjelder like fullt når tingen er finansiert ved lånte midler, som når den er finansiert ved lønnsinntekt og lignende.

Det må foreligge et rettsgrunnlag for at sameie skal stiftes. Høyesterett uttalte i Rt 1980 s.1403 at ”slikt felles erverv kan avtales. Om ektefellene ikke har inngått uttrykkelig avtale, kan sameie være forutsatt. Jeg antar også at det av selve den måte ektefellene har innrettet seg på, kan følge at det blir sameie”. Det må altså ”foreligge avtale eller et annet rettsstiftende moment” for at en eiendel skal bli sameie.⁷ Hva som ligger i begrepet ”annet rettsstiftende moment” er presisert i Rt 1984 s.497. Retten viser til at ”grunnlag for sameie kan ved siden av avtale eksempelvis være at partenes økonomi har vært så sammenfiltret at det ikke lar seg gjøre å fastslå hvem som eier hva, eller at enkelte eiendeler er innbrakt på en slik måte at man etter en konkret vurdering kommer til at de tilhører partene i fellesskap”. Disse uttalelsene har fått sterkt tilslutning i rettspraksis og teori og blir den dag i dag fremdeles sitert flittig, se eksempelvis LB-2008-142992.

Sameie blir i majoriteten av tilfellene stiftet ved uttrykkelig avtale. Omfanget av sameiet beror da på en tolkning av avtalen. Men det hender avtalen er uklar, at eierforholdet er muntlig avtalt eller følger forutsetningsvis. For ektefellers vedkommende vil dette typisk

⁷ Rt 1984 s.497

være der det foreligger en rettsvillfarelse angående rettsvirkningene av felleseie. De kan tro at sameie følger automatisk av felleseieordningen, og derfor unnvære å formalisere sameieløsningen. For samboere er det ikke like nærliggende med slike rettsvillfarelser, men vi kan tenke oss tilfeller der samboerne ønsker å være sameiere uten at dette synliggjøres gjennom ytre holdepunkter. Det avgjørende vil da være, som i tilfellet med ektefellene, at partene selv oppfatter seg som sameiere. Men en slik enighet under samlivet kan fort bli byttet ut med bitre følelser og konflikter i forbindelse med et brudd. Krüger viser til at ”tillit, interessefellesskap og gjensidig forståelse på avtaletidspunktet kan i senere faser bli fortrenget av smertefulle og opprivende sceneskifter i forhold til avtalens kontekst”.⁸

Når det ikke foreligger noen klar avtale om eierforholdet, vil det være naturlig å ta utgangspunkt i kriteriet ”annet rettsstiftende moment” i Rt 1984 s.497. Sameie kan stiftes ved at samboerne praktiserer en felles økonomi. Da er det vanskelig å skille mellom hvem som erverver hva. Men det mest aktuelle rettsgrunnlaget er vilkåret om at sameie stiftes dersom gjenstanden ”er innbrakt på en slik måte at man etter en konkret vurdering kommer til at den tilhører partene i fellesskap”. Medervervssameie er et resultat av en konkret helhetsvurdering der man ser på hvordan gjenstanden er finansiert og hvem som har yttet bidragene til finansieringen. Det karakteristiske for sameie stiftet på dette grunnlag er at begge samboere på en eller annen måte bidrar til ervervet. Vi sier at sameie stiftes på bakgrunn av partenes ervervsbidrag.

Et samboerskap medfører som sagt ikke at det samboerne erverver automatisk blir sameie. Men når samboerne anskaffer en bolig i fellesskap foreligger det en presumsjon for at de er sameiere, selv om kun én står registrert som eier i grunnboken. En slik presumsjon har vi i forhold til utlegg i tvangsloven § 7-13 tredje ledd, jfr. § 7-1, jfr. dekningsloven § 2-1. Det følger av denne bestemmelsen at ”dersom saksøkte er gift eller lever i et ekteskapslignende forhold, kan utlegg tas i en ideell halvdel av felles bolig ervervet under samlivet, hvis ikke et annet eierforhold blir sannsynliggjort. At bare den ene part er registrert eller meldt som eier, er ikke i seg selv tilstrekkelig til å sannsynliggjøre partens enerett”. Vi må kunne legge

⁸ Krüger(2002)s.227

til grunn at den samme presumsjonen kan anvendes på sameieregelen. Selv om kun den ene står registrert som hjemmelshaver er det det reelle, ikke det formelle, eierforholdet som er avgjørende.

Sameiespørsmålet kan oppstå i forskjellige situasjoner. På den ene siden har vi tilfellene der samboerne foretar anskaffelser i fellesskap. Står begge registrert som eiere må vi legge til grunn at det er det reelle eierforholdet. Men dersom kun én står registrert som eier må vi se på hvem som har ytet bidragene til finansieringen. På den andre siden har vi tilfellene der den ene samboeren eide gjenstanden ved inngåelse av forholdet, og den andre yter bidrag til finansieringen. I disse tilfellene er det avgjørende om de ytede bidragene foranlediger en felles forståelse av sameie.

Vi kan til slutt stille opp denne definisjonen av medervervssameie. Sameie på bakgrunn av partenes ervervsbidrag ”foreligger hvor begge parter på en eller annen måte har bidratt til ervervet, og ervervet eller ervervsbidraget har skjedd enten i en felles forståelse av sameie eller under en synbar forutsetning om sameie”.⁹ Jeg skal i det følgende se mer på hva som ligger i prinsippet om stiftelse av sameie på bakgrunn av ervervsbidrag.

⁹ Unneberg(2002)s.6

3 Hvilke eiendeler kan ervervs med grunnlag i partenes ervervsbidrag?

I vurderingen av hvilke eiendeler som kan bli i sameie på bakgrunn av samboernes ervervsbidrag, kan vi se hen til ekteskapsloven § 31 tredje ledd. Det følger av denne bestemmelsen at husarbeid skal tillegges vekt ”ved vurderingen av hvem som har ervervet eiendeler som har tjent til ektefellens felles personlige bruk”. Ekteskapsloven gjelder ikke for samboere, men også rettspraksis begrenser seg til å statuere sameie i ting som har tjent til samboernes *felles personlige bruk* (min uthevelse). Begrepet felles bruk sikter typisk til den felles bolig og innbo. Dette er ting begge parter har et nært forhold til, siden det er deres hjem. Men det kan også ”oppstå sameie i andre eiendeler som har nær tilknytning til partenes privatliv, som fritidseiendommer, biler og båter”.¹⁰ I forarbeidene til ekteskapsloven begrunnes dette med at en slik løsning kan være ”rimelig”.¹¹ Kravet til felles bruk innebærer ikke at begge samboere må bruke eiendelen like mye. Men det må være et minimum av fellesskap rundt bruken for at sameie skal bli aktuelt.

Det er mer tvilsomt om sameie kan stiftes i oppsparte midler på bakgrunn av indirekte bidrag. I disse tilfellene vil det være mer nærliggende å tilkjenne vederlag for forøkning av den andres formue, enn å anse samboeren som sameier i sparebeløpet. Om sameie allikevel kan stiftes i sparebeløp, vil bero på en konkret vurdering der fellesskapet rundt sparingen har avgjørende betydning. Dette kommer indirekte fram i flere høyesterettsdommer. I Rt 1983 s.1102 ble ikke kvinnen ansett som sameier i et pengebøp som lå i hennes avdøde samboers bankboks. Høyesterett kom fram til at det ikke var tilstrekkelig fellesskap rundt sparingen til å stifte sameie. Samboernes økonomi hadde ikke vært sammenblandet når det gjaldt sparingen. I Rt 1983 s.1146 gjaldt spørsmålet naturalutleggsrett til en hytte oppført

¹⁰ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.61

¹¹ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.61

under ekteskapet. Hytten var finansiert ved mannens sparepenger. Høyesterett kom til at mannen for det vesentligste hadde innbrakt de oppsparte midlene og førstvoterende sa at ”jeg kan ikke se at det her foreligger omstendigheter som tilsier at sparekontoen representerer noe sameie. Det foreligger således ingen opplysninger om at de nevnte sparemidler kan sies å være lagt opp etter overenskomst mellom ektefellene - med sikte på en felles ervervelse av hytte”. Selv om mannen fikk utlagt hytta, utelukker ikke uttalelsen at sameie i oppsparte midler kan finne sted. Disse dommene innebærer at dersom man skal bli sameiere i oppsparte midler, er det nødvendig med et klart fellesskap rundt sparingen. Fellesskapet har også blitt framhevet i teorien hvor det sies at det kan ”stiftes medeiendomsrett i sparebeløp som skriver seg fra den andre partens inntekt med grunnlag i betaling av forbruksutgifter såfremt pengene er ment til felles personlig bruk”.¹² For husarbeidets vedkommende er det større uenighet i teorien. Mye tyder på at betaling av forbruksutgifter kan stifte sameie i større utstrekning enn husarbeid alene.

Kravet om at sameiegjenstanden må være til personlig bruk innebærer en avgrensning mot gjenstander som benyttes i samboernes næringsvirksomhet. Dette er særlig aktuelt for gårdsbruk, på grunn av den nære tilknytningen til boligen. Men det fremheves i forarbeidene til ekteskapsloven at heller ikke ting knyttet til annen næringsvirksomhet omfattes. De uttalte at ”en utvidelse av sameieregelen til generelt å omfatte næringseiendommer som har en nær tilknytning til ektefellenes felles bolig, vil etter departementets mening føre for langt”.¹³ Sameie i slike gjenstander kan ikke finne sted bare på bakgrunn av indirekte bidrag som husarbeid og betaling av forbruksutgifter. Men de indirekte bidragene kan få betydning i tillegg til direkte bidrag som kontaktinnskudd og nedbetaling av lån. Men en slik begrensning er ikke til hinder for at sameie kan anses avtalt i eiendeler tilknyttet næringsvirksomhet, også stilltiende. Det understrekes i forarbeidene at ”det verken for slike eiendommer eller for andre formuesgjenstander er noe til hinder for at det kan oppstå sameie mellom ektefeller ut fra vanlige formuerettslige betraktninger”.¹⁴

¹² Sverdrup(1997)s.409

¹³ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.61-62

¹⁴ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.62

4 Medervervssameie som rettsgrunnlag

4.1 Innledning

Kjøper samboerne en eiendel sammen, er rettsgrunnlaget avtale med tredjemann. Men også i andre tilfeller må det foreligge et rettsgrunnlag for å stifte sameie. I Rt 1984 s.497 så vi at sameie kan stiftes dersom eiendelen er ”innbrakt på en slik måte” at man etter en konkret vurdering kommer til at den tilhører samboerne i fellesskap. Denne uttalelsen er blitt tatt til orde for å henviser til partenes ervervsbidrag. Hva som mer konkret ligger i denne vurderingen trenger en nærmere redegjørelse.

Hvorvidt en gjenstand er i den ene partens eie eller i sameie mellom samboerne beror på en konkret helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle. Høyesterett går ikke nærmere inn på hva som ligger i denne vurderingen. De nøyer seg med å fastslå at resultatet slår ut i den ene eller andre retningen. I Rt 1977 s.553 sier førstvoterende kort at han er ”enig med lagmannsretten når den etter en konkret vurdering er kommet til at fru A har ytet medvirkning til anskaffelse av fellesbolig”.

Det har ikke vært saker om sameie stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag oppe for Høyesterett siden 1984. Dette kan skyldes at vi ikke står overfor en rammebestemmelse, men en konkret vurdering som kan slå forskjellig ut fra tilfelle til tilfelle. Jeg skal i det følgende se på hva Høyesterett har lagt vekt på i vurderingen og hvordan deres standpunkter har blitt videreutviklet i teorien. Til slutt skal jeg se på hvordan prinsippene i teorien har fått tilslutning av lagmannsrettene.

4.2 Gjennomgang av rettspraksis fra Høyesterett

Vi så den spede begynnelse til anerkjennelse av at indirekte bidrag kunne være sameiestiftende i Rt 1966 s.874. Her kom Høyesterett til at eiendommen var innbrakt av ektefellene i fellesskap. Tvisten stod om eiendomsretten til et gårdsbruk. Kvinnen hadde gjennom ekteskapet arbeidet på gården, i tillegg til å ta seg av hus og hjem. Førstvoterende, med tilslutning fra flertallet, sa i et obiter dictum at dersom ”hustruen hadde tatt lønnet arbeid utenfor hjemmet, kan jeg ikke se noen rimelig grunn til at det skulle være avgjørende om hennes kontante bidrag ble anvendt til den ene eller den annen del av denne dobbelte oppgave”. Med denne dobbelte oppgave viste Høyesterett til forholdet mellom investeringer og forbruk.

Også justitiarius Wolds særvotum i Rt 1966 s.874 er av stor interesse. Det har i ettertid fått tilslutning i en rekke dommer. Han viste til at man må foreta en konkret vurdering der man ser bort fra forskjellene i bidragene ektefellene yter. ”Det er det faktiske, reelle forhold som må være avgjørende”. Han tok videre til orde for at husarbeidet måtte tillegges en større vekt. Han sa at ”det følger av det jeg har sagt at jeg heller ikke er enig i at hustruens innsats i hjemmet prinsipielt skal holdes utenfor vurderingen. Også denne innsats må være gjenstand for konkret vurdering i det enkelte tilfelle”. Vi så for første gang at medvirkningskriteriet ble nevnt da justitiarius Wold uttalte at det er galt at ”den ene ektefelles indirekte innsats ikke skal vurderes når spørsmålet om medvirkning til en fast eiendoms ervervelse blir avgjort”. Til slutt satt han opp vurderingstemaet som ”en samlet vurdering av alle faktiske forhold man må foreta når man på skiftet skal avgjøre om den ene ektefelle alene eller begge sammen har innbrakt en fast eiendom i boet”.

Disse uttalelsene ble siden fulgt opp i fem høyesterettsdommer der husarbeid var det eneste ervervsbidraget, samt en rekke dommer der det utgjorde et av flere bidrag.

