



UNIVERSITETET I TROMSØ

Det juridiske fakultet

JUR-1003 SKRIFTLIG SKOLEEKSAMEN 1. AVDELING MASTER VÅREN 2007

Onsdag 16. mai 2007 kl 09.00 – 15.00

Søsknene Per, Pål og Espen var alle middelaldrende menn, med hver sine familier. Foreldrene deres, Kari og Petter, begynte etter hvert å bli gamle. Både Per og Espen drev spekulative forretninger, men Per hadde vært litt heldigere enn Espen. Etter at Espen gikk personlig konkurs og tapte alt han eide og litt til i 1992, hjalp Per ham på fote igjen. Pers utlegg dreide seg om et par hundre tusen kroner. Per hadde på forhånd satt som vilkår at Espen skrev under en erklæring hvor han fraskrev seg all arv etter foreldrene til fordel for Per. Espen syntes dette var brutalt, men følte at han ikke hadde noe valg. Den skriftlige erklæringen var vitnebekreftet av to utenforstående personer.

Etter konkursen, hvor Espen også mistet huset sitt, flyttet han og familien hans inn i hos foreldrene til Espen. Kari og Petter hadde kjøpt huset sammen like etter at de giftet seg. De hadde ikke opprettet noen ektepakter.

Espen kom seg ovenpå igjen, og begynte å pusse opp og bygge på foreldrenes hus, slik at det ble bedre plass til de to familiene – blant annet ved at det ble innredet en egen sokkelleilighet hvor Espens familie bodde. Det ble ikke inngått noen avtaler mellom han og foreldrene. Det nærmeste de kom en avtale var at Petter av og til sa til Espen: "Ja, ja, en dag skal jo alt dette bli ditt."

Noen år senere, i 1996, fikk Espen og hans kone Veronika et barn til. Samtidig begynte foreldrene å bli litt dårlige til beins, og Petter hadde hatt en del trøbbel med hjertet. Kari og Petter foreslo for Espen at de gamle skulle flytte ned i sokkelleiligheten, som Espen skulle bearbeide med ny utgang og slik at den var tilpasset rullestolbruk. For Kari og Petter var det avgjørende å kunne bli boende hjemme. De foreslo derfor for Espen at han skulle overta huset, alt av utgifter, vedlikehold og lignende, og at han dessuten skulle forplikte seg til å ta seg av foreldrene sine slik at de kunne bo hjemme til de døde. Til dette svarte Espen: "Det er klart jeg skal ta vare på dere så lenge dere lever, men la oss snakke om noe hyggeligere."

Kort tid etter utførte Espen de omtalte arbeider og Kari og Petter flyttet ned, mens Espens familie flyttet opp i hovedleiligheten. Espen hadde betalt strøm og telefon siden han flyttet inn, og de ordnet det nå slik at han også betalte alle andre utgifter som knyttet seg til eiendommen, som forsikringer, offentlige avgifter osv. Reparasjoner, vedlikehold mv hadde Espen også tatt seg av siden han flyttet inn.

Petter og Kari var meget fornøyd med ordningen. De bodde godt og gratis, og hadde ingen utlegg eller bekymringer med huset. Espen syntes også ting fungerte bra, men var litt bekymret for at intet var skriftlig avtalt eller registrert noe sted. Han tok dette opp med faren, som kort avfeide ham: "Huset er ditt, det har jeg bestemt!"

Både Per og Pål var fornøyd med at Espen tok seg av mor og far. Begge holdt seg litt unna barndomshjemmet, idet ikke alle minner var like gode. Far hadde alltid omtalt seg selv som snill, men bestemt. Med bestemt forsto Per og Pål at han var sta og egenrådig, og at han slo barna hvis de ikke lystret. Mor hadde alltid vært snill og trøstet dem når de hadde fått juling, men også hun var tuktet og gjorde som far sa. Minstemann Espen hadde sluppet litt billigere unna, fordi far hadde mildnet litt med årene.

