

Pensumhefte

1. avdeling master i rettsvitenskap

Det juridiske fakultet

Universitetet i Tromsø



Oversikt over samboerretten

Inge Unneberg

Forord

Dette heftet er skrevet fordi det ikke finnes oppdatert litteratur innen faget samboerrett.

Formålet er først og fremst å gi en oversikt, slik at mange detaljer er utelatt. Heftet inneholder likevel en del noter og petitavsnitt, som strengt tatt ikke er pensum. Selv om det til eksamen ikke kan forventes kjennskap til noter og petit, er stoffet tatt med for å gi en bedre helhetsoversikt.

I fremstillingen av reglene om stiftelse av medervervssameie mellom samboere, er det tatt inn stoff som grenser til og dels ligger innenfor faget avtalerett. Det anbefales at studentene leser dette om igjen etter å ha vært gjennom undervisningen i avtalerett.

Kristiansand, juli 2003

Inge Unneberg

Innhold

1	INNLEDNING OG OVERSIKT	1
1.1	Hva er et samboerforhold?	1
1.2	Inngåelse og oppløsning av samboerforholdet	3
1.3	Oversikt over rettsvirkningene mellom samboerne	4
1.4	Samboere og barn	5
1.5	Foreslåtte lovendringer	5
1.6	Rettskildesituasjonen	7
2	UNDER SAMLIVET	9
2.1	Samboere, eierforhold og eierrådighet – sammenligning med ekteskapsloven	9
2.2	Samboere og sameie	10
2.2.1	<i>Innledning</i>	10
2.2.2	<i>Vilkårene for medervervssameie – felles bidrag og felles prosjekt</i>	12
2.2.3	<i>De ulike situasjoner hvor spørsmål om medervervssameie oppstår</i>	13
2.2.4	<i>Er medervervssameie egentlig avtalebasert?</i>	14
2.2.5	<i>Nærmere om avtaleinngåelse ved realhandlinger og passivitet</i>	17
2.2.6	<i>Særlig om el § 31 tredje ledd og husmorsameie</i>	18
2.2.7	<i>Forholdet mellom sameierett og vederlagskrav</i>	20
2.3	Gjeldsansvar og gjeldsfølgning	20
3	OPPGJØRET VED SAMLIVSBRUDD	23
3.1	Oversikt	23
3.2	Avklaring av eierforholdene	23
3.3	Vederlagskrav ved samlivsbrudd	24
3.4	Rett til felles bolig og innbo ved samlivsbrudd	26
3.4.1	<i>Innledning</i>	26
3.4.2	<i>Hvilke samboerforhold omfattes?</i>	26
3.4.3	<i>Hvilke boliger omfattes?</i>	27
3.4.4	<i>Hvilket innbo omfattes?</i>	28
3.4.5	<i>Hva ligger i sterke grunner?</i>	28
3.4.6	<i>Særlig om eiendeler i sameie</i>	28
3.4.7	<i>Beskyttelse av retten til overtakelse, midlertidige forføyninger</i>	29
3.4.8	<i>Oppgjør, verdsettelse og overtakelse</i>	30
3.4.9	<i>Midlertidig bruksrett</i>	31
3.5	Betydningen av samboeravtaler og lignende	33
4	NÅR EN SAMBOER DØR	35
4.1	Oversikt	35
4.2	Gjenlevende samboers arve- og skifterettslige stilling	35
4.3	Vederlagskrav ved en samboers død	36
4.4	Gjenlevende samboers rett til bolig og innbo	38
4.5	Avtaler, testamenter mv med tanke på samlivsoppphør ved død	39
4.5.1	<i>Bestemmelser i testament</i>	39
4.5.2	<i>Samboeravtaler</i>	40
4.5.3	<i>Livsforsikringer</i>	42

1 Innledning og oversikt

1.1 Hva er et samboerforhold?

Med samboerforhold menes som regel kjæresten som bor sammen uten å være gift.

Samboerforhold er også omtalt som *ekteskapslignende forhold*, *papirløst ekteskap* eller *ugift samliv*.

Et ekteskap inngås formelt, og oppløses formelt. Etablering av samboerforhold skjer ikke på samme formelle måte, og tidvis kan det være uklart om det eksisterer noe samboerforhold, se pkt 1.2. I noen sammenhenger legges det vekt på at faktiske – bofellesskapet, mens det i andre sammenhenger ses hen til arten av forholdet – et ekteskapslignende forhold. Normalt ligger det i et samboerforhold at man har én felles bolig.

Det finnes ingen egen samboerlov, slik det finnes en ekteskapslov. I *husstandsfellesskapsloven*¹ finnes det imidlertid regler om rett til bolig og innbo når et husstandsfellesskap opphører ved samlivsbrudd eller død. Det er også etter hvert kommet inn mange enkeltbestemmelser rundt omkring i lovverket som i enkelte sammenhenger likestiller samboere med ektefeller, bl a i folketrygdloven², skatteloven³, husleieloven⁴ og tvangsfullbyrdelsesloven⁵. Likestillingen skjer på godt og ondt, eksempelvis at gjenlevende samboer har rett til etterlattepensjon, men på den annen side får samboerparet i live samordnet sine pensjoner på linje med ektefeller.

Hva som regnes som samboere varierer noe i de forskjellige lover, men som regel er definisjonene knyttet til et ekteskapslignende forhold og/eller felles botid. I de fleste tilfeller er det intet krav til felles botid dersom samboerne har barn sammen.

Den rettslige betydningen av at to personer betraktes som samboere kan være mange. I grove trekk kan vi skille mellom *betydningen for det rettslige forholdet mellom samboerne* – eksempelvis rett til å overta bolig eller til å kreve vederlag ved samlivsbrudd eller død, og *betydningen for rettigheter eller plikter overfor andre*. Det siste vil typisk gjelde i forhold til skatteregler, trygderettigheter, forsikringer, gjeldsforfølgning osv.

Av denne grunn vil ofte kriteriene for samboerskap også variere.

¹ Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører av 4. juli 1991 nr 45 (husfskl).

² Lov om folketrygd av 28. februar 1997 nr 19 (ftrl).

³ Lov om skatt av formue og inntekt av 26. mars 1999 nr 14 (sktl).

⁴ Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 nr 17 (husll).

⁵ Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992 nr 86 (tvangsl).

Reglene i **husstandsfellesskapsloven** regulerer forholdet mellom samboerne (eller mellom gjenlevende samboer og førstavedde samboers arvinger). Loven gjelder i følge § 1 for "to eller flere ugifte personer over 18 år har bodd sammen i en husstand, og husstandsfellesskapet opphører ved at en av dem dør, eller ved at husstandsfellesskapet opphører på annen måte enn ved død. Reglene gjelder likevel bare når partene har bodd sammen i minst to år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen."

Reglene om samboere i **folketrygdloven** tar først og fremst sikte på at samboeres sikte å samordne (dvs redusere) samboeres pensjoner på samme måte som for ektefeller. Loven inneholder derfor i § 1-5 tredje ledd følgende bestemmelse:

"Bestemmelsene for ektefeller i denne loven skal også gjelde for to ugifte personer som lever sammen (samboerpar), dersom paret

- a) har eller har hatt felles barn, eller
- b) tidligere har vært gift med hverandre."

Alternativ b) tar eksempelvis sikte på alderspensjonister som skiller seg for å unngå samordning av pensjonene, men som fortsatt bor sammen.⁶

I **forsikringsavtaleloven** § 4-11, som gjelder forsikringsvilkår om bortfall av rett til forsikring, heter det at forsikringsselskapet "skal kunne påberope seg handlinger og unnlater fra sikrede ektefelle som bor sammen med sikrede, eller fra personer som sikrede lever sammen med i et fast etablert forhold". Derimot er samboere ikke likestilt med ektefeller i bestemmelsene om hvem en livsforsikring tilfaller når ingen er begunstiget, se f.eks. § 15-1 og pkt 4.5.3.

I **tvangsloven** § 7-13 tredje ledd oppstilles det en presumsjon for at felles bolig anskaffet under samlivet er i sameie mellom partene. Regelen gjelder for personer som "er gift eller lever i et ekteskapslignende forhold".

Fordi regler som likestiller samboere med ektefeller kan være av så ulik art, og med ulikt formål, er det verken i *NOU 1999: 25 Samboerne og samfunnet* eller i *Familiemeldingen* fra Regjeringen Bondevik II⁷ foreslått noen generell, allmenngyldig definisjon av samboere. Likevel foreslås det enkelte presiseringer av gjeldende definisjoner, og det anbefales en viss samordning. Særlig kriteriene i husstandsfellesskapsloven fremholdes som dekkende.

"Når utvalget har vurdert likebehandling av samboere med ektepar, har det i henhold til mandatet avgrenset seg til å se på de stabile, ekteskapslignende samboerforholdene. Utvalget mener det er to kjennetegn ved samboerskap som gjør det stabilt og ekteskapslignende:

Samboerskap der det er felles barn regnes som stabile og ekteskapslignende.

Samboerskap som har vart en viss tid, som hovedregel i to år, regnes som stabile og ekteskapslignende.

Når utvalget foreslår likebehandling av samboere med gifte på enkelte områder, tas det utgangspunkt i disse to kriteriene. Utvalget ser det som ønskelig med mest mulig enhetlig og gjennomgående bruk av begrepet samboer i lover og forskrifter. Bare der gode grunner tilsier det, bør det avvikes fra denne hovedregelen. Utvalget legger til grunn at kravet om to års varighet som utgangspunkt bør gjelde både når samboere skal gis rettigheter og plikter på linje med gifte og i forhold til regler som fratar samboere rettigheter." (Fra NOU 1999: 25 pkt 2.2, se også kapittel 3.)

⁶ Med tanke på rett til ytelser til aleneforsørgere finnes det i ftrl § 1-5 fjerde ledd en noe særegen definisjon: "To personer som bor i samme hus, regnes som samboerpar selv om de bor i hver sin del av huset. Det kan gjøres unntak for personer som bor i hver sin boenhet i et hus med mer enn fire selvstendige og klart atskilte boenheter. To personer som vanligvis har felles bolig, regnes som samboerpar selv om de midlertidig bor atskilt."

⁷ St meld nr 29 (2002-2003) Om familien, forpliktende samliv og foreldreskap, forkortet *Familiemeldingen* 2003.

Se også *Rt 1978 1352* hvor det heter:

”Innledningsvis finner jeg grunn til å understreke at betegnelsen samliv uten vigsel, eventuelt papirløst ekteskap, avtalt samliv m.v. ikke har noe fast og entydig innhold i relasjon til den faktiske ordning av partenes formuesforhold. Når betegnelsen samliv uten vigsel nyttes i denne sak, står det imidlertid for et samlivsforhold som i ett og alt svarte til et vanlig ekteskap bortsett fra det formelle at partene ikke var viet.”

1.2 Inngåelse og oppløsning av samboerforholdet

Et samboerforhold som sådant kan ikke registreres noe sted. Ved registrering av felles adresse i Folkeregisteret oppnår likevel samboerne en offentlig registrering av felles bopel. Først og fremst vil inngåelse av samboerforhold kjennetegnes ved det ytre, nemlig at to personer flytter sammen. Som regel innebærer det at minst én av dem flytter fra tidligere bolig.

Det samme gjelder oppløsning av samboerforholdet. Flytting til ny bolig vil være synlig i det ytre, og en flyttemelding til Folkeregisteret vil også markere at samlivet er avsluttet.

Både for inngåelse og avslutning av samboerforhold vil kriteriene og kjennetegnene variere med i hvilke sammenheng spørsmålet har betydning. Eksempelvis kan det tenkes at et kjæresteforhold kan regnes som samboerskap i forhold til de trygderettslige regler om stønad til aleneforsørgere, men ikke i forhold til reglene om den ene parts rett til å kreve overtakelse av den annens bolig – og kanskje enda mindre i forhold til reglene om den enes kreditorers adgang til å ta utlegg i den annens bolig.⁸

I de sammenhenger hvor samboerforholdet har betydning for personenes rettigheter eller plikter i forhold til det offentlige – særlig i forhold til trygd og skatt, er imidlertid samboerne pliktige til å gi opplysninger om samboerforholdet. Uriktige eller manglende opplysninger er belagt med straffeansvar, se f.eks. flrl § 25-4 og sktl § 2-16. De samboere som omfattes betegnes derfor ofte som meldepliktige samboere.

I enkelte andre land er det opprettet egne samboerregistre, slik at man mer formelt kan ”inngå samboerskap”. Rettsvirkningene av slik registrering varierer. Opprettelsen av et ”særskilt sentralt samboerregister” er drøftet, men ikke anbefalt, verken i *NOU 1999: 25* eller i *Familiemeldingen 2003*.

⁸ I forhold til det sistnevnte spørsmål, se *Rt 1995 1604* hvor Kjæremålsutvalget fant at følgende uttalelser fra lagmannsretten ikke var en uriktig tolking av presumsjonsregelen i tvangs § 7-13 tredje ledd: ”Det vil ofte være vanskelig å konstatere hvorvidt et samboerforhold er avsluttet. Når det i forhold til tvangsfullbyrdsesloven § 7-13 tredje ledd skal avgjøres om forholdet fortsatt besto, er det lagmannsrettens syn at det ikke kan stilles strenge krav. I denne sak er det imidlertid åpenbart at forbindelsen mellom paret ikke er brutt. Samboerforholdet har vart i minst 10 år, og skyldneren har fremdeles sitt innbo stående i leiligheten. Han står dessuten i folkeregisteret registrert med adresse til den aktuelle eiendommen. Dette vurderes i den foreliggende situasjon som tilstrekkelig til å konstatere at samboerforholdet ikke er opphørt.”

1.3 Oversikt over rettsvirkningene mellom samboerne

Når det gjelder rettsvirkningene av samboerforholdet kan vi som nevnt ovenfor skille mellom virkningene utad og virkningene mellom partene. I dette heftet er det rettsvirkningene mellom partene, herunder arverettigheter, vi skal konsentrere oss om. For systematikkens del kan rettsvirkningene deles inn i de formelle og de faktiske. Med formelle rettsvirkninger menes rettigheter og plikter som utløses av at vilkårene i den aktuelle loven er oppfylt – på samme måte som ekteskapslovens⁹ rettsvirkninger inntreffer ved at partene gifter seg. Eksempelvis kan en samboer fremsette krav om å overta tidligere felles bolig som er eid av den annen dersom de har barn sammen eller har bodd sammen i mer enn to år. Er de barnløse og bare har bodd sammen i ett år, kommer ikke loven til anvendelse.

Med faktiske virkninger siktes det til rettsregler – fortrinnsvis ulovfestede – som kommer til anvendelse fordi det rent faktisk har eksistert et livsfellesskap mellom partene over tid. Illustrerende er stiftelse av sameie uten uttrykkelig avtale eller rett til vederlag ved samlivsbrudd.

Som nevnt innledningsvis finnes det ingen egen samboerlov som regulerer forholdet mellom partene på samme måte som ekteskapsloven gjør for ektefeller. De eneste lovfestede rettsvirkninger som inntreffer er derfor retten til å overta eller få bruksrett til tidligere felles bolig ved samlivsbrudd eller død – og disse rettigheter utløses først dersom samboerne har barn sammen eller har bodd sammen i minst to år.

Samboerskap som samlivsform er et alternativ til ekteskap. Det kan derfor ha en viss interesse å sammenligne med rettsvirkningene av ekteskapet. I grove trekk er det særlige reglene om det økonomiske delingsoppgjør mellom ektefellene ved samlivsbrudd eller død som utgjør forskjellene. Retten til å overta tidligere felles bolig ved samlivsbrudd eller død er i grove trekk sammenfallende. Det samme vil i praksis langt på vei også gjelde reglene om etablering av sameie. For ektefeller gjelder det særlige begrensninger i den rettslige eierrådighet over felles bolig. Tilsvarende regler gjelder ikke for samboere. For øvrig vil ektefeller og samboere ha samme rådighet over egne formuesgjenstander under samlivet. Verken samboere eller ektefeller blir ansvarlige for hverandres gjeld uten at det foreligger særskilt rettslig grunnlag.¹⁰

⁹ Lov om ekteskap av 4. juli 1991 nr 47 (el).

