

UiO • **Det juridiske fakultet**

Fastlegging av eierforhold i familieretten – en undersøkelse av underrettspraksis

Kandidatnummer: 658

Leveringsfrist: 25.11.2013

Total antall ord: 16 377



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Tema og problemstilling.....	1
1.2	Metode og utvalg av dommer	1
2	I TEORIEN	3
2.1	Rettsgrunnlag for stiftelse av sameie i bolig	3
2.1.1	Indirekte bidrag	3
2.1.1.1	Felles prosjekt og bidrag til anskaffelsen	6
2.2	Tilfeller der den ene part er eneeier fra før samlivet oppstår	6
3	I PRAKSIS	9
3.1	Saksforholdene i de utvalgte ekteskapsdommene	9
3.1.1	Ekteskapsdom 1 (TOBYF-2009-43215)	9
3.1.2	Ekteskapsdom 2 (TOBYF-2009-88115)	11
3.1.3	Ekteskapsdom 3 (LA-2011-86653)	13
3.1.4	Ekteskapsdom 4 (TOBYF-2009-7378)	15
3.1.5	Ekteskapsdom 5 (LA-2010-115371)	18
3.1.6	Ekteskapsdom 6 (LB-2011-109348)	20
3.1.7	Ekteskapsdom 7 (LA-2009-136556)	21
3.2	Saksforholdene i de utvalgte samboerdommene	22
3.2.1	Samboerdom 1 (THALL-2007-55251)	22
3.2.2	Samboerdom 2 (TLARV-2009-166125)	24
3.2.3	Samboerdom 3 (LA-2012-122863)	26
3.2.4	Samboerdom 4 (TOSLO-2007-127309).....	27
3.2.5	Samboerdom 5 (LA-2007-193240)	29
3.2.6	Samboerdom 6 (TLARV-2010-169363)	31
3.2.7	Samboerdom 7 (TOSLO-2010-32960).....	33

3.2.8	Samboerdom 8 (LA-2009-170603)	34
3.2.9	Samboerdom 9 (LA-2010-48336)	36
4	«LAW IN BOOKS» AND «LAW IN ACTION»	39
4.1	«Atskillig til», jf. Rt-1999-177	39
4.2	Indirekte bidrag.....	42
4.2.1	Betaling av forbruksutgifter	42
4.2.2	Arbeid i hjemmet – omsorg for barn.....	44
4.3	Felles prosjekt og bidrag til anskaffelsen	46
4.4	I realiteten samme vurdering for de to samlivsformene?	47
4.5	Kjønnsperspektivet	48
5	LITTERATURLISTE	50

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

Temaet for denne avhandlingen har vært å se på hvordan de deklarasjoniske reglene for opparbeidelse av medeierskap i bolig utarter seg i underrettspraksis ved samlivsbrudd. En hovedproblemstilling er om underrettspraksis følger det som i teorien er gjeldende rett. Altså gjeldende rett som er utviklet av Høyesterett, og fremstilt i litteraturen. Dette blir nærmere gjort rede for under punkt 2. Det har også vært interessant å se om det i realiteten er den samme vurderingen for samboerskap og ekteskap, slik det uttales i teorien. Avslutningsvis er i tillegg kjønnsaspektet belyst.

1.2 Metode og utvalg av dommer

Metoden som er anvendt i avhandlingen er alminnelig juridisk metode.

Som grunnlag for denne avhandlingen er det tatt utgangspunkt i underrettspraksis. Dommene er hentet fra lovdata.no, og det er gjort søk i databasene for lagmannsrettsdommer og tingrettsdommer. Av lagmannsrettsdommer blir et flertall publisert i Lovdata sin database. Når det gjelder tingrettsavgjørelser er det kun et mindretall som blir publisert på lovdata.no. Hvilke som blir publisert er avhengig av hva dommerne selv sender inn som interessante, eller hva Lovdata selv etterlyser. For å finne et tilstrekkelig antall anvendelige dommer har det vært nødvendig å gå noen år tilbake i tid. Det er tatt utgangspunkt i dommer avsagt i perioden 2008 fram til 2013. Søkeord som er anvendt er eie*, sameie*, medeie* eller ene-eie* i emnefelt 1 og ekte* eller sambo* i emnefelt 2. Så deretter kun på de som gikk tilbake til 2008. Det er blitt utført søk med disse ordene både i sammendrag og i tekst. Etter å ha gått gjennom samtlige avgjørelser på lovdata, var det et utvalg på 20 dommer som tilsyne-

latende kunne anvendes. Kriteriene for utvelgelsen av disse dommene var at det gjaldt økonomiske oppgjør ved opphør av samboerskap og ekteskap, og at det ikke forelå avtale om eierforholdene i boligen. Etter å ha gått nærmere inn på disse 20 dommene, har det vist seg at kun 16 av disse var anvendelige. Noen av dommene måtte kuttes ut fordi eierspørsmålet ikke var anket inn for lagmannsretten. I disse dommene var eierspørsmålet avklart i tingsrettsavgjørelsen, som det ikke var tilgang til på lovdata.no. Ved andre avgjørelser var det allerede enighet om selve opparbeidelsen av sameie, men uenighet om eierbrøken. Av de 16 avgjørelsene som kunne anvendes omhandler ni av dommene samboerskap, og sju ekteskap. En av ekteskapsdommene og en av samboerdommene inneholder avgjørelser i forhold til to forskjellige eiendommer. Det vil si at det i alt dreier seg om åtte boligvister for ekteskap og ti for samboerskap.

Siden temaet for avhandlingen er de deklatoriske stiftelsesreglene for sameie, er dommer hvor eierforholdet er avklart ved avtale, ikke med. Det vil si tilfeller hvor det foreligger en skriftlig avtale i form av samboerkontrakt eller ektepakt, eller saker hvor retten kommer fram til at det foreligger en muntlig avtale mellom partene angående eierskapet i boligen. I dommer hvor dette har vært et omtvistet, er det kun de tilfeller der retten har kommet fram til at det ikke foreligger avtale at avgjørelsen er tatt med.

2 I teorien

2.1 Rettsgrunnlag for stiftelse av sameie i bolig

Utgangspunktet for både samboere og ektefeller er at hver av partene eier det de hadde fra før samlivet oppstod. Et ekteskap eller samboerskap medfører ikke i seg selv noen endringer i eiendomsretten til de eiendelene samboerne eide fra før. Dersom de ønsker å endre på eierforholdene må det inngås uttrykkelig avtale om det. I løpet av et samboerskap er utgangspunktet at partene selv eier det de erverver. Det oppstår sameie mellom partene dersom noe erverves i fellesskap. Tilsvarende gjelder også for ektefeller under ekteskap. Det fremgår av ekteskapsloven § 31 at eiendeler som erverves av begge ektefellene, blir sameie mellom dem. I visse tilfeller kan det være vanskelig å avgjøre hvem som har skaffet hva, uavhengig av sivilstand og formuesordning. Hvem som står utad som eier vil ikke være avgjørende. Dersom begge parter har bidratt økonomisk og at anskaffelsen har vært et felles prosjekt, kan dette føre til dannelse av sameie. Ofte vil det være naturlig å anse begge parter som eiere hvis begge har hatt inntekt og for eksempel mannens inntekt har gått til anskaffelse av større verdier, og kvinnens inntekt har gått til å dekke daglige utgifter¹.

2.1.1 Indirekte bidrag

Når en part yter indirekte bidrag omfatter dette betaling av løpende forbruksutgifter og arbeid i hjemmet. Løpende forbruks utgifter vil si dagligdagse utgifter til husholdningen. Hjemmearbeid omfatter både vanlig husarbeid og omsorg for barn².

¹ NOU 1999:25, s. 182

² Lødrup/ Sverdrup (2011) s. 143

For ekteskap er det lovfestet i ekteskapsloven³ § 31 (3), at en ektefelles arbeid i hjemmet skal vektlegges ved vurderingen av hvem som har ervervet eiendeler som har tjent til ektefellenes felles personlige bruk. Dette gjelder for felles bolig blant annet. Regelens annet ledd slår fast at det ektefellene erverver sammen, blir sameie mellom dem. I lovens forarbeider er det uttalt at vurderingen av hvor omfattende arbeid i hjemmet skal være for å få betydning som ervervsgrunnlag, må bero på en skjønnsmessig vurdering i hvert tilfelle. Men at det vanlige vil være at «i alle fall ved de mer ordinære forhold, der en ektefelle har vært hjemmeværende av hensyn til felles barn, vil en anse hjemmearbeidet som tilstrekkelig ervervsgrunnlag»⁴.

I rettspraksis har betydningen av indirekte innsats vært framme, blant annet i husmordommen Rt-1975-220. Her er det bidratt indirekte i form av arbeid i hjemmet. Dommen omhandler ektefeller, men synspunktene i dommen har relevans også for erverv i et samboerforhold. I dommen ble kvinnen ansett for å være medeier i parets bolig fordi mannens innsats ved anskaffelsen av boligen ikke hadde vært mulig hvis hun ikke hadde påtatt seg alt arbeidet i hjemmet. Ektefellene hadde tre barn som kvinnen tok seg av mens han utførte arbeid på eiendommen. I dommen uttalte førstvoterende blant annet at det ble vektlagt at ingen av ektefellene hadde formue da de giftet seg. Eiendommen ble anskaffet under ekteskapet, og anskaffelsen var ikke skjedd ved arv, gave eller annen tilfeldig atkomst. De var enige om anskaffelsen av boligen for familien, og den var familiens bolig fram til ekteskapet ble oppløst. Anskaffelsen skjedde ved mannens arbeidsinntekt og hans direkte innsats under byggingen. Kona hadde på sin side vært opptatt med stell av hus og barn. Hennes innsats ble ansett for å ha gjort det mulig for mannen å nedlegge så mye arbeid i bygging. Prinsipper fra denne avgjørelsen er i ettertid videreført gjennom rettspraksis⁵.

³ Lov 4.juli 1991 nr.47 om ekteskap

⁴ Ot.prp.nr.28(1990-1991) s.62

⁵ Bull (1992) s. 33

Det andre indirekte stiftelsesgrunnlaget er betaling av forbruksutgifter. Dette ulovfestede ervervsgrunnlaget har vokst frem i rettspraksis, blant annet gjennom Rt-1966-874 og Rt-1977-553. Juridisk teori har videreført det som er fremkommet i høyesterettspraksis. Det blir blant annet uttalt at selv om det kun er den ene av partene som har ytt direkte bidrag til eksempelvis bolig, kan fortsatt den andre bli medeier ved å betale forbruksutgifter som utgifter til mat, klær strøm og lignende⁶. Eventuelt at en har bidratt ved hjemmearbeid. Ved begge disse bidragsmåtene er hensikten at bidragene har frigjort tid eller kapital for den andre, og at dette har muliggjort investering⁷. Har for eksempel kvinnen med sin inntekt fritatt mannen for daglige løpende utgifter, og dermed bidratt til at han har kunnet investere sin inntekt i en bolig, er anskaffelsen et resultat av en økonomisk arbeidsdeling. Dette samarbeidet mellom partene, må føre til at de anses som sameiere⁸.

Når det gjelder samboerskap må det foreligge et rettsgrunnlag for at sameie skal kunne stiftes. Dette er av Høyesterett behandlet i Rt-1978-1352, Rt-1982-1102 og Rt-1984-497. Det må ved ugift samliv enten foreligge avtale eller annet rettsstiftende moment for at sameie kan oppstå. Det fremkommer to eksempler på rettsstiftende momenter i Rt-1984-497. Det ene er at økonomien mellom partene er såpass sammenfiltret at det oppstår tvil om hvem som eier hva. Det andre eksemplet dreier seg om måten enkelte eiendeler bringes inn i samlivet på, og om dette taler for at eiendelen eies i fellesskap. I Rt-1978-1352 hadde kvinnen både tatt seg av betaling av forbruksutgifter i tillegg til arbeid i hjemmet, mens mannens inntekt hadde gått til investering i formuesobjekter. Retten kom fram til at kvinnen med sine bidrag hadde gjort det mulig for mannen å foreta investeringene sine. Det ble vektlagt at betalingen av forbruksutgiftene og husarbeidet hadde frigjort midler som ellers ville gått til forbruk. De rettslige stiftelsesgrunnlagene er altså forskjellige ved ekteskap og samboerskap, mens vurdering av indirekte bidrag gjennom betaling av forbruksutgifter og arbeid i hjemmet er likt.

⁶ Sverdrup (1997) s. 377

⁷ Lødrup/Sverdrup (2011) s. 145

⁸ Bull (1992) s. 31

2.1.1.1 Felles prosjekt og bidrag til anskaffelsen

Av rettspraksis er det to vilkår som må foreligge for at den som har ytt indirekte skal bli medeier. Det første er at den indirekte bidragsyteren må ha *bidratt til anskaffelsen* ved å ha frigjort tid eller kapital for den direkte bidragsyteren. Det andre er at ervervet må bære preg av å være et *felles prosjekt* mellom partene⁹. Ved vurderingen legges det vekt på om det har vært enighet og fellesskap rundt anskaffelsen, finansieringen og bruken av eiendelen. Ved tilfeller der den ene parts bidrag er av indirekte karakter er det desto viktigere at ervervet bærer preg av å være et fellesprosjekt¹⁰. Det fremgår også av rettspraksis at den enkelte sak foretar en konkret vurdering av om det foreligger sameie eller ikke. Det vil være sentralt om anskaffelsen er resultat av et økonomisk fellesskap mellom partene, men det er ikke bare rene økonomiske betraktninger som har betydning. Vurderingen vil bero på en helhetlig skjønsmessig vurdering, hvor også andre momenter kan komme inn, som for eksempel samlivets varighet og om partene sammen har planlagt anskaffelsen sammen¹¹.

2.2 Tilfeller der den ene part er eneeier fra før samlivet oppstår

Det kan også oppstå tvist om medeierskap i tilfeller hvor boligen er ervervet før samlivet oppstod, og den ene part i utgangspunktet uomtvistelig er eneeier. Etter teori og praksis er det en forutsetning for medeiendomsrett at selve anskaffelsen beror på et fellesskap. Den som har flyttet inn i den andre parts bolig er imidlertid med på å nedbetale lån samt foreta utbedringer på boligen.