Selv om Per og Pål var fornøyd med boligordningen, lurte de litt på hvordan eierforholdene, avtaler og testamenter var ordnet. Det eneste Espen kunne fortelle dem var at intet var skrevet, men at huset var hans. Kari fortalte dem at hun ikke blandet seg inn i disse tingene: "Dette er det far som ordner med!" – var alt hun sa. Petter ville ikke diskutere saken i det hele tatt: "Her i huset bestemmer jeg!" – var alt han hadde å si.

Den som imidlertid ikke var helt fornøyd med ordningen var Espens kone Veronika. De første årene i bofellesskap hadde tært på tålmodigheten, og hjalp heller ikke særlig at huset ble bygd om til to leiligheter. Kari og Petter ruslet fortsatt rundt i hele huset som før. Til slutt klarte ikke Veronika mer, og flyttet høsten 2000 ut sammen med ungene. På skifteoppgjøret mellom ektefellene påsto Veronika at huset i realiteten var overdratt til Espen, og derfor måtte inngå i likedelingsoppgjøret. For det tilfellet at huset ikke ble ansett å tilhøre Espen, krevde hun vederlag for de utgifter Espen hadde hatt. Espen hevdet det ikke var grunnlag for noen av Veronikas krav, og selv om huset skulle anses å tilhøre ham ville det ikke dreie seg om likedelingsmidler. Partene var enige om hva husets verdi i tilfelle måtte settes til, om hvilke summer som Espen brukt på huset og hva som i tilfelle måtte regnes som gave. Partene var enige om at Espen hadde investert vesentlige verdier i huset.

1. Kan Veronika kreve at huset inngår i likedelingsoppgjøret – i tilfelle for hvilke deler av husets verdi? Kan Veronika i motsatt fall kreve vederlag for Espens utlegg?

I 2002 døde Petter. Alle var enige om at Kari skulle bli sittende i uskifte, slik som var vanlig – og som Kari etter loven hadde rett til. Under utfylling av uskiftesøknaden ble Kari litt i tvil om hva hun skulle føre opp som formue i uskifteboet. Hun spurte tingrettsfunksjonæren om hva som skulle skrives om huset, og fortalte om ordningen med Espen. Funksjonæren sjekket raskt opp at Kari og Petter fortsatt stod som hjemmelshavere, mente derfor at Kari måtte følge formalitetene og føre opp eiendommen som tilhørende uskifteboet.

En tid senere, i juni 2006, kalte Kari Espen til seg og sa det var på tide å ordne opp i forholdene. Moren trodde hun snart skulle dø, og ville forhindre at det ble noen krancling etter hennes død. Kari hadde vært hos advokat og fått satt opp et skjøte som overførte hjemmelen på huset fra foreldrene og til Espen. Om kjøpesum var det i skjøtet satt opp et regnestykke over hva Espen hadde mottatt (huset) og hva foreldrene hadde mottatt (hovedsakelig livsvarig vederlagsfri boret og pleie), og hva Espen hadde brukt til påkostninger på huset før overtakelsen. Det var vist til at avtalen var inngått for å sikre at foreldrene kunne bo hjemme så lenge de levde. Stell og pleie var verdsatt til omkring halvparten av husets verdi. Skjøtet ble signert av begge parter og deretter tinglyst.

Kari døde første nyttårsdag 2007, 85 år gammel. Hun led ikke av noen alvorlige sykdommer, og om dødsårsaken sa legen ikke annet enn "utgått tid". Foruten huset, som fortsatt sto registrert som tilhørende uskifteboet, etterlot Kari seg en bankkonto på om lag tre millioner kroner.

På skifteoppgjøret etter Kari og Petter oppsto en rekke tvister, og i januar 2007 ble det åpnet offentlig skifte. Skiftetvistene dreide seg bare om verdier, idet Per og Pål var enige om at Espen på en eller annen måte skulle få overta hele huset.

Per viste til avtalen med Espen om overføring av arveandel, og krevde derfor å være arving for to tredeler av dødsboet. Espen hevdet kontrakten var ugyldig etter arverettslige regler. Per var ikke enig i dette standpunktet, og hevdet at erklæringen uansett måtte være gyldig som testament. Alternativt hevdet Per at avtalen måtte forstås som en avtale om lån, og ikke som en avtale om avhendelse av arverett. I alle fall måtte Per ha rett til å få igjen pengene sine.