¹⁰ De særlige regler om ektefellers representasjonsrett i el § 41 utgjør et eksempel på et særlig rettsgrunnlag.

Ved død er den største forskjell at ektefeller har legalarverett, herunder rett til å sitte i uskifte. Samboere har ingen legalarverett, og samboere med livsarvinger kan ikke sikre hverandre ved testament uten livsarvingenes samtykke.

Samboere har ingen rettslig forsørgelsesplikt overfor hverandre, slik ektefeller har.

1.4 Samboere og barn

Foreldre som er gift får automatisk felles foreldreansvar, se barneloven¹¹ § 34. Er foreldrene ikke gift med hverandre, er lovens utgangspunkt at moren alene får foreldreansvaret, se bl § 35 første ledd. Samboerforeldrene får imidlertid felles ansvar ved å gi melding om dette til Folkeregisteret, se bl § 35 annet ledd. I praksis skjer dette ved at begge undertegner erklæring om dette i den fødselsmeldingen som skal fylles ut i forbindelse med fødselen. Det kan forventes endringer i denne regelen, slik at samboere likestilles med ektefeller, se blant annet *Familiemeldingen 2003*.

En forelder som ikke har foreldreansvar etter loven, er heller ikke verge for barnet, se vergemålsloven¹² § 3.

Om foreldrene er gift eller samboende har ingen betydning i forhold til reglene om foreldres forsørgerplikt overfor barnet, se bl kap 7.

1.5 Foreslåtte lovendringer

I *NOU 1999: 25 Samboerne og samfunnet* punkt 13.3.2 og 13.3.3 foreslo *Samboerutvalget* en rekke endringer som innebærer at flere av de rettsvirkningene ved inngåelse av ekteskapet, også skal gjelde i samboerforhold. De nye regler er foreslått inntatt i et nytt kapittel i husstandsfellesskapsloven, som bare skal gjelde for samboere – dvs ”personer som lever i stabile ekteskapslignende forhold”. I *Familiemeldingen 2003* er flere av disse forslagene fulgt opp, mens enkelte forslag ikke er kommentert. Disse er markert ved spørsmålsteget i overskriften.

Under overskriften ”Husstandsfellesskapsloven” (*Familiemeldingen 2003* pkt 7.5.2) vises det til at Samboerutvalget ikke ville gjøre endringer i husstandsfellesskapslovens regler om *rett til bolig ved samlivsbrudd og død*, og at det i høringsrundene ikke har kommet reaksjoner på dette. Antakelig er det bare disse regler det siktes til når det avslutningsvis heter: ”Regjeringen vil heller ikke gå inn for å gjøre endringer i reglene i husstandsfellesskapsloven.” Flere konkrete forslag er likevel ikke kommentert.

Av de forslag som regulerer forholdet mellom samboerne, nevnes følgende:

¹¹ Lov om barn og foreldre av 8. april 1981 nr 7 (bl).

¹² Lov om vergemål for umyndige av 22. april 1927 nr 3 (vgml).

Rett til begrenset uskifte med felles bolig og innbo for samboere med felles barn:

Det foreslås lovfestet rett til å overta felles bolig og innbo for samboere med felles barn, men ikke for samboere uten felles barn. Felles bolig og innbo vil antakelig bli definert på samme måte som i husfskl § 2 og § 3.

Bortfall av rett til uskifte ved inngåelse av samboerskap

Etter gjeldende regler faller rett til uskifte bort dersom gjenlevende ektefelle inngår nytt ekteskap, se arveloven¹³ § 23. Inngåelse av samboerskap innebærer ikke i seg selv bortfall av retten til uskifte.¹⁴ Det foreslås nye regler om at retten til uskifte faller bort etter to års samboerskap eller dersom gjenlevende i uskifte får barn med samboeren. Bortfallsreglene skal gjelde både gjenlevende ektefelle som sitter i "alminnelig" uskifte, og gjenlevende samboer i begrenset uskifte med felles bolig.

Lovfestet minstearv for gjenlevende samboer

Det foreslås en lovfestet minstearv for gjenlevende samboer på fire ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalarveretten skal gjelde for samboere som har felles barn eller som har levd sammen i minst fem år.

Om samboeres generelle adgang til å sikre hverandre gjennom testament, se pkt 4.5.1.

Lovfestede regler om vederlagskrav?

Samboerutvalget foreslo at vederlagsregler for samboere bør lovfestes i det foreslåtte nye samboerkapitlet i husstandsfellesskapsloven. Reglene skal bygge på de prinsippene som er lagt til grunn i rettspraksis.

Begrensninger i rådigheten over felles bolig?

Flertallet i *Samboerutvalget* foreslo begrensninger i eierrådigheten over felles bolig og innbo i tråd med de som gjelder for ektefeller i el §§ 32 flg, innarbeidet i husstandsfellesskapsloven. Begrunnelsen er dels å beskytte samboernes interesser i det felles hjem, og dels i å "gjøre den etterfølgende fordelingsretten reell". Om det siste se pkt 3.4.7.

Innsynsrett i økonomiske forhold?

Ektefeller har rett til innsyn i opplysninger "som er nødvendige for å vurdere deres økonomiske stilling", se el § 39. Lignende regler er foreslått i *NOU 1999: 25*.

¹³ Lov om arv med mer av 3. mars 1972 nr 5 (al).

¹⁴ Derimot kan samboerforholdet innebære såpass inngripende disposisjoner over uskifteboet, for eksempel ved samboeravtale, at dette i seg selv kan begrunne bortfall av uskifteretten, se *Rt 1989 539* hvor dette ble antydnet.

Nye regler i barneloven

I stortinget er det uttrykt vilje om å styrke de juridiske båndene mellom barna og far i et samboerforhold, blant annet ved å innføre automatisk felles foreldreansvar for samboerforeldre og obligatorisk mekling ved samlivsbrudd for samboere med felles barn, se *Familiemeldingen 2003*. Om rettsforholdene ellers mellom samboerforeldre og deres barn, se den generelle fremstilling i *Trude Haugli*, Lov om barn og foreldre, særlig kapittel 3 og 4.

1.6 Rettskildesituasjonen

Ut over **husstandsfellesskapsloven** er ikke rettsforholdet *mellom samboerne* lovregulert.

Ekteskapsloven kan ikke anvendes på samboere og samboerforhold. Som utgangspunkt må det også være riktig å si at de enkelte bestemmelser heller ikke kan anvendes analogisk. Fordi ekteskapsloven gjelder personer som har inngått formelt ekteskap (eller partnerskap), vil i de fleste tilfeller antitesen være mer nærliggende enn analogien.

Her kunne man imidlertid tenkt seg et skille mellom de regler som er en direkte følge det formelle ekteskap, og de regler som er begrunnet i livsfellesskapet mellom ektefellene. Eksempelvis slik at analogi er helt utelukket for de spesielle regler om ektefellers formuesordning, mens det kunne være mer nærliggende med en analogisk anvendelse av regler som er begrunnet i et langvarig samliv, sosiale hensyn ved rett til bolig osv.

Når det gjelder *rett til bolig ved samlivsbrudd eller død*, finnes som nevnt egne regler i husstandsfellesskapsloven, som er ment å tilsvare de regler som gjelder for ektefeller med særøie. Det er følgelig ikke behov for noen analogisk anvendelse på dette området. Fordi reglene i husstandsfellesskapsloven er ment å tilsvare ekteskapslovens regler, kan det imidlertid tenkes at rettskildefaktorer knyttet til reglene i el kap 14 anvendes ved tolking av reglene i husstandsfellesskapsloven.

Begrensningene i eierektefellens rettslige rådighet over felles bolig er begrunnet i sosiale hensyn som ikke springer ut det formelle ekteskapet, men av familiens behov for bolig. Reelle hensyn taler derfor for en tilsvarende anvendelse i samboerforhold. Fordi reglene griper så pass vidt både inn i den enkeltes eierrådighet og den utenforstående kontraktsparts rettigheter, kan ikke tilsvarende regel oppstilles for samboere uten klar hjemmel. Slik hjemmel er foreslått inntatt i husstandsfellesskapslovens samboerkapittel, se *NOU 1999: 25* og pkt 1.5.

Reglene om *vederlagskrav* i el § 63 går ut på å gi en ektefelle *kompensasjon* for at den annen har redusert likedelingsgrunnlaget, og er knyttet til de særlige regler om likedeling i el

§ 58. De er derfor ikke anvendelige i samboerforhold. Ekteskapsloven § 73 inneholder regler om vederlagskrav for ektefelle som har øket den annens sær eiemidler. Heller ikke denne bestemmelse er anvendelig på samboere, men de ulovfestede regler om en samboers berikelses- og restitusjonsvederlag bygger på mange av de samme hensyn og prinsipper, se pkt 3.3.

Ekteskapsloven inneholder ingen nærmere regler om hva som *stifter sameie* mellom ektefeller, se pkt 2.2.6 og note 32 om el § 31 tredje ledd.

Rettsreglene om stiftelse av sameie uten at det foreligger uttrykkelig avtale (medervervssameie) er i det vesentlige utviklet gjennom rettspraksis. Riktignok har reglene om stiftelse av medervervssameie mellom ektefeller en spesiell forhistorie gjennom utviklingen av ektefellers formuesordning, men i dag er det ingen særlige prinsipielle forskjeller i kriteriene for når sameie må anses stiftet mellom ektefeller eller mellom samboere, se nærmere pkt 2.2.

Sameieloven¹⁵ gjelder i forholdet mellom ektefeller, med mindre noe annet er bestemt eller følger av det særlige forholdet mellom ektefeller, se el § 31 annet ledd. Som generell regel følger det samme for samboere av saml § 1 annet ledd, se også *Rt 1978 1352*. De særlige sameierettslige regler i el § 36 annet ledd kan ikke anvendes analogisk på samboere. Det samme gjelder det som i realiteten er en innløsningsrett for majoritetssameieren i el § 66.¹⁶

For **tolking av gjensidige testamenter** finnes det særlige regler i al § 58 og § 67 som etter sin ordlyd kun gjelder ektefeller. I arvelovens forarbeider¹⁷ er det uttrykkelig sagt at bestemmelsene ikke kan anvendes på andre enn ektefeller. I juridisk teori er det imidlertid hevdet at ”motivuttalelsene bør imidlertid tas med en klype salt”.¹⁸ Videre er det pekt på ”at så langt begrunnelsen er sammenfallende, må også prinsippene i al. §§ 58 og 67 kunne anvendes på samboerforhold. ... Det må være begrunnelsen bak reglene, og ikke det formelle (ekteskap eller ikke) som er avgjørende.”¹⁹

Rettspraksis om stiftelse av sameie mellom ektefeller vil som regel også være relevant i samboerforhold – og omvendt, med den korrigering som måtte følge av at sameiebetraktningene springer ut av formuesordningen for ektefeller.

¹⁵ Lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6 (saml).

¹⁶ Med mindre det er åpenbart urimelig kan en ektefelle kreve å overta eiendeler han eier fullt ut eller for det vesentlige, dvs en eierandel på 70-80%, se *Peter Lødrup*, *Familieretten*, 4. utgave, Oslo 2001 § 22 III (side 257).

¹⁷ Arvelovkomitéens utkast av 1962 side 223.

¹⁸ *Peter Lødrup*, *Arverett*, 4. utgave, Oslo 1999 § 16 IX (side 184-185).

¹⁹ *Inge Unneberg*, *Arveretten*, Oslo 1990 side 145-146 med videre henvisninger.

2 Under samlivet

2.1 Samboere, eierforhold og eierrådighet - sammenligning med ekteskapsloven

Med *samboere og eierforhold* siktes det til hvilken betydning samboerforholdet kan få for spørsmålet om hvem som *er eier*. Særlig gjelder dette spørsmålet om etablering av sameie mellom samboerne, se nærmere pkt 2.2. Med *samboere og eierrådighet* siktes det til spørsmålet om hvilken betydning samboerforholdet har for den enkeltes adgang til å *utøve eierbeføyelser*, se nedenfor.

Ekteskapet som sådan innebærer ikke noen endringer i eierforholdene, se el § 31 første ledd – som etter sin ordlyd riktignok bare regulerer eierrådigheten, men som oppfattes også å inneholde hovedregelen om eierforholdene.²⁰ Selv om el § 31 tredje ledd tilsynelatende inneholder en regel om stiftelse av sameie gjennom arbeid i hjemmet, gir ekteskapsloven som nevnt i pkt 1.6 ingen nærmere kriterier for hva som stifter sameie, se nærmere pkt 2.2.6 og note 32. De nærmere regler om medervervssameie som er utviklet gjennom rettspraksis, er som tidligere nevnt også av betydning for spørsmålet om stiftelse av sameie mellom samboere.

For både samboere og ektefeller finnes det regler om rett til ved samlivsbrudd eller død å overta – dvs bli eier av – tidligere felles bolig som helt eller delvis tilhører den andre, se el § 67 jf § 74 og husfskl § 3, samt skifteloven²¹ § 63 og husfskl § 2. Disse reglene innebærer et inngrep i eierektefellens eller eiersamboerens eiendomsrett, og er i realiteten en privat ekspropriasjonshjemmel. Se nærmere om reglene i pkt 3.3 og pkt 4.3.

For ektefeller gjelder det også særegne begrensninger i *eierrådigheten*. Over felles bolig og innbo kan ikke eierektefellen utøve *rettslige eierbeføyelser* (selge, pantsette mv) uten samtykke fra den annen, se el §§ 32-33. Tilsvarende regler gjelder ikke for samboere, men er foreslått, se pkt 1.5.

For ektefeller innebærer dessuten vederlagsreglene i el § 63 en viss begrensning i den frie eierrådighet, ved at disposisjoner som reduserer en ektefelles *egne* likedelingsmidler på nærmere vilkår gir den annen et vederlagskrav som skal kompensere reduksjonen. Tilsvarende lovfestede eller ulovfestede regler finnes ikke for samboere. Skal en samboer få et

²⁰ Se *Lødrup*, Familierett § 11 IV 2: "Utgangspunktet i el. § 31 første ledd er at ekteskapet ikke får noen innflytelse på ektefellenes eierrådighet over egne eiendeler. *Ekteskapet endrer således ikke eierforholdene til ektefellenes formue.*" (Uthevet av Lødrup.) Tilsynelatende motsatt *Tone Sverdrup*, Stiftelse av sameie i ekteskap og ugift samliv, Oslo 1997 (forkortet *Sverdrup*, Sameie), note 360 på side 141, se nærmere note 32 nedenfor.

²¹ Lov om skifte av 21. februar 1930 (sl).

økonomisk krav mot den annen som følge av disposisjoner under samlivet, må det i tilfelle bygge på alminnelige erstatningsregler. Det vil i grove trekk si at samboeren må ha foretatt en klanderverdig handling som han burde ha forstått ville påføre den annen et tap, og som han med rimelighet kunne ha forhindret.

For både ektefeller og samboere vil livsfellesskapet i seg selv kunne sette faktiske eller moralske begrensninger i eierrådigheten.

2.2 Samboere og sameie

2.2.1 Innledning

Det enkle utgangspunkt er at samboerforholdet – som ekteskapet – ikke i seg selv etablerer noe sameie mellom partene. Det som under et samboerforhold stifter sameie er først og fremst **avtale mellom partene**. Enten ved at de kjøper en bolig sammen, eller at den andre kjøper seg inn i bolig den andre allerede eier – eller at den ene samboer ensidig overfører en ideell andel av eiendommen til den annen, som ren gave eller som et vederlag for den annens innsats for familien.