Den såkalte husmordommen er gjengitt i Rt 1975 s.220. Her så vi for første gang at Høyesterett la vekt på arbeid i hjemmet ved vurderingen av hvem som hadde brakt inn

gjenstander i felleseiet. Dommen ble avlagt under dissens. Førstvoterende, som representant for flertallet, sa at ”ikke enhver innsats i hjemmet vil her være relevant. Det må vurderes konkret om den hjemmearbeidende etter arten og omfanget av innsatsen må sies å ha medvirket til anskaffelsen av boligen”. I denne saken hadde kvinnen tatt seg av hjemmet og tre små barn. Førstvoterende viste til at ”det er dette som har gjort det mulig for mannen å legge så meget arbeid i byggingen”. Han la videre vekt på fellesskapet rundt ervervet og viste til at ”ektefellene var enige om anskaffelsen av egen bolig for familien, og den var familiens bolig inntil ekteskapet gikk i stykker”. Førstvoterende viste til slutt til at hustruens innsats ikke hadde vært ”uvesentlig i relasjon til mannens innsats når det gjelder innbringelse av eiendommen”.

I Rt 1976 s.694 var dommen enstemmig. Førstvoterende siterte fra den ovenfor nevnte dommen og ga den sin fulle tilslutning. Resultatet ble at mannen ikke fikk utlagt boligen etter sl. § 50.

I Rt 1977 s.876 fikk derimot mannen utlagt feriestedet på skifte. Førstvoterende viste til de to overnevnte dommene og ga dem sin tilslutning, men påpekte at den aktuelle saken skilte seg fra disse på vesentlige punkter. Retten la hovedsakelig vekt på at hytten var bygget for midler mannen brakte med seg inn i ekteskapet og ved et rentefritt lån fra mannens kusine som ikke belastet fellesøkonomien.

I Rt 1980 s.1403 hadde ektefellene særeie. Spørsmålet var om de i fellesskap hadde ervervet den felles bolig og dermed blitt sameiere. Hustruen hadde vært hjemmeværende mens barna var små, men hadde både før og etter dette vært i inntektsgivende arbeid. Retten viste til at kvinnens arbeid i hjemmet hadde gjort det mulig for mannen å ha tidkrevende arbeid. De sa at kvinnen var bundet ”til hjemmet, med en betydelig arbeidsbyrde, noe som har gitt ham muligheter for maksimalt ekstraarbeid, noe som igjen har hatt betydning for den boligeiendom som ble anskaffet”.

I Rt 1982 s.1269 ble ikke kvinnens innsats ansett tilstrekkelig til å begrunne medeiendomsrett.

I de ovenfor nevnte dommer har ikke hustruen ytet andre bidrag enn husarbeid. Men vi har også en rekke dommer der kvinnen har kunnet vise til annen innsats i tillegg til arbeidet i hjemmet.

I Rt 1977 s.553 fikk ikke mannen medhold i at han for det vesentligste hadde innbrakt boligen, jfr. sl. § 50. Retten viste til utviklingen i rettspraksis og sa at kvinnen hadde medvirket til anskaffelsen av fellesboligen ved ”en omfattende virksomhet i hjemmet - med stell og oppfostring av ett fellesbarn og med stell av hus for mann og barn...” Hun hadde i tillegg stått for betaling av forbruksutgifter. Retten viste til at hun under hele ekteskapet hadde ”stått i inntektsgivende heldagsarbeid”. Videre la retten vekt på at ”hennes lønnsinntekter har gått til familiens fellesutgifter”.

I Rt 1978 s.1352 stod tvisten mellom en gjenlevende samboer og avdødes dødsbo. Partene var enige om at samboerne var sameiere i det som var anskaffet under samlivet og tvisten stod hovedsakelig om andelene i sameiet. Kvinnen hadde vært i fulltidsarbeid og utført husarbeid. Hennes inntekter hadde hovedsakelig gått til mat og klær, mens mannens inntekter hadde gått til investeringer. Høyesterett viste til at selv om de hadde bodd i en liten leilighet og var barnløse, hadde kvinnens husarbeid medvirket til mannens anskaffelser. Videre la de vekt på at kvinnen ”muliggjorde A's arbeidsinnsats på hytta” og at de indirekte bidragene førte til ”vesentlige besparelser for A i alle år”.

I Rt 1979 s.1463 fikk ikke mannen medhold i at boligen skulle utlegges til ham etter sl. § 50. Ektefellene var barnløse og begge hadde under ekteskapet vært i fulltidsarbeid. Kvinnens inntekter hadde vært lavere enn mannens, men hun hadde tatt seg av alt husarbeidet. Høyesterett viste til ”den omstendighet at den ene ektefelle har tatt det meste av arbeidet i hjemmet,” skal ”telle med ved vurderingen av bidraget til fellesskapet, selv om det gjelder barnløse ektefeller”. At kvinnen hadde arbeidet fulltid i alle år og at hennes

”inntekter i disse år, således også i årene før boligen ble anskaffet, ble anvendt til familiens underhold, dels til dekning av hennes personlige utgifter, dels til dekning av fellesutgifter” ble også tillagt vekt. Retten la vekt på at ”hun bidrog med andre ord til familiens underhold på samme måte som mannen”. Mannen hadde foretatt det meste av husbyggingen selv, men også dette anså retten oppveid av kvinnens husarbeid. De sa at ”mannens merinnsats under byggearbeidet ble iallfall delvis oppveid ved hennes merinnsats i hjemmet”.

I Rt 1983 s.1146 fikk derimot mannen medhold i at feriestedet skulle utlegges til han, jfr. sl. § 50. Høyesterett viste til at kvinnen hadde ”i lønnet heldagsstilling sterkt bidratt til den felles økonomi”, men fant ikke at dette bidraget utgjorde tilstrekkelig medvirkning til å stifte sameie.

Ikke i noen av disse dommene har betalingen av forbruksutgiftene vært det eneste bidraget. Kvinnene har også kunnet vise til hjemmearbeid i form av stell av hus og barn. Men ser vi på teorien, er det ”likevel ingen tvil om at betaling av forbruksutgifter er tilstrekkelig som eneste stiftelsesgrunnlag”.¹⁵

Retten foretar en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle. Det vil være avgjørende for å stifte sameie at den som ikke er hjemmelshaver har medvirket til anskaffelsen. Det skjer typisk gjennom kontantinnskudd og nedbetaling av lån, men det følger klart av rettspraksis at både hjemmearbeid og betaling av familiens forbruksutgifter er tungtveiende momenter i den konkrete vurderingen. Det avgjørende ser ut til å være at begge parter har ytet et bidrag til fellesskapet. Retten legger vekt på at ekteskap og samboerskap er livsfellesskap. Så lenge begge bidrar på sin måte kan anskaffelsene sies å være et resultat av en felles innsats og sameie vil være et rimelig resultat.

¹⁵ Sverdrup(1997)s.379

4.3 Momenter vokst fram i teorien

4.3.1 Oversikt

Det er ingen tvil om at både direkte og indirekte bidrag til anskaffelsen skal tillegges vekt i vurderingen av hvorvidt en gjenstand er sameie mellom samboerne. Direkte bidrag er typisk kontantinnskudd og nedbetaling av lån, mens indirekte bidrag hovedsakelig er husarbeid og betaling av forbruksutgifter. Bidragene medfører ikke automatisk sameie, men de er et av flere momenter som skal vektlegges i en helhetsvurdering av hvem som er eier.

Når vi ser på rettspraksis der resultatet ble medervervssameie, er det vanskelig å stille opp en helt klar og entydig regel om hvor mye som skal til for å stifte sameie. Vi må foreta en konkret helhetsvurdering i hvert enkelt tilfelle. I Rt 1977 s.553 nøyde førstvoterende seg med å si at han var ”enig med lagmannsretten når den etter en konkret vurdering er kommet til at fru A har ytet medvirkning til anskaffelse av fellesbolig”. Hva som mer konkret vil bli tillagt vekt i vurderingen, har gjennomgått inngående drøftelser i teorien. Det blir på bakgrunn av rettspraksis fremhevet to momenter som vil være utslagsgivende i sameievurderingen. Det er først og fremst av betydning hvem som har ytet bidragene til anskaffelsen. Det hentes støttet for dette i Rt 1975 s.220 hvor det uttales at det avgjørende vil være om begge, ”etter arten og omfanget av innsatsen må sies å ha medvirket til anskaffelsen”.¹⁶ Både direkte og indirekte bidrag skal tillegges vekt. I tillegg er det en rekke ikke-økonomiske momenter som kan komme i betraktning. For det første fellesskapet rundt anskaffelsen. Altså om den har vært et felles prosjekt for samboerne. Men også ”om partene har ytet etter evne, enighet om arbeidsdelingen, bidragets nødvendighet og behovshensyn” har vært trukket fram som relevante momenter.¹⁷ Foreligger det en avtale, er det alltid tilstrekkelig til å stifte sameie. Men dersom sameie

¹⁶ Rt 1975 s.220

¹⁷ Sverdrup(1997)s.312

skal anses stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag, er det slik at desto større fellesskap det er rundt anskaffelsen, desto lettere kan sameie anses stiftet gjennom små bidrag. I den senere tid har lagmannsrettene lagt vekt på at sameievurderingen ”beror på en helhetlig skjønsmessig vurdering, hvor i særlig grad omfanget av medvirkning og graden av fellesskap knyttet til ervervet er sentrale momenter”.¹⁸

Dette vurderingstemaet har blitt videreutviklet i teorien. Det er i dag enighet om at dersom sameie skal stiftes, må den som ikke er registrert som eier utad medvirke til anskaffelsen og det må være et visst fellesskap rundt denne. Det har i teorien blitt utviklet en læresetning som sier at sameie på bakgrunn av ervervsbidrag er betinget av at ”vedkommende har bidratt (medvirket) til anskaffelsen, dvs. frigjort tid eller kapital for den direkte bidragsyteren som har kommet anskaffelsen til gode. Ervervet må dessuten være et felles anliggende – et fellesprosjekt – for samboerne. Hvorvidt sameie er stiftet, avgjøres etter en skjønsmessig helhetsvurdering...”.¹⁹ Det vises videre til at man må foreta en samlet vurdering der man ikke bare legger vekt på medvirkningen, men også ser på ”eiendelens tilknytning til familiefellesskapet, partenes tidsbruk i lønnet arbeid, hvorvidt anskaffelsen var planlagt av begge, om begge var enige i anskaffelsen, partenes bruk av og behov for eiendelen osv”.²⁰ Eller med andre ord må vi foreta ”en helhetsvurdering av begge parters totale økonomiske innsats”.²¹

Jeg skal i det følgende gå nærmere inn på hva som ligger i denne vurderingen.

¹⁸ LE-2005-19840

¹⁹ Lødrup&Sverdrup(2004)s.343

²⁰ Sverdrup(1997)s.399

²¹ Thue(1983)s.100

4.3.2 Medvirket

4.3.2.1 Generelt

I den såkalte husmordommen i Rt 1975 s.220 uttalte førstvoterende med tilslutning fra flertallet at ”det må vurderes konkret om den hjemmearbeidende etter arten og omfanget av innsatsen må sies å ha medvirket til anskaffelsen av boligen”. Denne uttalelsen ble presisert i Rt 1980 s.1406 der retten la vekt på at kvinnens bidrag hadde ”gitt ham muligheter for maksimalt ekstraarbeid, noe som igjen har hatt betydning for den boligeiendom som ble anskaffet”. Hvorvidt den ytede innsatsen er tilstrekkelig til å stifte sameie, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Thue forstår uttalelsen i Rt 1975 s.220 dit hen ”at den gir anvisning på en konkret vurdering av enkelttilfellene”.²² Det kommer ikke klart fram i rettspraksis hva som mer eksplisitt skal vektlegges i medvirkningsvurderingen. Retten nøyer seg med å drøfte hvorvidt bidragene har vært tilstrekkelig omfattende til å statuere sameie. Det ser vi for eksempel i Rt 1983 s.1146. Mannen fikk utlagt hytta på sin lodd. Til tross for at kvinnen hadde bidratt til den felles økonomi ved fulltidsstilling og husarbeid, kom Høyesterett til at det ikke var tilstrekkelig til å avslå utleggsretten. De begrunnet dette kort med at ”synspunktet om medvirkning ikke kan føre til annet resultat enn at hytten anses for det vesentlige innbrakt av mannen”. Hva som nærmere lå til grunn for avgjørelsen følger ikke av dommen.

Hvorvidt en gjenstand er i den ene samboerens eie eller i sameie mellom partene, avgjøres ut fra en samlet skjønnsmessig vurdering hvor graden av medvirkning vil stå helt sentralt. Medvirkning kan skje gjennom husarbeid, byggearbeid i forbindelse med oppføring og vedlikehold av bolig, betaling av forbruksutgifter, nedbetaling av lån og lignende. Desto større og mer direkte bidrag det er snakk om, desto lettere blir det stiftet sameie.

²² Thue(1983)s.92

4.3.2.2 Direkte bidrag

Når vi skal vurdere om bidragene som er ytet er tilstrekkelige til å stifte sameie må vi ta utgangspunkt i de direkte bidragene. Direkte bidrag er typisk kontantinnskudd og nedbetaling av lån. Yter den ene samboeren et betydelig kontantinnskudd i forbindelse med den andres anskaffelser, foreligger det en presumsjon for at vedkommende har ment å bli sameier. Gjør ikke den andre samboeren motforestillinger gjeldende, kan sameie sies å være stiftet på bakgrunn av avtale.

Når det gjelder eierforhold til lånefinansierte eiendeler, kan vi som utgangspunkt si at den som er ansvarlig for lånet overfor banken er eier. Men i samboerforhold, som i ekteskap, er det ikke alltid slik at den som er utad ansvarlig betaler avdragene. Ofte deler samboerne på låneavdragene. En slik felles nedbetaling gjør det nærliggende å anse begge samboere innad ansvarlig for lånet. Et slikt internt gjeldsansvar kan i noen tilfeller være en tilstrekkelig medvirkning til å stifte sameie. Men vi må skille mellom tilfellene der lånet er nedbetalt på tvistetidspunktet og der det står ubetalt.