⁹ Lødrup/Sverdruo (2011) s. 145

¹⁰ Svedrup (1997) s. 144

¹¹ Bull (1992) s. 31 flg.

En høyesterettsavgjørelse som tidlig behandlet denne problemstillingen er Rt-1970-1213. Her ble ikke kona ansett som medeier til en gård som var ervervet av mannen før ekteskapet. I litteraturen deles synet til Høyesterett i denne avgjørelsen. Verdier som er ervervet før samliv eller ekteskap oppstod, blir ikke sameie uten grunnlag i avtale eller annen disposisjon. Dersom slike midler er investert i felles bolig sammen med annet erverv under samlivet, kan det oppstå sameie, men andelsforholdet må vurderes med hensyn til dette¹². Det er slått fast at det skal mye til for en samboer eller ektefelle å opparbeide seg noen medeieendomsrett i boligen i denne typen tilfelle. Og at resultatet som oftest vil ende med ene-eie¹³.

I ettertid har det blitt oppstilt et krav av Høyesterett i Rt 1999 s. 177, at det skal «atskillig til» for stiftelse av medeierskap med lånedbetalinger og påkostninger, når eiendeler er ervervet uavhengig av ekteskap eller ugift samliv. Høyesteretts kom i Rt-1999-177 fram til at leiligheten ble ervervet før paret ble samboere, og at det var kvinnen som var eier av leiligheten da ekteskapet ble inngått. Anskaffelsen ble ikke ansett for å være et felles prosjekt siden anskaffelsen skjedde før samlivet oppstod. Det nevnes videre at: «Når situasjonen etter mitt syn er at det var B som brakte leiligheten inn i samboerforholdet, skal det atskillig til for at den senere kan anses å være gått over til å ligge i sameie mellom partene». Det hadde bare gått ett år fra leiligheten ble kjøpt til ekteskapet ble inngått, og i denne perioden hadde det ikke skjedd noe som ga grunnlag for medeierskap. Mannen hadde bidratt med oppussing av leiligheten, men ikke med nedbetaling av lån. I tillegg var det omstridt om han hadde bidratt i forhold til forbruksutgifter. Vurderingen etter disse momentene førte altså til at kvinnen ble ansett for å være ene-eier. I den juridiske teorien er dette kravet om «atskillig til» inntatt. Hva som skal til for at en part skal bli medeier nevnes ikke

¹² Holmøy/ Lødrup (2001) s. 182

¹³ Bull (1992) s 36

uttrykkelig i juridisk teori, det nevnes eksempelvis at det gjennom påkostninger og nedbetaling av lån, skal «atskillig til» for at det skal oppstå sameie i denne typen tilfeller¹⁴.

I tilfeller hvor en eiendel er ervervet før inngåelsen av ekteskap, men under samboerskapet forut for ekteskapsinngåelsen, oppstår det sameie etter de vanlige reglene. De samme ervervsprinsippene skal legges til grunn i samboerskap som for ekteskap, derfor må perioden før og etter ekteskapsinngåelsen ses under ett¹⁵.

¹⁴ Holmøy/ Lødrup (2001) s. 182

¹⁵ Sverdrup (1997) s. 180

3 I praksis

3.1 Saksforholdene i de utvalgte ekteskapsdommene

I de følgende ekteskapsdommene har spørsmålet om eierforhold oppstått som følge av et skjevdelingskrav etter ekteskapsloven § 59. For å avgjøre skjevdelingsspørsmålet etter § 59 (1), må først eierforholdet i boligen avklares. I dommene var bakgrunnen for skjevdelingskravet stort sett at den ene parten anså seg som berettiget til større eierandel enn ektefellen på grunn av bidragene som partene hadde ytt, fordi en part mente å ha bidratt med midler som kunne knyttes til verdier fra før samlivet oppstod. I en av sakene, ekteskapsdom 7, krevde kvinnen skjevdeling etter § 59, tredje ledd.

3.1.1 Ekteskapsdom 1 (TOBYF-2009-43215)

Partene ble først samboere i 1993, og giftet seg i 2000. Samlivet varte i ca 15 år. Kvinnen flyttet først inn i mannens leilighet etter å ha solgt sin egen med tap. I 1999 kjøpte de en bolig sammen. De tok i fellesskap opp lån i banken, og kvinnen lånte penger av sin mor for å dekke omkostningene ved kjøpet. Kjøpet ble også finansiert med overskuddet fra salget av mannens leilighet. Tvisten dreide seg om hvorvidt mannen kunne skjevdele dette overskuddet han hadde fått ved salg av leiligheten, underforstått at han var eneeier av leiligheten og at kvinnen ikke hadde opparbeidet seg eierandel. Mannen anførte å ha stått for de direkte bidragene, og kvinnen for indirekte bidrag. Kvinnen anførte at hun under deres tid i leiligheten hadde bidratt økonomisk ved å dekke løpende forbruksutgifter, blant annet for deres to barn. Hun anførte at hennes økonomiske bidrag til forbruksutgifter og innsats i hjemmet økte mannens likviditet og muliggjorde derfor kontantinnskuddet ved kjøpet av felles bolig. Ved kjøp av felles bolig ble de to oppført med like stor eierandel hver. Kvinnen hevdet at det i dette lå at mannen ikke hadde noe grunnlag for å kunne skjevdele kontantinnskuddet. Hun anførte at økonomien hadde vært sammenblandet og at det ut fra vitneførsel var klart at hun hadde gjort en stor innsats i hjemmet og hatt hovedansvar for barn

til tross for at hun var i full jobb. Mannen anførte på sin side at det var han som hadde stått for renter og avdrag og at kvinnen heller ikke på annen måte bidro økonomisk. Mannen hevdet at de delte forbruksutgifter under samboerskapet. Han anførte også at de begge har jobbet full tid og at barna ikke ble født før i 97 og 99, og at kvinnens innsats i denne perioden derfor ikke var av slik karakter at hun hadde opparbeidet seg eierskap. Retten kom fram til at mannen kunne skjevdele nettoprovenyet fra salget av leiligheten som han eide fra før partene ble samboere. Eierbrøken i grunnboken ble ikke tillagt vekt. Mannen eide leiligheten allerede i 1989, altså fem år før kvinnen flyttet inn. Han betalte alene renter og avdrag på lånet knyttet til denne leiligheten i tillegg til at de delte utgifter ellers. Retten la også til grunn at begge var i full jobb og for det meste barnløse under det foregående samboerskapet. Det ble også lagt til grunn at partene hadde egne konti under samboerskapet, og at det ikke forelå holdepunktet for at økonomien var sammenblandet. Leiligheten ble solgt i 1999 og det var i samboerperioden ikke et tema mellom partene om opparbeidelse av eierandel. Retten fant det derfor klart at kvinnen ikke hadde opparbeidet seg sameiedel i leiligheten i den perioden de var samboere¹⁶.

Kommentar: I denne saken er det tvist om kvinnen har opparbeidet seg sameieandel i leiligheten som mannen eide da de ble samboere, før ekteskapet ble inngått. For at mannen skal kunne skjevdele overskuddet fra salget av leiligheten, må det være på det rene at det var han som var eneeier, og at ikke ektefellen har opparbeidet seg sameieandel. Det ble slått fast at hun ikke hadde opparbeidet seg medeierskap. Retten nevnte blant annet her at de ikke hadde hatt barn i mesteparten av den perioden de hadde bodd i leiligheten, derfor ikke grunnlag for at kvinnen kan bli medeier på grunnlag av indirekte bidrag. Indirekte bidrag blir altså her nevnt, men kvinnen får ikke gjennomslag for denne anførselen fordi de ikke hadde barn størstedelen av samboerperioden, og ikke sammenblandet økonomi. Det var ikke holdepunkter for at hun i den perioden hadde bidratt tilstrekkelig med dekking av løpende forbruksutgifter. Det henvises til Rt-1999-177, og kravet om at det skal «atskillig

¹⁶ TOBYF-2009-43215

til» for at eiendeler som erverves uavhengig av ekteskap og samliv kan bli sameie ved påkostninger eller nedbetaling av lån. Retten har i denne saken fulgt opp dette, da det ikke har kommet fram at kvinnen har bidratt adskillig i forhold til påkostninger eller lånedbetalinger under det foregående samboerskapet. Det er kun hennes indirekte bidrag som anføres og dette viser seg å ikke være særlig omfattende. Dette resultatet er i tråd med dommens krav om at det skal «atskillig til».

3.1.2 Ekteskapsdom 2 (TOBYF-2009-88115)

Partene ble samboere da mannen flyttet inn i kvinnens leilighet i 1996. Kvinnen hadde kjøpt leiligheten av sin mor i 1989. Partene inngikk ekteskap i 1999. Det er eierforholdene i denne leiligheten det strides om. Mannen anførte å ha blitt medeier som følge av at leiligheten har hatt en verdiøkning på grunn av hans arbeid med oppussing, og på bakgrunn av lånedbetalinger. I tillegg hevder han å ha betalt materialer, lånekostnader og husleie for betydelige beløp. Kvinnen krever derimot at leiligheten skal skjevdeles ettersom det er hun som har stått som eier av den siden 1989. Kvinnen hevdet også å ha bidratt i like stor grad ved oppussingen, og at det ikke var oppussingen i seg selv som var grunn til verdiøkningen, men markedsutviklingen. Kvinnen hadde jobbet i mannens forretning i åtte år. Det var uenighet mellom partene i forhold til omfanget av hennes arbeidsinnsats. Etter en vurdering av partenes og et vitnes forklaring kom det fram at kvinnen aldri fikk lønn, og at mannen hadde uttrykt at kvinnens lønn var i form av betaling av lån og husleie. For å ta stilling til spørsmålet om mannen har opparbeidet seg medeierskap i bolig, tar retten utgangspunkt i Rt. 1999 s 177. Det påpekes at når anskaffelsen har skjedd før samlivet, er det normalt ingen enighet om selve anskaffelsen. Finansiering og lånopptak er normalt heller ikke planlagt i fellesskap. Det nevnes at det ikke er tilstrekkelig at en part har bidratt, direkte eller indirekte, til store lånedbetalinger eller vesentlige påkostninger. Partene var enige om at det ikke forelå avtale som kan gi grunnlag for sameie. Det var også på det rene at anskaffelsen av leiligheten ikke var et felles prosjekt. Retten kom videre fram til at kvinnen har bidratt betydelig i forhold til forretningens overskudd, i form av både arbeid i forretningen og ved arbeid i hjemmet. Kvinnen hadde også mottatt forskudd på arv til 80 000 som medgikk til

fellesskapet. Det er her på det rene at kvinnen i stor grad har bidratt til betaling av lån og husleie. Hun hadde også bidratt i forhold til betaling av innkjøp til oppussing, både ved begynnelsen av samlivet og etter at ekteskapet var inngått. Etter vurdering av fremlagt bilag og sprikende forklaringer, kom retten fram til at kvinnen i betydelig grad hadde bidratt til partenes arbeidsmessige innsats. Påkostningene som mannen påberopte seg var ikke betydelige, og bar mer preg av å være gjennomføring av forsømt vedlikehold. Retten kom etter dette fram til at kvinnen i stor grad hadde bidratt til fellesskapet, og at mannen ikke hadde ytt innsats som vesentlig skilte seg ut under ekteskapet. Resultatet ble at mannen ikke hadde opparbeidet seg noen sameieandel¹⁷.

Kommentar: Dette dreier seg om en tvist hvor kvinnen var eneeier av bolig før samlivet oppstod. Her nevnes det at resultatet i slike tilfeller som oftest ikke ender med sameie. Det uttales: «Det at en part har bidratt – direkte eller indirekte – til store lånendebetalinger eller vesentlige påkostninger, er ikke tilstrekkelig». Retten sin avgjørelse baseres deretter på i hvor betydelig grad mannen har bidratt i forhold til boligen i form av oppussing og lånedbetalinger. Kravet i Rt 1999 s. 177 om at det skal «atskillig til» å opparbeide medeierskap følges i alle fall her opp, i og med at resultatet blir eneeie. Retten kommer fram til at mannen har bidratt i stor grad til betaling av husleie og lån, og påkostninger på boligen. Påkostningene som ble utført på boligen ble likevel ansett for å være vedlikeholdsarbeid, og dermed ikke tilstrekkelig for å ha opparbeidet sameieandel. Resultatet kan virke litt strengt ettersom han har bidratt i stor grad i forhold til lånedbetalinger og påkostninger til oppussing, selv om dette bare ble ansett som vedlikehold. Dette er tross alt innsats kvinnen har nytt godt av og som har bespart henne for kostnader til vedlikehold. På den annen side fremkommer det at lånedbetalingene mannen har gjort er lønn for arbeid som kvinnen har gjort i mannens forretning. Dette fører til at mannens bidrag for det meste har hatt betydning i forhold til oppussingsarbeidene.