Det forekommer også at en samboer overfører sine eiendeler til samboeren for å unngå kreditorforfølgning eller sørge for at hans særkullsbarn ikke arver. Så fremt en slik overføring er reell og gjennomført må den normalt respekteres.

Samboerne kan også bli sameiere **gjennom tredjemanns bestemmelser**, mest praktisk ved gave eller testamentsarv. De problemstillinger som kan oppstå i slike tilfeller er usikkerhet om hvordan gaveløftet eller testamentet skal forstås.

Twister om eierforholdene kan forekomme i to ganske ulike situasjoner. Mellom samboerne er det som regel ved samlivsbrudd tvister oppstår – eller i forhold til førstavdødes arvinger ved død. Under samlivet oppstår det sjelden tvister samboerne imellom, men spørsmålet om eierforhold kan bli aktuelt ved gjeldsforfølgning, se pkt 2.3.

Spørsmålet om hvem som er eier må som utgangspunkt avgjøres på samme måte enten tvisten er mellom samboerne eller i forhold til deres kreditorer. En *rettslig* forskjell ligger imidlertid i at reglene om å bli sameier gjennom indirekte bidrag som arbeidsinnsats i hjemmet har et visst preg av personlig rettighet som en samboer (eller ektefelle) må kunne velge å avstå fra å gjøre gjeldende. En viktig *faktisk* forskjell er at samboerne i tvist med kreditorene vil være enige seg i mellom om hva som var avtalt eller forutsatt, mens de ved tvist dem i mellom sjelden er enige om dette.

Fremstillingen i det følgende tar sikte på den interne konflikten mellom samboerne om eierforholdene, og vil stort sett dreie seg om felles bolig. Tilsvarende regler gjelder imidlertid

også andre eiendeler, men boligen er gjerne den mest verdifulle eiendel og er dessuten i en særstilling nettopp fordi dens funksjon er å tjene til felles bolig.

Twister mellom samboerne skyldes i hovedsak at samboerne ikke inngår tilstrekkelig klare avtaler om eierforholdene. Dette skyldes som regel at man under samlivet rett og slett ikke tenker så mye på spørsmålene.

Kari arver eksempelvis en tomt, hvor det blir bygget et hus som i det vesentlige er finansiert av Per. Grunnen til det siste er at Kari i denne perioden først avsluttet studiene, og deretter var hjemme med de tre barna samboerne etter hvert fikk. Fordi Kari arvet tomten, ble hun stående som hjemmelshaver til eiendommen. Hvordan skal vi så løse en konflikt mellom Per og Kari om eierforholdene når de går fra hverandre ti år senere?

Særlige spørsmål oppstår når samboerne under samlivet har oppfattet eierforholdene forskjellig.

I forbindelse med at Per skulle kjøpe seg ny bil, fikk han overført halve kjøpesummen fra Karis sparekonto. Per oppfattet overføringen som gave, mens det for Kari fremsto som soleklart at hun derved ble medeier i bilen.

Selv om sameie mellom samboere kan oppstå uten at det foreligger en uttrykkelig avtale, må det likevel finnes et *stiftelsesgrunnlag*. I Rt 1984 497 ble dette uttrykt slik:

”Skal det oppstå sameie, må det foreligge avtale eller et annet rettsstiftende moment.”

Mulige rettsstiftende momenter ble videre beskrevet slik:

”Grunnlag for sameie kan ved siden av avtale eksempelvis være at partenes økonomi har vært så sammenfiltret at det ikke lar seg gjøre å fastslå hvem som eier hva, eller at enkelte eiendeler er innbrakt på en slik måte at man etter en konkret vurdering kommer til at de tilhører partene i fellesskap.”

Det sentrale i dette er at sameie stiftes ved at partene i fellesskap bidrar til ervervet, men uten at de har noen *klar* avtale om sameie. Stiftelsesgrunnlaget betegnes derfor som *sameie stiftet med grunnlag i partenes ervervsbidrag*.²² For enkelhetsskyld velger jeg å betegne dette stiftelsesgrunnlaget som *medervervssameie*.

Stiftelsesgrunnlaget sammenfiltret økonomi er tidligere blitt betegnet som *sammenblandingssameie*.²³ Det er imidlertid liten grunn til å skille ut dette som et særskilt stiftelsesgrunnlag, idet poenget like fullt er at ervervet har skjedd gjennom bidrag fra begge.²⁴ Når samboerne foretar en omfattende sammenblanding av økonomien, kan dette også oppfattes som en stilltiende avtale om sameie.

Husmorsameie er heller ikke noe særskilt stiftelsesgrunnlag. Prinsippene bak sameiestiftelsen er de samme enten samboerens bidrag skjer i form av arbeid i hjemmet eller ved å dekke felles levekostnader, se også pkt 2.2.6.

De ovennevnte uttrykk betegner stiftelsesmåten. Det sameiet som stiftes er imidlertid et vanlig tingsrettslig sameie.

²² Se bl.a Sverdrup, Sameie side 16.

²³ Se særlig Helge J Thue, Samliv og sameie, Oslo 1983, side 98-100.

²⁴ Slik også Sverdrup, Sameie, side 15: ”Sammenblanding er bare måten det skjer på, mens grunnlaget for sameie også her er partenes bidrag.”

Det nærmere forhold mellom samboerne reguleres av de deklatoriske bestemmelser i sameieloven, justert for hva som måtte anses avtalt mellom samboerne og hva som følger av at sameierne er samboere, se saml § 1 annet ledd.

2.2.2 Vilkårene for medervervssameie - felles bidrag og felles prosjekt

Ut fra de kriterier som fremholdes i rettspraksis kan de rettslige vilkår for medervervssameie formuleres ganske enkelt. Begge samboere må ha bidratt til ervervet av eiendelen, og bidragene eller ervervet må ha skjedd i en viss felles forståelse – som et felles prosjekt. I rettspraksis om medervervssameie er det sjelden uenighet om hvordan rettsreglene er å forstå, men tvisten dreier seg om den faktiske vurdering – både av omfanget av den enkeltes bidrag og av om bidraget eller ervervet skjedde i felles forståelse.²⁵

Bidragene kan skje på ulike måter, og både direkte og indirekte. Eksempelvis nevnes betaling av kjøpesum, større enkeltnedbetalinger av lån, bidrag til dekning av løpende lånevdrag, dekning av øvrige felles levekostnader, arbeid under oppføring av bolig, arbeid i hjemmet osv. Generelt kan det sies at jo større og jo mer direkte bidraget er, desto lettere vil medervervssameie anses stiftet.

Er bidraget beskjedent eller indirekte vil det ha desto større betydning i hvilket utstrekning ervervet eller bidraget er et felles prosjekt. *Sverdrup*, Sameie side 143-144 formulerer det slik:

”Enighet om anskaffelse og finansiering, og fellesskapet rundt bruken, er sentrale momenter i vurderingen. Hvorvidt sameie er stiftet avgjøres på bakgrunn av en samlet vurdering hvor bidragets størrelse og graden av fellesskap rundt ervervet, er det to sentrale elementene, jfr. Rt. 1984 s. 497 og Rt. 1982 s. 1102. Ervervets karakter av å være et fellesprosjekt har størst betydning i saker hvor den enes bidrag er av indirekte karakter, se Rt. 1975 s. 220, Rt. 1980 s. 1403, Rt. 1982 s. 1102 og Rt. 1983 s. 1146.”

Medervervssameie som stiftelsesgrunnlag er betegnet som *deklatorisk*. Det betyr at dersom eneeie er avtalt mellom samboerne, kan ikke den annen opparbeide seg sameierett gjennom ervervsbidrag.

”Det ligger i stiftelsesgrunnlagets karakter og forhistorie – som et slags substitutt for avtale – at det som hovedregel bør vike når partene har inngått avtale om eierforholdet. Det fremgår blant annet av Rt. 1979 s. 1375, Rt. 1980 s. 1403 og Rt. 1982 s. 666 at stiftelsesgrunnlaget er deklatorisk. I forarbeidene til ekteskapsloven sies det uttrykkelig at el. § 31 tredje ledd viker for avtale. [Note 362: Ot prp nr 28 (1990-91) side 104 og NOU 1987: 30 side 102.]” *Sverdrup*, Sameie side 143.

²⁵ Det forhold at tvilen knytter seg til den faktiske vurdering er antakelig grunnen til at sak om medervervssameie ikke har vært opp for Høyesterett siden 1984.

En nærmere presisering av det relativt generelle begrep felles prosjekt kan være at ervervet eller ervervsbidraget må ha skjedd *i en felles forståelse av sameie eller under en synbar forutsetning om sameie*.

Med felles forståelse menes at begge har hatt en tanke om at dette skal vi ha sammen, selv om det ikke foreligger noen uttrykkelig avtaler eller at samboerne har hatt noen klart formulerte tanker om de rettslige eierformer. Med synbar forutsetning menes at den ene har ytt sitt ervervsbidrag under forutsetning om å bli sameie, og at den andre burde ha skjönt dette, se nærmere pkt 2.2.4 og 2.2.5.

Når jeg bruker formuleringen *ervervet eller ervervsbidraget* er det med tanke på de ulike situasjoner hvor spørsmålet om sameie kan oppstå, se pkt 2.2.3. I de tilfeller hvor boligen opprinnelig tilhørte den ene, foreligger det naturlig nok ingen felles forståelse bak selve ervervet. I disse tilfeller er det avgjørende hvordan samboerne oppfattet betydningen av den andres senere *ervervsbidrag*, eventuelt at bidragsyteren gjorde dette ut fra en synbar forutsetning om å bli sameier. For boliger anskaffet under samlivet, har det stor betydning hvorvidt samboerne ved selve *ervervet* hadde en felles forståelse om sameie, eller at dette var en synbar forutsetning.

Mitt forslag til definisjon er derfor følgende:

Medervervssameie foreligger hvor begge parter på en eller annen måte har bidratt til ervervet, og ervervet eller ervervsbidraget har skjedd enten i en felles forståelse av sameie eller under en synbar forutsetning om sameie.

2.2.3 De ulike situasjoner hvor spørsmål om medervervssameie oppstår

Spørsmålet om medervervssameie kan i hovedsak oppstå i tre ulike situasjoner. For bolig den ene samboeren brakte med seg inn i samboerforholdet, blir spørsmålet om vedkommende senere har overført en sameieandel til den andre. For bolig anskaffet under samlivet, blir spørsmålet for det første om begge var kjøpere, dvs om de opprinnelig ble sameiere. Dersom boligen opprinnelig ble anskaffet av den ene, oppstår for det annet spørsmålet om det senere er overført en sameieandel til den andre. Sistnevnte problemstilling er følgelig i prinsippet sammenfallende med situasjonen hvor den ene eide boligen fra før. Anskaffelse av bolig under samlivet vil likevel som regel ha større preg av felles prosjekt.

Dersom samboerne kjøpte boligen sammen bygger den enkeltes eiendomsrett på avtalen med selgeren. Kjøpsavtalen innebærer dessuten en avtale *mellom samboerne* om sameie. Spørsmål om medervervssameie oppstår hvor bare den ene samboer fremstår utad som eier, men hvor den andre har bidratt direkte eller indirekte – eksempel ved å betale halve

kjøpesummen, være medansvarlig for boliglånet osv. På samme måte som hvor spørsmålet dreier seg om en senere overføring av sameierett, kan medervervssameie anses stiftet dersom det var samboernes klare forutsetning at de skulle være sameiere selv om boligen ble anskaffet i den enes navn og finansiert av denne, mens den annen eksempelvis skulle bidra med arbeid i hjemmet.

I en del andre sammenhenger, bl.a ved spørsmål om rettsvern, har det avgjørende betydning om den andre samboeren er å betrakte som opprinnelig sameier eller om andelen senere er overført fra kjøpersamboeren. Spørsmålet om en samboer som ikke var part i kjøpsavtalen likevel kan betraktes som opprinnelig medeier, må løses ut fra kommisjonsrettslige regler. Kjøpersamboeren (kommisjonæren) inngår avtalen i eget navn, men gjør det også på vegne av sin samboer (kommittenten), se kommisjonsloven²⁶ § 8 jf § 56.

Når en samboer bringer en bolig med seg inn i samboerforholdet, har selvfølgelig ikke den direkte anskaffelse skjedd i fellesskap. Ved at de fleste lånefinansierer boligkjøp, kan det imidlertid tenkes at den innflyttende samboer indirekte bidrar til den reelle anskaffelsen gjennom nedbetaling av lån eller betaling av løpende låneavdrag. Problemstillingen er da som nevnt i prinsippet den samme som hvor boligen er anskaffet av den ene under samlivet.

2.2.4 Er medervervssameie egentlig avtalebasert?

Det er i dag ikke tvilsomt at medervervssameie mellom samlevende kan stiftes uten uttrykkelig avtale. *Sverdrup*, Sameie viser på side 141-145 til hvordan avtalekonstruksjon – gjennom utviklingen i rettspraksis – ble forlatt som grunnlag for sameie mellom samlevende.

”Når ektefellen benyttet utelukkende egne midler, var det vanskeligere å presse sameieløsningen inn i en avtalekonstruksjon. Etter krigen kom det saker for domstolene hvor den enes innsats for det vesentlige var av indirekte karakter: gårdsarbeid som skaffet mat til familien, og hjemmearbeid. Det var åpenbart at innsatsen hadde stor betydning for den andre ektefellens muligheter til å nedbetale lånene, men samtidig kunne man ikke bare med grunnlag i slike indirekte bidrag til ervervet slutte at partene hadde avtalt hvem som skulle eie eiendelen. For parter som levde i et livsfellesskap viste avtalekonstruksjonen seg å være en ’frakk som ble for trang’. I rettspraksis utviklet det seg etter hvert den regel at ikke bare avtale, men *partenes direkte og indirekte bidrag til ervervet*, stiftet medeiendomsrett. Den spede begynnelsen skjedde i Rt. 1956 s. 264, fundamentet ble lagt i Rt. 1966 s. 874, og det nye stiftelsesgrunnlaget trådte helt ut av avtalekonstruksjonen i Rt. 1975 s. 200.” Side 141-142.

Sverdrup, Sameie fremholder likevel på side 144 at selv om ”avtalekonstruksjonen er forlatt, har momenter knyttet til avtaletankegangen fremdeles relevans”. Denne relevans finner vi blant annet gjennom utviklingen av kriteriet felles prosjekt, se pkt 2.2.2.

Etter min mening er det fortsatt grunnlag for å beskrive medervervssameie som avtalebasert. Det som ble forlatt var ikke avtalerettslige betraktninger, men kravet om en

²⁶ Lov om kommisjon av 30. juni 1916 nr 1 (kml).

relativt klar avtale om sameie. Diskusjonen om hvorvidt medervervssameie fortsatt bygger på en avtalekonstruksjon, blir lett en diskusjon om terminologi – uten at det foreligger særlige realitetsforskjeller. Når jeg likevel tar opp spørsmålet i dette heftet, er det fordi jeg tror mekanismene ved stiftelse av medervervssameie er lettere å forstå når de ses i et avtaleperspektiv.

Avtaleelementet har som nevnt fortsatt relevans i den tradisjonelle lære. Som vist i pkt 2.2.2 vil ervervets karakter av å være et fellesprosjekt ha størst betydning hvor den enes bidrag er av indirekte karakter. Medervervssameie er dessuten som hovedregel utelukket dersom samboerne har inngått annen avtale om eierforholdet.

Hvorfor har ikke preget av fellesprosjekt så stor betydning når det ytes et direkte ervervsbidrag? Jo, fordi i slike tilfeller vil ervervsbidraget i seg selv sannsynliggjøre at det foreligger en felles forståelse av sameie mellom partene – eller i alle fall en synbar forutsetning fra bidragsyterens side.