Når mesteparten av lånet er nedbetalt etter felles innsats av samboerne, vil det medføre et urimelig resultat dersom den som har stått ansvarlig overfor banken skal tilskrives hele lånebeløpet. Derfor er det dukket opp et prinsipp i praksis og teori som sier at den som faktisk har betalt ned lånet får tilskrevet bidraget, uavhengig av hvem som er ansvarlig utad. I Rt 1978 s.871, som gjaldt utlegg, stod kvinnen alene ansvarlig for lånet.

Kjæremålsutvalget hadde bare mulighet til å prøve jussen og var ikke enig i at kvinnen for det vesentligste hadde innbrakt eiendommen. De viste til at lagmannsretten ikke ”har foretatt den samlede økonomiske vurdering” som ble oppstilt i Rt 1975 s.220, fordi de ikke har tatt i betraktning ”hvilken betydning hans inntekter har hatt for innvilgelse av de nødvendige lån”. I teorien sies det at nedbetalingen normalt vil ”bli avgjørende ved stiftelsesvurderingen – hvem som er ansvarlig for lånet utad kommer da i bakgrunnen”.²³ Motsetningsvis kan vi si at selv om begge står ansvarlig for lånet utad, kan den innbyrdes

²³ Lødrup&Sverdrup(2009)s.142

utgiftsfordelingen medføre at samboerne blir ansett for å ha ujevne eierandeler. I RG 1995 s.293 (Stavanger byrett) var boliglånet tatt opp av samboerne i fellesskap, men betjent av mannen alene. Lagmannsretten så på de konkrete bidragene fra hver av partene og kom til at mannen var eier av 90 prosent av boligen, mens kvinnen kun eide 10 prosent.

Når man blir medeier på bakgrunn av nedbetaling av samboerens lån, blir man samtidig ansvarlig for en del av restgjelden tilsvarende vedkommendes sameieandel. Dette er et resultat av at man er sameiere i eiendelen som sådan, ikke i en nettoverdi av denne. I en dom ved Agder lagmannsrett ble det sagt at ”eiendomsrett og gjeldsansvar er her to sider av samme sak”.²⁴ Det ville føre til et urimelig resultat dersom den som kun er ansvarlig for lånet innad skal få en sterkere eierposisjon enn den som er ansvarlig overfor banken. I teorien er det vist til at ”den som opparbeider en eierandel som følge av nedbetaling av den andres lån, opparbeider ingen gjeldsfri eierandel, men en eierandel som er delvis belånt. Det hviler en gjeld på hele den lånefinansierte ’delen’ av eiendelen”.²⁵ En slik statuering av felles ansvar for det resterende lånet vil som oftest bygge på avtaleprinsippet. Krever man eiendomsrett i en belånt eiendel, aksepterer man som utgangspunkt medansvar for gjelden.

Når mesteparten av lånet står ubetalt på tvistetidspunktet, kan det blir vanskeligere å avgjøre eierforholdet. Det er ikke ytet nevneverdige bidrag, så det er ikke mulig å anvende prinsippet om at den som har betalt får tilskrevet bidragene. Vi må her komme fram til den løsningen som finnes rimelig. I teorien er det blitt lagt vekt på at lånet senere skal tilbakebetales. ”Det må være den som i siste innstans skal bære lånet, dvs. den som er ansvarlig innad for lånet, som tilskrives den ubetalte, lånefinansierte delen av eiendelen”.²⁶

Det avgjørende blir altså hvem som innad er ansvarlig for lånet. Utgangspunktet er at den som er ansvarlig for lånet overfor banken, også er ansvarlig samboerne imellom. Det vil si at den som er ansvarlig overfor banken eller finansinstitusjonen tilskrives bidragene. Det kommer av at en samboer ikke kan stifte gjeld med virkning for den andre. Her står vi

²⁴ LA-2007-110974

²⁵ Sverdrup(1997)s.159

²⁶ Lødrup&Sverdrup(2009)s.142

overfor samme prinsipp som i ekteskap. Ekteskapsloven § 40 sier at ”en ektefelle kan ikke stifte gjeld med virkning for den andre ektefellen hvis det ikke er særskilt hjemmel for det”. Dersom en samboer skal bli ansvarlig innad for et lån den andre har tatt opp, kreves det et særskilt stiftelsesgrunnlag. Det sier Høyesterett ettertrykkelig i Rt 1996 s.1666. Spørsmålet var om kvinnen var medansvarlig for gjelden. Førstvoterende sa at ”et slikt ansvar må i tilfelle hvile på et særskilt rettsgrunnlag”. Dette har også fått tilslutning i teorien der det i forhold til ektefeller heter at ”selve ekteskapet gir ikke grunnlag for å statuere noe avvikende gjeldsansvar innad enn det som gjelder utad”.²⁷ Det gjør heller ikke et samboerforhold.

Et særskilt rettsgrunnlag vil typisk være lov eller avtale. Vi har i dag ingen lovbestemmelser som regulerer ansvar for gjeld mellom samboere. Avtale vil derfor være det aktuelle stiftelsesgrunnlaget. Det vil si at en samboer må forplikte seg på avtalemessig grunnlag for innad å bli ansvarlig for gjeld vedkommende ikke selv har stiftet. Men en slik avtale trenger ikke være klar og entydig. Også underforståtte og forutsetningsvise avtaler kan føre til gjeldsansvar innad. I Rt 1996 s.1666 hevdet kona at hun ikke hadde kjennskap til lånet mannen tok opp for å rehabilitere deres felles bolig og at hun derfor ikke var medansvarlig. Hun hadde skrevet under både på panteobligasjonen og et informasjonsbrev fra banken og Høyesterett viste til at ”den omstendighet at heller ikke dette dokument foranlediget noen reaksjoner fra As side, bekrefter etter min oppfatning at hun allerede på forhånd var kjent med tillegglånet”. Hun var derfor medansvarlig for lånet. Tilsvarende ser vi i RG 1996 s.138 (Eidsivating). Bare en av samboerne hadde undertegnet lånedokumentene, men retten uttalte at ”i det interne forhold mellom B og A finner lagmannsretten at det må ha vært forutsatt at begge skulle hefte for gjelden til den felles bolig”. Det forelå ingen ”uttrykkelig avtale mellom partene, verken skriftlig eller muntlig”, men felles gjeldsansvar ble ansett for å være stilltiende avtalt. Det foreligger sjelden klare avtaler om utgiftsfordelingen mellom samboere. Teorien viser til at det særskilte rettsgrunnlaget er ”hva partene må antas å ha ment, eller forutsatt ved låneopptaket...”.²⁸

²⁷ Lødrup&Sverdrup(2009)s.142

²⁸ Lødrup&Sverdrup(2009)s.161

Så lenge samlivet består, er det unaturlig å avtale detaljert hvem som skal betale hva. Det skilles sjelden mellom ditt og mitt. Vi må derfor prøve å finne fram til hvilke forutsetninger samboerne hadde med låneopptaket.

Mangel på klare avtaler medfører at vi må se på forholdene rundt låneopptaket for å undersøke om partene har ment å ha felles gjeldsansvar. Vi må foreta en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle der ”omstendighetene rundt gjeldsstiftelsen og det økonomiske forholdet mellom ektefellene vil være av betydning”.²⁹ Det er i tillegg en rekke andre momenter som kan komme i betraktning. Vi må se på hvilke omstendighetene som førte til at samboerne ikke har felles ansvar overfor banken. Det er av betydning om dette skyldes tilfeldigheter eller et bevist valg. I tillegg har det vokst frem en rekke andre momenter i teorien som taler for felles gjeldsansvar. Det gjelder saker ”hvor det var enighet om låneopptaket, hvor lånet er benyttet til felles beste, og hvor forutsetningen også var at begge skulle bidra til tilbakebetalingen”.³⁰ Det kan være mange årsaker til at ikke begge samboerne står som lånetakere. Det kan skyldes tilfeldigheter. Eller det kan skyldes praktiske hensyn, som at den ene samboeren er medlem av et boligbyggerlag eller har et godt kundeforhold til banken. I RG 1996 s.138 (Eidsivating) stod leiligheten kun registrert i mannens navn. Lagmannsretten kom fram til at samboerne var sameiere med en halvpart på hver og sammen ansvarlig for gjelden. Når det gjaldt spørsmålet om hvorfor ikke begge stod oppført som eiere, viste lagmannsretten til det faktum ”at de brukte A's medlemsskap i OBOS legges til grunn å bero på den tilfeldighet at han hadde betydelig lengre ansiennitet enn B”.

Om bare låntakeren, eller begge samboere i fellesskap, blir ansett for å være ansvarlig for lånet innad, er avgjørende for hvem som er eier av den lånefinansierte eiendelen. Det skyldes at det som regel er samsvar mellom gjeldsansvar og eiendomsrett, det er to sider av samme sak. Er gjenstanden finansiert ved lån kun den ene er ansvarlig for, vil denne mest sannsynlig bli å anse som eneeier. Kommer vi derimot fram til at samboerne er ansvarlig

²⁹ Strøm Bull(1994)s.792

³⁰ Sverdrup(1997)s.166

for lånet i felleskap, blir de sameiere. Men det interne gjeldsansvaret er bare et moment av flere som har betydning for hvem som anses som eier. Vi må foreta en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle.

4.3.2.3 Indirekte bidrag

Indirekte bidrag vil typisk si arbeid i hjemmet og betaling av forbruksutgifter. Arbeid i hjemmet omfatter både rent husarbeid og stell og omsorg av barn. Betaling av forbruksutgifter omfatter utgifter til mat, klær, strøm, telefon, bensin og rene fornøyelser som kino og reiser.

Rt 1978 s.1352 er en av de første dommene vi har om stiftelse av sameie mellom samboere. I denne saken hadde begge parter vært i inntektsgivende arbeid under hele samlivet. Kvinnens inntekt hadde gått til dekning av forbruksutgifter, mens mannens inntekt hadde gått til investering i varige verdier. Kvinnen hadde i tillegg tatt seg av hjemmearbeidet i en ett roms leilighet. Høyesterett viste til at partenes økonomiske ordning skyldtes praktiske årsaker og at ”med en slik ordning av sin økonomi var det mulig for A å spare betydelige midler som ellers måtte ha medgått til forbruk. At dette dermed også bidro til å gjøre det mulig for ham å erverve de gjenstander som står i hans navn, kan etter rettens mening ikke være tvilsomt”. Vi ser i denne dommen at retten vektlegger at husarbeid og betaling av forbruksutgifter har frigjort midler som ellers ville ha gått med til forbruk. De legger videre vekt på at de frigjorte midlene har gjort det mulig å investere i varige formuesobjekter.

I forarbeidene til ekteskapsloven § 31 tredje ledd uttaler departementet i forbindelse med medvirkningskriteriet at ”en vurdering av hvorvidt hjemmearbeidet bør kvalifisere til medeiendomsrett i bolig og vanlig innbo, vil stille seg forskjellig alt etter arten av bolig, ektefellenes generelle økonomi, den enkelte ektefelles egeninnsats på boligen osv”.³¹

³¹ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.62

Hva som mer konkret ligger i kravet til medvirkning kommer verken fram i rettspraksis eller forarbeider. Men det har i teorien blitt utviklet mer spesifikke regler. Den indirekte bidragsyter må ved hjelp av sin innsats ha ytet et bidrag som har kommet anskaffelsen til gode. Teorien legger til grunn at den som tar seg av arbeid i hjemmet blir sameier dersom vedkommende "har muliggjort deler av den utarbeidenes innsats og denne muliggjorte innsatsen har kommet anskaffelsen til gode".³² Det har også blitt uttrykt slik at de indirekte bidragene "har frigjort kapital, som så har kommet anskaffelsen til gode".³³

Regelen som har blitt utviklet i teorien har to ledd. Den går ut på at samboeren må ha bidratt til fellesskapet. Og dette bidraget må kunne tilbakeføres til anskaffelsen. Synspunktet er at når den ene samboeren har ytet et indirekte bidrag til anskaffelsen ved å påta seg mer enn sin del av husarbeidet eller utgiftene til familien underhold, frigjøres kapital på den annens hånd som denne kan benytte til investeringer.

Jeg skal i det følgende behandle to undermomenter til kriteriet indirekte bidrag.

4.3.2.4 "Ytet et bidrag"

Medvirkningskriteriet har i teorien blitt begrunnet med at den indirekte bidragsyteren "-ved å påta seg mer enn sin del av hjemmearbeidet eller forbruksutgiftene - frigjør tid eller kapital for den andre, som kommer anskaffelsen til gode".³⁴ Men man vil også kunne begrunne kravet til medvirkning med livsfellesskapet som råder mellom samboere. Økonomien vil ofte være så sammenblandet under samlivet at det ikke lar seg gjøre å skille mellom hvem som har betalt hva. Da vil det ikke være avgjørende hvilke bidrag som er ytet, fordi anskaffelsene finner sted etter en felles innsats fra begge to.

³² Sverdrup(1997)s.230

³³ Sverdrup(1997)s.385

³⁴ Sverdrup(2000)s.257

I ekteskap gjelder det en underholdsplikt for partene. Det vil si at begge i utgangspunktet har det samme ansvaret for å tjene penger, ta seg av barn og utføre husarbeid. Det foreligger ingen slik plikt i samboerforhold, men vi må kunne legge til grunn at også samboere har tilsvarende delt ansvar for disse oppgavene. Så lenge de betaler omtrent like mye av forbruksutgiftene og utført omtrent like mye av hjemmearbeidet, og samtidig praktiserer en adskilt økonomi, vil det være unaturlig å anse den ene som sameier i ting den andre erverver. Men disse klare tilfellene eksisterer svært sjelden. Samboere praktiserer ofte en sammenblandet økonomi. Det innebærer at hver bidrar etter evne med inntekter og husarbeid, mens anskaffelser og utgifter blir finansiert ved fellesskapets midler. Det er ikke vanlig å føre regnskap over hvem som dekker hvilke utgifter i det daglige eller utfører husarbeidet. Denne fordelingen beror som regel på tilfeldigheter.