¹⁷ TOBYF-2009-88115

3.1.3 Ekteskapsdom 3 (LA-2011-86653)

Partene ble samboere i 1995 og flyttet til den aktuelle boligen i 1996. De leide da boligen av mannens foreldre. De giftet seg i 1998 og hadde felles barn. I 2001 ble eiendommen overført til mannen som forskudd på arv fra sine foreldre. Det var her på det rene at det var mannen som hadde fått eiendommen alene, og at det heller ikke senere ble gjort noen avtale om at kvinnen skulle bli medeier i eiendommen. Ved samlivsbruddet krevde kvinnen skjevdeling etter ekteskapsloven § 59 (1). Kvinnen påberopte seg medeierskap i boligen på bakgrunn av påkostninger som partene i fellesskap planla og gjennomførte på boligen fra 2001 og frem til 2003. Arbeidet på eiendommen ble av retten ansett for å være et felles prosjekt da begge partene var enige om oppføring av et tilbygg. Når det gjaldt finansiering av prosjektet, tok partene opp lån i fellesskap i tillegg til 60 000 fra kvinnen sin BSU-konto. Foreldrene på begge sider bisto også ettersom kostnadene ble høyere enn forventet. Lagmannsretten kom fram til at foreldreparene hadde bidratt omtrent like mye, og videre at partene ellers hadde bidratt like mye ved påkostningen. Det at kvinnen var medansvarlig for lånet og dermed bidro til å muliggjøre prosjektet, trakk i retning av at hun burde bli medeier. Men ettersom hun kun var med på å betale renter på lånet og disse beløpene ikke ble regnet for å være særlig store, var likevel ikke dette nok til at hun skulle bli medeier. Retten begrunner resultatet med at hennes økonomiske innsats ikke har vært stor nok, eller ført til noen verdistigning på eiendommen. Retten uttrykte at manglende avtale mellom partene ikke er til hinder for at en ektefelle kan bli medeier. Dette kan skje ved enten økonomisk og/eller annen innsats. Lagmannsretten kom fram til at dette var et felles prosjekt, men hvor gaven fra foreldrene til mannen utgjorde en betydelig del og var avgjørende for at det kunne gjennomføres. Etter en vurdering av hva kvinnen har ytt og hva som er i behold av innsatsen, kom retten fram til at hun ikke var blitt medeier¹⁸.

Kommentar: I dette tilfellet ervervet mannen en eiendom under ekteskapet. Retten har også i dette tilfelle anvendt Rt-1999-177, selv om dette ikke gjaldt erverv før samlivet oppstod.

¹⁸ LA-2011-86653

Den blir her anvendt fordi boligen var forskudd på arv til mannen alene. Retten følger opp det strenge kravet dommen oppstiller, og kommer fram til at kvinnen ikke hadde blitt medeier i mannens eiendom. Ut fra faktum har kvinnen kun betalt renter, og dette ble ansett for å være lave beløp. Mannen har da sannsynligvis hatt mesteparten av kostnadene i forhold til lånedbetalingene. Oppgraderingen av eiendommen har tilsynelatende vært omfattende og det har framstått som et felles prosjekt. Kvinnen anførte ikke å ha ytt indirekte bidrag selv om de hadde felles barn, og at hun kan ha bidratt i betydelig grad med forbruksutgifter når hennes direkte bidrag til boligen ikke ble ansett for å være særlig høye. Men dette forholdet kommer altså ikke særlig fram i faktum og dette er trolig grunnen til at lagmannsretten ikke vektlegger dette i avgjørelsen. Selv om paret i fellesskap planla og utførte påkostning på eiendommen i form av et tilbygg, og de ble ansett for å ha bidratt like mye til dette, resulterte dommen i at kvinnen ikke kunne anses som medeier. Det at overføringen av boligen til mannen fra foreldrene innebar et gaveelement, ble ansett for å være av større betydning enn at oppgraderingen av eiendommen ble ansett for å være et felles prosjekt. Gaveelementet ble tillagt størst vekt og førte til at mannen ble ansett som eneeier av eiendommen. Resultatet her kan virke urimelig i forhold til at boligen ble overført til mannen alene etter at de hadde inngått ekteskap, og at de hadde bodd sammen i boligen under hele samlivet. Det virker mer urimelig at han skal bli eneeier av en bolig som er ervervet under ekteskapet, enn om han hadde vært eier av den før samlivet oppstod. I tillegg hadde de planlagt og gjennomført et stort oppussingsprosjekt sammen, hvor det fremkom at begge parter hadde bidratt like mye. En skulle tro at en etter en skjønnsmessig vurdering ville vurdert det som urimelig for kvinnens del at hun har bodd i en bolig i tolv år og bidratt med oppgraderinger på boligen i like stor grad som mannen, uten å bli medeier. Hun har i tillegg bidratt ellers i husholdningen med omsorg for felles barn og dekking av løpende utgifter. Kvinnen har også stått som låntaker sammen med mannen i forbindelse med oppgraderingen av eiendommen. Og selv om hun bare har betalt renter, har hun stått som medansvarlig for et lån og vært utsatt for den risikoen dette innebærer.

3.1.4 Ekteskapsdom 4 (TOBYF-2009-7378)

Partene ble samboere i 1990, og inngikk ekteskap i 2000. Denne avgjørelsen har to eiendommer hvor eierforholdene vurderes. Mannen krevde skjevdeling for 50 % av begge eiendommene, jf. ekteskapsloven § 59. For at mannen skal kunne kreve det, må eierforholdene i de to eiendommene vurderes.

a)

Den første eiendommen hadde kvinnen overtatt fra sine foreldre i 1981. Det er denne partene har hatt som felles bolig under hele samlivet. Uenigheten rundt denne boligen var hvor stor eierandel de hadde hver. Mannen anførte at han hadde bidratt med hagearbeid og arbeid med et tilbygg på eiendommen. Når det gjaldt hagearbeidet mannen hadde utført kom retten til at beplantning, og anlegg av terrasse i fellesskap med kvinnen, samt drenering av eiendommen ikke er arbeidsinnsats av et slikt omfang at det medfører eierandel. Retten har her lagt til grunn at samboerskap ikke automatisk medfører sameie i det partene eier. Det sies også her at det må foreligge avtale eller annet rettsstiftende moment, jf. Rt-1999-177, og at det skal mye til for at sameie skal bli etablert i ettertid mellom partene. Retten vurderer ut fra partenes utsagn om det forelå avtale mellom partene angående eierandeler. Ingen dokumenter ble signert under samboerskapet, og det ble heller ikke ved ekteskapsinngåelsen avtalt noe uttrykkelig om dette. Ektefellene er uenige i om det er inngått avtale eller ikke, men retten kom fram til at avtale om eierforholdene ikke forelå. Vurderingen gikk videre ut på om mannen hadde opparbeidet seg eierandel gjennom arbeidsinnsats eller økonomiske bidrag. Det påpekes videre at det etter juridisk teori skal mye til å opparbeide seg eierandel, og at det finnes en nedre grense for sameiestiftende bidrag. Når bidraget er av indirekte karakter, vil minstegrensen normalt ligge høyere enn når det er ytt et direkte pengebidrag. Mannen hadde ikke opparbeidet seg eierandel gjennom ombyggingsarbeidet han hadde utført, ettersom retten kom fram til at dette var utført på tilbygget på eiendommen. Dette tilbygget eier de allerede i fellesskap med en halvpart på hver. Det er kvinnens arvede del mannen mener å ha opparbeidet seg medeierskap i. Mannens bidrag til tilbygget

har ikke vært nødvendig for ervervet av eiendommen. Selv om hans innsats oversteg normal oppussing og vedlikehold var ikke dette tilstrekkelig for å ha opparbeidet eierskap i hele eiendommen. Hans økonomiske bidrag ble også knyttet til påbygget som han er medeier i, og ikke til resten av eiendommen som han hevder å ha opparbeidet seg eierandel i. Mannen fikk ikke medhold i sitt krav, og fikk kun slått fast sin eierandel i tilbygget. Han hadde altså ikke opparbeidet seg medeierskap i kvinnens eneeide del av eiendommen.

Kommentar: Indirekte bidrag blir her ikke påberopt av mannen, og det legges ikke noe videre vekt på det av retten. I dette tilfellet hadde mannen allerede medeierskap i den delen av eiendommen som hans bidrag kunne knyttes til. Det fremkommer at det er denne delen av eiendommen hans bidrag kan knyttes til og ikke til kvinnens eneeide del. Retten innleder også her med å henvise til Rt-1999-177, og vurderer deretter mannens innsats i forhold til arbeid som er utført på eiendommen. Mannens bidrag i dette tilfellet hadde dog ført til at han var medeier i tilbygget på eiendommen, og dermed virker ikke resultatet like urimelig som i ekteskapsdom 3 ovenfor.

b)

Av den andre eiendommen arvet kvinnen 50 % fra sin mor i 1997, altså mens partene var samboere, og hennes søster arvet den andre halvdel. Søsteren ble kjøpt ut av huset av ekteparet sammen, og det er dette kjøpet ekteparet strides om eierforholdene i. De finansierte kjøpet i fellesskap ved å ta opp et lån de begge var ansvarlige for. I grunnboken stod de oppført med en halvdel hver i eiendommen, altså eierforhold på 50/50. Men i realiteten var det altså kun søsterens halvdel ekteparet kjøpte i fellesskap. Mannen anførte at han var eier av hele denne halvdel, jf. det eierforholdet som er oppført i grunnboken. Kvinnen bestred mannens anførsler og hevdet at mannen kun var eier av 25 % av eiendommen, ettersom hun arvet 50 %, og de i fellesskap har finansiert den andre halvdel (gir eierforhold 75/25). Begge stod ansvarlige for lånet som ble tatt opp for å finansiere den aktuelle delen av boligen. De har begge betalt ned på lånet. Kvinnen mener også at mannen sine ervervs-

messige bidrag ikke er tilstrekkelig for å kunne kreve eneeie over denne halvdelen. Retten nevner at det ikke har avgjørende betydning at mannen står som hjemmelshaver, da det er det reelle eierforholdet som er avgjørende. Han har ikke utført arbeid på denne eiendommen som skiller seg vesentlig fra kvinnen sin innsats. Ektefellene hadde utført det meste i fellesskap. Han var allerede deleier på bakgrunn av finansieringen, men hadde ikke gjennom arbeidsinnsats opparbeidet seg større eierandel enn de 25 % han allerede hadde eierskap til. Mannen var altså i utgangspunktet medeier av denne eiendommen på bakgrunn av felles lånopptak og finansiering. Det forelå ingen klare holdepunkter for at kvinnen hadde ment å gi mannen ytterligere 25 % for at de skulle eie eiendommen 50/50. Han hadde heller ikke finansiert kjøpet alene, noe som talte for at han ikke var eneste eier av denne halvdelen. Også fordelingen av leieinntekter talte for at den kjøpte halvdelen var sameie mellom partene, ettersom de for det meste gikk til nedbetaling av lånet partene hadde tatt opp. Eierforholdet som retten kom fram til, altså 75 % på kvinnen og 25 % til mannen, ble ansett for å foreligge før ekteskapet ble inngått. Medeierskapet til mannen ble altså ervervet under det foregående samboerskapet¹⁹.

Kommentar: Lånefinansieringen har sørget for at han er medeier av 25 %. Her har det ikke ut fra faktum fremkommet opplysninger som gir indikasjon på at det foreligger indirekte bidrag. Mannen har i fellesskap med kvinnen utført arbeider på denne eiendommen. Bidragene har bestått i oppussing, og begge partene har bidratt omtrent like mye. Mannen fikk her medeierskap i boligen, men ikke den andelen han påberopte seg.

¹⁹ TOBYF-2009-7378

3.1.5 Ekteskapsdom 5 (LA-2010-115371)

Partene giftet seg i 1972, og flyttet til den aktuelle eiendommen i 1977. Etter at de flyttet dit ble kvinnen hjemmeværende med parets fire barn. Eiendommen ble i 1977 overdratt til kvinnen fra hennes mor. Kjøpesummen ble avtalt til å være 100 000, men dette ble ikke betalt. Eiendommen var en gård som bestod av flere bygg. Og bygningsmassen hadde behov for betydelig opprustning. Blant annet ble hovedhuset revet og erstattet i 1979/ 80. Det ble i forbindelse med oppgraderingene tatt opp lån i perioden 1979 til 1990. Kvinnen ønsket å skjevdele hele gården ved skiftet. Mannen anførte at ervervet av eiendommen var et felles prosjekt mellom partene. Han anførte at han har stått for mer bidrag enn det som kan forventes, gjennom betjening av alle lån knyttet til oppgraderingene, omfattende arbeid på eiendommen gjennom blant annet opparbeidelse av vei og parkeringsplasser, arbeid med oppføring av nytt hovedhus og opprustning av andre bygninger på eiendommen. Han mente dette skulle være et prosjekt som de var felles om både i forhold til anskaffelsen og finansieringen. Han mente at bidragene hans, både direkte og indirekte, var nødvendige og betydelige. Kvinnen anførte at det var hun som var oppført som eier på skjøtet, og at moren hennes mente at hun skulle være eneeier av gården. Hun hevdet at hun ved oppføringen av nytt hovedhus og opprustning ellers la inn betydelige arvede midler i tillegg til at tomten var et bidrag fra hennes side. I tillegg har en stor del av hennes arvede midler gått med til underhold av familien. Hun anførte dermed å ha bidratt vesentlig mer til familiens økonomiske fellesskap for vedlikehold og bygging enn mannen. Det ble også hevdet at hun muliggjorde mannens arbeid på gården ved at det var hun som tok seg av barna i mellomtiden, og at hun selv også bidro til oppgraderingsarbeidet. Etter en bevisvurdering la lagmannsretten til grunn at det ikke var belegg for at ervervet av hele eiendommen var et fellesprosjekt. Derimot bar oppføringen av nytt hovedhus og opprustning av bygningsmassen preg av å være et felles prosjekt. Mannen hadde bidratt med lønnsinntekter, noe arvede midler, arbeid knyttet til opprustning og oppføring av hovedhus o.l.. Mens kvinnen hadde bidratt med innvendig arbeid, arbeid i hjemmet, arvede midler og gaver. Retten kom fram til at de forskjellige ervervsbidragene partene hadde hatt gjorde at man kunne betjene felles låneforpliktelse. Retten kom dermed fram til at mannen hadde opparbeidet seg sameieandel i

bygningene på tomten, jf. sameieloven § 2. Ettersom dette hadde gått over såpass lang tid og bidragene og innsatsen var vanskelige å kvantifisere, fant retten at det ikke forelå holdpunkter for å fravike lovens presumsjon om likedeling²⁰.