Boligen blir anskaffet med Per som kjøper og hjemmelshaver. Halve kjøpesummen blir likevel betalt av Kari. Den mest naturlige i denne situasjonen er at Kari skal være sameier, og det bør Per skjønne. Skal Per få medhold i sitt krav om å være eneeier, må han sannsynliggjøre at Kari mente å gi ham pengene som gave – eller på annen måte mente at han skulle være eneeier.²⁷

Når bussen stopper på holdeplassen, innebærer dette et tilbud til passasjerene om å inngå en befordringsavtale. Tilbudet aksepteres ved at passasjerene går inn på bussen. Ved sin handling har de gitt sjåføren grunn til å tro at de aksepterer tilbudet og derved er befordringsavtale inngått. Nekter en av dem å betale billett – eller gebyr – fordi han bare skulle se på reklameplakatene inne i bussen eller lete etter sin gjenglemte lue, vil vi ganske naturlig si at vedkommende måtte ha avklart dette med sjåføren før han gikk inn.

Hvis intet er avtalt på forhånd, men Kari tilbyr seg å betale halve kjøpesummen eller overta halvparten av boliglånet, vil dette ofte måtte oppfattes som et tilbud om innskudd mot å bli medeier. Så fremt denne forutsetning er synbar for Per, vil han ved å takke ja til bidraget ha inngått en avtale om sameie med Kari. Skjønnte ikke Per at Kari forutsatte sameie, og Kari burde ha skjont dette, er det Kari som plikter å si i fra, se avtl § 6 annet ledd og pkt 2.2.5.

Hvorfor er preget av fellesprosjekt sentralt ved indirekte bidrag? Jo, fordi ervervsbidraget ikke i seg selv gjør det overveiende sannsynlig at sameie er avtalt eller forutsatt.

Bidrag til betaling av løpende låneavdrag kan etter forholdene like naturlig betraktes som bidrag til felles levekostnader (eller husleie).²⁸ I seg selv er det kanskje heller ikke så åpenbart at den som slutter i jobb for å ta seg av hjem og barn, gjør dette under en synbar forutsetning om å bli sameier i fremtidige anskaffelser av bolig.

I slike tilfeller vil det bero på de konkrete omstendigheter hvem som må bære risikoen for at forutsetninger om sameie eller eneeie blir synbare for den annen. Familien som bor i leid bolig drøfter kjøp

²⁷ Den mest tenkelige situasjon hvor dette kan forekomme, er hvor Kari ønsker at Per skal stå som eier fordi hun er redd for at hennes egne kreditorer skal ta utlegg i boligen.

²⁸ Se til sammenligning Rt 1989 539, referert i pkt 3.3, hvor lignende synspunkter ble fremhevet i forhold til vederlagskrav

av egen bolig, blant annet pga barna som har kommet til. Hvis Kari tar opp spørsmålet om ikke anskaffelsen forutsetter at også hun har inntektsgivende arbeid, signaliserer hun et ønske om å bidra og antakelig også en forutsetning om at boligen skal være i sameie. Hvis Per svarer at hennes arbeid med barna er viktigere, og at de klarer å finansiere lånet dersom han jobber litt ekstra, vil det kunne være nærliggende å si at de har avtalt at boligen skal anskaffes sammen med ulike bidrag fra Per og Kari.

Hvorfor forhindrer avtale om eneeie etablering av medervervssameie? Jo, fordi medervervssameiet egentlig bygger på at partene har hatt en felles forståelse av sameie eller at det foreligger en synbar forutsetning om sameie fra bidragsyterens side. Har partene avtalt eneeie er denne felles forståelse av eller forutsetning om sameie vanskelig å påvise.

På den annen side kan det selvfølgelig tenkes at forholdene endres, slik at ervervsbidraget sannsynliggjør en endring av eieravtalen.

Da boligen ble anskaffet var samboerne enige om at Kari skulle være eneeier. Etter at Kari mistet jobben fikk hun imidlertid problemer med å dekke låneavdragene, og de ble enige om at Per heretter skulle betjene boliglånet. Hvis den opprinnelige forutsetning for eneeie var at Kari alene skulle betjene boliglånet, er nå denne forutsetning borte og utgangspunktet vil derfor normalt være at Pers overtakelse av låneavdragene også innebærer en endring av eierforholdene.

Ervervsbidraget i seg selv stifter ikke sameie. Det gjør derimot avtalen. I et avtaleperspektiv er således ervervsbidraget ikke noe selvstendig vilkår i seg selv, men det tjener til å sannsynliggjøre at avtale om sameie må anses inngått.

Andre forhold som kan gi holdepunkter for hva samboerne har avtalt eller forutsatt, er eksempelvis hvem som står som kjøpere i kontrakten, hvem som er registrert som eier, hvem som er ansvarlig for boliglån osv. Heller ikke disse forhold er i seg selv avgjørende, men de vil som utgangspunkt si noe om hva som mest sannsynlig er avtalt eller forutsatt. Det er eksempelvis en presumsjon for at hjemmelsregistre avspeiler det reelle eierforhold, men avgjørende er det ikke.²⁹ Når en bolig anskaffet under samlivet er registrert med bare den ene som eier, må den som hevder å være reell sameier (blant annet) forklare hvorfor han eller hun ikke ble oppført som medhjemmelshaver.³⁰

Medervervssameie bygger i grove trekk på at avtale anses inngått gjennom handlinger som sannsynliggjør en felles forståelse av sameie eller en synbar forutsetning om dette. I mange tilfeller blir det et spørsmål om hvem som burde ha avklart sine forutsetninger, dvs hvem som må bære ansvaret for misforståelser og uklarheter.

²⁹ Se til sammenligning presumsjonsregelen i tvangsl § 7-13 tredje ledd annet punktum hvor det heter: "At bare den ene part er registrert eller meldt som eier, er ikke i seg selv tilstrekkelig til å sannsynliggjøre partens enerett."

³⁰ Ved overføring av eierandel fra den ene samboer til den annen, kan manglende hjemmelsoverføring eksempelvis skyldes et ønske om å spare dokumentavgift.

2.2.5 Nærmere om avtaleinngåelse ved realhandlinger og passivitet

Det vil i denne sammenheng føre for langt å gå inn på en nærmere karakteristikk av alle enkeltheter omkring avtaleinngåelsen, men noen hovedtrekk skal likevel nevnes. Stoffet er satt i petit fordi det hører mer hjemme i avtaleretten enn i familie- og arveretten.

Grunntrekkene ved avtaleslutning behandles i *Jo Hov*, Avtaleslutning og ugyldighet, Kontraktsrett I, 3.utgave 2002, kapittel 4 og spørsmålene om avtaleslutning ved realhandlinger og passivitet i kapittel 3 IX 4.

Utgangspunktene for vurderingene omkring stiftelse av sameie er de alminnelige avtalerettslige prinsipper om når avtale kan anses inngått og hva den i så fall går ut på. Disse utgangspunkter må suppleres med de særegne forhold som gjør seg gjeldende ved avtaleinngåelse mellom samlevende. De samlevende vil ofte forutsette eller uten videre innrette seg på rettsforhold som det i andre sammenhenger er vanlig å inngå avtaler om.

Selv om min kone eier huset, pleier jeg ikke å ringe på eller spørre om å få låne toalettet. Kjøper min kone en snøfreser, trenger jeg ikke å spørre om å få låne den – slik jeg gjør i forhold til naboen. (Hennes forutsetning for kjøpet, er antakelig at jeg skal bruke den - flittig!)

Som nevnt i pkt 2.2.3 vil spørsmål om medervervssameie enten oppstå som et spørsmål om partene opprinnelig kjøpte boligen sammen, eller om en sameieandel under samlivet er overført fra den opprinnelige eneeier til den andre samboeren. I mangel av uttrykkelig avtale, ser vi etter forhold som kan sannsynliggjøre at det mellom partene foreligger en felles forståelse av eller en synbar forutsetning om sameie, som må likestilles med avtale.

I det følgende skal vi se nærmere på dette spørsmålet ut fra tradisjonelle avtalerettslige regler og prinsipper om avtaleinngåelse.

Etter vanlig lære bygger en avtale på to *dispositive utsagn*, et *tilbud* og en sammenfallende *aksept* av tilbudet. Tilbudet kan gå begge veier. Det kan være eiersamboeren som tilbyr er eierandel mot at den annen innbetaler en kontantsum, nedbetaler eierens lån, påtar seg å være medforpliktet for boliglånet, tar seg av det vesentligste av arbeid med barn og hjem osv. Avtale inngås ved at den annen aksepterer tilbudet, og deretter oppfyller sin motytelse. Eller det kan tenkes at den andre samboeren tilbyr seg de samme ytelser mot å bli samboer, og at eiersamboeren aksepterer dette tilbudet.

Et gavetilbud (gaveløfte) trenger ikke noen uttrykkelig aksept, men det må på den annen side heller ikke være avslått. Passivitet kan i enkelte tilfeller anses som et avslag.

Både tilbudet og aksepten må som utgangspunkt være avgitt i den hensikt å stifte gjensidige rettigheter og plikter hos avgiver og mottaker (adressat). Et rent gaveløfte skaper imidlertid bare forpliktelser for avgiveren.

Når en samboer tilbyr seg å betale ned eiersamboerens boliggjeld mot å bli sameier, har han påtatt seg en plikt til å betale dersom den andre aksepterer. Ved å akseptere tilbudet forplikter eiersamboeren seg til å overføre en eierandel, og har til gjengjeld krav på kjøpesummen.

Spørsmålet om *når* samboeren ble sameier, og hvilket rettsvern (beskyttelse) eiendomsretten har i forhold til kreditorer og andre med rettigheter i eiendommen, vil det føre for langt å komme inn på her.

Problemet ved stiftelse av medervervssameie er at tilbud og aksept sjelden avgis uttrykkelig. Avklarende er derfor avtalerettslige regler om avtaleinngåelse ved *realhandlinger* eller ved *passivitet*. Tilbud og aksept ble ovenfor betegnet som *dispositive utsagn*. Realhandlinger og passivitet betegnes gjerne som *uegentlige dispositive utsagn*. I noen tilfeller kan de likestilles med et alminnelig dispositivt utsagn, men de kan også ellers tillegges avtalerettslige virkninger *som om* et dispositivt utsagn var avgitt.

Den faktiske handling å gå inn på en buss eller ta en is i kioskens frysedisk innebærer normalt en alminnelig aksept av busselskapets befordringsvedtekter eller av kioskens priser.

Hvis noen parkerer på gårdsplassen min og ser spørrende på meg som bare står og stirrer, vil min unnlattelse av å protestere som oftest likestiltes med et samtykke, selv om jeg egentlig ikke har gitt noe samtykke. Det foreligger et uegentlig samtykke!

Begrunnelsen for at man i enkelte sammenhenger kan bli forpliktet gjennom passivitet er ofte at den passive *burde ha* reagert. I forholdet mellom samboere vil det ofte bli en vurdering av hva samboerne har gitt hverandre andre grunn til å tro, hvem som burde ha sørget for bedre klarhet osv.

Tilbyder kan normalt ikke kreve at adressaten uttrykkelig må avslå for ikke å bli bundet. En forbruker blir ikke bundet av et tilbud fra et postordrefirma som går ut på at varer blir sendt hvis ikke forbrukeren har avslått innen en gitt frist. Derimot kan en forbruker inngå avtale om en slik ordning, eksempelvis ved medlemskap i en bokklubb.

På samme måte kan det tenkes at tidligere omstendigheter gjør at eiersamboeren uttrykkelig må avslå for at ikke avtale om sameie skal anses inngått. En fullstendig uoppfordret nedbetaling av den annens boliglån skaper normalt ingen plikt til å protestere. Annerledes blir dette hvis eksempelvis eneeieren Kari har klaget over sin gjeldsbyrde, og antydning at det er dumt at hun er blakk mens samboeren Per har masse penger på bok. Hvis Per senere foretar en lånedbetaling, kan det både tenkes at Kari anses å ha tilbudt sameierskap, eller det kan tenkes at Pers nedbetaling på bakgrunn at Kari ytringer må oppfatte som et tilbud. Det avgjørende vil i begge tilfeller være hva Kari har gitt Per grunn til å tro, og om hans forutsetning om å bli sameier var synbar for Kari.

Ved siden av ulovfestede regler om passivitet og realhandlinger, finnes det i avtaleloven³¹ også mer konkrete handlingsplikter hvor unnlattelse medfører forpliktelser for den passive som han ikke ønsket seg. Relevant for spørsmål om avtaleinngåelse mellom samboere er særlig plikten til å oppklare misforståelser hos den annen part.

Se eksempelvis avtl § 6 annet ledd. Hovedregelen er at hvis en aksept ikke stemmer med tilbudet, anses tilbudet som avslått – men likevel slik at den uriktige aksepten regnes som et nytt tilbud. Dette gjelder likevel ikke hvis akseptanten tror at aksepten er sammenfallende med tilbudet og tilbyder burde ha forstått dette. Hvis ikke tilbyder uten ugrunnet opphold gjør akseptanten oppmerksom på forholdet, anses avtale inngått med det innhold aksepten har.

Hvis tidligere samtaler mellom samboerne har gitt den annen grunn til å tro at han har fått et tilbud om å kjøpe seg inn, plikter eiersamboeren å si i fra hvis meningen bare var å lufte mulighetene uten å fremsette noe konkret tilbud.

Tilsvarende kan gjelde hvis samboerne i forbindelse med anskaffelse av bolig under samlivet diskuterer hva slags hus "vi" skal kjøpe, hva "vi" har råd til osv, og det samtidig er forutsatt at en av dem i det vesentlige skal være hjemmearbeidende slik at lån må finansieres av den andre. Dersom samboeren med inntektsbringende arbeid mener at han eller hun skal være eneeier, må vedkommende si klart fra om dette – slik at den annen eventuelt kan revurdere sine fremtidsplaner.

Et annet spesielt forhold ved avtaleinngåelsen mellom samboere er at prosessen kan skje over flere år. Ved de enkeltstående handlinger som nedbetaling av lån, vil man normalt knytte vurderingene til omstendighetene umiddelbart omkring nedbetalingen. I andre tilfeller kan det tenkes at endringene skjer gradvis. Den ikke-eiende samboer tar etter hvert over mer og mer av låneforpliktelsene eller øvrige levekostnader. Men også i slike tilfeller vil det ofte være konkrete ytre omstendigheter som har forårsaket endringene. Eiersamboeren blir eksempelvis arbeidsledig, eller begynner å studere – eller den andre samboer er ferdig med sine krevende jusstudier og er derved sikret gode inntekter i sin første jobb. I slike tilfeller må det også vurderes hva som var partenes forutsetninger da endringene ble gjort.

2.2.6 Særlig om el § 31 tredje ledd og husmorsameie

Ekteskapsloven § 31 tredje ledd lyder slik:

³¹ Lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr 4.

”Ved vurderingen av hvem som har ervervet eiendeler som har tjent til ektefellenes felles personlige bruk, som felles bolig og vanlig innbo, skal det legges vekt på en ektefelles arbeid i hjemmet.”

Sammenholdt med bestemmelsen i annet ledd om at det ektefeller erverver sammen blir sameie, går regelen i tredje ledd ut på at ved vurderingen av om eiendeler som felles bolig og innbo er i sameie, skal det legges vekt på arbeid i hjemmet.³² Om bestemmelsens forhistorie og forarbeider, se *Lødrup, Familieretten*³³ § 11 II-III (side 115-123).³⁴

Hva som nærmere menes med ”skal det legges vekt på” er noe uklart. Jeg er enig med *Sverdrup, Sameie* side 141 (se note 32) i at bestemmelsen ikke kan forstås slik at husmorinnsats i seg selv fører til sameie. I rettspraksis synes likevel omfanget av arbeidsinnsatsen å ha vært avgjørende for hvorvidt sameie anses etablert.