Vi skal ikke foreta en regnskapsmessig vurdering av hvilke bidrag som er ytet. Det er i dag vanlig at både kvinner og menn er i arbeid. Små inntektsforskjeller vil ikke ha betydning for sameievurderingen. Det er tilfellene hvor den ene tjener betydelig mer enn den andre at indirekte bidrag vil komme i betraktning. Inntektsforskjeller kan utjevnes ved at den med lavest inntekt bidrar indirekte i form av husarbeid og betaling av forbruksutgifter. Det har i teorien vært tatt til orde for at mindre forskjeller i bidragene ikke skal tillegges betydning. Det er ”uheldig med en stiftelsesvurdering som innbyr til prosedyre om små beløp og mindre omfattende arbeidsinnsats som partene måtte ha ytet hverandre”.³⁵

I teorien er det blitt oppstilt et krav om at den ene parten må ha betalt betydelig mer enn sin del av forbruksutgiftene eller utført betydelig mer enn sin del av husarbeidet for at det skal kunne anses som et bidrag til anskaffelsene. Den som yter de indirekte bidragene, må ha frigjort tid eller kapital på den andres hånd som har blitt benyttet til investeringer i varige verdier. Den direkte bidragsyter vil fritas for sine forpliktelser og sameie vil være et nærliggende resultat. Skal den ene kunne frigjøre kapital på den annens hånd, vil det altså være nødvendig at vedkommende påtar seg mer enn sin del av forbruksutgifter og husarbeid.

³⁵ Sverdrup(2000)s.264

Når det gjelder hjemmearbeid som ervervsbidrag sier teorien at den hjemmearbeidende må muliggjøre den utarbeidenes inntekt for at bidraget skal være sameiestiftende. Vi må se for oss et tilfelle der begge parter har like stort ansvar for inntektsgivende arbeid og hjemmearbeid. I teorien har man forutsatt at dersom den hjemmearbeidende ikke hadde utført oppgavene i hjemmet, hadde den utarbeidende, enten måttet kutte ned på sin arbeidstid for å utføre hjemmeoppgavene selv, eller ansatt noen til å gjøre det. I det praktiske liv ville nok den utarbeidende ha utført husarbeidet på fritiden, men teorien viser til at dersom vi skal etterspore hvilken økonomisk betydning husarbeidet har hatt, må vi holde fritiden konstant.

Når vi skal undersøke om den hjemmearbeidende har muliggjort inntekten, er det to betraktningmåter som blir fremhevet i teorien. Enten kan vi si at den hjemmearbeidende frigjør tid for den andre ved å påta seg dennes del av hjemmearbeidet. Eller vi kan si at den hjemmearbeidende frigjør kapital ved at den utarbeidende slipper å leie hjelp for å utføre hjemmearbeidet. Hvilket prinsipp som skal legges til grunn har blitt diskutert i teorien. Sverdrup mener at ”både rettspraksis og reelle hensyn taler for at frigjøring av tid er den grunnleggende betraktningmåten når hjemmearbeidet består av barneomsorg”. Men ”når hjemmearbeidet består av husarbeid, er synsvinkelen frigjøring av kapital nærliggende”.³⁶

Når det gjelder betaling av forbruksutgifter som ervervsbidrag stiller man i teorien opp et krav til at den som betaler forbruksutgiftene må frigjøre kapital på den andres hånd for å bli sameier. Dette kan skje ved at den som betaler forbruksutgiftene, betaler mer enn sin del.

Hvor mye samboeren må ha betalt for at vi skal kunne si at vedkommende har betalt mer enn sin del av forbruksutgiftene, har blitt grundig diskutert i teorien. Det er to mulige løsninger. Den ene er at vedkommende har betalt en prosentvis større del av fellesutgiftene enn samboeren. I disse tilfellene regner vi ut hvor mye samboerparet har i fellesutgifter og sier at de skal dekke disse med en halvpart på hver. Har en av partene betalt mer enn

³⁶ Sverdrup(1997)s.287

halvparten av fellesutgiftene, kan det tale for sameie. Den andre metoden er å si at hver av partene skal bruke en like stor del av sin lønn til forbruksutgifter. Bidraget vil i disse tilfellene variere etter hvor mye parten tjener.

Uansett hvilket prinsipp vi velger, må man foreta en skjønnsmessig og ikke en inntektsmessig vurdering. Mindre og moderate inntektsforskjeller skal man se bort fra. Hvilket prinsipp man velger kommer bare på spissen ved store inntektsforskjeller. Der den ene parten har hatt et spesielt stort særforbruk, må dette komme til fradrag når vi beregner vedkommendes inntekt. Der samboerne tjener omtrent det samme, vil begge prinsipper føre til samme resultat.

Det første prinsippet vil medføre at sameie er utelukket der inntektsforskjellene er store. Dette vil ofte gi et urimelige resultat. Samboere er en forbruksenhet. Det vil si at det er et fellesskap rundt alle utgifter i det daglige. De spiser den samme maten, sitter i den samme sofaen og drar på de samme turene. Tjener den ene godt, vil det som regel øke samboernes felles forbruk. Inntekt og forbruk henger tett sammen. Livsfellesskapet mellom samboere fører til at de må "forbruke omtrent det samme i det daglige, selv om de har ulik inntekt".³⁷ Det vil ikke være rimelig at den som tjener minst i disse tilfellene er avskåret fra å bli sameier.

Det andre prinsippet bygger på at partene skal yte etter evne. Vi ser på hva partene tjener og lar de bli ansvarlig for en forholdsmessig stor del av forbruksutgiftene. Dette prinsippet tar hensyn til at to personer i fulltidsarbeid kan ha store inntektsforskjeller.

Hvilket prinsipp som skal legges til grunn har blitt inngående diskutert i teorien. Det ser ut til å være størst enighet om evneprinsippet. Thue gjennomgår en rekke dommer der betaling av forbruksutgifter er stiftelsesgrunnlag. Han sier at "dommene gir inntrykk av at det bærende argumentet for sameieløsningen mer var den enkeltes arbeidsmessige innsats

³⁷ Sverdrup(1997)s.397

for fellesskapet – for det felles erverv – enn det rent pengemessige bidrag hver hadde ytet. Avgjørende synes å ha vært at hver av partene hadde ytet 'etter evne'".³⁸

Når vi ser på rettspraksis, har ikke kravet om at den indirekte bidragsyteren må ha bidratt med mer enn sin del av hjemmearbeid og forbruksutgifter fått tilslutning av domstolen. Høyesterett nøyer seg med å vise til at begge parter har hatt fulltidsarbeid og at kvinnens inntekt har gått til dekning av familiens forbruksutgifter eller at hun har vært hjemmевærende og tatt seg av hus og barn. Vi ser ingen nærmere drøftelse av hvorvidt hun har gjort mer enn sin del. Det kan hevdes at dette kommer av at samfunnsforholdene var annerledes da disse dommene kom. Det var vanlig med en arbeidsdeling der menn var ute i arbeid, mens kvinner var hjemmевærende. Utover 70-tallet ble det vanligere for kvinner å ta seg lønnet arbeid. Når kvinnene var hjemmевærende, hadde mennene ansvaret for alle familiens utgifter. Kvinnen behøvde derfor ikke å ha store inntekter før det frigjorde mannen fra noen av hans økonomiske forpliktelser.

I Rt 1977 s.553 fikk ikke mannen utlagt boligen etter sl. § 50. Høyesterett vurderte om kvinnen kunne sies å ha medvirket til anskaffelsen. Kona hadde hele tiden hatt inntektsgivende fulltidsarbeid og "hennes lønnsinntekter har gått til familiens fellesutgifter". Derfor konkluderte retten med at de "er enig med lagmannsretten når den etter en konkret vurdering er kommet til at fru A har ytet medvirkning til anskaffelse av fellesbolig". Vi ser altså at retten legger vekt på at kvinnen har ytet bidrag til anskaffelsen, men de går ikke inn på om bidragene er større enn det som var hennes del av husarbeid og fellesutgifter.

Dette vurderingstemaet har heller ikke fått enstemmig tilslutning av lagmannsrettene. I en dom fra Eidsivating lagmannsrett som gjaldt eierforholdet til en bil anskaffet under samlivet, kom retten til at bilen var i sameie. Mannen hadde betalt lånevdragene på bilen og de løpende utgiftene til bilholdet, men lagmannsretten viser til at "begge hadde

³⁸ Thue(1983)s.106

fulltidsjobb da bilen ble anskaffet. Hun har bidratt med sine inntekter til partenes felles husholdning ved betaling av forbruksutgifter”.³⁹

Men i en dom i Borgarting lagmannsrett kom retten etter en konkret vurdering til at kvinnen ikke hadde bidratt med en tilstrekkelig del av fellesutgiftene og hun ble derfor ikke ansett for å være sameier. De uttalte at ”lagmannsretten er etter dette kommet til at Moes bidrag til partenes daglige livsopphold ikke avviker fra det Brodahl har bidratt med i slik grad at det gir grunnlag for etablering av sameie i eiendommen Rognerud”.⁴⁰

Rettspraksis ser ut til å nøye seg med å ta stilling til om bidragene er tilstrekkelige til at parten har medvirket til anskaffelsen. De legger ikke vekt på hvorvidt den indirekte bidragsyter har hatt ansvar for mer enn sin del av fellesutgifter og husarbeid.

Vi må ikke glemme at bidragenes størrelse bare er et moment i en helhetsvurdering. Retten vil i hvert enkelt tilfelle vurdere konkret om det er rimelig å statuere sameie ut fra bidragene begge parter har ytet. Samfunnsforholdene har forandret seg mye etter at vi fikk dommene om hjemmearbeidets betydning. I dag er ikke betraktningssmåtene om frigjøring av tid eller kapital særlig treffende. Da disse dommene kom var fulltidshusmødre helt vanlig. I dag er de fleste, både kvinner og menn, i arbeid. Det er også blitt vanlig å dele på husarbeidet. Muliggjøringssynspunktet gjør seg ikke gjeldende på samme måte som tidligere. Dersom den ene samboeren er hjemmeværende, vil det ikke frigjøre tid for den utearbeidende i samme utstrekning som før. I dag er det vanlig at barn er i barnehage og på SFO på dagtid, og at samboerne deler på husarbeidet etter arbeidstid. Skal vi bruke muliggjøringssynspunktet, kan vi si at dersom den ene parten er hjemmeværende frigjør det kapital ved at man sparer utgifter til barnehage, SFO og eventuelt vaskehjelp. Ellers gjør muliggjøringssynspunktet seg kun gjeldende hvis den ene parten har et yrke som krever at vedkommende jobber skift, overtid eller reiser i forbindelse med jobben. I disse tilfellene kan vi si at den hjemmearbeidende frigjør tid slik at den utearbeidende har mulighet til å

³⁹ LE-2001-514

⁴⁰ LB-1997-1359

gjennomføre en slik karriere. Men kravet til muliggjøring er ikke like fremtredende som tidligere. Dersom samboerne velger at den ene skal være hjemme og ta seg av hus og barn, følger sameieløsningen heller av måten partene har innrettet seg, enn av at den hjemmearbeidende gjør det mulig for den utarbeidende å tjene penger.

4.3.2.5 "Kommet anskaffelsen til gode"

For at indirekte bidrag, som husarbeid og betaling av forbruksutgifter, skal bli vektlagt i sameievurderingen, må det innebære et tilskudd til fellesskapet på en slik måte at det får betydning for anskaffelsen. Vi må kunne føre deler av finansieringen tilbake til den indirekte bidragsyter. Men det er ikke slik at sameie er avskåret dersom anskaffelsen kunne ha funnet sted uavhengig av bidraget, det er tilstrekkelig at bidraget har hatt betydning i det konkrete tilfellet.

Vi så i Rt 1978 s.1352 at det ble lagt vekt på at de indirekte bidragene hadde gjort det mulig for den direkte bidragsyter å investere i formuesobjekter. Retten viste til at kvinnen "bidro til å gjøre det mulig for ham å erverve de gjenstander som står i hans navn". I Rt 1980 s.1406 nøyde retten seg med å vise til at kvinnens arbeid i hjemmet "har gitt ham muligheter for maksimalt ekstraarbeid, noe som igjen har hatt betydning for den boligeiendom som ble anskaffet". Dette har i teorien blitt tatt til inntekt for et krav til sammenheng mellom de ytede bidragene og den omtvistede eiendelen. Det er altså ikke tilstrekkelig at de indirekte bidragene har gitt fellesskapet økte midler til disposisjon. Vi må kunne bevise at disse pengene har vært med på å finansiere den aktuelle anskaffelsen. Sverdrup viser til at det "må kunne trekkes en økonomisk forbindelseslinje mellom betalingen av forbruksutgiftene og selve anskaffelsen". Med andre ord må det "kunne påvises at den som har betalt forbruksutgiftene, har vært med på å skape verdiene".⁴¹

⁴¹ Sverdrup(1997)s.385

I en rekke høyesterettsdommer er dette blitt understreket ved at retten legger avgjørende vekt på hvorvidt partene hadde midler forut for ekteskapet. I Rt 1977 s.876 fikk mannen utlagt feriestedet på skiftet. Det var finansiert ved midler han brakte med seg inn i ekteskapet og ved et lån han heftet for alene. Retten slo fast at kvinnen hadde medvirket til mannens inntekter gjennom arbeid i hjemmet, men denne medvirkningen hadde ikke hatt betydning for anskaffelsen av hytta. Er ervervet finansiert med midler den ene samboeren eide ved inngåelse av samboerskapet, har ikke de indirekte bidragene hatt betydning for anskaffelsen og medvirkningen er ikke sameiestiftende.

På bakgrunn av disse dommene har det i teorien blitt utviklet et prinsipp om at det ikke er tilstrekkelig at de indirekte bidragene har økt midlene fellesskapet disponerer. Det er også et krav at deler av finansieringen kan tilbakeføres til de indirekte bidragene. Dette kommer fram i teorien ved at den muliggjorte inntekten må ha kommet anskaffelsen til gode.⁴² Formålet er ikke å finne ut om kjøpet ville ha funnet sted uavhengig av de indirekte bidragene, men å etterspore den reelle betydningen de har hatt for anskaffelsen.