Kommentar: Her er det mannen som krever sameieandel, på bakgrunn av direkte bidrag han har ytt til oppgradering av eiendommen. Det er kvinnen som har tatt seg av barna mens han utførte arbeid på eiendommen. Bidragene blir i denne saken sett under ett, og det kommer ikke fram hvor stor betydning de indirekte bidragene har hatt for kvinnens del. Mannen nevner så vidt å ha ytt indirekte, men ikke hva disse bidragene gikk ut på. Dette vektlegges heller ikke av retten. Han blir medeier av hovedhuset på gården på bakgrunn av det arbeidet han har utført på bygget. Det fremkommer at han har utført mye arbeid ellers på eiendommen i forhold til anleggelse av vei og parkeringsplass. Retten kom altså fram til at ervervet av eiendommen ikke ble ansett som felles prosjekt, selv om ervervet skjedde etter at partene var gift. Hovedhuset ble likevel ansett for å ha vært felles. Ut fra de bidragene han har ytt virker det som han har bidratt i like stor grad som om han selv var eier. Og det fremstår som om de har vært sammen om det meste av arbeid og utgifter i løpet av samlivet. Etter et så langt samliv skulle man uansett tro at omstendighetene ved selve eiendomsovergangen i 1977 spilte en mindre rolle enn bidrag fra ektemannen gjennom 28 år. Det begrunnes av retten med at det tydelig fremkom av foreldrenes ønske at eiendommen skulle være datterens eneie, og hun alene stod oppført som eier i grunnboken selv om det er de reelle eierforholdene som skal legges til grunn. I dette tilfellet kan det være problematisk for en part å skulle bevise at ervervet av boligen var et felles prosjekt etter så mange år, når man ikke er oppført som eier i grunnboken.

²⁰ LA-2010-115371

3.1.6 Ekteskapsdom 6 (LB-2011-109348)

Partene flyttet sammen i 1986/ 87, og giftet seg i 1988. Den felles boligen overtatt i 1990. Det var uenigheter om hvordan boligen hadde blitt finansiert, og dermed tvist om eierforholdene. Mannen krevde skjevdeling etter § 59. Han anførte at finansiering av boligen hadde skjedd gjennom salg av hans leilighet, utbytte fra et kommandittselskap og utløsning av aksjer, i tillegg til at det ble tatt opp et lån på 1 850 000. Kvinnen mener at salgsprovenyet etter mannens leilighet ikke gikk med til bolig, men til aksjehandel og at lånet var større. I følge grunnboka var begge ektefellene oppført som eiere med like stor andel på hver. Mannen krevde skjevdeling for denne boligen blant annet. Han anførte at det var han som hadde forpliktet seg som låntaker og at han hadde bidratt direkte og indirekte til oppussing av boligen, og til kjøpet av et tilleggsareal, tilsvarende en halvpart av likedelingsmidlene i eiendommen. Kvinnen bestred at boligen kunne kreves skjevdelte, og krevde likedeling. Hun mente at boligen ikke var finansiert med midler som kunne tilbakeføres til midler han hadde ved ekteskapets inngåelse. Hun anførte subsidiært at sameiebrøken måtte likedeles på bakgrunn av hennes arbeid i hjemmet, herunder at hun hadde vært hjemmeværende i ni år, at ekteskapet hadde vart i ca 20 år, at økonomien hadde vært sammenblandet, at fellesboligen var anskaffet under ekteskapet og partenes økonomiske stilling etter separasjonen. Retten kom etter en samlet vurdering fram til at det ikke var sannsynliggjort at noen av midlene som finansierte boligkjøpet kunne føres tilbake til midler mannen hadde før ekteskapet. Retten la til grunn at partene mest sannsynlig bidro til finansieringen med en halvpart hver, dels ved kontantinnskudd og dels ved låneopptak. Selv om det er det reelle eierforholdet som skal legges til grunn, nevnte retten at de begge har grunnbokshjemmel, og at det ikke er fremkommet noe som tilsa at denne eierbrøken skulle vært endret²¹.

Kommentar: Det er forholdene rundt finansieringen som ligger til grunn for resultatet, som den sammenblandede økonomien og en viss usikkerhet til hvordan boligen egentlig ble

²¹ LB-2011-109348

finansiert gjorde at det var vanskelig å slå fast om mannen hadde krav på skjevdeling. Indirekte bidrag anføres av kvinnen, men blir ikke vektlagt av retten i dette tilfellet.

3.1.7 Ekteskapsdom 7 (LA-2009-136556)

Ektefellene flyttet sammen rundt årsskifte 2000/ 2001. Forholdet var kort, men det ble gjenopptatt en liten periode, fra august 2006 til januar 2007. I 2004 kjøpte kvinnen en leilighet som hun i sin helhet var låntaker for. I august 2006 ble altså forholdet gjenopptatt, og mannen flyttet inn i den aktuelle leiligheten. Kvinnen påberopte seg retten til å skjevdele denne leiligheten etter ekteskapsloven § 59 tredje ledd. Hun hadde skaffet leiligheten mens partene reelt sett ikke var sammen, men juridisk sett fortsatt var gift. Hun anførte at mannen ikke hadde bidratt til denne leiligheten, og at hun hadde kjøpt den til seg og sønnen. Hun hevdet at mannen kun har stått for innbringelse av gjeld til ekteskapet, og at det derfor vil være urimelig at han skulle fått sameieandel ved kun å ha bodd i leiligheten fra august 2006 til januar 2007. Mannen anførte at leiligheten burde inngå i delingsgrunnlaget etter ekteskapsloven § 58 første ledd. Retten kom fram til at kvinnen hadde rett til å skjevdele leiligheten. Retten la til grunn at kvinnen gjennom ekteskapet hadde stått for finansieringen av boligene deres, uten at noen tilsvarende formuesoverføring er påvist fra mannens side. De månedene mannen hadde bodd i leiligheten hadde han riktignok startet oppussingsarbeider, men dette ble i beste fall ansett for å ha hatt beskjeden innvirkning på verdiutviklingen. Arbeidene ble heller ikke ferdigstilt før han flyttet ut igjen. Leilighetens verdi var vesentlig skapt gjennom generelle prisstigning, og ikke egeninnsats. Partenes formuessituasjon og framtidsutsikter satte heller ikke skjevdelingsspørsmålet i noen annen stilling. Ekteskapets korte varighet, begrensede samliv, og sett i sammenheng med parets manglende

balanse i fordeling av de økonomiske forpliktelser, kom lagmannsretten fram til at det ville vært høyst urimelig om mannen skulle fått verdier i denne leiligheten²².

Kommentar: Skjevdeling ble i denne saken anført med grunnlag i § 59, tredje ledd. Det oppgis at det er kvinnen som har stått for finansiering av parets boliger, likevel påberoper ikke mannen at han har bidratt betydelig på andre områder. Det fremkommer at mannen ikke har bidratt i noen særlig grad under samlivet, men heller at det er kvinnen som har tatt seg av det meste. Det var også hun som tok seg av sønnen da samlivet opphørte. Dette sett sammen med at samlivet var forholdsvis kortvarig og at kvinnen alene ervervet leiligheten på et tidspunkt partene ikke var sammen. Leiligheten har ikke fungert som felles bolig for paret i mer en noen måneder, da mannen flyttet inn for en kort periode. Ervervet av denne leiligheten bel foretatt av kvinnen alene, tillegg til at det fremkommer at mannen ikke har bidratt nevneverdig i ettertid til leiligheten. Dette virker alt i alt som en rimelig avgjørelse.

3.2 Saksforholdene i de utvalgte samboerdommene

3.2.1 Samboerdom 1 (THALL-2007-55251)

Samboerskapet i denne saken varte fra 1999 til 2006. De bodde i en bolig som mannen opprinnelig ervervet av sin mor i 1993. Han har hele tiden stått som hjemmelshaver for boligen. Partene ble i fellesskap enige om å bygge ut den eksisterende boligen. Kvinnen påberopte seg medeierskap i boligen blant annet gjennom ervervsbidrag. Ervervsbidragene bestod i arbeidsinnsats fra kvinnens far og bror i forbindelse med tilbygget, samt hennes innsats som hjemmeværende omsorgsperson for felles barn, og økonomiske bidrag gjen-

²² LA-2009-136556

nom lønn og trygdeutbetalinger. Hun anførte at hennes innsats har muliggjort at mannen kunne prioritere arbeid og inntekt. Mannen anførte at det ikke kunne vært ansett for å være inngått avtale om etablering av sameie. Han hevdet å være eneeier på bakgrunn av at han eide boligen fra før de ble samboere. Han har hatt det fulle ansvar for gjeld og driftsutgifter til boligen og finansiert hele tilbygget. Tilbygget ble i hovedsak finansiert gjennom mottatte arvemidler, samt oppsparte lønnsmidler og noe lån. Subsidiært mente han at kvinnens innsats ikke gir grunnlag for ervervsameie, at samboerskapet var kortvarig og at partene klart hadde hatt adskilt økonomi. Retten nevner innledningsvis at en samboer kan bli sameier på ervervsmessig grunnlag, både ved indirekte og direkte bidrag, jf. rettspraksis og rettsteori. Det uttales videre at det måtte tillegges betydning at samboerskapet hadde vart i over seks år og paret hadde felles barn. Retten legger videre til grunn at det er sannsynliggjort at kvinnen har bidratt i en forholdsmessig stor utstrekning med hensyn til dekning av husholdningsutgifter, mens mannen har dekket faste utgifter samt renter og avdrag på lån. Kvinnen hadde også bidratt direkte gjennom arbeidsinnsats fra hennes bror og far. Kvinnens far utførte betydelig arbeid på eiendommen og sparte paret for utgifter til håndverkere. Denne innsatsen ble ansett for å være et direkte bidrag fra kvinnens side. Partene hadde begge bistått i forbindelse med anskaffelsen og utførelsen av tilbygget, og dette ble ansett for å være et felles prosjekt, jf. det de hadde avtalt om ansvarsfordelingen. Rettens konklusjon ble at kvinnen hadde opparbeidet seg medeierskap i boligen²³.

Kommentar: Utgangspunktet for rettens avgjørelse i denne saken er noe annerledes enn for ekteskapsdommene hvor den ene part uomtvistelig er eneeier. Det innledes med at både hjemmearbeid og barneomsorg er indirekte ervervsgrunnlag for sameie, ettersom det muliggjør en merinntekt for den andre. Deretter påpekes det i hvilken grad kvinnen har bidratt i forhold til arbeid med utvidelse av eiendommen. Det legges vekt på at det er sannsynliggjort at kvinnen blant annet har bidratt i forhold til dekning av husholdningsutgifter, mens mannen har betalt ned på boliglån. I tillegg peker retten på at kvinnens familie i stor grad har deltatt i arbeid med utbedringer på eiendommen, og at dette regnes som direkte bidrag

²³ THALL-2007-55251

fra henne. Det konkluderes med at partenes innsats har vært likeverdige i forhold til oppgraderingene som er gjort på eiendommen, og at kvinnen dermed har blitt sameier. Det uttales avslutningsvis at retten finner støtte for sin konklusjon i blant annet Rt-1984-497. Retten har her tydelig vektlagt kvinnens indirekte bidrag, og kommet fram til at hennes innsats har muliggjort mannens utgifter til boligen.

3.2.2 **Samboerdom 2** (TLARV-2009-166125)

Partene i denne tvisten hadde vært samboere fra 1986 til 2005. I 1990 kjøpte de bolig fra mannens foreldre, men kvinnen ble alene oppført som hjemmelshaver. Mannen påberopte seg medeierskap i eiendommen, mens kvinnen hevdet å være eneeier. Mannen hevdet at det var inngått muntlig avtale mellom partene om at de skulle eie boligen sammen. Grunnen til at kvinnen hadde blitt oppført som hjemmelshaver var begrunnet i praktiske hensyn. Mannen anførte at boligen ble ervervet på et tidspunkt da de hadde vært samboere i flere år. Ved overdragelse av leiligheten anføres det også at det var foreldrenes hensikt at sønnen skulle være eier, og at det var et gaveelement i denne overføringen som var ment for sønnen og ikke sønnens samboer. Mannen anfører også å ha betalt løpende husholdningsutgifter mens kvinnen betalte kostnader til lån. I tillegg ble det utført en del arbeider på eiendommen som mannen stod for. Kvinnen anførte på sin side at hun alene hadde vært ansvarlig for lån knyttet til boligen og at mannen ikke har bidratt i betydelig grad til å dekke løpende utgifter. Hun bestred at det forelå et gaveelement fra foreldrene til mannen. Hun hevdet også at arbeidene mannen utførte på eiendommen bar preg av å være vedlikeholdsarbeid, men førte ikke til noen standardheving av eiendommen.

Retten kom fram til at mannen ikke tilstrekkelig har oppfylt bevisbyrden for at det skulle foreligget muntlig avtale. Vedrørende om partenes økonomi var sammenblandet eller separat, fant ikke retten grunn til å legge vekt på, og det ble lagt til grunn at begge parter har bidratt til å dekke løpende husholdningsutgifter. De oppgraderingene som er gjort på eiendommen av mannen ble ikke ansett for å gi grunnlag for sameiedel, ettersom han ikke har kunnet dokumentere utgifter han har hatt i denne forbindelse. Gaveelementet fra mannens

foreldre var i form av et prisavslag ved ervervet. Retten kom fram til at dette var et rettsstiftende moment i mannens favør, og at han på bakgrunn av dette har sameiepart i eiendommen. Gaven tilsvarte en eierandel på 12,5 %²⁴.