Etter min mening innebærer ikke bestemmelsen mer enn ett signal fra lovgiver om at det ikke bare er de direkte bidrag som er av betydning, men at også arbeid i hjemmet *kan* anses som et bidrag til anskaffelse av felles bolig.³⁵ Det samme prinsipp finner vi også i el § 38 om forsørgerplikt, hvor det fremgår at en ektefelle kan bidra til fellesskapet gjennom ”tilskudd av penger, ved virksomhet i hjemmet eller på annen måte”. Lovbestemmelsen innebærer også et politisk signal fra Stortinget om oppgradering av husmorinnsatsen. Det er imidlertid tvilsomt om dette kan føre til at medervervssameie lettere anses stiftet hvor en ektefelle har bidratt med husmorinnsats enn eksempelvis ved å dekke felles levekostnader.³⁶

Av ektepar og samboere i etableringsfasen finner vi vel ikke så mange fulltidshusmødre. Den faktiske realitet er vel at den ene – som regel kvinnen – i forbindelse med barnefødsler og barneomsorg tar permisjon eller jobber i redusert stilling i en periode.

Bestemmelsen i el § 31 tredje ledd kan ikke anvendes på samboerforhold, se pkt 1.6. Derimot vil de hensyn som ligger bak bestemmelsen også gjøre seg gjeldende mellom samboere. Som nevnt i pkt 1.6 er dessuten de nærmere retningslinjer for husmorsameie utviklet i rettspraksis, som stort sett også er anvendelig på samboerforhold.

³² *Sverdrup, Sameie* side 141 (note 360) hevder at el § 31 tredje ledd ”er ingen utvidelse eller videreføring av de to foregående leddene slik man kanskje skulle tre ut fra oppbyggingen av § 31”. Når dette presiseres dit hen at verken annet eller tredje ledd sier noe om ”hva som bestemmer eierforholdene”, er jeg enig. Derimot må det være rimelig klart at tredje ledd må leses i sammenheng med annet ledd.

³³ *Peter Lødrup, Familieretten*, 4. utgave, Oslo 2001.

³⁴ For en nærmere gjennomgang av hele rettsutviklingen frem til vedtakelsen av el § 31 tredje ledd, se *Sverdrup, Sameie* side 45-137.

³⁵ ”I tredje ledd foreslås det å lovfeste rettssetningen som er utviklet gjennom avgjørelsen i Rt 1975 s 220 og senere praksis om at arbeid i hjemmet kan danne grunnlag for sameie blant annet i felles bolig og vanlig innbo.” Ot prp nr 28 (1990-91) side 104 spalte I.

³⁶ *Sverdrup, Sameie* side 345-348 tar opp spørsmålet om husarbeid uten barneomsorg er tilstrekkelig som ervervsbidrag.

Skal de retningslinjer som er utviklet i rettspraksis og synliggjort gjennom el § 31 tredje ledd overføres til de avtalebetraktninger det er redegjort for ovenfor, må regelen kanskje være at når samboerne foretar en arbeidsdeling hvor den ene skaffer inntekter for å finansiere bolig mens den annen tar seg av arbeidet i hjemmet, foreligger det en presumsjon for at de har ment å være sameiere i boligen.

2.2.7 Forholdet mellom sameierett og vederlagskrav

I svært mange tilfeller hvor en samboer forgieves hevder å være sameier, gis vedkommende i stedet et vederlagskrav for sitt bidrag.³⁷ Som regel er grunnen til at sameie ikke anses stiftet at ervervsbidraget ikke er stort nok, eller at eneeie er avtalt eller forutsatt.

Et viktig rettslig skille mellom sameierett og vederlag er at vederlagskravet bare er et rent pengekrav. Det er derfor naturlig at det kreves noe mer for å bli medeier. Selv om samboernes forutsetninger og andre avtaleelementer også kan være sentrale ved vurderingen av om vilkårene for vederlagskrav foreligger, er ikke avtale noen forutsetning for vederlag.

Har Per nedbetalt Karis boliggjeld for å bli sameier mot hennes vilje, har han på en eller annen måte krav på å få pengene tilbake, idet det sjelden vil være grunnlag for å anse nedbetalingen som en gave.

Vilkårene for vederlagskrav er nærmere gjennomgått i pkt 3.3.

2.3 Gjeldsansvar og gjeldsfølgning

På samme måte som samboerforholdet ikke i seg selv medfører at eiendelene blir i sameie, blir samboerne heller ikke medansvarlige for hverandres gjeld. Dette er i tråd med hovedregelen for ektefeller, se el § 40.

I forbindelse med avtale om sameie, kan det imidlertid oppstå spørsmål om en samboer overfor den annen har påtatt seg et *internt medansvar* for gjelden. Med internt medansvar menes at man ikke blir ansvarlig direkte overfor långiver, bare overfor den låneansvarlige samboer – som en regressforpliktelse. Direkte ansvarlig overfor långiver blir den annen samboer normalt bare ved uttrykkelig å påta seg dette, enten gjennom refinansiering eller ved en kausjonsforpliktelse.

Blir en samboer medeier i en bolig den annen eier, vil han måtte respektere de panteheftelser som allerede hviler på eiendommen, slik at eiendomsoverdragelsen ikke får noen betydning for den opprinnelige eiers kreditorer som allerede har pantesikkerhet i eiendommen. Selv om den nye (sam)eier må respektere panteheftelsene, blir han ikke personlig ansvarlig overfor pantekreditorene. Derimot vil endringen i eierforholdet få betydning for den enkelte samboers kreditors fremtidige adgang til å ta utleggspant.

³⁷ Se eksempelvis *Rt 1984 497*.

Hovedregelen er at utlegg bare kan tas i formuesgoder som tilhører debitor.³⁸ Eies boligen av den ene samboer, kan bare hans kreditorer ta utlegg i den – men til gjengjeld i hele boligen. Eier hver av samboerne en halvpart hver, kan den enkeltes kreditorer bare ta utlegg i vedkommendes ideelle eierandel.

For felles bolig som er anskaffet under samlivet, gjelder det en særlig presumsjonsregel i tvangsl § 7-13 tredje ledd om at boligen skal antas å være i sameie hvis ikke et annet eierforhold blir sannsynliggjort. Regelen er blant annet begrunnet i lovgivers antakelse om at bolig anskaffet under samlivet som regel er i sameie.³⁹

Når en eierandel blir overført fra den ene samboer under samlivet, innebærer det i utgangspunktet at den opprinnelige eierens kreditorer får begrenset sine muligheter til utlegg, mens den annen samboers kreditorer tilsvarende får utvidet sin mulighet til å ta utlegg. Skal den opprinnelige eiers kreditorer måtte respektere overdragelsen, er det imidlertid normalt en forutsetning at overdragelsen er tinglyst.

Det foreligger en relativt omfattende rettspraksis omkring presumsjonsregelen i tvangsl § 7-13 tredje ledd. I svært mange avgjørelser var det de faktiske bidragene, hvem som har hatt inntektene osv, som er tillagt større betydning enn avtalene mellom partene. Selv uttrykkelige avtaler i ektepakter mellom ektefellene ble ikke funnet avgjørende. En viss opprydding skjedde ved Høyesteretts kjennelse i *Rt 1999 901* hvor det ble presisert at såfremt avtalen var reell mellom partene, måtte den også legges til grunn i forhold til kreditorene (normalt med forbehold om at overdragelsen hadde fått rettsvern).

³⁸ Se tvangsl § 7-1 annet ledd.

³⁹ Se Ot prp nr 65 (1990-91) side 152.

3 Oppgjøret ved samlivsbrudd

3.1 Oversikt

Når vi skal se på skifteoppgjøret ved samlivsbrudd mellom samboere, må vi – som ved skifte mellom ektefeller – skille mellom det *verdimessige* og det *gjenstandsmessige* oppgjøret, dvs mellom fordeling av verdier og rett til å beholde eller overta eiendeler.

Skifteoppgjøret ved samlivsbrudd mellom samboere sammenlignes ofte med et skifteoppgjør mellom ektefeller som har fullstendig særeie. Det er på mange måter en treffende sammenligning, fordi det mellom ektefeller med fullstendig særeie ikke foretas noe verdidelingsoppgjør slik som hvor ektefellene har formuesordningen felleseie. Det blir derfor først og fremst et spørsmål om å avklare eierforholdene – hvem eier hva? Se pkt 3.2.

For både samboere og ektefeller kan reglene om vederlagskrav likevel føre til at det skjer et slags verdimessig oppgjør, se pkt 3.3 (og for ektefeller el § 73). Reglene om rett til felles bolig og innbo er i det vesentlige de samme enten ektefellene har særeie eller felleseie, se el § 74 jf §§ 67-68, og tilsvarende regler gjelder for samboere etter husfskl § 3, se pkt 3.3.

Selv om det finnes regler om vederlagskrav og om rett til å overta bolig eller innbo som helt eller delvis tilhørte den andre samboeren, bør det av pedagogiske grunner understrekes at det rettslige utgangspunkt ved samlivsbruddet er at hver av samboerne beholder egne verdier og egne eiendeler.

De regler vi skal se på i det følgende omhandler rettigheter en samboer er gitt gjennom lovgivning eller ulovfestede regler utviklet i rettspraksis, og som i utgangspunktet kan gjøres gjeldende uavhengig av hva samboerne måtte ha avtalt. I mange tilfeller kan de samme spørsmål være regulert i en samboeravtale. Forholdet mellom avtalen og reglene i husfskl § 3 behandles nærmere i pkt 3.5.

3.2 Avklaring av eierforholdene

Det første som må avklares ved samlivsbruddsoppgjør mellom samboere, er hvem som eier hva. I forholdet mellom samboerne har det som regel liten betydning hvem som eier hva under samlivet. Derfor oppstår som regel tvist om eierforholdene først ved opphør av samlivet, se pkt 2.2.1.

Først må det undersøkes om samboerne har en avtale om eierforholdene. Har de en avtale om at alt de anskaffer under samlivet skal være i sameie mellom dem, har det ingen

betydning hvem som har kjøpt eller betalt eiendelene. Er avtalen urimelig, kan samboerne kreve den endret eller satt til side etter reglene i avtaleloven⁴⁰ § 36 – eventuelt også § 33.⁴¹

Hvis samboerne ikke har noen avtale, er utgangspunktet at den som har kjøpt og betalt for en eiendel, også eier den. Har de kjøpt eiendelen sammen, er den i sameie mellom dem. Sameie kan også være stiftet etter reglene om medervervssameie, se pkt 2.2.

3.3 Vederlagskrav ved samlivsbrudd

Selv om det ikke finnes generelle regler om deling av verdier skapt under samlivet, kan en samboer på nærmere vilkår kreve vederlag for verdier han eller hun har overført til den andre.⁴² En noe tilsvarende regel for ektefeller finnes i el § 73. Reglene om samboeres vederlagskrav er utviklet i rettspraksis.

Grunnlaget kan sies å være lagt i *Rt 1984 497* hvor Høyesterett, selv om man i den konkrete saken ikke tilkjente vederlag, uttalte at ”ved oppløsning av samboforhold [må det] være rom for vederlagskrav basert på alminnelige berikelses- og restitusjonsprinsipper og på rimelighetsbetraktninger”. Denne runde, og etter min mening ganske upresise, formulering er ofte brukt i senere underrettspraksis.

Formuleringen omfatter tre ulike grunnlag eller synsmåter: Krav på del av den annens berikelse, krav på restitusjon av egne utlegg og ren rimelighet. I praksis blandes ofte disse grunnlagene. I *Rt 2000 1089* (se omtale nedenfor) oppfattet Høyesterett det slik at ”uttalelsen [må] forstås slik at berikelse og rimelighet er kumulative vilkår”. Rene rimelighetsbetraktninger kan i seg selv ikke begrunne et vederlagskrav, se *LF 2002 00011*.

I *Rt 1989 539* ble det riktignok uttalt følgende: ”Etter min mening kan et mer omfattende vederlagskrav enn det som er innrømmet fra arvingenes side, ikke begrunnes med at [gjenlevende samboer] har forøket eiendommens verdi, og heller ikke med mer alminnelige rimelighetsbetraktninger.” Ut fra sammenhengen kan likevel ikke dette forstås slik at rene rimelighetsbetraktninger fremholdes som selvstendig grunnlag.

Vederlagskrav bygget på **berikelsesprinsipper** går helt kort ut på at når en samboer har skapt verdier hos den annen, bør han få ta del i berikelsen. Vederlagskrav etter el § 73 bygger på berikelse.

⁴⁰ Lov om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer av 31. mai 1918 nr 4.

⁴¹ En avtale om at alt samboerne anskaffer under samlivet skal tilhøre bare den ene, vil normalt lett kunne settes til side som urimelig eller utilbørlig. Et praktisk unntak er hvor avtalen er inngått for å unngå den enes kreditorer. I forholdet mellom ektefeller er en generell avtale om vederlagsfri overføring av alt man erverver ikke gyldig, se el § 50 annet ledd.

⁴² Likedelingsreglene i el § 58 går i grove trekk ut på at verdier skapt under ekteskapet skal likeledes – uansett hvem av ektefellene som har skapt dem. Vederlagskrav for berikelse (herunder el § 73) kan bare kreves for verdier den vederlagskrevende selv har bidratt til å skape.

I forbindelse med etableringen av forholdet har Kari solgt sin leilighet og brukt overskuddet til å påkoste Pers enebolig, men uten at det foreligger grunnlag for sameie. Ved forholdets opphør er det rimelig at hun får ta del i en del av den verdiøkning hun har skapt.

Et **restitusjonskrav** går ut på tilbakeføring av verdier, uten at det egentlig stilles noe krav om berikelse eller verdiøkning hos den restitusjonskravet rettes mot. Til gjengjeld settes det gjerne krav til et avtalelignende moment – enten slik at refusjon var forutsatt eller at samlivsbruddet betraktes som en bristende forutsetning for investeringene.

Under samlivet har Kari brukt mye penger på å ombygginger av Pers hus, men som ikke har gjort boligen mer verdt. Hvis Kari betalte for omkostningene fordi Per ønsket arbeidene utført, men ikke hadde råd, bør hun kunne kreve et visst vederlag. Annerledes hvis det var Kari som ønsket endringene, men hvor Per ikke ønsket å bruke penger på slikt, men likevel tillot Kari å utføre arbeidene.

Et eksempel på bristende forutsetninger foreligger hvis forholdet tar brått slutt fordi Per mishandler henne. Ingen kan forutsette at forholdet varer evig, men det må være lov å forutsette at man ikke blir mishandlet. Se til sammenligning *RG 1990 858* Frostating, med et lignende saksforhold men hvor vederlagskravene likevel i det vesentligste begrunnes med berikelse og rimelighet.

I den senere tid har det også forekommet tilfeller hvor (gjenlevende) samboer er blitt tilkjent vederlag på grunnlag av omfattende **stell og pleie** av den annen, se eksempelvis *Rt 2000 1089*. Slikt krav er så langt bare gjort gjeldende ved oppgjøret etter en avdød samboer, se nærmere pkt 4.3.

Slik Høyesterett formulerte seg i *Rt 2000 1089* er det heller ikke tilstrekkelig at en samboer har skapt en verdiøkning på den annens hånd. Det må i tillegg være rimelig at vedkommende gis et vederlagskrav. Rimelighet må i denne sammenheng forstås som at det er i tråd med vår intuitive rettsfølelse at den som har bidratt til å øke verdien på sin samboers eiendom, eller som har brukt sine midler på bolig den annen eier, ved samlivsbruddet får et visst vederlag for dette.