Det er kun anskaffelser som stammer fra den utearbeidenes inntekt som kan bli i sameie på bakgrunn av ervervsbidrag. Sameie er avskåret i eiendeler som er anskaffet for midler som stammer fra arv eller gave til den ene samboeren. Det spiller ingen rolle hvor store og omfattende indirekte bidrag som er ytet, fordi begges arbeidsinnsats under samboerskapet i sin helhet går til konsum.⁴³ Det er et grunnkrav at gjenstanden er anskaffet for midler som kan tilbakeføres til en felles innsats fra samboerne, midler den utearbeidende har tjent under samlivet. Kun da representerer ervervsbidraget medvirkning til anskaffelsen. Men det er ikke tilstrekkelig å bidra til den felles økonomi. Sverdrup hevder at dersom medvirkningskriteriet skal sies å være oppfylt, må det som et minimum kunne konstateres at den hjemmearbeidende har ytet et indirekte økonomisk bidrag til anskaffelsen.⁴⁴ Vi må altså kunne se en forbindelseslinje mellom de indirekte bidragene og den anskaffede gjenstanden.

⁴² Sverdrup(1997)s.278

⁴³ Sverdrup(1997)s.289

⁴⁴ Sverdrup(1997)s.230

Det har vært diskutert i teorien om det foreligger et krav om at de indirekte bidragene må være nødvendige for anskaffelsen for at det skal kunne stiftes sameie. Altså om kriteriet om at medvirkningen må ha kommet anskaffelsen til gode oppstiller et krav til nødvendig årsakssammenheng mellom arbeid i hjemmet og betaling av forbruksutgifter på den ene siden og den utarbeidenes inntekt på den andre.

I Rt 1982 s.1269 kom Høyesterett til at kvinnen ikke var medeier i ektefellenes felles bolig. Retten begrunnet dette med at de ikke kunne "se at fru As husmørarbeid har hatt noen betydning for oppføringen". Denne dommen har blitt tatt til inntekt for at det må foreligge en nødvendig årsakssammenheng mellom de indirekte bidragene og anskaffelsen. Men dette synspunktet ble ikke fulgt opp av Ekteskapslovutvalget i forarbeidene til ekteskapsloven. De uttalte for hjemmearbeidets vedkommende at det "kan gi grunnlag for sameierett selv om dette arbeid ikke var noen nødvendig betingelse for at ervervet kunne finne sted".⁴⁵ Standpunktet ble fulgt opp av justiskomiteen som uttalte at de "vil også understreke at arbeid i hjemmet etter omstendighetene bør kunne gi grunnlag for sameierett selv om dette arbeidet ikke har vært en nødvendig betingelse for ervervet".⁴⁶ Også i teorien er det gitt uttrykk for at det ikke foreligger noe krav til årsakssammenheng. Forarbeidene får støtte for sitt synspunkt når det uttales at "verken de første husmørdommene eller begrunnelsen i Rt 1982 s.1269 tas til inntekt for et krav om at hjemmearbeidet må ha vært nødvendig for anskaffelsen".⁴⁷ Vi kan altså si at bidraget ikke må være nødvendig for anskaffelsen, men vi må kunne se at det har utgjort et reelt bidrag til finansieringen. Dette går klart fram av en dom i Agder lagmannsrett. Her uttalte retten at "ved indirekte bidrag, typisk betaling av forbruksutgifter er det ikke et vilkår at slik betaling må være nødvendig for ervervet, men tilstrekkelig at betalingen er av betydning for anskaffelsen".⁴⁸

⁴⁵ NOU1987:30s.101-102

⁴⁶ Innst.O.nr71(1990-91)s.13

⁴⁷ Sverdrup(1997)s.244

⁴⁸ La-2001-757

4.3.3 Felles prosjekt

4.3.3.1 Generelt

Det er ikke tilstrekkelig til å bli sameier i den andres erverv at man har medvirket til anskaffelsen. Det har i rettspraksis og teori vokst fram et tilleggsmoment som må tas i betraktning når vi skal vurdere om sameie er stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag. Det aktuelle ervervet må være et felles prosjekt for samboerne. Begrepet ”felles prosjekt” ble for første gang lansert i Sverdrups doktoravhandling fra 1997, men har i ettertid fått tilslutning fra lagmannsrettene. ”Ved en skjønnsmessig helhetsvurdering må det ses hen til om anskaffelsen er et fellesprosjekt”.⁴⁹ Det vil si at det må være en viss enighet om anskaffelsen, samt fellesskap rundt planlegging, finansiering og bruk av gjenstanden for at ervervsbidrag skal kunne stifte sameie. Begge samboere må ha en tilknytning til anskaffelsen. I tillegg kan vi nok innfortolke et krav om at samboerforholdet må ha vært av en viss varighet for at det skal foreligge tilstrekkelig fellesskap til å stifte sameie.

Kravet til felles prosjekt tillegges vekt der eierforholdet ikke er fastsatt av giver eller arvelater og det ikke foreligger annen klar avtale om hvem som er eier. Det får med andre ord betydning der det kun er den ene samboeren som er hjemmelshaver, mens den andre bidrar direkte og indirekte. Ved store og direkte bidrag har kravet til felles prosjekt liten betydning. Det er der bidragene er små og indirekte at fellesskapet rundt anskaffelsen er utslagsgivende. Det kommer av at ved store og direkte bidrag er en forutsetning om medeiendomsrett synlig, mens det ved indirekte bidrag kreves noe mer for å stifte sameie. Men et klart fellesskap rundt anskaffelsen kan ikke erstatte en manglende medvirkning fra den som ikke er registrert som eier. Selv om anskaffelsen skjer i fellesskap, vil man måtte yte bidrag for å bli sameier. Hvis ikke vil sameie stiftes på bakgrunn av avtale mellom samboerne.

⁴⁹ LA-2001-757

I våre dager er det klart at fellesskapet rundt anskaffelsen skal tillegges vekt i sameievurderingen. I husmordommen i Rt 1975 s.220 så vi så vidt den spede begynnelse til prinsippet om felles prosjekt. Førstvoterende viste til at ”ektefellene var enige om anskaffelsen av egen bolig for familien, og den var familiens bolig inntil ekteskapet gikk i stykker”. Den samme vekt fikk prinsippet i Rt 1980 s.1403 der Høyesterett nøyde seg med å vise til at ”det dreier seg om den bolig som ektefellene var enige om å anskaffe som familiens hjem”. I Rt 1978 s.1463 la retten avgjørende vekt på at det dreide seg om ”et typisk tilfelle av ektefellers anskaffelse i fellesskap av den bolig som skal tjene som deres felles hjem”. Prinsippet fikk raskt tilslutning av lagmannsrettene. Allerede i RG 1975 s.583 (Frostating) uttales det at ”det må legges avgjørende vekt på det forhold at partene samarbeidet med planene for anskaffelsen og byggingen av huset”. Dette måtte ”sees som en praktisk ordning av en felles innsats for anskaffelse av huset og for husholdningen m.v.”.

Men det er først i Rt 1984 s.497 vi kan se at fellesskapet rundt anskaffelsen tillegges avgjørende vekt i sameievurderingen. I denne saken hadde mannen forut for samboerforholdet søkt om byggetillatelse, husbanklån, ferdigstilt tegninger og kjøpt materialer. Selve byggingen fant sted under samboerforholdet og kvinnen ytet i forbindelse med denne en betydelig medvirkning. Retten kom fram til at det ikke var nok fellesskap rundt byggeprosjektet til at sameie kunne anses stiftet. De uttalte at ”byggeplanene hadde således ingen sammenheng med forholdet til ankemotparten, og jeg må gå ut fra at planene både kunne og ville ha blitt gjennomført uavhengig av samlivsforholdet”. Videre la retten vekt på at byggeprosjektet hadde spesiell tilknytning til mannen, siden boligen var bygget på en tomt som var en gave fra hans far og vegg i vegg med foreldrenes hus.

Lagmannsrettene har fulgt opp utviklingen i rettspraksis og slår i dag fast at ”ved en skjønnsmessig helhetsvurdering må det ses hen til om anskaffelsen er et fellesprosjekt”.⁵⁰ I RG 1989 s.767 (Eidsivating) var det spørsmål om mannen var sameier i samboerens butikk. Butikken var et prosjekt kvinnen hadde startet opp og drevet under samlivet. Han hadde

⁵⁰ LA-2001-757

bidratt med et mindre pengebeløp og hjalp til fra tid til annen ved å være bud. Lagmannsretten uttalte at ”slik saken er opplyst for lagmannsretten, synes det mer nærliggende å si at B ikke motsatte seg at hans samboer gjorde et forsøk. Noen entusiasme fra hans side synes ikke å ha foreligget”. Det var derfor ikke nok fellesskap rundt anskaffelsen til at butikken var i sameie. I RG 1996 s.138 (Eidsivating) kom retten etter en konkret vurdering til at leiligheten var i sameie. De la vekt på fellesskapet rundt ervervet og viste til at ”både formålet med kjøpet og partenes forklaringer gir et inntrykk av at dette var et fellesforetakende”.

Kravet til felles prosjekt er for ekteskaps vedkommende lovfestet gjennom bestemmelsen i ekteskapsloven § 31 tredje ledd, om at husarbeid skal vektlegges ved vurderingen av hvem som har ervervet eiendeler til ”felles personlig bruk”. Denne loven gjelder ikke for samboere, men de betraktninger som ligger til grunn for bestemmelsen kan få betydning også i samboerforhold. Justisdepartementet går ikke detaljert inn på hva som ligger i begrepet. De nøyer seg med å vise til at ”sameieregelen skal gjelde alle eiendeler som er ment til ektefellenes felles bruk”.⁵¹ Kjernen i vurderingen av om anskaffelsen er et felles prosjekt vil altså være om gjenstanden er ment til samboernes felles personlige bruk, men det fremkommer i teorien at dette i seg selv ikke er tilstrekkelig. Det må også ”foreligge et visst minimum av enighet om anskaffelsen”.⁵²

Når det gjelder sameie stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag, vil vilkåret om felles prosjekt først og fremst få betydning der den som yter bidrag i form av husarbeid og forbruksutgifter bidrar med betydelig mindre enn den direkte bidragsyteren. Når ervervsbidraget er nedbetaling av den andres lån, kan vi som pekepinn si at dess mindre som er betalt ned på lånet, dess større fellesskap kreves for å statuere felles gjeldsansvar for samboerne. Det kommer av at når mange avdrag er betalt av samboerne i fellesskap eller store bidrag er ytet til finansieringen, er det mye som tyder på at de har ment å ha

⁵¹ Ot.prp.nr.28(1990-91)s.61

⁵² Sverdrup(2000)s.262

eiendomsretten sammen. Motsetningsvis vil vi trenge flere klare holdepunkter for å statuere sameie når få avdrag er betalt eller det kun er ytet små bidrag.

Det vil også være et viktig moment at den omtvistede gjenstanden tjener til begges personlige interesser. Hvor gjenstanden er ment til enebruk for den direkte bidragsyter, vil ikke fellesskapet rundt ervervet være tilstrekkelig til at sameie foreligger. I disse tilfellene vil det være mer nærliggende å tilkjenne vederlag for den økonomiske fordelene man har tilført den andre. Vi kan også si at ”jo nærmere eiendelen er knyttet til begge parter, desto mer nærliggende ville det være å avtale sameie – dersom partene først hadde tenkt i eiendomsrettslige baner”.⁵³ Sameie vil derfor være et rimelig resultat, selv om det ikke foreligger noen klar avtale om eierforholdet.

Det er to forskjellige situasjoner hvor spørsmålet om sameie kan oppstå. Den første er der samboerne foretar en anskaffelse sammen, men kun én står registrert som eier utad. I disse tilfellene blir spørsmålet om det på anskaffelsestidspunktet var en felles forståelse mellom samboerne om sameie. Det andre tilfellet er der den ene samboeren eier en gjenstand når samboerforholdet tar til, og den andre i ettertid yter bidrag til nedbetaling av denne. Spørsmålet blir da om bidragene er ytet under en synbar forutsetning om sameie. Vi skal i det følgende se på hva som mer konkret ligger i disse betraktningene.

4.3.3.2 Felles forståelse

Kravet om at samboerne må ha hatt en felles forståelse av sameie er aktuelt der partene sammen erverver en eiendel, men kun en av dem blir registrert som eier utad. Fellesskapet rundt anskaffelsen, finansieringen og bruken vil her være av avgjørende betydning. Vi kan si at dersom det har vært en stor felles innsats rundt ervervet, har samboerne ment å bli sameiere. Avtalebetraktninger får da betydning. Er det et stort fellesskap rundt ervervet, er det en presumsjon for at det foreligger en stilltiende avtale om sameie.

⁵³ Sverdup(1997)s.381

Vi må i denne vurderingen søke å komme fram til om begge samboere på ervervstidspunktet har hatt en felles forståelse om at eiendelen skal være i sameie. Det innebærer ikke at de konkret må ha tenkt over spørsmålet, men at sameie var det underliggende formålet med ervervet. De faktiske forholdene rundt anskaffelsen vil her være avgjørende for å sannsynliggjøre den felles forståelsen.

Fellesskapet rundt ervervet er viktig. Et stort fellesskap kan sannsynliggjøre at samboerne har hatt en felles forståelse av å være sameiere. Vi må for det første se på hvor nært samboerne har samarbeidet om selve anskaffelsen. Det vil være avgjørende om de var enige om denne og om begge var engasjert i planleggingen. Vi må se på om begge møtte med selger og hvem som var på visning. For det andre vil samarbeid om finansieringen være av betydning. Det er ikke bare kontantinnskudd og nedbetaling av lån som vil være viktig. Både arbeid i hjemmet og betaling av forbruksutgifter vil også bli tillagt vekt. Er det ytet et betydelig ervervsbidrag, taler det for at partene hadde en felles forståelse om sameie. For det tredje må vi se på om eiendelen er knyttet til familiefellesskapet. En eiendel som er ment til begges bruk blir lettere i sameie enn en spesialgjenstand til enebruk. Dess nærmere eiendelen er knyttet til familien, dess mer nærliggende vil det være å statuere sameie.