Kommentar: I denne saken var det mannen som hevdet å ha bidratt indirekte ved betaling av løpende husholdningsutgifter. Retten vurderte mannens indirekte bidrag i form av bidrag til løpende utgifter, men det var mannens manglende bevisfremlegging av dette som gjorde at han ikke fikk gjennomslag for dette i retten. I tillegg til at kvinnen la fram kontoutskrifter som viste at hun hadde hatt jevnlig uttak til slikt forbruk. Noe som virker spesielt ved denne saken er at mannen ikke ble regnet som sameier ut fra hvordan boligen ble anskaffet. De gikk sammen om å kjøpe huset og kjøpte det i tillegg fra mannens foreldre etter å ha vært samboere i flere år. Det var det at kvinnen stod som hjemmelshaver og var ansvarlig for lånene som gjorde at hun her i utgangspunktet ble ansett som eneeier. Mannen ble kun medeier på bakgrunn av gaveelementet fra sine foreldre til tross for at de hadde bodd sammen i denne boligen i 15 år. Det virker rart at retten mener at mannen ikke i noen grad har bidratt nok under samboerskapet til at han skal kunne regnes som medeier av andre grunner enn prisavslaget foreldrene hans ga ved kjøpet. Retten tok utgangspunkt i hvem som hadde grunnbokshjemmel, til tross for at det i realiteten skal være det reelle eierforholdet som skal legges til grunn. Det ble uttalt at det må foreligge et rettsstiftende moment for at en skal kunne bli medeier, og det ble gaveelementet fra mannens foreldre ansett for å være i denne saken. Retten vurderte om det forelå noe rettsstiftende moment i form av oppussingsarbeid fra mannen sin side. Det tas i denne saken utgangspunkt i at kvinnen står som hjemmelshaver til eiendommen og at mannen eventuelt må bevise at det reelle eierforholdet er annerledes. Denne vurderingen virker feil, ved at de ikke har ansett ervervet av denne eiendommen som et felles prosjekt ettersom ervervelsen skjedde under samlivet og det dermed mest sannsynlig var enighet rundt anskaffelsen, finansieringen og bruken av eiendommen. I tillegg til at mannen hadde bidratt med oppussing og har bodd der i 15 år og bidratt med forbruksutgifter, selv om han ikke fikk bevist i tilstrekkelig grad at dette var betydelig.

²⁴ TLARV-2009-166125

Likevel er det på bakgrunn av dette tatt utgangspunkt i at kvinnen var eneeier, det må ha vært et feil utgangspunkt å ta. Retten har bedømt denne saken for strengt, og mannen burde vært sameier på lik linje som kvinnen.

3.2.3 **Samboerdom 3** (LA-2012-122863)

Samboerskapet mellom partene i denne saken varte fra 1996 til 2010, og de hadde ingen felles barn. Samboerskapet oppstod ved at kvinnen flyttet inn i mannen sin bolig. Boligen hadde mannen kjøpt av en tidligere ektefelle i 1990 for 650 000, og det var mannen som betjente pantegjeld mht renter og avdrag. Hennes krav om medeierskap er basert på økonomiske bidrag i tillegg til innsats på eiendommen og pass/ stell av mannens barn/ barnebarn. Kravet hennes er basert på at hun har bidratt økonomisk i form av erstatningsbeløp, arv og forsikringspenger som har blitt utbetalt. Dette mener hun gikk til oppgradering/ utbedring av eiendommen. Hun mente hun eide en vesentlig del av det innboet som brant, og som førte til utbetalingen av forsikringssummen, selv om forsikringen var tegnet på mannen. Disse pengene mener hun har gått med til utbedring av eiendommen. Han hevdet at de betalingene hun mener gikk med til oppussing ikke gjorde det. Erstatningspengene hun overførte til han skal ha blitt overført for å skjule de fra kreditor. Mannen hevdet senere å ha ført pengene tilbake til kvinnen. Arven hennes hadde gått med til oppussing av en fritidseiendom som hun var eier av. Mannen bestred at det i hovedsak var kvinnen som hadde krav på den nevnte forsikringssummen som gikk med til finansiering av oppussingen. Mannen mente også at de bidragene på eiendommen kvinnen mener å ha ytt ikke kunne dokumenteres, og at hun hadde fått betalt for barnepass. Lagmannsretten tok utgangspunkt i Rt-1984-497, og uttalte at etablering av ugift samliv ikke uten videre medfører at det partene eier eller senere erverver blir sameie mellom dem. At økonomien var sammenblandet i det daglige når det gjaldt kostnader til livsopphold, ferier, innbo og til en viss grad også for eiendommens vedkommende medførte ikke at boligen skulle bli sameie, med henvisning til Rt-1984-497. Det var ikke holdepunkter for at økonomien var sammenfiltret nok til å medføre sameie. Oppgraderinger og oppussing som ble gjort på eiendommen ble blant annet finansiert av et lån som ble tatt opp av mannen alene, hvor kvinnen ikke var medlåntaker.

Det ble også utbetalt en forsikringssum i forbindelse med en brann i huset. Det er ikke omstridt at en del av denne summen også gikk med til innkjøp av en motorsykkel som partene eide sammen. Retten oppsummerte med at det ikke var sannsynliggjort at kvinnen hadde medvirket med egeninnsats på eiendommen eller i forbindelse med barnepass e.l. Dette medførte at hun ikke hadde opparbeidet seg rettigheter som medeier i boligen²⁵.

Kommentar: Når det gjelder de indirekte bidragene sier retten at de ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at hun har bidratt i tilstrekkelig grad. Indirekte bidrag blir altså vurdert av retten her, men ut fra faktum er det ikke holdepunkter for at disse bidragene har vært betydelige. Når det gjelder barnepass har dette vært for mannen sine barnebarn, og hun kan ikke hevde å ha bidratt indirekte gjennom barneomsorg ved å ha vært dagmamma for mannens barnebarn. Kvinnen har i denne saken ikke hatt særlige inntekter utover det hun har tatt betalt for å passe mannens barnebarn. Det vil derfor ikke være trolig at hun har bidratt noe særlig i forhold til løpende forbruksutgifter. Dermed kan ikke de indirekte bidragene hennes til betaling av forbruksutgifter vært særlig store. Det måtte vært de økonomiske bidragene hun nevner som skulle vært grunnlag for å kunne påberope seg medeierskap. Men det fremkommer i retten at det ikke er på det rene at de har gått til investeringer i boligen.

3.2.4 **Samboerdom 4** (TOSLO-2007-127309)

Partene hadde i denne saken kjent hverandre siden begynnelsen av 80-tallet, og hadde en sønn sammen. Det var uenighet mellom partene om omfanget av deres samliv. I denne saken var det tvist om mannen kunne anses for å være medeier av en eiendom som kvinnen ervervet før samlivet oppstod. Kvinnen kjøpte leiligheten alene og stod oppført som eier på skjøtet. Hun ble en stund innlagt på psykiatrisk avdeling. I en periode var hennes tilstand såpass dårlig at var underlagt tvungen vern ved døgnopphold. I denne perioden skrev hun

²⁵ LA-2012-122863

under på et skjøte om å overføre halvparten av eiendommen til mannen. Kvinnen gjorde det gjeldende at hun ikke husket tid og sted for underskriften, og at hun ble truet til å skrive under på noe hun ikke visste hva var. Mannen bestred at det ble brukt tvang eller trusler. Kvinnen anførte også at mannen ikke hadde opparbeidet seg medeierskap i løpet av den tiden de har kjent hverandre. Hun mente at forholdet ikke hadde vært stabilt og at hun aldri hadde hatt ønske om at mannen skulle bli medeier. Mannen anførte at de hadde kjøpt leiligheten i fellesskap. Han hevdet å være medeier ettersom han var oppført på skjøtet og at han i tillegg hadde bidratt med ervervsmessige bidrag under et langt samboerforhold. Mannen viste til sine bidrag gjennom innsats i forbindelse med felles investeringer i eiendommer og at han hadde spilt en sentral rolle i restaurantdriften til kvinnens familie. Utfallet i saken ble at mannen ikke var medeier i eiendommen. Retten begrunnet sin avgjørelse blant annet med at kvinnen alene hadde inngått kjøpekontrakten for leiligheten. Det var heller ikke ut fra fremlagte bevis noe som tydet på at partene var samboere da kjøpet av leiligheten fant sted. Retten uttalte at det i realiteten det reelle eierforholdet som har betydning. Men det at kvinnen inngikk kjøpekontrakten alene, og at skjøtet var utstedt på henne ble imidlertid under en helhetsvurdering ansett for å tale for at det registrerte eierforholdet var i samsvar med det reelle. Retten kom fram til at eiendomsoverdragelsen som hadde funnet sted mens kvinnen var innlagt var ugyldig etter avtaleloven § 33. Det var derfor det skjøtet hvor kvinnen stod som eier alene som ble regnet som gyldig. Retten uttalte deretter at det var enda mer grunn å vektlegge de formelle eierforholdene når eiendommen ikke kan anses ervervet under samlivet. Det kom også fram i retten at det var uklart hvor stort omfanget av mannen sin innsats i forbindelse med eiendomsinvesteringer og restaurantdrift var. Mannen hadde ikke tilstrekkelig bevis i retten for at han hadde hatt en sentral rolle i restaurantdriften til kvinnens familie²⁶.

Kommentar: Dommen resulterte i at mannen ikke hadde opparbeidet seg medeierskap i kvinnens bolig. Retten henviser her til at samboerskap hverken er en nødvendig eller tilstrekkelig betingelse for å etablere sameie. Retten kom videre fram til at partene ikke var

²⁶ TOSLO-2007-127309

samboere på den tiden boligen ble ervervet. Ellers beror resultatet på at mannen ikke ble ansett som sameier fordi skjøtet hvor han var oppført som eier ikke var gyldig, i tillegg til at det ellers ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at han har bidratt i betydelig grad på noen måte som skulle tilsi at han hadde opparbeidet seg medeierskap. Retten har i disse fire dommene innledningsvis tatt utgangspunkt i noe forskjellige rettslige grunnlag.

3.2.5 Samboerdom 5 (LA-2007-193240)

Samboerskapet oppstod i 1995 da kvinnen flyttet inn i mannens leilighet. Samboerskapet opphørte i 2005. De fikk i år 2000 tvillinger som hadde store omsorgsbehov og krevde omfattende oppfølging. Kvinnen gikk derfor over fra å være i fullt arbeid til å være hjemme. Mannen hadde hele tiden jobbet fulltid og vært mye hjemmefra. Partene kjøpte i 2002 en enebolig. Det oppstod tvist om eierforholdet i denne boligen. Begge partene hadde skrevet under på kjøpskontrakten og begge stod som hjemmelshavere. I tillegg stod begge parter som ansvarlige for lånet som ble tatt opp for å finansiere hele kjøpet. Mannen sin eneeide leilighet ble samme året solgt, og overskuddet gikk inn på lånekontoen til den nye boligen. Det var ingen egenkapitaltilskudd ut over dette, ved kjøpet. Det viste seg at eneboligen trengte oppussing, og partene bodde en stund vederlagsfritt hos kvinnens foreldre. Mannen la fram dokumentasjon på at det er han som har stått for de direkte bidragene, gjennom betalinger til oppussing hovedsakelig fremkommet av salget av leilighet, og ved lån/arv fra mannens mor. Kvinnen sin innsats i samboernes felles hjem har vært krevende i forhold til at det har vært mye å gjøre i forhold til barna, i tillegg til at hun har vært mye alene siden mannen har vært mye borte i forbindelse med jobben. Kvinnen anfører at eneboligen er i sameie mellom partene, og at det ikke foreligger holdepunkter som forrykker dette. Grunnlaget for hennes medeierskap anføres å være hennes innsats med hjemmearbeid og omsorg for parets svært pleietrengende barn. Mannen hevder å være eneeier av eneboligen på grunnlag av det reelle bidraget til ervervet av eiendommen. Han anfører å ha stått for betaling av renter og avdrag på lånet, og at egenkapitalinnskudd han har ytt stammer fra før

samboerskapet oppstod. Og at ingen av disse midlene er muliggjort av kvinnens indirekte bidrag. Han anfører at det er han som har stått for betaling av avdrag og lån, og at kvinnens grad av bidrag til dette ikke er tilstrekkelig for å stifte medeiendomsrett. Lagmannsretten innleder med å si at inngåelse av samboerskap ikke i seg selv innebærer noen form for sameie, og at heller ikke samlivsbrudd i seg selv vil føre til opphør av et etablert sameieforhold. Ut fra hvordan eneboligen ble skaffet til veie og finansiert fant retten det utvilsomt at partene har avtalt å skaffe eneboligen i fellesskap som likeverdige partnere. Utgangspunktet for de videre vurderingene ble dermed at eiendommen fra overtagelsen har tilhørt begge parter som sameie på avtalerettslig grunnlag, med en halvpart på hver. Rettens vurderinger gikk videre ut på om det i ettertid hadde inntruffet noe som tilsa at sameieforholdet mellom partene var blitt endret. Videre vurderes det om mannen sine direkte bidrag har ført til at han kan kreve større eierandel enn kvinnen. Retten slår fast at presumsjonen etter sameieloven § 2 er at det skal være like store sameieandeler ved oppstått sameie, og at loven ikke regulerer dette tilfellet, men at § 8 uttaler at påkostninger den ene parten gjør ikke uten videre fører til endringer i eierforholdet. Konklusjonen ble etter dette at boligen var i sameie mellom partene med like stor andel på hver, på grunnlag av hvordan boligen ble skaffet til veie, og at det ikke forelå senere inntrådte forhold som tilsa noe annet²⁷.

Kommentar: I dette tilfellet anfører kvinnen indirekte bidrag som ut fra faktum har vært omfattende. Kvinnen sa opp sin heltidsjobb for å være hjemme med barna da de hadde spesielle behov. Retten velger likevel ikke her å vektlegge denne delen av hennes bidrag ved vurderingen av eierforhold. Hun blir medeier på bakgrunn av hvordan boligen ble anskaffet. Anskaffelsen ble ansett for å være avtalestiftende.