Som påpekt i pkt 2.2.4 vil samboernes felles forståelse eller den enkeltes synbare forutsetning for innsatsen stå sentralt ved spørsmål om medervervssameie er stiftet. Var påkostningen av boligen eller nedbetalingen av boliglånet skjedd under forutsetning av sameie, andel av verdiene eller var meningen bare å yte et bidrag til fellesskapet?

På samme måte må det ved vurderingen av om det foreligger grunnlag for vederlagskrav, og ved fastsettelsen av dets størrelse, tas hensyn til at den vederlagskrevende samboer har hatt gratis bolig. Bidrag gjennom arbeid eller betaling av regninger kan derfor betraktes som en husleie – eller kanskje mer treffende som et bidrag til felles bo- og levekostnader. Hvordan disse kostnadene ellers er fordelt, vil derfor også ha betydning. Hvis eiersamboeren bruker alle sine inntekter til låneavdrag og lignende, mens den annen dekker

alle andre felles levekostnader, vil innsats fra den annen lettere gi grunnlag for vederlagskrav enn hvor eieren også dekker de fleste andre levekostnader.

Se eksempelvis *Rt 1989 539*: ”Etter forholdene måtte det fremstå som naturlig at [gjenlevende samboer] utførte en del arbeider på den eiendom som var hans hjem i mange år, uten at dette kan gi ham noe vederlagskrav ved oppgjør etter samboerens død.”

Innsatsen fra den vederlagskrevende samboer kan skje gjennom pengeytelser, direkte arbeid på boligen, omsorgsarbeid eller på annen måte – sammenlign el § 73.

I *NOU 1999: 25 Samboerne og samfunnet* er det foreslått at regler om vederlagskrav for samboere lovfestes i husstandsfellesskapsloven, se pkt 1.5.

I *Rt 1984 497* inntok Høyesterett en negativ holdning til anvendelse av vederlagsreglene i lov om hendelege eieendomshøve (§ 10 jf § 11). Personlig mener jeg reglene i lov om hendelege eieendomshøve er meget anvendelige på samboerforhold, men kommer ikke nærmere inn på dette her.⁴³

Rettspraksis om vederlagskrav finnes ellers i *RG 1996 181* Inderøy, *RG 1990 858* Frostating, *RG 1988 994* Agder, *RG 1986 797* Gulating, *RG 1986 867* Agder, *LB 2002 01689*, *LA 2002 00842*, *LF 2002 00810*, *LH 2001 00532*, *LG 2001 00448*, *LG 2000 02186*, *LB 2000 01146*, *LG 1999 001289*, *LA 1999 00462*, *LB 1996 01943*, *LF 1996 00413*, *LA 1996 00459* og *LE 1994 01247*.

3.4 Rett til felles bolig og innbo ved samlivsbrudd

3.4.1 Innledning

Dersom sterke grunner taler for det, kan en samboer ved samlivsbrudd få rett til å overta tidligere felles bolig, selv om denne helt eller delvis tilhørte den andre, se husfskl § 3.

Reglene er stort sett i samsvar med reglene i el § 74 jf § 67, som gjelder ved rett til bolig som er den annen ektefelles særøie. Ved tvil om hva reglene i husfskl § 3 går ut på, kan det derfor gi veiledning å se på de tilsvarende løsninger etter el § 74, hvor det finnes betydelig mer av forarbeider, rettspraksis og teori – se for øvrig pkt 1.6.

3.4.2 Hvilke samboerforhold omfattes?

Retten til overtakelse forutsetter at samboerforholdet faller innenfor kriteriene i husfskl § 1, dvs samboere som i minst to år har, eller som har, har hatt eller venter barn sammen, se pkt 1.1. Reglene omfatter også homofile samboerpar, se *NOU 1988: 12 Husstandsfellesskap* side 43.

⁴³ I samme retning *Kirsti Strøm Bull*, Vederlagskrav overfor ektefelle eller samboer, *Tidsskrift for rettsvitenskap* 1985 side 449 flg.

3.4.3 Hvilke boliger omfattes?

Retten til å overta gjelder bare samboernes "felles hjem", se innledningsordene i husfskl § 3. For fast eiendom (inkludert eierseksjoner) er overtakelsesretten etter ordlyden begrenset til eiendom "som utelukkende eller hovedsakelig har tjent til felles hjem", se husfskl § 3 første ledd nr 3. Dette er gjort med tanke på faste eiendommer som ikke bare tjener til bolig, eksempelvis gårdsbruk, kombinert bolig- og forretningseiendom osv. Utgjør næringsdelen en ikke ubetydelig del av eiendommen, kan den ikke kreves overtatt etter disse regler.

Med en fast eiendom menes den juridiske enhet (gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer osv). Er en bygning som inneholder både bolig og forretnings, verksted eller lignende seksjonert, kan overtakelsesretten gjøres gjeldende i forhold til boligseksjonen. Noen hjemmel til å kreve at en kombinert eiendom seksjoneres, slik at overtakelsesretten kan gjøres gjeldende, finnes imidlertid ikke i husstandsfellesskapsloven.

Begrensningen "utelukkende eller hovedsakelig har tjent til felles hjem" refererer imidlertid ikke bare til eiendommens art, men også til bruken av den – og brukens karakter. Eier den ene samboeren et lite hus som familien bruker som fritidsbolig, kan den ikke kreves overtatt etter husfskl § 3 selv om den tjener som felles bolig i feriene.

Selv om presiseringen etter ordlyden bare er knyttet til fast eiendom, må tilsvarende begrensning også inntolkes for de øvrige boformer – som en presisering av begrepet "felles hjem". En leilighet samboerne bruker fast i feriene faller utenfor reglene i husfskl § 3.

Etter forholdene kan det imidlertid tenkes at samboerne bor sammen på to steder, slik at begge boliger omfattes.

Det er følgelig bare boliger som etter sin art utelukkende eller hovedsakelig tjener som samboernes felles bolig, og som utelukkende eller hovedsakelig brukes til dette, som kan kreves overtatt etter reglene i husfskl § 3.

For faste eiendommer, herunder eierseksjoner, innebærer overtakelsen overføring av eiendomsretten. For borettslagsleiligheter og lignende – hvor retten til boligen er knyttet til et atkomstdokument (andelsbevis, aksje osv) – går retten ut på å overta atkomstdokumentet. Er boligen leid, går retten ut på at å tre inn i leiekontrakten.

For boligformer hvor det gjelder begrensninger i adgangen til å overdra rettigheten, er det gitt korresponderende regler i de aktuelle lover, se eksempelvis borettslagsloven § 16 tredje ledd bokstav a og husleieloven § 8-3 tredje ledd.

For fast eiendom (inkludert eierseksjoner) er det fra overtakelsesretten gjort unntak for eiendom den andre har odelsrett til, eller som er ervervet fra eierens slekt ved arv eller gave.

Etter endringer i odelsloven – og en innskjerping i rettspraksis – vil det kun unntaksvis kunne tenkes at en odelseiendom hovedsakelig har tjent til bolig.

Begrensningen for arv og gave er begrunnet både i eierens tilknytning til eiendommen og i hensynet til giver eller arvelater. Tilsvarende begrensning kunne også vært begrunnet for borettslagsleiligheter ervervet ved arv eller gave, men slik er loven ikke formulert. I disse tilfeller må forholdet i stedet vektlegges i vurderingen av om den andre har tilstrekkelig sterke grunner til å kreve overtakelse.

3.4.4 Hvilket innbo omfattes?

Ved samlivsbrudd kan en samboer kreve å overta vanlig innbo i det tidligere felles hjem, se husfskl § 3 første ledd nr 4 jf innledningsordene.

Etter ordlyden i nr 4 gjelder retten vanlig innbo, men sett i sammenheng med innledningsordene ”følgende rettigheter til deres felles hjem” fremgår det at vanlig innbo på hytta eller lignende ikke omfattes. I den tilsvarende regel for ektefeller i el § 67 fremgår dette direkte av ordlyden; ”vanlig innbo i det felles hjemmet”.

Med vanlig innbo avgrenses mot dyre malerier, antikviteter, lydanlegg mv.

Ved vurderingen av om det foreligger sterke grunner er det tilknytningen til og behovet for eiendelene som vil være avgjørende. Eiendeler som er ment til bruk for barna, vil normalt den som barna blir boende hos få overta.

I el § 61 e) finnes en regel om at den ektefelle som barna blir boende hos kan kreve forlods uttak eiendeler som er ervervet til særskilt bruk for barna. Med forlods uttak menes at ektefellen får overta eiendelene uten å måtte betale for dem. Selv om gode grunner taler for en tilsvarende ordning mellom samboere, er systemet etter husstandsfellesskapsloven at den som overtar eiendeler som helt eller delvis tilhører den annen, må betale for hva den andre eier, se pkt 3.4.8.

3.4.5 Hva ligger i sterke grunner?

Hva som menes med sterke grunner er det ikke gitt noen anvisning på i loven, men vurderingen må være den samme som etter el § 74 jf § 67, hvor det uttrykkelig er sagt at det skal legges vekt på ektefellenes og barnas behov. Har samboerne barn, vil som regel hensynet til disse være utslagsgivende. Den av foreldrene barna skal bli boende fast hos, vil ofte få medhold i krav om overtakelse av boligen – fordi barna skal slippe å bryte opp med nærmiljøet.

Om hensynet til barnets beste ved valg av fast bosted, se generelt *Trude Haugli*, Lov om barn og foreldre (pensumhefte), kapittel 4 og 5.

3.4.6 Særlig om eiendeler i sameie

Bolig og innbo vil ofte tilhøre samboerne i sameie. Retten til å overta etter reglene i husfskl § 3 gjelder enten eiendelen fullt ut tilhører den andre eller er i sameie. Dette er uttrykkelig sagt

vedrørende fast eiendom (nr 3) og innbo (nr 4), men det samme gjelder også for rett til å tre inn i leiekontrakt (nr 1) eller overta atkomstdokumenter leierett er knyttet til (nr 2).

Leiekontrakten vil ofte være inngått i begge samboeres navn, og samboerne kan eie andelsbevis i borettslaget sammen, se brl § 13 niende ledd.

Det er et mindre inngrep å løse ut den andres eierandel enn å frata vedkommende eneeiendomsretten. For bolig og innbo ligger det i kortene at ved samlivsbrudd må normalt en av dem løses ut. Ingen av dem kan kreve at sameierforholdet skal fortsette, og alternativet til overtakelse etter husfskl § 3 er å kreve tvangsoppløsningssalg etter saml § 15. Slikt tvangssalg innebærer en usikkerhet, og kan i prinsippet føre til at ingen av samboerne får beholde hjemmet. Selv om det ikke er sagt i lovteksten, vil det derfor stilles mindre sterke grunner ved overtakelse av den annens sameierandel, enn hvor den andre var eneeier.

3.4.7 Beskyttelse av retten til overtakelse, midlertidige forføyninger

Det er i dag intet som hindrer eiersamboeren å selge bolig og innbo som han eier, slik at retten til overtakelse blir illusorisk. For ektefeller gjelder det som nevnt i pkt 2.1 regler som begrenser eierektefellens rådighet over felles bolig. For å beskytte ektefellers rett til overtakelse av bolig ved skifteoppgjør, er det i el § 34 bestemt at rådighetsbegrensningene varer helt til det er avgjort hva som skal gjøres med boligen. For bolig som er den enes særeiemidler opphører begrensningene allerede ved separasjon eller skilsmisse.

Som nevnt i pkt 1.5 er det foreslått tilsvarende rådighetsbegrensninger for samboeres felles bolig, blant annen begrunnet med hensynet til å gjøre overtakelsesretten reell. I så fall må det vedtas en regel tilsvarende den som gjelder for felleseiemidler, slik at begrensningene gjelder helt til det er avgjort hva som skal gjøres med boligen. Det er etter samlivsbruddet behovet for beskyttelse er sterkest.

Dersom en samboer ønsker å overta den annens bolig ved samlivsbrudd og har mistanke om at den andre vil forhindre dette ved salg, kan retten til overtakelse bare sikres ved at det begjæres midlertidig forføyning etter reglene i tvangsl kap 15. Tingretten kan bestemme at eieren nektes å selge boligen dersom den andre sannsynliggjør en rett til overtakelse og at eierens "adferd gjør det nødvendig med en midlertidig sikring av kravet fordi forfølgningen eller gjennomføringen av kravet ellers vil bli vesentlig vanskeliggjort", se tvangsl § 15-2 første ledd a) jf § 15-6.

I spesielle tilfeller kan det også treffes midlertidig forføyning som går ut på at den ene samboeren flytter ut, inntil spørsmålet om overtakelse eller bruksrett er endelig avgjort.

Vilkåret er at ”det finnes nødvendig å få en midlertidig ordning i et omtvistet rettsforhold for å avverge en vesentlig skade eller ulempe, eller for å hindre voldsomheter som saksøktes adferd gir grunn til å frykte for”, se tvangsl § 15-2 første ledd b). Se som eksempel *LG 1995 00609* hvor konfliktnivået mellom de tidligere samboere var slik at det ville påføre kvinnen i forholdet psykiske plager ved å fortsette å bo i samme hus.

Det som er sagt ovenfor gjelder også hvor boligen er i sameie. Salg av den ene samboerens ideelle andel er normalt ikke særlig praktisk. Derimot kan det tenkes et behov for midlertidige forføyninger for avklaring av boretten frem til spørsmål om overtakelse eller bruksrett er endelig er avgjort.

En samboer kan kreve et sameie i felles bolig oppløst ved tvangssalg etter reglene i saml § 15 såfremt den andre ikke protesterer eller protesten er klart grunnløs. I *LB 1999 03714* ble krav om tvangsoppløsningssalg fra den samboeren ikke tatt til følge, idet den andres sannsynliggjøring av rett til overtakelse etter husfskl § 3 ikke kunne anses som en klart grunnløs protest.

3.4.8 Oppgjør, verdsettelse og overtakelse

I husfskl § 3 fjerde ledd gis det – gjennom henvisninger til ekteskapsloven og skifteloven – regler om ”oppgjør og skiftetakst”, som kan virke litt forvirrende. De viktigste reglene vi kan lese ut av henvisningene er at boligen eller innboet skal overtas til markedsverdi (el § 69 første ledd jf sl § 125 første ledd første punktum) og at hver av partene kan kreve verdien fastsatt ved skiftetakst dersom de ikke blir enige om verdien (sl § 125 første ledd annet punktum).

Skiftetakst er en form for rettslig skjønn ved verdsettelse av eiendeler i forbindelse med skifteoppgjør. Vilkåret for å kreve skiftetakst er etter sl § 125 at det ”ved skifte av dødsbo eller oppgjør etter ekteskapsloven [er] uenighet om verdien av en eiendel”. Gjennom henvisningen i husfskl § 3 gjelder dette også ved uenighet om verdien ved overtakelse av bolig eller innbo etter reglene i husstandsfellesskapsloven. Kostnadene ved skiftetaksten – se rettsgebyrloven⁴⁴ § 11 nr 1 og rettsgebyrforskriften av 15. februar 1983 nr 86 § 1-2 – må som utgangspunkt deles mellom samboerne, se sl § 125 annet ledd tredje punktum om at omkostningene skal dekkes av ”boet”.

Når det gjelder *verdsettelsestidspunktet* innebærer henvisningen til el § 69 annet ledd annet punktum at verdsettelsen skal knyttes til det tidspunkt det ble avgjort at overtakelse skulle skje, se eksempelvis *LB 2002 02261*.