I lagrettspraksis fra de siste år har anskaffelsens karakter av å være et felles prosjekt blitt tillagt stor vekt. Man har først og fremst vurdert konkret om forholdene taler for at partene hadde en felles forståelse av sameie. I LB-2005-129431 ble samboerne ansett for å være sameiere i boligen. Retten la vekt på at ”det faktum at partene umiddelbart gikk i gang med oppussing av eiendommen underbygger etter flertallets syn at overtakelsen av boligen var et felles prosjekt”. Retten fant det utslagsgivende at sakens faktiske forhold talte for at samboerne hadde en felles forståelse av sameie. I LA-2007-110974 ble også boligkjøpet ansett som et felles prosjekt. Retten la vekt på at ”begge parter deltok i planleggingen og gjennomføringen av kjøpet samt finansieringen”. Retten foretok også her en konkret vurdering der de faktiske forhold ble tatt til inntekt for en felles forståelse mellom partene.

4.3.3.3 Synbar forutsetning

Kravet om at sameie må være en synbar forutsetning er først og fremst aktuelt der en av samboerne eier en gjenstand forut for samboerforholdet som den andre i ettertid yter bidrag til finansieringen av. Men vi kan også si at det foreligger en synbar forutsetning om sameie der den ene samboeren yter et direkte bidrag i forbindelse med ervervet uten å sørge for å bli registrert som eier utad.

Vi vil i disse tilfellene kreve klare holdepunkter for å statuere sameie. Den som yter bidragene må gjøre dette under en klar forutsetning av å bli sameier og denne forutsetningen må være synbar for den andre. Som hovedregel må vi kunne si at den som yter betydelige, direkte bidrag til eiendeler som er til felles bruk, gjør dette under forutsetning av å bli sameier. Ønsker ikke den andre dette resultatet, har vedkommende byrden for å gjøre det kjent for samboeren.

Når anskaffelsen er skjedd forut for samboerskapet har ikke denne vært noe felles prosjekt. Vi må derfor legge stor vekt på partenes tilknytning til eiendelen og fellesskapet rundt bruken. Vi må ut i fra de bidragene som er ytet kunne si at ervervet over tid er blitt til et felles prosjekt for samboerne for at sameie skal kunne stiftes.

4.4 Momentenes oppfølging i praksis

Grunnsetningen som er blitt utviklet i teorien på bakgrunn av rettspraksis har fått stor tilslutning av lagmannsrettene. Det er i dag en festnet rettssetning at ”hvorvidt sameie kan anses stiftet gjennom arbeid mv i hjemmet, beror på en helhetlig skjønnmessig vurdering, hvor i særlig grad omfanget av medvirkning og graden av fellesskap knyttet til ervervet er sentrale momenter”.⁵⁴ Dette blir sitert i de fleste dommer som kommer opp om medervervssameie. Dommene viser også til fremstillingene i teorien, se blant annet LB-2002-1689 der det uttales at ”etter rettspraksis skal det legges vekt på at leiligheten ble anskaffet til felles bolig og at det var et felles prosjekt, jf Tone Sverdrup op.cit. side 404 - 405. Det må likevel foretas en samlet vurdering, der et vilkår er at vedkommende har medvirket til anskaffelsen”.

Men vi ser ikke så ofte at lagmannsrettene drøfter hvorvidt den indirekte bidragsyter har ytet mer enn sin del av hjemmearbeid og forbruksutgifter. Dette er en diskusjon som har gjennomgått inngående drøftelser i teorien, uten at det har fått stor tilslutning i praksis. Men det hender det blir nevnt. Blant annet i en dom i Frostating lagmannsrett om sameie stiftet på bakgrunn av betaling av forbruksutgifter. Retten viste til at ”dersom den ene har betalt forbruksutgifter i større utstrekning enn den annen, og dette har medført at sistnevnte har fått frigjort kapital som har gått til anskaffelse av gjenstanden, kan dette begrunne sameie. Hvorvidt en slik medvirkning er sameiestiftende må avgjøres etter en skjønnmessig helhetsvurdering, hvor det bl.a. også må legges vekt på arten av eiendelen og om den har tjent til personlig bruk eller ikke”.⁵⁵ I flertallet av sakene nøyer lagmannsrettene seg med å foreta en konkret vurdering der man søker å komme fram til det resultatet som vil være mest rimelig. ”Spørsmålet om et sameie er oppstått, og i tilfelle det nærmere eierforholdet mellom partene, må avgjøres konkret ut fra omfanget og karakteren av de rettsstiftende kjensgjerninger som et sameie er basert på”.⁵⁶

⁵⁴ LE-2005-19840

⁵⁵ LF-1997-499

⁵⁶ LE-2001-514

Det har ikke vært oppe saker for Høyesterett om sameie stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag siden 1984. Hva som er årsaken til det er ikke klart. Det kan komme av at det i rettspraksis stort sett er enighet om hvordan rettsreglene er å forstå, og at ”tvisten dreier seg om den faktiske vurdering – både av omfanget av den enkeltes bidrag og av om bidraget eller ervervet skjedde i felles forståelse”.⁵⁷ Vi kan si at disse tilfellene sjelden kommer opp for Høyesterett, siden hvert tilfelle er så individuelt at det må avgjøres konkret.

Men mye har forandret seg i samfunnet de siste 25 årene. Kvinner og menn er blitt mer likestilte. Velger en av samboerne i dag å være hjemmeværende, er dette utslag av et bevisst valg. Det kan derfor tenkes at det ville være på tide å få en ny sak opp for Høyesterett for å se om samfunnsforholdene har påvirket rettstilstanden.

⁵⁷ Unneberg(2002)s.16

5 Alminnelig avtalegrunnlag som rettsgrunnlag

5.1 Problemstillingen

Som vi har sett overfor, anses sameie stiftet på bakgrunn av partenes ervervsbidrag i den tradisjonelle lære for å være et selvstendig rettsgrunnlag. Men mye har forandret seg i samfunnet etter at denne læren ble utviklet. Det er i dag nærliggende å stille spørsmål om stiftelsesgrunnlaget i disse tilfellene også kan sies å være avtale. Ervervsbidragene vil i så tilfelle være indisier på at en stilltiende avtale er inngått.

Når vi skal vurdere om sameie er stiftet på bakgrunn av stilltiende avtale, er det viktig å ta utgangspunkt i hovedregelen, nemlig at det er fullstendig avtalefrihet mellom samboere. Det er det samme utgangspunktet som i ekteskap. Men i ekteskapsloven finnes det en rekke unntak der avtaler mellom ektefeller må skje i bestemte former, nærmere bestemt ved ektepakt. Men for samboere eksisterer det ikke slike begrensninger. Her råder det full avtalefrihet. Krüger viser til at ”avtaler inngått mellom andre enn nærstående i familieforhold - f.eks. samboere - visstnok må regnes til formueretten og ikke til familieretten”.⁵⁸ Alminnelige avtalerettslige prinsipper gjelder altså mellom samboere på lik linje som i formuesretten for øvrig.

Sverdrup viste i sin doktoravhandling fra 1997 til hvordan avtalekonstruksjonen gradvis ble forlatt gjennom dommene forut for husmorddommen. Før i tiden var det kun mulig å bli sameier gjennom avtale. Man la avgjørende vekt på hvorvidt kvinnen hadde vært medkontrahent i forbindelse med kjøpet fra tredjemann. Dette prinsippet ble gradvis forlatt

⁵⁸ Krüger(2002)s.228

fram mot Rt 1975 s.220. Det var ikke lenger et nødvendig kriterium for sameie at det forelå avtale med selger på ervervstidspunktet. Sameie fulgte av en konkret vurdering av ektefellenes forhold. Vi kan derfor si at det ikke var avtaleprinsippet i sin helhet som ble forlatt, men kravet til en klar avtale med tredjemann. Det innebærer at avtaleprinsippet fortsatt kan ha relevans som stiftelsesgrunnlag for medervervssameie, på tross av denne utviklingen. Sverdrup er enig i at ”selv om avtalekonstruksjonen er forlatt, har momenter knyttet til avtaletankegangen fremdeles relevans”.⁵⁹ Først og fremst gjennom utviklingen av prinsippet felles prosjekt. Dess større fellesskap det er rundt ervervet og bruken, dess mer naturlig ville det være å avtale sameie. Vi har sett at kravet til felles prosjekt har størst betydning der bidragene er små og indirekte. Dette kommer av at ved store og direkte bidrag ”vil ervervsbidraget i seg selv sannsynliggjøre at det foreligger en felles forståelse av sameie mellom partene – eller i alle fall en synbar forutsetning”.⁶⁰ Men også det faktum at reglene om medervervssameie er deklatoriske taler for at avtaleprinsippet fortsatt har relevans. Uavhengig av hvor omfattende bidrag vi står overfor er det vanskelig å påstå felles forståelse av sameie når eneeie er avtalt. Vi kan hevde at det som ble forlatt av Høyesterett ikke var de avtalerettslige betraktninger, ”men kravet om en relativt klar avtale om sameie”.⁶¹

Jeg skal i det følgende se på spørsmålet om sameie på bakgrunn av partenes ervervsbidrag kan bygge på avtale. Hva man velger å kalle stiftelsesgrunnlaget innbærer ingen realitetsforskjell. Om sameie bygger på et særskilt rettsgrunnlag eller på avtale er kun spørsmål om terminologi og begge grunnlag vil medføre samme resultat. Den eneste forskjellen er at i det ene tilfellet er ervervsbidragene sameiestiftende, mens bidragene i det andre tilfellet sannsynliggjør at avtale om eierforholdet er inngått.

Når vi ser på sameiespørsmålet under avtalesynsvinkelen, kan vi i grove trekk si at sameie bygger ”på at avtale anses inngått gjennom handlinger som sannsynliggjør en felles

⁵⁹ Sverdrup(1997)s.144

⁶⁰ Unneberg(2002)s.15

⁶¹ Unneberg(2002)s.14-15

forståelse av sameie eller en synbar forutsetning om dette”.⁶² Det vil si å spørre om det at partene velger en bestemt arbeids- og utgiftsfordeling er et indisium på at stilltiende avtale er inngått? Når samboere i dag velger at den ene skal være hjemme for å ta seg av hus og barn, er det snarere et verdivalg, enn et valg med eierforholdet for øyet. Vi kan si at medeiendomsrett er en forutsetning for å praktisere en gitt utgiftsfordeling eller oppgi sin karriere og i stedet gå hjemme. Det finnes i dag svært få fulltidshusmødre. Problemstillingen er derfor mest nærliggende der kvinnen velger å redusere sin stilling til deltidsarbeid og benytte sin inntekt til dekning av familiens løpende utgifter. Vi kan spørre oss om den arbeids- og utgiftsfordelingen samboerne praktiserer er et uttrykk for at det foreligger en stilltiende avtale mellom dem om sameie.

5.2 Samfunnstilstanden i dag

Samfunnet har gjennomgått store forandringer etter at vi fikk husmordommene på 1970- og 1980-tallet. For det første er det i dag mye mer vanlig å være samboer enn for 30 år siden. I 1977 var 5 prosent av kvinner i alderen 25 til 29 år og 2 prosent i alderen 30 til 34 år samboere. I 1999 var tallet henholdsvis 42 prosent og 28 prosent. Til sammenligning var tallet på gifte kvinner i 1977 81 prosent i alderen 25 til 29 år og 87 prosent i alderen 30 til 34 år, mens tallet i 1999 var sunket til henholdsvis 30 prosent og 48 prosent.⁶³

Det er i dag flere kvinner enn menn som tar høyere utdanning. 60 prosent av dagens studenter er kvinner.⁶⁴ Det vil si at kvinner i dag er mer opptatt av karriere enn de var tidligere. Fra midten av 1970-tallet og frem til i dag har kvinners yrkesaktivitet økt sterkt. I dag er nesten like mange kvinner som menn i jobb.⁶⁵ Dette vises ved at syv av ti kvinner i dag er i arbeidslivet, mens det for 30 år siden var under halvparten av norske kvinner som

⁶² Unneberg(2002)s.16

⁶³ http://www.ssb.no/emner/02/nos_befolkning/nos_c607/tab/t-204.html

⁶⁴ http://www.ssb.no/utdanning_tema/

⁶⁵ <http://www.ssb.no/likestilling/>

var sysselsatte.⁶⁶ Av disse jobber rundt 40 prosent deltid.⁶⁷ Både kvinner og menn har i dag godt betalte jobber, selv om de typiske kvinneyrkene fortsatt er betydelig dårligere betalt enn mannsdominerte yrker. Det har også blitt mer vanlig å kombinere familie og karriere. Samfunnet tilrettelegger stadig bedre for dette, blant annet ved gode permisjonsordninger i forbindelse med fødsel, full barnehagedekning og SFO. I følge statistisk sentralbyrå går ”84,3 prosent av barn i alderen 1-5 år” i barnehage.⁶⁸

Den typiske husmoren er så å si helt forsvunnet. Det er sjelden at kvinner velger å oppgi sin karriere fullstendig for å være hjemmeværende, selv ikke mens barna er små. Men det er dertil mer vanlig at en del kvinner velger å arbeide deltid for å få bedre tid til familien. Allikevel er fremdeles hovedregelen at både kvinner og menn jobber fulltid og tjener noenlunde det samme.

I samfunnet i dag er det så å si fullstendig likestilling mellom kjønnene og likestillingen har fått sitt innpass i hverdagen. Både kvinner og menn er som regel i jobb, og de deler mer på husarbeidet. Men det er fortsatt kvinnen som gjør mest i hjemmet. Kvinner bruker i dag mindre tid til husholdsarbeid enn på begynnelsen av 1970-tallet, mens menn bruker mer tid. Allikevel bruker kvinner i gjennomsnitt mer tid på husholdsarbeid enn menn.⁶⁹

Hjemmearbeid har derfor fortsatt relevans som ervervsbidrag.