2. Kan Per kreve avtalen med Espen oppfylt? Kan Per i motsatt fall kreve avtalen betraktet som en låneavtale, eller i alle fall kreve pengene sine tilbake?

Både Per og Pål hevdet at huset fortsatt tilhørte uskifteboet. De viste for det første til at noen avtale ikke ble inngått før skjøtet ble skrevet sommeren 2006, og da var moren på dødsleiet. Uansett dreide det seg om en dødsdisposisjon som for moren ikke innebar noen realitet for henne da den ble inngått. For det annet kunne ikke moren alene overdra hele huset som tilhørte begge foreldre. For det tredje dreide det seg om en gavedisposisjon fra et uskiftebo som de krevde omstøtt. For det fjerde mente de gaveoverdragelsen innebar et særskilt arveoppgjør til Espen, og krevde derfor tilsvarende oppgjør.

Espen hevdet at avtale om overdragelse ble inngått allerede i 1996. Den gang ble ytelse og motytelse avtalt. Avtalen hadde stor realitet for foreldrene, hevdet Espen, som anførte det forelå en balansert avtale. Så lenge den hadde tilstrekkelig realitet, hadde det uansett ingen betydning om den eventuelt innebar en gave.

Om formaliseringen i 2006 hevdet Espen subsidiært at det dreide seg om en gyldig livsdisposisjon hvor han på forhånd hadde betalt vederlaget. Det forelå derfor heller ingen omstøtelig gavedisposisjon, og uansett var han i god tro.

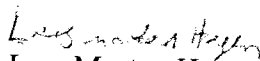
Per og Pål hevdet at det i 1996 bare forelå drøftelser, ingen bindende avtale. Uansett dreide det seg om en dødsdisposisjon, idet en eventuell avtale ikke fikk særlig realitet for foreldrene sammenlignet med hvordan de allerede hadde innrettet seg. Så lenge Espen hadde lovt å ta seg av dem uansett, kunne ikke stell og pleie betraktes som en kontraktsmessig motytelse.

Storebrødrene viste dessuten også her til at en eventuell avtale bare var inngått med faren. Den kunne derfor ikke omfatte morens eierandel. Per og Pål viste til at faren ikke hadde noen fullmakt fra moren til å overdra hennes del av eiendommen. Uansett var også farens overdragelse ugyldig, fordi moren måtte ha samtykket i overdragelse av ektefellenes felles hjem.

Espen hevdet begge foreldrene var med i avtalen, selv om faren opptrådte på vegne av begge. Derved hadde moren også gitt det nødvendige samtykket, og uansett kunne ikke barna påberope seg denne regel – og i alle tilfelle var protesten fremsatt for sent.

3. Forelå det en gyldig overdragelse av eiendommen til Espen allerede i 1996?
4. Forutsatt at eiendommen ikke allerede var overdratt til Espen før uskifteboet ble etablert, drøft og avgjør
 - a. om en overdragelse sommeren 2006 er gyldig som livsdisposisjon,
 - b. om en eventuell overdragelse kan kreves omstøtt etter uskifteregulene, og
 - c. om Per og Pål i stedet for omstøtelse av en gaveoverdragelse kan kreve et tilsvarende arveoppgjør.

Tromsø, 16. mai 2007


Lars Morten Hagen
Leder av førsteavdelingsutvalget

Sensuren faller **torsdag 7. juni kl 12.00** og offentliggjøres ved oppslag på tavla utenfor fakultetets informasjon. Kandidater som er forhindret fra å møte opp selv, kan få opplysninger om sitt eksamensresultat ved å ringe informasjonen mellom kl 12.00 og 15.00 samme dag på tlf 77644197, 77646923 eller 77646876. **Husk at kandidatnummer må oppgis.** Samtidig blir det gitt opplysninger om sensors telefonnummer og treffetid.