Som regel har den faktiske overtakelse skjedd på et tidligere tidspunkt. Dersom det i denne perioden ikke er avtalt eller krevd vederlag for bruken (se pkt 3.4.9), kan dette

⁴⁴ Lov om rettsgebyr av 17. desember 1982 nr 86 (rgbl).

komponeres ved at den overtakende samboer i det interne forholdet mellom dem (se pkt 2.3) blir ansvarlig for løpende låneavdrag fra det tidspunkt samlivsbruddet skjedde.⁴⁵

Gjennom henvisningen til el § 70 annet ledd gis den samboer som overtar fast eiendom rett til å gjøre opp kjøpesummen gjennom et såkalt skifteutlegg – dvs en ufrivillig stiftet pantobligasjon. Pantobligasjonen kan sies opp fra begge parter vedkommende med seks måneders varsel. Realiteten er at betalingen utsettes i minst seks måneder, slik at den overtakende i mellomtiden kan skaffe seg annen finansiering. Kravet er rentebærende med åtte prosent effektiv årlig rente.⁴⁶

Dersom den ene samboeren ikke betaler det han plikter ved overtakelse av eiendeler etter disse bestemmelser kan han pålegges å betale renter etter reglene i el § 70 fjerde ledd. Etter denne kan renten tidligst begynne å løpe fra to år etter samlivsbruddet. Ekteskapslovens regler om renter bygger på en forutsetning om at det også under skifteoppgjøret består et formuesfellesskap.⁴⁷ Ved en samboers overtakelse av bolig etter husfskl § 3 ligner situasjonen mer på et ordinært salg – bortsett fra at den faktiske bruken normalt vil være overtatt lenge før eiendomsretten overføres. Likevel vil det normale være at det avtales eller fastsettes et overtakelsestidspunkt hvor eiendomsretten overføres og kjøpesummen betales. Betales ikke kjøpesummen i tide, og den faktiske bruk er overtatt, burde det kunne kreves renter etter de alminnelige regler i morarenteloven.⁴⁸ I forbindelse med skifteoppgjøret må samboerne kunne avtale renteplikt ved forsinket betaling.

3.4.9 Midlertidig bruksrett

Dersom særlige grunner taler for det, kan en samboer kreve midlertidig bruksrett til bolig som tilhører den annen, se husfskl § 3 annet ledd. Uttrykket *særlige grunner* er brukt for å vise at bruksrett skal være noe lettere å få tilkjent enn rett til overtakelse – hvor det kreves *sterke* grunner. Denne forskjellen er i tråd med det som gjelder for en ektefelles særeiebolig, se ordlyden i el § 74. Krav om bruksrett kan gjerne fremsettes som subsidiært i forhold til krav om overtakelse.

Det følger av ordlyden i husfskl § 3 annet ledd bruksrett bare kan kreves til borettslagsleiligheter, eierseksjonsleiligheter og eneboliger, men ikke til leid bolig ("bolig som er nevnt i første ledd nr. 2 eller 3"). Det er antakelig vanskelig å inntolke en slik regel, selv om de beste grunner taler for å la bruksretten også omfatte leid bolig.

Det kan også reises tvil om henvisningen innebærer at det bare kan kreves bruksrett til bolig som fullt ut eller hovedsakelig har vært samboernes felles hjem. En slik begrensning gjelder ikke for ektefeller etter el § 74 annet ledd.

⁴⁵ Se som eksempel Asker og Bærum tingretts dom av 16. mai 2002, kort referert i *LB 2002 02261*.

⁴⁶ Fastsett i forskrift av 18. desember 1992 nr 1082, med hjemmel i el § 70 annet ledd. Rentefoten har vært uendret siden 1993.

⁴⁷ Om kompliserte rentespørsmål ved skifte mellom ektefeller, se *LB 2002 01144*.

⁴⁸ Lov om renter ved forsinket betaling mm av 17. desember 1976 nr 100 (rentel).

Spørsmålet om hvilke boliger bruksretten det kan kreves bruksrett til er ikke drøftet i *NOU 1999: 25*, men når Samboerutvalget foreslo ”en ny regel tilsvarende den vi har i ekteskapsloven § 68 annet ledd”, underbygger dette hva som er sagt ovenfor om at reglene for samboere er ment å tilsvare de som gjelder for ektefeller.

Derimot sies det uttrykkelig i husfskl § 3 annet ledd annet punktum at unntakene for eiendom eieren har odelsrett til eller som er ervervet ved arv eller gave fra eierens slekt ikke gjelder ved bruksrett.

Bestemmelser om vederlag (husleie) for bruksretten er heller ikke inntatt i lovteksten, men vederlag var forutsatt i forarbeidene.⁴⁹ En regel om dette er foreslått inntatt i loven, se *NOU 1999: 25* punkt 13.3.3 og pkt 1.5. Det må etter dette være på det rene at eieren *kan* kreve husleie, men det er mer tvilsomt om bestemmelsen i el § 68 annet ledd tredje punktum om at husleie bare kan kreves fra det tidspunkt det ble fremsatt kan gjelde tilsvarende. I mangel av klare lovregler må løsningen antakelig bero på en helhetlig vurdering av hva som må anses avtalt eller forutsatt mellom samboerne. Spørsmål om husleie må også ses i sammenheng med hvordan de øvrige utgifter knyttet til boligen fordeles.

Er boligen i sameie, skal den bruksberettigede bare betale husleie for den annens eierandel, dvs en forholdsmessig husleie, sammenlign el § 68 annet ledd annet punktum.

I hvilken utstrekning husleieloven får anvendelse på forholdet er ikke helt avklart, men utgangspunktet må være at husleieloven gjelder så langt den passer. Reglene om oppsigelse mv passer ikke, men de øvrige bestemmelser om utleiers og leietakers plikter må kunne anvendes så langt de passer og ikke annet er avtalt eller fastsatt mellom samboerne.

Når loven bruker uttrykket ”midlertidig bruksrett” siktes det ikke bare helt kortvarige bruksretter, snarere tvert i mot. Poenget er – som for ektefeller – at bruksretten normalt må tidsbegrenses. Bruksrett gis bare for så lang periode det foreligger sterke grunner for det, eksempelvis til barna har fullført grunnskole.

I el § 68 er det uttrykkelig sagt at bruksretten ”faller bort når hensynet til ektefellen eller barnas behov ikke lenger gjør bruksrett rimelig”. Tilsvarende må gjelde for samboere. Selv om bruksretten er fastsatt til eksempelvis tre år, må eieren kunne kreve den opphørt dersom begrunnelsen for bruksretten ikke lenger foreligger.

En helt midlertidig bruksrett inntil videre, eller inntil spørsmålet om bruksrett eller overtakelse er avklart, gir husfskl § 3 annet ledd ikke hjemmel for. En midlertidig avgjørelse om bruksrett må i tilfelle skje som en midlertidig forføyning etter reglene i tvangsl kap 15, se pkt 3.4.7 og *LB 2002 01525*.

⁴⁹ Se Ot prp nr 52 (1990-91) side 25. Se ellers om grunnlaget for husleie i *LB 1995 00798*.

3.5 Betydningen av samboeravtaler og lignende

I en samboeravtale kan samboerne forhåndsavtale hvordan delingsoppgjøret ved samlivsbrudd skal skje. Eksempelvis kan det tenkes at samboerne i forbindelse med etablering av sameie også gjorde avtaler om utløsningsrett og/eller bruksrett. Avtaler som omfatter felles bolig og/eller vanlig innbo i denne, kan tenkes å komme i strid med en samboers rett til overtakelse eller bruksrett etter husfskl § 3. Samboerne har for eksempel avtalt at Per skal kunne løse ut Karis sameieandel, men ved samlivsbruddet ønsker Kari å overta boligen for å bli boende der sammen med barna. Denne konflikten er regulert i husfskl § 4: En avtale mellom samboerne setter ikke lovens bestemmelser til side, men skal likevel tas i betraktning i vurderingen av om det foreligger sterke grunner.

Som en regel om avtalerevisjon går husfskl § 4 lenger enn den alminnelige urimelighetsregel i avtl § 36. Særlig vil den få betydning hvor delingsavtalen i seg selv ikke er urimelig for noen av samboerne, men hvor hensynet til barna tilsier at avtalen settes til side.

Bestemmelsen retter seg mot forhåndsavtaler, dvs avtaler inngått før eller under samlivet. Avtaler om delingen etter at samlivsbruddet er rammes ikke av husfskl § 4, men må i tilfelle angripes gjennom alminnelige avtalerettslige regler.

Det samme gjelder avtaler om rett til å overta andre eiendeler enn de som omfattes av husstandsfellesskapsloven, eksempelvis om hvem som skal overta fritidsbolig, bil osv.

En avtale om å overta den andre samboers faste eiendom – eller andel av denne – ved samlivsbrudd er en tingsrettslig avtale om løsningsrett som også reguleres av løsningsrettsloven, se løl § 1. For eiendom i sameie vil slike bestemmelser også kunne inntas i en sameieavtale (sameievedtektene).

Samboerne kan også gjøre avtaler om vederlagskrav. Når Kari bruker midler på å pusse opp Pers bolig, er det også i egen interesse – så fremt hun blir boende der. I et slikt tilfelle er det eksempelvis mulig å avtale at dersom samlivet tar slutt før det er gått en bestemt periode, skal Kari få refundert en forholdsmessig andel av sine utgifter.

De ulovfestede regler om en samboers rett til vederlag, må som utgangspunkt vike for avtale. Er Per og Kari blitt enige om at Kari kan bygge om Pers bolig så mye hun vil, men uten å få noe vederlag, vil dette normalt avskjære et vederlagskrav – med mindre avtalen kan revideres etter avtalerettslige regler. Det samme gjelder også som utgangspunkt dersom det ikke er inngått noen avtale, men Per har gjort det klart at en forutsetning for Karis investeringer er at hun ikke kan kreve noe tilbake.

De avtalebetraktninger som legges til grunn ved spørsmålet om stiftelse av medervervssameie (se pkt 2.2, særlig pkt 2.2.4), vil også være anvendelig i forhold til spørsmålet om vederlag er avtalt eller forutsatt mellom samboerne.

4 Når en samboer dør

4.1 Oversikt

Det finnes ingen lovfastsatte regler om deling av *verdier* når samboerforholdet oppløses ved den enes død, slik det gjør for ektefeller. På samme måte som ved samlivsbrudd består dette oppgjøret først og fremst i en avklaring av eierforholdene, se pkt 3.2. Ved et samlivsbrudd kan det være vanskelig nok å avklare hva partene hadde avtalt eller forutsatt mange år tidligere. Enda vanskeligere blir dette når én av dem er døde.

Selv om det ikke skal foretas noen deling av verdier, kan reglene om vederlagskrav likevel medføre en viss formuesforskyvning, se nærmere pkt 4.3.

Gjenlevende samboer kan kreve å overta bolig og innbo som helt eller delvis tilhørte avdøde – omtrent som ved samlivsbrudd, se pkt 4.4.

Samboere har ikke legalarverett etter hverandre, og heller ikke rett til uskifte. En oversikt over samboeres arve- og skifterettslige stilling er gitt i pkt 4.2.

Dersom samboerne har barn (livsarvinger) er deres mulighet til å sikre hverandre ved testament begrenset. Et alternativ til å sikre hverandre økonomisk ved den enes død er å tegne livsforsikring til fordel for gjenlevende samboer. Om hvordan samboerne kan sikre hverandre ved død, se pkt 4.5.

Som den avdøde samboers rettsetterfølgere har avdødes arvinger i prinsippet samme posisjon som avdøde selv ville hatt ved samlivsbrudd. Hadde avdøde opparbeidet seg en sameierposisjon, vil hans arvinger arve sameieretten. For vederlagskrav kan det imidlertid tenkes at terskelen for å tilkjenne arvingene et slikt krav ligger noe høyere, se pkt 4.3

4.2 Gjenlevende samboers arve- og skifterettslige stilling

Samboere har ikke **legalarverett** etter hverandre, men regler om en beløpsbegrenset arverett og rett til uskifte med tidligere felles bolig er foreslått, se pkt 1.5.

Skal gjenlevende samboer arve, må det i tilfelle bygge på **testament**. Ved testament kan de også fastsette uskiftelignende ordninger, se pkt 4.5.1. Tolkingsreglene (presumsjonsreglene) i al § 48 og § 67 gjelder tilsvarende for samboere så langt de passer, se pkt 1.6.

Dersom gjenlevende samboer ikke er tilgodesett i førstavdøde samboers testament (eller bare med en bestemt sum eller gjenstand), har han eller hun heller ikke skifterettslig status som **loddeier** i dødsboet, jf sl § 124.

Den *materielle betydning* av at gjenlevende samboer ikke er loddeier er først og fremst at han eller hun ikke har noen alminnelig rett til å kreve overtakelse av eiendeler som tilhørte førstavdøde samboer, jf sl § 61 annet ledd annet punktum – se *Rt 1978 1352*. Gjennom reglene i husfskl § 2 om gjenlevende samboers rett til å overta felles bolig og vanlig innbo vil dette som regel ha mindre betydning, se pkt 4.3. Problemet kan imidlertid komme på spissen hvor avdøde etterlot seg eksempelvis bil, båt, hytte osv som tilhørte ham alene, men som gjenlevende er knyttet til og/eller har behov for.

Når det gjelder de *formelle posisjoner* er ved *privat skifte* den mest uheldige virkning at gjenlevende samboer ikke er blant dem skifteattest kan utstedes til, hvilket betyr at det bare er førstavdøde samboers arvinger som forestår dødsboskiftet – som ofte omfatter samboernes felles hjem, se sl § 82 jf § 78. Dette kan lett skape både praktiske og følelsesmessige problemer.

Ved *offentlig skifte* er tingretten gitt kompetanse til å avgjøre gjenlevendes krav om overtakelse av bolig eller innbo etter skifteprosessuelle regler som ledd i skifteoppgjøret, se husfskl § 2 fjerde ledd. Selv om gjenlevende formelt sett ikke er loddeier, får han eller hun likevel en mer sentral posisjon i skifteoppgjøret.

For å få status som loddeier, må gjenlevende samboer være tilgodesett i avdødes testament med en bestemt brøk – eventuelt ”resten”, se sl § 124 første ledd. Samboere som ønsker at den gjenlevende av dem skal få formell posisjon som loddeier på dødsboskiftet bør derfor sørge for å tilgodese hverandre i testament med en viss brøk. Det er ingen krav om hvor stor brøken er.

4.3 Vederlagskrav ved en samboers død

På samme måte som ved samlivsbrudd skjer det heller ikke ved død noe delingsoppgjør mellom samboerne mht verdier, slik det gjøres ved en ektefelles død. Oppgjøret består først og fremst i å avklare hvem som eier hva, se pkt 3.2. Reglene om vederlagskrav innebærer likevel en viss deling av verdier skapt under samlivet, men forutsetter at den vederlagskrevende i vesentlig grad har medvirket til verdiskapningen (berikelsen) på den annens hånd. Grunnlaget for vederlagskrav er i prinsippet det samme enten kravet fremmes ved samlivsbrudd eller ved død.

Når en samboer har brukt penger på bolig eller annet som tilhører den annen, kan det lett føles litt urimelig at disse verdier skal overtas av den avdøde samboerens arvinger. I prinsippet skulle også avdødes arvinger kunne kreve vederlag fra gjenlevende samboer for

berikelse avdøde har tilført gjenlevende. Det tilsvarende spørsmål for ektefeller er uavklart. Antakelig må løsningen være at vederlagskrav fra førstavedes arvinger mot gjenlevende samboer ikke er utelukket, men at det må kreves mer før et slikt krav finnes rimelig. Det finnes ingen eksempler i rettspraksis på vederlagskrav *mot* gjenlevende samboer.