Når et samboerpar blir enige om at den ene skal være hjemmeværende, ligger det i dag større overveielser til grunn enn det gjorde før i tiden. Tidligere var det en automatikk i at kvinnen skulle være hjemmeværende, i alle fall når det kom barn inn i ekteskapet. De aller fleste kvinner var fulltidshusmødre og ingen reagerte dersom en kvinne oppgav karrieren for å bli hjemmeværende. I dag vil en slik beslutning være langt mer oppsiktsvekkende og den er ikke lenger forbeholdt kvinner. Skal en av samboerne helt eller delvis redusere sin stilling, vil det være et utslag av en konkret og veloverveid vurdering. Vi kan derfor legge

⁶⁶ <http://www.ssb.no/arbeid/>

⁶⁷ <http://www.ssb.no/likestilling/>

⁶⁸ <http://www.ssb.no/likestilling/>

⁶⁹ <http://www.ssb.no/likestilling/>

til grunn at det ligger flere tanker bak dette valget i dag, enn det gjorde før i tiden. Velger samboerne at den ene skal være hjemme, er medeieendomsrett en forutsetning for å gi slipp på egen karriere.

5.3 Rettspraksis

Høyesterett trekker i en rekke dommer frem fellesskapet rundt den omtvistede eiendelen. Det blir lagt vekt på hvorvidt partene er enige om den aktuelle arbeids- og utgiftsfordelingen. Dette har i teorien blitt tatt til inntekt for kravet til felles prosjekt, men det kan like gjerne være et indisium på at det er inngått en stilltiende avtale. I Rt 1978 s.1352 la retten vekt på at begge parter hadde fulltidsarbeid ved ekteskapets inngåelse ”og burde for så vidt i fellesskap hatt muligheter til å kjøpe inn formuesgjenstander”. Retten viser til at utgangspunktet ville vært at de eide formuesgjenstandene sammen. Men ektefellene ordnet sin økonomi ”ved å la B's inntekt medgå til innkjøp av mat og hva som ellers medgikk i husholdningen, samt klær”. Kvinnen hadde altså brukt sin inntekt til forbruk, mens mannens inntekt hadde gått til investeringer. Ektefellene ble ansett for å være sameiere i blant annet hytte og bankinnskudd. Høyesterett begrunnet dette med at de ”synes i fellesskap å ha gått inn for denne form for økonomisk samvirke allerede fra etableringen av samlivet”. Retten legger vekt på at ektefellene var enige om den aktuelle utgiftsfordelingen. Hadde de delt likt på utgiftene, ville de blitt sameiere. Sameie var derfor et rimelig resultat også med en annen utgiftsfordeling. Dette kan tas til inntekt for at enighet om fordelingen av utgifter, taler for enighet om eierforholdet.

Høyesterett har også ved flere anledninger lagt avgjørende vekt på at partene har avtalt en spesiell arbeids- og utgiftsfordeling, han som yrkesaktiv og hun som hjemmeværende. Det vil da være rimelig at de blir sameiere. I Rt 1980 s.1403 viser retten til at når den hjemmearbeidende kan bli sameier ”er det nettopp på grunn av den måte ektefellene har innrettet seg på - med en hjemmearbeidende ektefelle hvis arbeid etter omstendighetene må anses som en medvirkning til anskaffelsen”.

Rt 1984 s.497 har i teorien blitt tatt til inntekt for at ervervsbidrag kan stifte sameie. Her uttaler Høyesterett at hvis det skal ”oppstå sameie, må det foreligge avtale eller et annet rettsstiftende moment”. Det er altså klart at avtale bestandig kan stifte sameie. Men i tillegg viser retten til at sameie også kan stiftes der ”partenes økonomi har vært så sammenfiltret at det ikke lar seg gjøre å fastslå hvem som eier hva, eller at enkelte eiendeler er innbrakt på en slik måte at man etter en konkret vurdering kommer til at de tilhører partene i fellesskap”. Som vi skal se kan en slik sammenfiltrering være et tegn på at det er inngått en stilltiende avtale om at det som erverves som følge av en felles innsats skal være sameie. Vi skal også se hvordan en bestemt arbeids- og utgiftsfordeling kan medføre at det som erverves under samlivet blir sameie. Vi må derfor kunne si at en stilltiende avtale kan være et ”annet rettsstiftende moment”.

Betydningen av fellesskapet rundt anskaffelsen fikk raskt tilslutning av lagmannsrettene. I RG 1977 s.311 (Eidsivating) ble det lagt vekt på dette og førstvoterende uttaler at ”etter den måte de har innrettet seg på i samlivet, finner retten at all rimelighet taler for at meningen var at de skulle eie og ha gjenstandene i fellesskap”. De ser altså konkret på hvordan partene har innrettet seg og tillegger dem en felles forståelse av sameie.

Dette ser vi også i en gammel dom fra Frostating lagmannsrett. Her ble ektefellene ansett for å være sameiere. Hustruen hadde under ekteskapet betalt forbruksutgifter og stått for fornyelse av innbo. Mannen hadde brukt sin inntekt til investering i felles bolig. Retten pekte på partenes bidrag og sa at ”når ordningen var den mellom ektefellene at fru A i det vesentlige betalte husholdningsutgiftene og det meste av felles innbo og løsøre er det ikke klart at anvendelsen av hans midler til boligen skal medføre at han ansees for alene eller for det vesentligste å ha innbrakt boligen i felleseiet”.⁷⁰ Videre viste de til at fordelingen av utgiftene bygde på en avtale partene hadde inngått av praktiske årsaker. Det ble lagt vekt på at ektefellene var enige om denne utgiftsfordelingen. De sa at ”fordelingen av utgiftene til huset og andre felles formål og fordelingen av arbeid ellers må sees som en praktisk

⁷⁰ RG 1975 s.583(Frostating)

ordning av en felles innsats for anskaffelse av huset og for husholdningen m.v.”.⁷¹ Vi ser også her at retten legger vekt på at fordelingen av utgiftene er et resultat av et bevisst valg. At den enes inntekt skal gå til forbruk, mens den andres skal gå til investeringer, skyldes praktiske årsaker og får derfor ikke betydning for eierforholdet.

Lagmannsrettene legger også i dag vekt på fellesskapet rundt anskaffelsen og at partene bevisst har innrettet seg med en bestemt arbeids- og utgiftsfordeling. I en dom fra Borgarting lagmannsrett ble kvinnen ansett som sameier i boligen. Mannen hadde brakt med seg en bolig, som senere ble solgt, inn i samlivet. Begge stod som hjemmelshavere til den nye boligen, men det var mannen som betalte ned på lånet, mens kvinnen betalte forbruksutgifter og utførte alt husarbeidet. Retten kom til at det her forelå en avtale om sameie. Den pekte på at ”familiens forhistorie, med 14 års felles hjem, felles økonomi og felles innsats for familien, gjør det naturlig og rimelig at partene inngikk avtale om at det nye hjemmet skulle eies av dem begge med like store andeler og samme ansvar”.⁷²

Stilltiende avtaler har ved flere anledninger den siste tiden vært påberopt for lagmannsrettene som stiftelsesgrunnlag for sameie. I en dom fra Agder lagmannsrett ble samboerne ansett som sameiere. Retten la vekt på partenes ervervsbidrag, men sier innledningsvis at ”avtale mellom samboere om sameie i et aktivum som felles bolig kan inngås stilltiende”.⁷³ I en annen dom fra Borgarting lagmannsrett var det påberopte grunnlaget stilltiende avtale. Det førte ikke fram fordi de faktiske omstendighetene ikke talte for det. Retten uttalte at ”det er etter lagmannsrettens syn ikke i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at det var stilltiende avtalt og/eller forutsatt mellom de to at begge skulle eie --veien 96”.⁷⁴

⁷¹ RG 1975 s.583(Frostating)

⁷² LB-2004-39654

⁷³ LA-2001-757

⁷⁴ LB-2007-92630

5.4 Vurderingen

I mange tilfeller vil det ikke by på problemer å avgjøre om samboerne har inngått en avtale om eierforholdet. De kan ha skrevet en samboeravtale. De fleste advokater tilbyr å sette opp samboeravtaler. Det vil si en klar avtale om eierforholdet til alle samboernes verdier som settes opp ved inngåelse av et samboerskap. En standardisert samboeravtale kan også lastes ned fra internett og fylles ut av samboerne uten innblanding av advokat. Men det er ofte det ikke finnes noen slik avtale.

Det hender også at samboerne inngår en muntlig avtale om eierforholdet. Vi kan si at det under samlivet foreligger en klar forutsetning om hvem som er eier. Denne forutsetningen har avgjørende betydning. Når et eventuelt brudd er en realitet, vil det være klart at det hele tiden har vært en enighet mellom partene om hvem som eier hva.

Det er i tilfellene der det ikke foreligger noen klar avtale om eierforholdet at problemene oppstår. Det gjelder spesielt der begge samboere har sterke bånd til gjenstanden, siden det da ville vært naturlig for dem å inngå nærmere avtale om eierforholdet. Men i hovedvekten av tilfellene foreligger det ikke noen slik avtale. Vi må søke å finne fram til hvilke forutsetninger samboerne hadde for å praktisere den gitte arbeids- og utgiftsfordelingen. Her, som i vurderingen av felles prosjekt, vil det være avgjørende om partene har hatt en felles forståelse av, eller en synbar forutsetning om, sameie. Når vi ved samboerskapets opphør skal komme fram til hvem som eier hva, må vi velge det resultatet som framstår som mest rimelig. Vi må finne fram til formålet med den aktuelle arbeids- og utgiftsfordelingen. Selv om vi står overfor stilltiende eller forutsetningsvise avtaler, må avtalen tolkes. "Avtaletolkning handler i det vesentlige om å søke en forståelse av avtalen og dens kontekst for å nå frem til et innhold som best reflekterer partenes intensjoner med avtalen, samtidig som man bevarer blikket for den reelt sett beste løsning, helst en løsning

som dessuten kan forutsettes ut fra eksisterende praksis”.⁷⁵ Vi må med andre ord komme fram til en rimelig løsning som samsvarer med samboernes intensjoner på ervervstidspunktet.

Vi må prøve å komme fram til hvilke forutsetninger samboerne har hatt for å innrette arbeids- og utgiftsfordelingen på en bestemt måte. Har partene ment å være sameiere? Har den som er hjemmeværende gitt avkall på sin karriere under forutsetning av å bli sameier? Har den ene parten gjennom sine bidrag synliggjort for den andre at vedkommende forventer at anskaffelsen skal være i sameie?

Når sameie er stiftet på bakgrunn av en klar avtale, oppstår sameiet fra tidspunktet avtalen ble inngått. Det medfører sjelden problemer å tidfeste når partene ble sameiere. Men også der sameie er stiftet på bakgrunn av en stilltiende avtale, må vi kunne stadfeste tidspunktet sameiet oppstod. Vi må søke å finne frem til når den stilltiende avtalen ble inngått.

I den tradisjonelle lære blir ikke tidspunktet for etableringen av sameiet viet nærmere oppmerksomhet. Hvis vi antar at det er selve ervervsbidragene som stifter sameiet, er det ikke lett å stadfeste dette tidspunktet. Spørsmålet blir hvor mye husarbeid man må ha utført eller hvor stort beløp man må ha betalt før det er tilstrekkelig til å stifte sameie. Man kan stille seg spørsmål om man blir mer sameier dess flere bidrag som er ytet. Når vi ser på medervervssameie under synsvinkelen stilltiende avtale, blir spørsmålet derimot på hvilket tidspunkt avtalen ble inngått.

Når vi skal avgjøre på hvilket tidspunkt en stilltiende avtale er inngått, må vi skille mellom tilfellene der samboeren kjøper eiendelen sammen og tilfellene der den ene eide gjenstanden forut for samlivet. Som vi så overfor foreligger det en presumsjon for sameie når samboerne kjøper en bolig sammen. Vi kan si at der samboerne erverver gjenstanden i fellesskap og sameie er stiftet på bakgrunn av en stilltiende avtale, oppstår sameiet på ervervstidspunktet, hvis det ikke er holdepunkter for noe annet.

⁷⁵ Krüger(2002)s.239

Eier derimot den ene samboeren gjenstanden ved inngåelse av samboerskapet, må vi se på om det foreligger begivenheter som foranlediget at partene måtte tenke over sameiespørsmålet. Hvor den ene yter et stort, direkte bidrag, vil det være tilstrekkelig til å forutsette en slik tanke. Det er vanskeligere å avgjøre spørsmålet når samboeren har ytet små, indirekte bidrag over tid. På hvilket tidspunkt kan vi si at partene begynte å tenke over sameiespørsmålet, slik at stilltiende avtale kan være inngått? Vi må undersøke om bidragsyteren på et tidspunkt fikk en forventning om å bli sameier og om vedkommende synliggjorde dette på en slik måte at forventningen ble klar for samboeren. Vi må med andre ord se på om det foreligger hendelser som gjør sameie til en synbar forutsetning.

Selv om partene ikke har gjort seg opp noen tanker om eierforholdet når tingen blir anskaffet, innebærer det ikke at stilltiende avtale ikke kan foreligge. I en dom i Borgarting lagmannsrett var det ingenting som tydet på at partene på ervervstidspunktet hadde gjort seg opp noen mening om eierforholdet. Om dette uttaler retten at ”partene sannsynligvis ikke hadde tenkt på formalitetene rundt etableringen av sameiet før under den konstituerende generalforsamling, har ingen betydning for realiteten i avtaleforholdet”.⁷⁶

I denne dommen ble samboerne ansett som sameiere. De stod begge registrert som andelseiere av leiligheten, men det var mannen som hadde tatt opp og betalt lånet. Lagmannsretten viste til at det at kvinnen ”mest sannsynlig bidro mest til det felles underhold, både før og etter kjøpet av leiligheten, gir i seg selv ikke grunnlag for et sameie til leiligheten ved dette ervervsbidrag, men det gir bevismessig vekt for at det ikke var unaturlig at leilighetsandelen ble tegnet i fellesskap”. Vi ser altså at retten ikke legger avgjørende vekt på at kvinnen har betalt forbruksutgiftene, men betrakter det som et indisium for at det var avtalt sameie i leiligheten.

Det å bli samboere innebærer ingen begrensninger av eierskap eller ansvar for utgifter. Det vil si at utgangspunktet er at samboerne er ansvarlige for å tjene halvparten av familiens inntekter, betale halvparten av utgiftene og utføre halvparten av hjemmearbeidet. Men en

⁷⁶ LB-2004-3510

slik regnskapsmessig fordeling finner sjelden sted i virkeligheten. Når samboerne innretter seg med en bestemt arbeids- og utgiftsfordeling, innebærer det som regel en praktisk ordning av dagliglivet. Man ofrer sjelden nærmere ettertanke for hvilke konsekvenser det kan få ved et eventuelt brudd.