²⁷ LA-2007-193240

3.2.6 Samboerdom 6 (TLARV-2010-169363)

Partene ble samboere i 1991/ 1992, og fikk en felles datter. Samboerskapet opphørte i 2009. Boligen tvisten omhandler ble kjøpt i 2005 fra mannens far. Samboerne var sammen om å kjøpe eiendommen. Kjøpet ble finansiert dels gjennom opptak av lån, og dels ved salg av mannens tidligere bolig. Kjøpesummen var 1,4 mill., og låneopptaket var på 1,2 mill. Mannen stod alene som hjemmelshaver. Kvinnen anfører at partene hadde sammenblandet økonomi hvor mannen stod for betjening av lån og andre store husholdningskostnader, mens hun stod for de daglige løpende husholdningskostnadene. Hun hevder gjennom dette å ha muliggjort mannens betjening av boliglånet. Etter at hun var utsatt for en ulykke i 2003 har hun jobbet mindre, men likevel ikke hatt vesentlig lavere inntekt enn mannen. Som en følge av at hun ble mer hjemmeværende, fikk hun nærmest alene omsorgen for parets datter, hus og hagearbeid. Hun anfører også å ha vært med på oppussing og oppgradering av boligen. Hun mener mannen er stilt i en bedre økonomisk situasjon etter samboerskapet enn han var før. Og at hans økonomiske situasjon er bedret langt ut over den alminnelige prisstigning på fast eiendom. Mannen på sin side hevder at det ikke foreligger et rettsstiftende moment som tilsier at kvinnen skulle blitt medeier av eiendommen. Han anførte at samboerskapet ikke hadde samme kontinuitet og stabilitet som kvinnen hevdet. Videre hevdes det at kjøpet av eiendommen ikke var et felles prosjekt og at han alene har stått for betjening av huslånet, at han står som kjøper i kjøpekontrakten og alene har grunnbokshjemmel. Han bestrider også at han var avhengig av kvinnens bidrag for å kunne betjene lånet, og at deres økonomi skal ha vært sammenblandet. Mannen hevdet at de underveis i samlivet har hatt oppgjør dem i mellom når det gjaldt husholdningskostnadene, slik at det ikke har var noe uoppgjort på det området. Han bestred kvinnens anførsel om at prisstigningen i boligen skyldes annet enn markedets alminnelige prisstigning. Han mente at kvinnen ikke hadde bidratt på noen måte, hverken økonomisk eller på annen måte som gir grunnlag for et restitusjonskrav. Retten uttalte at det ut fra fremlagte bevis ikke var grunn til å tro at kvinnen hadde foretatt arbeider eller direkte investeringer som kan gi grunnlag for erverv av sameieandel i eiendommen. Retten la til grunn at det var mannen som alene hadde stått for de direkte bidragene til boligen. I tillegg så ikke retten at det var sannsynliggjort at mannen ikke hadde betalt sin forholdsmessige del av de løpende husholdningsom-

kostninger. Kvinnen hadde dermed ikke fremlagt tilstrekkelig bevis for at hun hadde bidratt i større grad enn mannen ved dekking av daglige forbruksutgifter. Konklusjonen ble at kvinnen ikke var blitt medeier ettersom det ikke forelå noe rettsstiftende moment som tilsier at hun har ervervet sameieandel i mannens eiendom²⁸.

Kommentar: Kvinnen anførte her å ha ytt indirekte bidrag ved at hun hadde dekket løpende forbruksutgifter og tatt seg av parets datter. Retten vurderte det dithen at kvinnen ikke i tilstrekkelig grad hadde sannsynliggjort disse bidragene. Retten begrunner avgjørelsen ut fra at kvinnen ikke har bidratt direkte og at det heller ikke foreligger rettsstiftende moment. Ervervet av eiendommen skjedde i løpet av samlivet og retten kom fram til at det heller ikke forelå noe gaveelement ved overdragelsen fra farens side. Samboerne var enige om ervervet og det kan se ut til å ha vært et felles prosjekt til tross for at det var mannen som ble oppført som hjemmelshaver. Resultatet av at hun ikke regnes som medeier virker derfor urimelig. Kvinnen anførte blant annet at hun omtrent har hatt aleneomsorg for datteren etter at hun ble sykemeldt, men får ikke gjennomslag for sine anførsler fordi de indirekte bidragene ikke i tilstrekkelig grad kan bevises. Men i forhold til hennes subsidiære krav om vederlag kom retten derimot fram til at hun likevel gjennom sin innsats hadde bidratt til å bedre mannens økonomiske situasjon. Kvinnen vant fram i forhold til vederlagskravet på grunn av at prisstigningen på boligen måtte skyldes mer enn alminnelig prisstigning. Retten uttaler at kvinnens økonomiske og annen bistand har gjort det mulig for mannen å opprettholde sin tilvante livsstil eller i alle fall gitt ham en bedre livsstil enn han ellers ville maktet etter betjening av huslånet. Dette i tillegg til samboerskapets varighet på 13 år gjorde at kvinnen ble tilkjent vederlagskrav på 150 000. Dette beløpet kan virke lavt i forhold til at mannens økonomiske formuesstilling ble betydelig bedret ved investering i boligen under samboerskapet. Boligens verdi hadde bare i løpet av fire år steget med ca 600 000. Og retten kom fram til at verdistigningen i boligen har vært langt høyere enn alminnelig prisstigning, og at kvinnen hadde vært med på å muliggjøre denne investeringen for mannen.

²⁸ TLARV-2010-169363

3.2.7 Samboerdom 7 (TOSLO-2010-32960)

Partene ble i denne saken samboere i 1997 og kjøpte bolig i 2004. Kvinnen flyttet sammen med barna ut av fellesboligen i 2008. Partene var uenige om eierbrøken. Kvinnen krevde skjevdeling tilsvarende 100 000 med analogi til ekteskapsloven § 59 (1), ettersom dette var penger hun hadde lånt av sin mor for å finansiere kjøpet av boligen. Hun anførte videre at den oppussingen mannen hadde foretatt på eiendommen ikke hadde medført verdistigning, og at han derfor ikke hadde krav på større eierandel enn henne. Mannen anførte at det ville være urimelig om kvinnen fikk fordel av prisstigningen av boligen, ettersom hun ikke hadde vært med på utgiftene siden 2008. Mannen hevdet å ha bidratt med et betydelig beløp av avdrag og renter, og at kvinnen ikke hadde evne til å betale mer til fellesskapet enn vanlig forbruk og derfor ikke noe til boligen. Retten slo fast at partene var sameiere med like stor del på hver. I vurderingen ble det særlig lagt vekt på at partene måtte anses å ha vært enige om denne fordelingen da boligen ble kjøpt, ettersom det er denne fordelingen som er oppført i grunnboka og det ikke reelt sett var holdepunkter for at partene hadde vært enige om en annen fordeling. Videre hadde partene på kjøpstidspunktet vært samboere i sju år, og hatt blandet økonomi siden 2001. De hadde finansiert kjøpet ved felles lån og 100 000 fra kvinnens mor. Det var ikke foretatt direkte egenkapitalinnskudd fra noen av partene. Det var etter rettens vurdering ikke påvist at mannen skulle ha foretatt arbeid på boligen i et omfang som skulle tilsi endring av eierforholdet. Ettersom partene hadde en sammenblandet økonomi var det i følge retten, vanskelig å se hvem som hadde bidratt mest til betaling av renter og lån, selv om det var mannen som faktisk foretok disse betalingene²⁹.

²⁹ TOSLO-2010-32960

Kommentar: Det økonomiske oppgjøret i denne saken var komplekst og minner om oppgjør ved endt ekteskap. Den ene parten anfører også analogi til ekteskapslovens § 59. Det var uenighet om hvem som har bidratt mest i forhold til boligen og dermed uenighet om hvorvidt en hadde opparbeidet seg eierbrøk utover det som er oppført i grunnboken. Avgjørelsen i dette tilfellet resulterte i at partene var sameiere med like stor andel på hver, fordi størrelsen/ omfanget av partenes forskjellige bidrag ikke kunne bevises. Retten gikk da ut fra at partene hadde ment at eierforholdet skulle være 50/50 ved oppføringen i grunnboken, og at det dermed ikke var noe i ettertid som tilsa at dette forholdet skulle vært endret.

3.2.8 **Samboerdom 8** (LA-2009-170603)

Partene i denne saken hadde vært samboere i ni år. De flyttet etter å ha vært samboere i et halvt år, til boligen tvisten dreier seg om. Partene er uenige i om kjøpet av eiendommen var et felles prosjekt. Mannen stod alene som kjøper, og det var han som hadde grunnbokshjemmel. Han var også alene ansvarlig for lånet som fullfinansierte boligen. Ved to senere refinansieringer var han også den eneste som ble oppført som låntaker. Ved en tredje refinansiering ble derimot begge samboere oppført som låntakere for hele lånet. Kvinnen påberopte seg medeierskap på bakgrunn av at det måtte anses for å ligge en avtale mellom de to, på samme måte som om de skulle vært gift. Hun kunne dårlig norsk og overlot derfor papirarbeidet til samboeren. Men hun hadde trodd at de sammen eide den, og var i den tro da de flyttet til boligen. Hun skrev også under på den tredje refinansieringen fordi hun trodde hun var medeier, ellers hadde hun ikke ønsket å forplikte seg. Kvinnen hevdet også å ha bidratt med husarbeid som vesentlig besparelse for mannen. I tillegg skulle hennes inntekter ha dekket fellesutgifter, og dermed ytt slikt tilskudd til å skaffe den felles boligen. Når det gjelder forbruksutgifter mener kvinnen å ha brukt hele sin inntekt til å bidra med mer enn sin halvpart av forbruksutgiftene. Hun mener også å ha bidratt direkte og indirekte i forbindelse med påkostninger på eiendommen. Mannen på sin side sier han var på utkikk etter bolig før han møtte henne. Han anfører at det ikke foreligger noen avtale og heller

ingen forutsetninger for at boligen skal være i sameie. I tillegg hadde de adskilt økonomi. Videre hevdes det at selv om kvinnen ble medlåntaker på den siste refinansieringen, ville ikke dette føre til at hun fikk medeiendomsrett. De indirekte bidragene hennes ved eiendomskjøpet hevdes det at ikke var store nok til å kunne kreve medeierskap. Når det gjaldt husarbeid mente mannen de var sammen om det, og at hennes fordel ved å «bo gratis» var større enn det hun hadde ytt. Retten uttalte innledningsvis i drøftelsen av eierskapet, at dannelse av sameie i samboerforhold krever særskilt stiftelsesgrunnlag, jf Rt-1984-497. Utgangspunktet for avgjørelsen i dette tilfellet var å avgjøre om det uttrykkelig eller underforstått hadde oppstått sameie på grunnlag av medansvar for lånet. Eller om kvinnen hadde ytt tilstrekkelig indirekte bidrag til å ha ervervet sameieandel. For avgjørelsen om indirekte bidrag kunne ha stiftet medeierskap, tok retten utgangspunkt i Lødrup/ Sverdrup side 343. Det var mannen som tok seg av formaliteter og hans inntekt var den eneste som ble vurdert ved lånopptaket. Han var den eneste som betalte renter og avdrag, dette kom også fram av selvangivelsen. Dette talte mot at kvinnen var medeier. På bakgrunn av en bevisvurdering og kvinnen sin beskjedne inntekt kom retten fram til at det var sannsynlighetsovervekt for at mannen hadde bidratt minst like mye som henne til det daglige forbruket. Retten nevnte dog evneprinsippet, jf. Lødrup/ Sverdrup s 149-150, og uttalte at kvinnen nok har brukt en større del av sin inntekt enn det mannen har til å dekke forbruksutgifter. I forhold til husarbeid og arbeid i hjemmet ellers kom en fram til at kvinnen sin innsats ikke har vært så stor at den har overgått den fordel hun har hatt ved ikke å betalte for boutgifter. Retten kom altså fram til at kvinnen ikke hadde opparbeidet seg medeierskap på grunnlag av hvordan boligen var blitt finansiert. Hun hadde heller ikke indirekte bidratt nok til å kunne bli medeier³⁰.

Kommentar: Retten tok også her utgangspunkt i Rt-1984-497 om at det må foreligge avtale eller annet rettsstiftende moment for at sameie skal oppstå. Det indirekte bidraget blir her tillagt liten vekt. Paret hadde ikke barn, derfor bestod de indirekte bidragene i å dekke løpende forbruksutgifter og husarbeid. Det fremkommer av rettens vurdering at kvinnen ut

³⁰ LA-2009-170603

fra evneprinsippet nok hadde bidratt med større del av sin inntekt til forbruksutgifter enn det mannen hadde. Dette tillegges likevel ikke vekt. Kvinnen hadde ikke opparbeidet medeierskap selv om de hadde vært samboere i ni år, og hele tiden bodd sammen i boligen. Utad ville man kanskje tro at de eide boligen sammen. Det kan virke som om kvinnen oppriktig har trodd at hun var medeier alle årene de bodde der, og det kan kanskje virke litt urimelig at hun ikke har fått noen rettigheter da det kun er mannen sine bidrag som kan tilstrekkelig bevises. I tillegg tyder det på at det var praktiske årsaker til at det var mannen som tok seg av papirene i forbindelse med boligkjøpet på grunn av at kvinnen ikke var norsk.

3.2.9 Samboerdom 9 (LA-2010-48336)

Partene i neste sak hadde vært samboere fra 1991 til 2008, og hadde felles barn. Det ble foretatt vurdering av eierforhold i forbindelse med deling av en restsum som oppstod ved salg av enebolig. Partene eide først en leilighet hvor de bodde i fem år, og kjøpte senere enebolig. Kvinnen anførte at eneboligen og leiligheten var i sameie mellom dem. Mannen hevdet på sin side at han var eneeier i leiligheten, og at han hadde krav på større del av salgsoverskuddet etter eneboligen som følge av at gevinst fra leilighetssalget ble brukt for å investere i eneboligen.

a)

De bodde sammen i leiligheten fra 1991 til 1995. Leiligheten ble ervervet for 350 000, hvorav 280 000 var lånte penger. Fortjenesten etter salget var 250 000, og dette ble brukt for å erverve eneboligen. Kvinnen hevdet at hun har oppfattet det som om de to har eid leiligheten sammen, siden mannen aldri uttrykte at han anså seg selv som eneeier. Hun mente også at deres innsats totalt sett gjennom samlivet hadde vært likeverdig, og at øko-

nomien hadde vært sammenfiltret. Hun mente på bakgrunn av dette at det skulle foretas en likedeling etter ekteskapsrettslige prinsipper. Mannen hevdet at han var eneeier av leiligheten fordi han stod som kjøper. Han anførte at de ikke var gift og at det ikke forelå noen rettslig eller økonomisk disposisjon som gav kvinnen eierforhold til leiligheten. I tillegg finansierte han kjøpet alene med oppsparte midler og et lån som stod på han alene, med hans foreldre som garantister. Han hevdet å ha dekket alle utgiftene på boligen og at han derfor burde tilkjennes overskuddet som oppstod ved salg av leiligheten. Retten uttalte at hver av partene eier det de hadde fra før samlivet oppstod. Retten anså ervervet av leiligheten for å være et fellesprosjekt. Den ble kjøpt, flyttet inn i og pusset opp i fellesskap. De hadde sammenblandet økonomi under hele samboerskapet. Det fremstod klart som at begge var eiere, selv om alle dokumenter ble opprettet på mannen alene i tillegg til at lånet stod i hans navn. Retten uttalte også at det ikke skulle tillegges avgjørende vekt at det var mannen som betjente lånet og dekket alle utgifter på leiligheten, så lenge det ikke forelå noen avtale mellom partene om hvem som dekket hvilke utgifter. Det nevnes også at eierforholdet aldri var noe tema mellom partene, og at mannen aldri uttrykte at han anså seg som eneeier av leiligheten. Gevinsten fra salget ble investert i eneboligen, uten at mannen uttrykte at han hadde krav på disse pengene. Resultatet ble derfor at leiligheten var i sameie med like stor del på hver av partene.

Kommentar: Leiligheten ble skaffet etter at samlivet oppstod. Det fremkommer at kvinnen har bidratt indirekte, mens mannen har bidratt direkte. I tillegg hadde økonomien vært sammenblandet og anskaffelsen bar preg av å være et felles prosjekt. De fikk barn i denne perioden, noe som tyder på at kvinnens indirekte bidrag også har bestått i omsorg for barna. Hun hadde ikke hatt særlig inntekt ettersom hun har vært hjemme med barna en periode og deretter student i fire år. Mannen uttalte også at han hadde stått for de fleste utgifter i denne perioden.

b)

Kvinnen anførte at mannen heller ikke ved kjøpet av eneboligen uttrykte at han hadde krav på større eierandel enn henne. Hun anførte at de også her hadde bidratt like mye og hatt sammenfiltret økonomi. Mannen anførte at han hadde skutt inn egenkapital i eneboligen tilsvarende ca 16% av kjøpesummen, og at han måtte få dette skjevdelt. Resten av boligen ble finansiert med felles lån i banken. Retten la vekt på at partene ved kjøpet av eneboligen fremstod som en etablert familie. Skjøtet ble utstedt til begge med en halvpart på hver. Lånet ble tatt opp i fellesskap med begge samboere som debitor. Økonomien var sammenfiltret. Retten kom fram til at eneboligen også var sameie på lignende grunnlag som for leiligheten. Eierandelene ble avgjort til å være like stor andel på hver, jf sameieloven § 2³¹.

Kommentar: Ved kjøpet at eneboligen var begge parter oppført som eiere og låntakere i motsetning til på leiligheten, og det bar preg av å være et felles prosjekt.

³¹ LA-2010-48336

4 «Law in books» and «Law in action»

Denne delen av avhandlingen omhandler vurderinger som skal sammenligne hva som i teorien er gjeldende rett, og hva som følges i underrettspraksis. Under dette punktet er hensikten å vurdere om underrettspraksis følger det som er fastsatt i juridisk teori og høyesterettspraksis, når det gjelder stiftelse av eierforhold for samboere og ektefeller. Hva som anses som gjeldende rett i følge forarbeider, juridisk teori og Høyesterett, fremkommer i avhandlingens punkt 2.

4.1 «Atskillig til», jf. Rt-1999-177

Vurderingen går ut på å avgjøre om underrettspraksis har holdt seg innenfor det strenge kravet, som fremkommer i Rt-1999-177, om at det skal «atskillig til» å danne sameie når en av partene i utgangspunktet er eneier fra før samlivet oppstod.

Av de 18 boligvistene som ligger til grunn for avhandlingen, var det seks tvister som gjaldt tilfeller der den ene parten var eier av boligen før samlivet oppstod, og i utgangspunktet var uomtvistelig eneier. Av ekteskapstilfellene gjelder dette nummer **1**, **2** og **4 a**). Av samboerdommene gjelder det nummer **1**, **3** og **4**. Det var i ett av disse seks tilfellene at resultatet ble at en part hadde opparbeidet seg medeierskap, og det var i **samboerdom 1**.

I avhandlingens ekteskapstilfeller starter opparbeidelsesperioden for medeierskap når samlivet oppstår, og slutter når partene inngår ekteskap. Dersom den andre ektefellen skal opparbeide seg medeierskap som hindrer skjevdelingskrav i boligen, må opparbeidelsen skje under samlivet forut for ekteskapsinngåelsen. Kravet om skjevdeling, etter ekteskapsloven § 59 (1), må knyttes til eiendeler ektefellen hadde før ekteskapsinngåelsen. Samlivsperioden blir da ikke sett under ett. Dette blir annerledes for samboerskap, hvor det ikke er en ekteskapsinngåelse som setter et skille for når medeierskap må regnes som opparbeidet. Anskaffelsen ble i Rt-1999-177 ikke ansett for å være et felles prosjekt siden anskaffelsen

skjedde før samlivet oppstod. Høyesterett uttalte at det skal «atskillig til» for at det senere skal dannes sameie mellom partene i en leilighet som bringes inn i forholdet av den ene av parten alene. Når Høyesterett kommer med denne uttalelsen, betyr det at det skal mye til å opparbeide seg medeierskap i et slikt tilfelle. Terskelen ligger høyt, og det skal være klart at den andre parten har bidratt mye. Mannen i høyesterettsdommen hadde bidratt med oppussing av leiligheten, men ikke med nedbetaling av lån. I tillegg var det omstridt om han hadde bidratt med betaling av forbruksutgifter. Bidragene mannen har ytt i denne høyesterettsdommen kan ikke anses for å være særlig store, så dette vil mest sannsynlig ikke kunne betraktes som et grensetilfelle. Hva som skal til for at en part skal bli medeier nevnes ikke uttrykkelig i juridisk teori, det nevnes eksempelvis at det gjennom påkostninger og nedbetaling av lån, skal «atskillig til» for at det skal oppstå sameie i denne typen tilfeller³². Nøyaktig hvor terskelen for «atskillig til» går fremkommer altså ikke i juridisk teori, eller i dommen fra Høyesterett. Avgjørelsen må bero på en skjønnsmessig vurdering hvor man vurderer forholdene i hver enkelt sak og hvor mye den påberopende parten har bidratt med.

Resultatet i **samboerdom 1** ble at kvinnen hadde opparbeidet seg medeierskap. Det som skiller denne fra de øvrige avgjørelsene er at kvinnen hadde bidratt både indirekte og direkte, og at bidragene ble ansett for å være betydelige. De direkte bidragene fra kvinnens side ble ansett for å ha spart mannen for betydelige kostnader. Noe som tydelig fremkommer av denne avgjørelsen er at det legges tydelig vekt på kvinnens indirekte bidrag i form av barneomsorg og dekking av daglige utgifter, som har muliggjort inntekt og arbeid for mannen. Det var også tydelig at den arbeidsinnsatsen kvinnens familie utførte på huset var omfattende og førte til stor besparelse av utgifter til håndverkere. Det er vanskelig å se at kvinnen kunne bidratt i enda større grad på noen av disse områdene for å kunne bli medeier. Det kan slås fast at kvinnen har bidratt «atskillig». Mannen i saken lot i tillegg kvinnens familie

³² Holmøy/ Lødrup (2001) s. 182

utføre omfattende arbeid på boligen. Dette kan anses som et slags stilltiende samtykke³³ til at kvinnen opparbeidet seg medeierskap, da kvinnens familie utførte betydelig arbeid på boligen, uten at mannen hadde noen innvendinger eller betenkeligheter. Han betalte heller ikke familien hennes for arbeidet de utførte på boligen hans. I tillegg bidro kvinnen i omtrent like stor grad som han selv. En skulle tro at mannen på dette tidspunkt burde gjort det klart at han var eneeier, dersom han ikke ville at samboeren skulle bli medeier. I **ekteskapsdom 1** ble utfallet at kvinnen ikke hadde opparbeidet seg medeierskap i løpet av det seks år lange samboerskapet som var forut for ekteskapet. Når ikke hele samlivsperioden kunne legges til grunn, kunne ikke størstedelen av perioden hun hadde omsorg for barna tas med i vurderingen. Derfor ble ikke hennes indirekte bidrag ansett for å være betydelige, delvis fordi det meste av omsorgen for barna hadde blitt ytt i løpet av ekteskapet. Partene hadde vært i full jobb og hatt delt økonomi, så det var ikke mye grad av fellesskap i den forstand. Retten i **ekteskapsdom 1** fant heller ikke belegg for at kvinnen hadde bidratt i betydelig grad med å dekke kostnader til forbruksutgifter, og dermed ikke spart mannen for nevneverdige kostnader til nedbetaling av boliglån. Kvinnens bidrag tatt i betraktning viser klart at hun ikke har bidratt atskillig når hun ikke kan anses for å ha dekket forbruksutgifter i særlig grad, eller hatt omsorg for barn i denne perioden. Når hun ikke har bidratt i større grad enn vanlig til betaling av forbruksutgifter, mens mannen betaler renter og avdrag, kan det ikke sies at hun har bidratt ved å muliggjøre mannens nedbetalinger. I **ekteskapsdom 2** hadde mannen, i motsetning til kvinnen i **ekteskapsdom 1**, for det meste ytt direkte bidrag. Det kan virke som om mannen i **ekteskapsdom 2** bidro en del, men det er vanskelig å fastslå omfanget, siden betalingene var lønn kvinnen hadde krav på da hun jobbet for han. De nedbetalingene han har gjort på lånet vil dermed ikke være særlig store når dette tas i betraktning. I tillegg bar oppussingen han gjorde på leiligheten preg av å være vedlikeholdsarbeid, og kan dermed ikke anses for å være et betydelig bidrag. Oppussingsarbeidene måtte ført til en prisstigning på leiligheten som var høyere enn hva markedet skulle tilsi. Ut fra faktum var det ikke klare holdepunkter for at mannen hadde bidratt atskillig. Når det gjelder **ekteskapsdom 4 a**), kunne ikke bidragene mannen hevdet å ha ytt knyttes til kvinnens

³³ Lødrup/ Sverdrup (2011) s. 132-133

eneeide del av eiendommen. Han hadde allerede oppnådd delvis eierskap gjennom de bidragene han hadde utført på tilbygget. Det blir da tydelig at mannen ikke har bidratt i atskillig grad til den delen av eiendommen han påberoper seg medeierskap i. I **samboerdom 3** og **4** var det ikke noe som tydet på at det hadde vært ytt bidrag i noen betydelig grad. Ut fra hva som fremkom av faktum, var det ikke noe som tydet på at det var bidratt atskillig på noen måte. Det var i disse to avgjørelsene klart at terskelen for «atskillig til» ikke var i nærheten av å bli nådd.

Oppsummert kan det konkluderes med at underrettspraksis i disse tilfellene har fulgt kravet om «atskillig til».

4.2 Indirekte bidrag

De sakene hvor mannen hovedsakelig har stått for de direkte bidragene, og kvinnen for indirekte bidrag, er **ekteskapsdom 1**, **ekteskapsdom 3**, **ekteskapsdom 5**, **ekteskapsdom 6**, **samboerdom 1**, **samboerdom 3**, **samboerdom 5**, **samboerdom 6**, **samboerdom 8** og **samboerdom 9**. I noen av disse dommene anførte kvinnene å ha ytt indirekte gjennom betaling av forbruksutgifter, noen anførte å ha hatt omsorg for felles barn og noen anførte begge deler. I **samboerdom 2** var det mannen som anførte å ha bidratt indirekte ved betaling av forbruksutgifter.

4.2.1 Betaling av forbruksutgifter

Tre av disse dommene gjaldt kvinner som ikke hadde barn. De anførte å ha bidratt med betaling av forbruksutgifter og annet husarbeid. Dette gjaldt **samboerdom 8**, **ekteskapsdom 1** og **samboerdom 3**. Retten fant det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at disse kvinnene hadde bidratt i betydelig grad til å dekke forbruksutgifter. I **ekteskapsdom 1** vektleg-

ger retten at paret hadde vært barnløse mesteparten av de seks årene paret bodde i leiligheten. Det kan her tyde på at retten ville ansett bidragene fra kvinnen som mer betydelige, dersom hun hadde hatt omsorg for barna i en lengre periode da de bodde i leiligheten. Vurderingene av om kvinnenes bidrag ved betaling av forbruksutgifter var betydelige, berodde på bevisfremlegging for retten. Bevisfremleggingen besto blant annet i å vise fram kontoutskrifter. I noen tilfeller ble også inntektsnivåene til partene tatt med i vurderingen, i tillegg til om partene hadde hatt sammenblandet økonomi. Husarbeid ble ikke i disse tilfellene tillagt særlig vekt. Dette kan være fordi det særlig kan bli vanskelig å legge fram bevis for at man har muliggjort den andres direkte bidrag ved å ha utført vanlig husarbeid. Ved vurdering av omfanget til kvinnens husarbeid hevdet som oftest partene forskjellige ting, og det endte med påstand mot påstand. Resultatet ble i alle tre tilfellene at kvinnen ikke ble ansett for å være medeier. I **samboerdom 2** måtte også mannen i tilstrekkelig grad sannsynliggjøre at han hadde bidratt med betaling av forbruksutgifter. Da han heller ikke klarte å bevise dette, ble dette bidragsgrunnlaget ikke tillagt vekt. En femte dom, **samboerdom 6**, som omhandler forbruksutgifter blir nevnt nedenfor. Den kommer under neste avsnitt fordi kvinnen i tillegg anfører å ha bidratt med omsorg for barn. Hun ble heller ikke ansett for å ha bidratt med betaling av forbruksutgifter i tilstrekkelig grad.