Når et samboerpar blir enige om at den ene skal redusere sin stilling helt eller delvis, ligger det i dag større overveielser til grunn enn det gjorde før i tiden. Begge er som regel yrkesaktive. Ønsker man å kombinere dette med familie, kan det være nødvendig at en av dem setter sin karriere på vent for å ta seg av hjem og barn, enten ved å være hjemmeværende eller jobbe deltid. En slik ordning skyldes praktiske årsaker og er som regel gjort av hensyn til fellesskapets beste. Hadde det i tillegg medført at vedkommende mistet sin rett til å bli sameier i deres felles anskaffelser, ville det innebære en større oppofrelse. Det er i dag like vanlig for kvinner som for menn å være yrkesaktive og få seg karriere. En beslutning om å legge karrieren på is for å være hjemme og ta seg av hus og barn er et sjeldent fenomen sammenlignet med hva det var for noen tiår siden. Men etter hvert som samboerforholdet utvikler seg og det kommer barn inn i bildet, vil ofte den ene samboeren påta seg, enten å være hjemme på fulltid eller å redusere sin stilling, slik at vedkommende skal få tid til å ta seg av hus og hjem. En slik ujevn arbeidsfordeling vil aldri bli bestemt av kun den ene parten. En avgjørelse om helt eller delvis å redusere sin stilling vil alltid være noe samboerne fatter i fellesskap. Det har i teorien blitt vist til at ”det forutsettes en avtale om arbeidsdeling mellom partene, kvinnen som husmor og mannen i inntektsbringende arbeid”.⁷⁷ Et samboerskap er et økonomisk samarbeid. Er det aktuelt at den ene samboeren reduserer sin stilling, vil den økonomiske situasjonen måtte gjennomgå grundige drøftelser. Vi må derfor kunne legge til grunn at en beslutning om at en av samboerne skal være hjemmearbeidende alltid beror på en avtale.

Det samme gjelder der samboerne praktiserer en ujevn utgiftsfordeling. Kombinert med at den ene samboeren jobber deltid følger ofte at denne bruker sin inntekt på familiens løpende forbruk, mens den som jobber fulltid tar seg av store utgifter som boliglån og bil. I

⁷⁷ Thue(1983)s.86

samfunnet i dag, hvor likestillingen kan sies å ha fått fullt innpass, vil det i teorien være slik at begge samboerne er ansvarlige for å skaffe halvparten av inntektene og utføre halvparten av hjemmearbeidet. Hos noen er det kanskje slik, men i praksis er det få som praktiserer en slik deling i hverdagen. Samboernes økonomi blir ofte innrettet på en mest mulig praktisk måte. Et samboerforhold er et livsfellesskap på lik linje med ekteskap. Partene tenker svært sjelden over hva som er mitt og ditt så lenge samboerforholdet består. Den ene betaler noe, mens den andre betaler noe annet. Disse ordningene har sjelden eierforholdet for øyet, de er bare praktiske i hverdagen.

Det har blitt hevdet i teorien at man ikke kan ”innføre som betingelse for husmorsameie at partene uttrykkelig har avtalt en arbeidsdeling, heller ikke at arbeidsdelingen skal være uttrykk for bevisste overveielser fra partenes side”.⁷⁸ Enighet er kanskje ikke en betingelse for sameie, men vi må kunne legge til grunn at en ujevn arbeids- og inntektsfordeling alltid bygger på avtale mellom samboerne. Det er i dag nesten like vanlig at kvinner som menn er i arbeid og foretar store anskaffelser. Dersom samboerne velger at den ene skal redusere sin stilling, eller kun betale for forbruksutgifter, vil dette bestandig følge av en mer eller mindre klar avtale mellom partene.

Men at det foreligger en avtale om en bestemt arbeids- og utgiftsfordeling innebærer ikke at det automatisk foreligger en avtale om eierforholdet til alt som erverves under samlivet, til tross for at en slik enighet kan tale for at de har ment å være sameiere i felles erverv. Det vil også her måtte være et fellesskap og en enighet rundt anskaffelsen for at vi skal kunne si at det foreligger en stilltende avtale om sameie. I dommene vi har på dette området har retten ved flere anledninger understreket at partene har vært enige om anskaffelsen. I Rt 1975 s.220 fremhever førstvoterende at ”ektefellene var enige om anskaffelsen av egen bolig for familien...”. En slik enighet rundt anskaffelsen kan like gjerne anses som en stilltende avtale om sameie. Altså, så lenge samboerne har vært enige om å anskaffe en gjenstand og begge bidrar på hver sin måte til fellesskapet, vil ervervet som hovedregel bli i sameie. ”Jo nærmere partene har samarbeidet om anskaffelsen og finansieringen, og jo

⁷⁸ Thue(1983)s.87

mer bruken av eiendelen er knyttet til familiefellesskapet, dess mer naturlig og rimelig er sameieløsningen”.⁷⁹ Men Thue hevder at en slik enighet om anskaffelsen har liten betydning for stiftelsesgrunnlaget for sameie, hvis det ikke samtidig kan sies å være en enighet om ”eierforholdet til boligen, uttrykt eller forutsatt”.⁸⁰

En enighet om eierforholdet kan følge forutsetningsvis av måten partene har innrettet seg. Et samboerforhold er et økonomisk samarbeid der man ikke fører regnskap over hvem som betaler hva. I stedet for å føre en regnskapsmessig fordeling av utgifter er det ofte praktisk at den ene betaler for noe, mens den andre betaler noe annet. En slik ordning av de daglige utgifter og gjøremål har som regel ikke eierforhold for øyet. Vi kan si at en arbeids- og utgiftsfordeling der den ene reduserer sin stilling og betaler familiens løpende forbruksutgifter, mens den andre investerer i varige verdier, indikerer at partene har hatt en felles forståelse av sameie. Det er et indisium på at stilltiende avtale er inngått. Hadde begge parter arbeidet like mye og tatt hver sin del av hjemmearbeidet og utgifter, ville de ha blitt sameiere i det de ervervet under samlivet. At en annen fordeling skal medføre at den ene mister sin rett til å bli sameier, vil ikke være rimelig. Blir samboerne enige om en spesiell arbeids- og utgiftsfordeling, vil det ha formodningen mot seg at den som påtar seg å redusere sin stilling og betale de løpende forbruksutgifter, samtidig frasier seg muligheten til å bli medeier i det samboerne anskaffer i fellesskap. Strøm Bull er inne på den samme tanken. Hun sier at dersom anskaffelsen er ”et resultat av et økonomisk samarbeid mellom samboerne, vil det være naturlig å betrakte dem som sameiere”.⁸¹ Vi kan i dag si at dersom samboerne velger at den ene skal være hjemme, er medeiendomsrett en forutsetning for å gi slipp på egen karriere.

Det er et kjent avtalerettslig prinsipp at når man over tid innretter seg på en bestemt måte, kan avtale anses inngått. ”Passivitetsvirkninger og varig konkludent adferd over tid kan komme til å erstatte dokumentasjon for at det faktisk foreligger en bindende avtale som

⁷⁹ Sverdrup(1997)s.307

⁸⁰ Thue(1983)s.86

⁸¹ Strøm Bull(1990)s.32

ikke kan omgjøres uten den annens medvirkning”.⁸² Det vil si at dersom samboerne over tid praktiserer en ujevn arbeids- og utgiftsfordeling, og ikke skiller mellom ditt og mitt, vil sameie kunne oppstå. Vi må kunne si at når samboerne innretter seg på en bestemt måte, har de ment at det som erverves under samlivet skal være i sameie mellom dem. Noen klarere avtale enn det er ikke nødvendig. Selv tidligere inngåtte avtaler kan anses endret på bakgrunn av det eierforholdet samboerne praktiserer. ”Et etablert faktisk rådighetsforhold som varer kan i seg selv fortrenge en tidligere avtale som indikerer en annen løsning enn den som partene over tid har praktisert”.⁸³

Det samme gjelder der den ene samboeren betaler ned den andres lån. Er de enige om denne utgiftsfordelingen, vil det tale for at de samtidig er enige om å være sameiere. Dersom den som er ansvarlig for lånet utad ikke ønsker sameie, vil vedkommende ha ansvaret for å gjøre samboeren kjent med det. ”Synbare forutsetninger kan som typeforutsetninger utløse varslingsplikt for forhandlingsmotparten”.⁸⁴

Når vi skal avgjøre om det er inngått en stilltiende avtale mellom samboerne, må vi se på den faktiske situasjonen. Har den bidragsytende samboeren en klar forutsetning om å bli sameier og gir den faktiske situasjonen den andre grunn til å mene noe om denne forutsetningen? Er motivet for bidragene klart, slik at den andre burde forstå at sameie er forventet, har denne ansvaret for å gi beskjed dersom han ikke ønsker sameie.

Det blir i teorien vist til at ”både det å etablere et slikt økonomisk fellesskap og det å erverve eiendeler ved ’fellesskapets’ midler, forutsetter et avtale- eller enighetsforhold”. Det erkjennes altså at avtaleperspektivet har en viss plass. Men det vises videre til at ”i de tilfellene som har vært behandlet av domstolene har disse avtaler vært så uttalte – og det vil nok vanligvis være tilfellet, det har ’bare blitt slik’ – at en vanskelig kan se dette sameiet som et avtalt sameie”.⁸⁵ Det kan nok være riktig at avtalene er svært uttalte og at

⁸² Krüger(2002)s.244

⁸³ Krüger(2002)s.246

⁸⁴ Krüger(2002)s.247

⁸⁵ Thue(1983)s.110

samboernes utgiftsfordeling er et resultat av at ting har blitt sånn uten nøye overveielse, men det utelukker ikke en forutsetning av å eie det som anskaffes i fellesskap. Selv om arbeids- og utgiftsfordelingen mellom samboerne ”bare har blitt sånn”, innebærer ikke det at det ikke kan foreligge en stilltiende avtale om sameie. Det er nemlig ikke noe vilkår for at stilltiende avtale skal være inngått at partene har hatt en klar tanke om å bli sameiere. Det er derfor tilstrekkelig at de faktiske forholdene peker i retning av at stilltiende avtale er inngått. Vi trenger ingen nærmere formalisering av avtalen. ”Grensen mellom uforpliktende praktisk ’ordning’ av utgiftsdekning, gjeld og arbeidsdeling på den ene side og rettsoperativ dispositiv ’avtale’ kan vise seg helt flytende siden det som partene praktiserer kan ha grodd frem ved noe som først i ettertid hevdes å være konkludent adferd eller passivitet”.⁸⁶

Thue drøfter forholdet til avtaler i sin bok. Han gjennomgår de aktuelle dommene og stiller spørsmål om ”en i tillegg til sammenblandingen også må stille opp som betingelse for sammenblandingssameie at partene har avtalt/ment at ervervete eiendeler eller oppsparinger skal være sameie”. Han stiller seg negativt til et slikt krav og sier at ”ut fra de foreliggende dommer kan en imidlertid ikke hevde at sameiet er betinget av at partene positivt har bestemt, eller ment, å etablere sameie. En kan ikke tolke dommene til å gå lenger enn at sameie utelukkes hvis partene har ment at en eiendel eller oppsparing skal være den enes ene-eie”.⁸⁷ Det er ikke tvilsomt at Thue har rett i at det ikke er nødvendig med en positiv avtale for å statuere sameie. Dette utelukker likevel ikke at måten partene har innrettet seg, anses som en stilltiende avtale.

Sammenfatningsvis kan vi si at når partene velger at den ene skal redusere sin stilling helt eller delvis for å ta seg av hus og barn, følger det av selve arbeidsdelingen at det som erverves under samlivet er i sameie mellom dem. Det samme gjelder der de velger å praktisere en ujevn arbeidsfordeling. Vi kan si at når den ene samboeren skaffer inntekter til å finansiere felles bolig, mens den andre tar seg av arbeidet i hjemmet og betaler

⁸⁶ Krüger(2002)s.235

⁸⁷ Thue(1983)s.108

forbruksutgifter, foreligger det en presumsjon for at de har ment å være sameiere. Dette er også den beste måten å overføre de retningslinjer som er utviklet i rettspraksis og synliggjort gjennom ekteskapsloven § 31 tredje ledd til avtalebetraktninger.⁸⁸

⁸⁸ Unneberg(2002)s.20

6 Litteraturliste

Tone Sverdrup Stiftelse av sameie i ekteskap og ugift samliv. 1. utgave, Oslo, 1997

Peter Lødrup, Tone Sverdrup Familieretten, 5. utgave, Oslo, 2004

Peter Lødrup, Tone Sverdrup Familieretten, 6. utgave, Oslo, 2009

Helge j. Thue Samliv og sameie, 1. utgave, Oslo, 1983

Kirsti Strøm Bull Ugift Samliv, 1. utgave, Oslo, 1990

Geir Woxholth Avtalerett, 6. utgave, Oslo, 2006

Inge Unneberg Oversikt over samboerretten. I: pensumhefte. 2002

Kai Krüger Hva er særegent ved avtaler mellom nærstående? I: Festskrift till Gösta Wallin. 2002, s.227-249

Kirsti Strøm Bull Gjeldskrise og skilsmisse. I: Tidsskrift for rettsvitenskap, 1994, s.786-807

Tone Sverdrup Sameie i ekteskap og samboerforhold I: Jussens Venner, 2000, s.251-271

http://www.ssb.no/emner/02/nos_befolkning/nos_c607/tab/t-204.html (sitert 13.03.2009)

http://www.ssb.no/utdanning_tema/ (sitert 13.03.2009)

<http://www.ssb.no/likestilling/> (sitert 13.03.2009)

<http://www.ssb.no/arbeid/> (siteret 13.03.2009)

<http://www.ssb.no/likestilling/> (siteret 13.03.2009)

<http://www.ssb.no/likestilling/> (siteret 13.03.2009)

<http://www.ssb.no/likestilling/> (siteret 13.03.2009)