Noe som tydelig fremkommer av disse dommene er at det er vanskelig å få gjennomslag for sine anførsler om betaling av forbruksutgifter, dersom man ikke kan sannsynliggjøre for retten at man har bidratt i vesentlig grad. I alle tilfellene retten kun hadde vurdert forbrukskostnadene og ikke barneomsorg, ble det konkludert med at det ikke var sannsynliggjort at de hadde bidratt i tilstrekkelig grad. Det kan tyde på at det er vanskelig å bevise at man har bidratt på denne måten. Som det fremkommer av teorien i punkt 2, er det sentralt at betaling av forbrukskostnadene fritar den andre for daglige utgifter, slik at det for eksempel blir lettere for den andre parten å betale renter og avdrag på boliglån. Dersom partene har et slikt samarbeid, må det føre til sameie. I alle de fem avgjørelsene ovenfor hvor vurdering av denne bidragstypen ble vurdert, ble det foretatt en bevisavveining for å avgjøre om kvinnen/mannen hadde bidratt i betydelig grad. Det gir et inntrykk av at man i underrettspraksis stort sett foretar vurderinger om hvorvidt betalinger av forbruksutgifter har vært betydelige,

og om det har lettet økonomien for den andre parten. I praksis oppstår det imidlertid et beviskrav som det tilsynelatende er vanskelig å oppfylle. Men vurderingen som nevnes i teorien foretas, og underrettspraksis holder seg til teorien når det gjelder vurderingen av forbruksutgiftene.

Konklusjonen blir her at i forbindelse med vurderingen av forbruksutgifter, holder underrettspraksis seg til det som fremkommer i teorien. Vurdering av dette bidraget blir i hovedsak foretatt når det anføres av partene.

4.2.2 Arbeid i hjemmet – omsorg for barn

I resten av sakene, **ekteskapsdom 3**, **ekteskapsdom 6**, **samboerdom 1**, **samboerdom 5**, **samboerdom 6** og **samboerdom 9**, hadde partene felles barn. Kvinnene anførte barneomsorg som indirekte bidrag i alle sakene, bortsett fra kvinnen i **ekteskapsdom 3**. Resultatene i disse sakene er varierende. Fire av dommene endte med sameie, mens to ikke gjorde det.

Resultatene i **ekteskapsdom 6**, **samboerdom 1**, **samboerdom 5**, og **samboerdom 9** var at kvinnene ble ansett som medeiere. Selv om kvinnen i **ekteskapsdom 6** anførte å ha bidratt indirekte ble ikke dette vurdert av retten, men hun ble ansett som medeier på andre grunnlag. Også i **samboerdom 5** anfører kvinnen indirekte bidrag i form av omsorg for barn, men retten tillegger ikke dette vekt til tross for at bidragene virker betydelige. Kvinnene ble i begge disse tilfellene medeiere på grunnlag av andre forhold, som at boligen var kjøpt i fellesskap og at økonomien hadde vært sammenblandet. I **samboerdom 9** nevnes det ikke uttrykkelig av retten at de vektlegger kvinnens indirekte bidrag, men det fremkommer av faktum at det hovedsakelig er gjennom barneomsorg hun har bidratt. Hun blir ansett som medeier blant annet ut fra hvordan hun har bidratt, så da er det underforstått at de kan ha vektlagt dette. I **samboerdom 1** kommer det derimot tydelig fram at retten vektlegger kvinnens bidrag, både i form av omsorg for barn og dekking av løpende forbruksutgifter.

I **ekteskapsdom 3** og **samboerdom 6** ble resultatene at kvinnene ikke var medeiere i boligen. I **ekteskapsdom 3** anførte ikke kvinnen å ha ytt indirekte, til tross for at de hadde felles barn. I tillegg var det mannen som hadde stått for betaling av avdragene på boliglånet, mens hun hadde betalt rentebeløp som ble ansett for å være lave. Det kan ut fra denne fordelingen være grunn til å anta at hun har bidratt tilsvarende mer i forhold til å dekke forbruksutgifter. Men hun anfører altså ikke dette, og det nevnes heller ikke av retten. I **samboerdom 6** anfører kvinnen derimot å ha bidratt indirekte både gjennom omsorg for datteren og betaling av forbruksutgifter. Retten velger ikke å vektlegge kvinnens anførsel om at hun har hatt omsorg for datteren. Det ble videre slått fast at det ikke var sannsynliggjort at kvinnen hadde bidratt gjennom betaling av forbruksutgifter.

Ut fra hva som fremkommer i disse dommene, er det kun i et tilfelle at retten uttrykkelig vektlegger kvinnens indirekte bidrag gjennom arbeid i hjemmet, i **samboerdom 1**. I **samboerdom 9** ligger det i kortene at indirekte bidrag er vektlagt, siden kvinnen ikke har bidratt noe særlig direkte, men likevel blir medeier for sine bidrag. I tre av dommene er indirekte bidrag ved hjemmearbeid altså anført, uten at retten uttrykkelig legger vekt på dette i vurderingen av eierforholdene. Som det fremkommer under punkt 2.1.1, vurderes indirekte bidrag forholdsvis likt ved ekteskap og samboerskap. Det er blant annet lovfestet at en ektefelles arbeid i hjemmet skal vektlegges ved vurdering etter ekteskapsloven § 31 (3). Etter blant annet husmordommen er også viktigheten av hjemmearbeid slått fast. Det fremkommer at indirekte bidrag skal vurderes i vel så stor grad som direkte bidrag, og at man like fullt kan bli medeier på indirekte grunnlag. Men i disse underrettsavgjørelsene har altså retten i tre, delvis fire, av fem saker ikke uttrykkelig vurdert indirekte bidrag til tross for at kvinnene anfører det. Dette kan gi en indikasjon på at indirekte bidrag ikke spiller den samme viktige rollen som det gjør i litteraturen.

Ut fra disse underrettsavgjørelsene må konklusjonen bli at hjemmearbeid ikke spiller like stor rolle som den gjør i teorien. «Law in action» er ikke her i overensstemmelse med «law in books».

4.3 Felles prosjekt og bidrag til anskaffelsen

For at sameie skal oppstå er, som nevnt i punkt 2.1, et av vilkårene at boligen skal anses for å være et felles prosjekt. For at den som påberoper medeierskap på ervervsmessig grunnlag skal anses som medeier må det i tillegg bidras til anskaffelsen. Dette omfatter de tilfellene hvor boligen ble skaffet i løpet av forholdet.

Problemstillingen som reiser seg her er om og i hvilken grad disse vilkårene blir fulgt i underrettspraksis.

I de fleste av avhandlingens underrettsavgjørelser blir anskaffelsen, finansieringen eller påbygging av boligen vurdert til hvorvidt det bar preg av å være felles prosjekt, og om begge hadde bidratt. Det er kun i **samboerdom 2** at vurderingen i forhold til om boligen var et felles prosjekt, ikke ble foretatt. Retten slo bare fast at kvinnen i utgangspunktet var eier uten å ta hensyn til om boligen hadde vært et felles prosjekt mellom henne og samboeren. Det ble tatt utgangspunkt i at hun var eier alene på grunnlag av at det var hun som stod som eier og alene var ansvarlig for finansieringen. Omstendighetene i saken bar likevel preg av at ervervet av boligen burde vært ansett som et felles prosjekt. Tvisten resulterte til slutt i at mannen fikk en beskjedent eierandel på bakgrunn av at det var et gaveelement i overføringen fra foreldrene hans.

I to av dommene ble det i større grad lagt vekt på omstendigheter rundt anskaffelsen, enn omfanget av partenes bidrag. I **ekteskapsdom 6** var det kun hvordan boligen ble finansiert som ble lagt til grunn da retten kom fram til eierforholdet. Partene ble ansett for å ha vært likeverdige ved ervervet, og i fellesskap gjennomført kjøpet. Retten sluttet seg derfor til ekteskapsloven § 31 (2). I **samboerdom 5** kom retten fram til at boligen var i sameie på grunn av hvordan boligen var skaffet til veie, hvordan den var finansiert og på grunn av

partenes uttalte forutsetninger. Det ble uttalt at det var utvilsomt at partene måtte anses for å ha anskaffet boligen som likeverdige parter, og at sameie hadde oppstått på bakgrunn av avtalemessig grunnlag. Det at også begge hadde ansvar for boliggjelden trakk i retning av sameie. Disse to avgjørelsene bar preg av å gjelde samme type forhold, men med ulike rettslige utgangspunkt. I begge tilfeller blir omstendigheter ved ervervet av boligen tatt i betraktning. De illustrerer at det er likhet i vurderingene uavhengig av hvilken samlivsform det dreier seg om, men at vurdering av eierforhold i ekteskapstilfellet er lovfestet og at samboerskapet reguleres av avtalerettslige prinsipper.

I de øvrige dommene vurderes det både om anskaffelsen av boligen bærer preg av å være et felles prosjekt, i tillegg til betydningen av partenes bidrag. Dette er i tråd med de to vilkårene som er fremkommet i høyesterettspraksis, om felles prosjekt og bidrag til anskaffelsen. Vurderingene i disse underrettsdommene viser at den juridiske teorien som bygger på høyesterettspraksisen, i disse tilfellene er fulgt i underrettspraksis. Underrettspraksisen viser også at det ikke er noe som tyder på at det er tydelige forskjeller mellom samboerskap og ekteskap i forhold til disse vurderingene. Vurderingene er foretatt på samme måte i ekteskapstilfellene og samboertilfellene.

4.4 I realiteten samme vurdering for de to samlivsformene?

Et subsidiært spørsmål som reiser seg i denne vurderingen av «law in books» og «law in action», er om underrettspraksis følger presumsjonen i teorien, som går ut på at det ikke vil være forskjell mellom samboerskap og ekteskap i vurderingene av eierforhold.

Ut fra undersøkelsene som er gjort ovenfor har det ikke fremkommet noen tydelige forskjeller mellom samboerskap og ekteskap. Den eneste tydelige forskjellen som oppstår er opparbeidelsesperioden i de tilfellene det i utgangspunktet er uomtvistelig eneeie, jf. punkt 3.3.1. Ellers har det ikke underveis i arbeidet med underrettsavgjørelsene, vært noen tendenser til at de to samlivsformene blir vurdert forskjellig.

Det kan konkluderes med at man i underrettspraksisen for denne avhandlingen, følger premissjonen om at det i realiteten er de samme vurderingene som kommer til anvendelse, uavhengig av samlivsform.

4.5 Kjønnsperspektivet

Noe som har vært interessant å se nærmere på i forbindelse med avhandlingen er kjønnsperspektivet. Det er tidligere blitt gjort undersøkelser av dette i forbindelse med skjevdeling, jf. ekteskapsloven § 59, første og annet ledd. Noe av det som kom fram i undersøkelsen var at det helt klart var forskjell mellom kvinner og menn i forhold til utfallene etter første og annet ledd³⁴.

I denne avhandlingen har det vært en tydelig tendens at det oftest er mannen som står for betaling av renter og avdrag på boliglånet, mens kvinnen enten er hjemmeværende, har omsorg for barna og/eller dekker løpende forbruksutgifter. Det har ikke forekommet tilfeller hvor kvinnen har stått for de direkte bidragene, mens mannen i hovedsak har stått for indirekte bidrag. I de tilfellene menn har anført indirekte bidrag ved betaling av forbruksutgifter, har de i tillegg utført oppussingsarbeider (som for eksempel i **samboerdom 2**). Ingen av avhandlingens utvalgte dommer har tilfeller der mannen anfører omsorg for barn, som indirekte bidrag. Det er altså klart at det i de fleste tilfeller er kvinnen som yter indirekte bidrag.

³⁴ FAB 2009-2 Skjevdeling i et kvinneperspektiv

Noe som kommer fram i avhandlingens underrettspraksis, jf. punkt 4.2, er at det er vanskelig å bli medeier på indirekte grunnlag. Det oppstilles et beviskrav i praksis som gjør at det ofte vil være vanskelig å bevise sine forbruksutgifter. Det vil avhenge av om man klarer å bevise det i tilstrekkelig grad for retten eller ikke. I en situasjon hvor man må sannsynliggjøre hvor mye man har bidratt i løpet av et langt samliv, kan resultatet bero på at det er den som i størst grad kan sannsynliggjøre sine bidrag som får gjennomslag for sine krav. Det kan medføre at det ikke nødvendigvis er den som har bidratt mest som får gehør for sin påstand. Underrettspraksisen viser også at indirekte bidrag gjennom hjemmearbeid ikke blir tillagt særlig vekt, sammenlignet med hva som blir sagt i litteraturen. Dette vil gå ut over kvinner i større grad enn menn, ettersom det oftest er kvinner som yter indirekte bidrag.

Det kan konkluderes med at tendensene som viser seg i arbeidet med avhandlingen, bærer preg av at det er forskjeller for hvordan kvinner og menn vil komme ut av det ved vurdering av eierforhold.

5 Litteraturliste

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

Peter Lødrup, Tone Sverdrup - Familieretten 7. utgave, Oslo, 2011

Kirsti Strøm Bull - Ugift Samliv, 2. utgave, Oslo, 1992

Peter Lødrup, Vera Holmøy – Ekteskapsloven 2. utgave, Oslo, 2001

Lover:

Lov 4.juli 1991 nr. 47 om ekteskap

Høyesterettspraksis:

Rt-1999-177

Rt-1984-497

Rt-1975-220

Rt-1970-1213

Rt-1978-1352

Lagmannsrettsdommer:

LA-2007-193240

LA-2009-170603

LA-2009-136556

LA-2010-115371

LA-2010-48336 – RG-2010-1565

LB-2011-109348

LA-2011-86653

LA-2012-122863

Tingrettsdommer:

THALL-2007-55251
TOSLO-2007-127309
TOBYF-2009-88115
TOBYF-2009-43215
TOBYF-2009-7378
TLARV-2009-166125
TLARV-2010-169363
TOSLO-2010-32960

Offentlige dokumenter:

NOU 1999:25, s. 182

Ot.prp. nr. 28 (1990-1991) s. 62

Artikler:

FAB 2009-2 Skjevdeling i et kvinneperspektiv