For vederlagskrav basert på **berikelses- eller restitusjonsprinsipper**, gjelder de samme regler som det er redegjort for under pkt 3.3

I *Rt 2000 1089* ble gjenlevende samboer tilkjent kr 400.000 som vederlag for i flere år å ha utført omfattende **stell og pleie av avdøde**. Det ble blant annet lagt vekt på at omsorgsarbeidet var så omfattende at det begrenset gjenlevendes muligheter for inntektsgivende arbeid. I dommen foretas det en relativt grundig vurdering av grunnlaget for vederlag i slike tilfeller, og for hvordan vederlagskrav fastsettes.

”Jeg har kommet til at alminnelige berikelses- og restitusjonsprinsipper må kunne gi grunnlag for en samboers krav på vederlag for stell og pleie av bofellen ved samlivsbrudd eller ved død. Dette underbygges av at den rettssetning som uttales i dommen fra 1984, har blitt forstått som uttrykk for en mer generell oppfatning om at det ved opphør av samboerforhold er plass for vederlagskrav ut fra slike prinsipper, jf. NOU 1999:25 Samboerne og samfunnet side 130 og Vedlegg 1 sidene 186 og 190 og Strøm Bull: Ugift samliv side 101 og sidene 171-172. Utredningen foreslår i tråd med dette lovfestet retten til vederlag i samboerforhold.

Etter min mening tilsier også rettferds- og rimelighetsgrunner et slikt resultat. Hensynet til pleietrengende samboer som har en sterk interesse i å motta omsorg og nødvendig stell og pleie, og rimelighet i forhold til den samboer som yter slik innsats, taler for at vederlag for omsorg, stell og pleie bør kunne kreves. Det er nærliggende å anta at den samboer som nyter godt av omsorg, stell og pleie ønsker å tilgodese bofellen økonomisk når denne gjør en vesentlig innsats for å bedre livskvaliteten for den pleietrengende. Særlig vil dette være tilfellet når samboers stell og pleie trer i stedet for leie av hjemmehjelp eller bruk av det offentlige hjelpeapparat. Dette gjelder ikke minst om samboeren tar permisjon fra arbeidet eller trer ut av arbeidslivet for å kunne gi ekstraordinær omsorg, stell og pleie. I slike tilfeller vil et vederlagskrav basert på tapte inntekter også å ha karakter av en form for erstatning. Hensynet til den pleietrengendes økonomi og eventuelle arvinger trer i slike tilfeller mer i bakgrunnen.

Spørsmålet er dernest på hvilke vilkår det kan kreves vederlag for stell og pleie. I tråd med de regler som gjelder for vederlagskrav mellom ektefeller, og med den rettssetning som kom til uttrykk i dommen fra 1984, må det kreves at samboers innsats har tilført den annen samboer en økonomisk fordel. Den økonomiske fordel vil det normalt være naturlig å se som en berikelse eller en besparelse. Fordelen vil være bestemmende for det maksimale omfang av vederlagskravet. Hvorvidt det skal betales vederlag, og i tilfelle hvor meget, beror i tillegg på en skjønnsmessig rimelighetsvurdering.

Ved bedømmelsen av om en økonomisk fordel kan anses tilført må utgangspunktet tas i en objektivisert norm. Dersom samboeren er pleietrengende på grunn av sykdom, skade eller andre forhold, vil daglig omsorg, stell og pleie som går lenger enn det som hører med i samboerforhold, normalt måtte anses for å tilføre den pleietrengende en økonomisk fordel.

Vederlag kan bare kreves så langt dette finnes rimelig. Normalt vil et vederlag bare kunne tilkjennes i de tilfeller den økonomiske fordel ikke er uvesentlig. Konkret må sykdom, skade eller andre forhold ha medført at det foreligger et særlig sterkt og mer langvarig behov for omsorg, stell og pleie. Vederlag framstår i slike tilfeller som rimelig når samboers innsats er ekstraordinær i omfang og varighet. Ved bedømmelsen av om omfanget er ekstraordinært må blant annet tas i betraktning belastninger som følger av den pleietrengendes sinnstilstand, smerter og graden av hjelpeløshet, og om stell og pleie finner

sted på dagtid eller er døgkontinuerlig. Normalt må omsorgsoppgaven ikke være kortvarig som eksempelvis ved akutt sykdom. Hvis omsorgsoppgaven er så omfattende at samboeren får redusert inntekt eller inntektsbortfall, og stell og pleie treer i stedet for sykehjem eller nødvendig leid pleiehjelp, vil et vederlagskrav kunne stå særlig sterkt.”

Høyesterett uttalte seg ikke om hva samboerne kunne ha avtalt eller forutsatt vedrørende eventuelt vederlag. Derimot ble det antatt ”at den samboer som nyter godt av omsorg, stell og pleie ønsker å tilgodese bofellen økonomisk når denne gjør en vesentlig innsats for å bedre livskvaliteten for den pleietrengende”.

Vederlag for blant annet stell og pleie av avdøde samboer ble forgjeves krevd i *LF 2002 00011* og *LB 2000 01146*.

4.4 Gjenlevende samboers rett til bolig og innbo

Når samboerforholdet opphører ved den ene samboers død, har gjenlevende samboer rett til å overta tidligere felles bolig dersom særlige grunner taler for det, se husfskl § 2. Retten til overtakelse gjelder de samme former for bolig som ved samlivsbrudd, se pkt 3.4.3.

Husstandsfellesskapsloven inneholder ingen regler om gjenlevende samboers rett til å tre inn i avdødes leiekontrakt – slik man kan ved samlivsbrudd, men slik rett følger av husll § 8-2 første ledd c).

Gjenlevende samboer kan heller ikke kreve midlertidig bruksrett til bolig slik man kan ved samlivsbrudd, se pkt 3.4.9. Det kan for øvrig heller ikke gjenlevende ektefelle.

Vilkåret for overtakelse ved død er *særlige grunner*, mens det ved samlivsbrudd kreves *sterke* grunner. Denne forskjell er gjort bevisst for å markere at det skal mindre til for å overta ved død. Forskjellen er lett å forklare; ved samlivsbrudd står valget mellom de to tidligere beboere, mens det ved død blir et spørsmål om gjenlevende samboer skal få beholde sitt hjem eller om førstavdødes arvinger skal få overta det – eventuelt for å selge det. Vilkåret særlige grunner er i tråd med hva som gjelder for gjenlevende ektefelles rett til å overta tidligere felles bolig som var førstavdødes særeie, se sl § 63 annet ledd if.

Fra forarbeider til husfskl § 2⁵⁰ gjengis følgende:

”Vurderingen av om det foreligger særlige grunner, vil måtte foretas på grunnlag av en avveining av behovene og interessene hos de gjenlevende husstandsmedlemmer og det avdøde husstandsmedlems arvinger. Et sentralt moment i en slik vurdering vil også være eventuelle barns behov. Omsorg for barn kan derfor være en omstendighet som kan begrunne overtakelsesrett til bolig og innbo for et gjenlevende husstandsmedlem. Andre momenter i en slik avveining kan være samlivets varighet og om boligen er bygget opp i fellesskap og til felles bruk av husstandsmedlemmene. Det er også naturlig å legge vekt på om gjenlevende husstandsmedlem har solgt sin egen bolig for å etablere seg i husstandsfellesskapet. Videre må

⁵⁰ Ot prp nr 52 (1990-91) side 22.

en se hen til gjenlevende husstandsmedlemmers helsetilstand, alder og konkrete muligheter for å skaffe seg annen bolig. På samme måte vil det være naturlig på den annen side å vurdere den tilknytning til og det behov som eventuelle arvinger etter det avdøde husstandsmedlem måtte ha for å overta avdødes bolig.”

Det økonomiske oppgjøret ved overtakelse følger de samme reglene som for dødsboskifte ellers, også i de tilfeller gjenlevende samboer ikke er arving (loddeier) i boet. Ved offentlig skifte kan kravene om overtakelse avgjøres av tingretten som en del av skifteoppgjøret og etter skifteprosessuelle regler, se pkt 4.2.

Gjenlevende må betale full markedsverdi for boligen, men kan på samme måte som ved samlivsbrudd gjøre opp ved skifteutlegg, se pkt 3.4.8.

Gjenlevende samboer kan videre kreve å overta *vanlig innbo* i det tidligere felles hjem. Bortsett fra at vilkåret er særlige grunner i stedet for sterke grunner, er reglene ellers som ved samlivsbrudd, se pkt 3.4.4.

4.5 Avtaler, testamenter mv med tanke på samlivsoppphør ved død

4.5.1 Bestemmelser i testament

Så fremt ingen av samboerne har livsarvinger kan de i testament bestemme de ordninger de måtte ønske. Det vanligste er i så fall å opprette gjensidig testament, dvs at samboerne gjensidig tilgodeser hverandre, se al § 49 tredje ledd.⁵¹ Ved opprettelse av gjensidig testament bør samboerne ta stilling til om den lengstlevende av dem skal arve alt med endelig virkning, eller om det ved lengstlevendes død skal skje en fordeling mellom deres slekter, eventuelt at arven skal tilfalle noen andre de er enige om. (Bestemmelser om fordelingen når begge er døde kalles sekundærttestasjoner.) Skal det skje en bestemt fordeling ved lengstlevendes død, må de også ta stilling til om dette skal få betydning for gjenlevendes rådighet over midlene, både i live og ved testament. For ektefeller er utgangspunktet at sekundærttestasjoner ikke får betydning for gjenlevendes rådighet i live, se al § 67 nr 1, mens det for samboere er litt usikkert hva løsningen blir når intet er bestemt om rådigheten ved testament – sammenlign al § 58. Antakelig blir løsningene de samme for samboere, se pkt 1.6. Det sikreste er uansett å ha klare bestemmelser om disse spørsmål. Eksempelvis slik:

”Ved lengstlevendes død skal det vi etterlater oss tilfalle Kreftforskningen, med mindre gjenlevende ved gyldig testament har bestemt noe annet.”

⁵¹ Eksempelvis helt enkelt slik: ”Når en av oss dør, uansett hvem, skal den gjenlevende arve alt etter den førstavdøde.”

Det forekommer at samboere i gjensidig testament gir hverandre rett til å sitte i uskiftet bo.

Det er ingen treffende formulering. Samboerne bør konkret formulere hva de ønsker av ordninger, for eksempel av sekundærttestasjoner, begrensninger i råderetten osv.

Testamentsreglene gir større rom for individuelle tilpasninger enn hva som følger av uskiftereglerne.

Har samboerne livsarvinger vil reglene om livsarvingers pliktdelsrett som utgangspunkt medføre at de i testament bare kan disponere over en tredel av det de etterlater seg, se al § 29. Dette gjelder uavhengig av om barna er fellesbarn eller særkullsbarn. Har bare den ene samboer barn, gjelder begrensningene bare for denne.

Det er imidlertid intet i veien for at barna samtykker i et pliktdelskrenkende testament, se al § 29 annet ledd hvor det fremgår at det med særlig hjemmel også kan disponeres over pliktdelsarv. Samtykke er en slik særlig hjemmel.

En praktisk ordning er ofte at gjenlevende samboer i testament gis livsvarig bruksrett. På denne måten sikres gjenlevende fortsatt å kunne bli boende, mens førstavedes arvinger på den annen side sikres eiendommen.

Dersom ikke samtlige livsarvinger samtykker, kan samtykket bare gjelde rett til å arve verdier. Omfatter testamentet eiendeler som i verdi overstiger den fri tredel, må som hovedregel samtlige livsarvinger samtykke.

Et forhåndssamtykke har mange fellestrekk med avkall på ventet arv, og det kan dukke opp spørsmål om testatorenes barnebarn er bundet av et samtykke deres foreldre har gitt. Etter hovedreglene i al § 45 er avkallet bare bindende for barnebarna (avkallsgivers livsarvinger) dersom det er gitt mot rimelig vederlag. Etter min mening kommer imidlertid disse regler ikke til anvendelse, idet al § 45 bare omfatter de tilfeller hvor det er arvingen som på eget initiativ frasier seg sin rett til arv. Noen tungtveiende grunn for at en arving skal kunne gi avkall på fremtidig arv på vegne av seg *og sine barn* foreligger det ikke. Derimot taler gode grunner for at eksempelvis samboere med barn skal kunne opprette gjensidig testament med samtykke fra sine barn, og ha visshet om at testamentet også vil være gyldig overfor barnebarna.

Konflikten i forhold til al § 45 kommer bare på spissen i de tilfeller avkallsgiver dør før arvelater. Hvis de avkallsgivende barna er i live ved arvelaters død, kan ikke barnebarna gjøre noen arvekrav gjeldende.

4.5.2 Samboeravtaler

Samboere som i avtale regulerer de økonomiske forhold mellom seg, må ta i betraktning at samlivet før eller siden tar slutt – ved samlivsbrudd eller død. Et litt komplisert spørsmål er hva som kan bestemmes i samboeravtalen uten at det regnes som en testamentarisk disposisjon. Betydningen av at avtalen betraktes som et testamentarisk disposisjon er for det første at den må være opprettet i testaments former, og for det annet at den faller inn under reglene om livsarvingenes pliktdelsrett. For samboere uten livsarvinger utgjør ikke dette noe problem, idet de kan sørge for at samboeravtalen blir opprettet i testaments former. Mest

praktisk er i så fall å innta alle bestemmelser i ett og samme dokument, som eksempelvis kan kalles Samboeravtale og testament.

I praksis forekommer det at samboerne oppretter testament som henviser til samboeravtalen. Det er en usikker måte. I utgangspunktet er det bare de bestemmelser som er inntatt i det formriktige dokumentet som er gyldige i forhold til formkravene.

Hvis livsarvingene ikke samtykker i testamentariske bestemmelser oppstår det i praksis en del problemer ved at samboerne forsøker å konstruere ordninger hvor de oppnår mye av det samme ved *livsdisposisjoner*, slik at ordningen går klar av de arverettslige begrensninger for testamentariske disposisjoner. Skal noe godkjennes som en livsdisposisjon er hovedregelen at disposisjonen må ha realitet og være gjennomført i arvelaters levetid. Er dette vilkåret oppfylt, er det uten betydning at formålet egentlig er å styre arv, se *Rt 1978 1083*.

Har bare en av samboerne særkullsbarn, og foretar en reell og gjennomført overføring av alt han eier til den andre, vil hans barn ikke ha krav på arv – fordi han ikke etterlater seg noe.

Er det tvil om realiteten, vil formålet ofte ha avgjørende betydning.

Et praktisk eksempel på problemstillingen kan være bestemmelser i samboeravtalen om hva som skal gjøres med bestemte eiendeler ved forholdets opphør, enten det skjer ved samlivsbrudd eller død – og hvor det er helt klart at formålet ikke er å styre arv.

Kari får tilbud om å overta en slektseiendom, men har ikke mulighet til å finansiere kjøpet alene. Hun kjøper den derfor sammen med sin samboer Per. På eiendommen tinglyses det en bestemmelse om at Kari skal ha innløsningsrett overfor Per ved samlivsbrudd eller hvis Per dør, og at Karis slektninger skal ha innløsningsrett for hele eiendommen hvis Kari dør. Når formålet med denne bestemmelse utelukkende er å beholde eiendommen i slekten, er det mye som taler for at bestemmelsene om innløsning ved død ikke er å betrakte som dødsdisposisjoner. Men sikkert der det ikke!

Se til sammenligning *Rt 1956 866* hvor to ugifte kvinner som hadde bygget opp et rederi sammen, hadde opprettet likelydende testamenter hvor de gjensidig innsatte hverandre som enearving. Testamentene ble likevel ikke regnet som ordinære dødsdisposisjoner fordi formålet var å sikre rederiets fortsatte drift, ikke den andres økonomiske stilling.

En annen type avtaler som godtas som livsdisposisjoner er de såkalte pleieavtaler. I norsk rett er det antatt at eldre personer kan bruke det de etterlater seg til å betale for et godt liv i de siste årene. Eksempelvis at det inngås avtale om stell og pleie resten av livet mot å få en sum eller arvelaters hus etter hans død, se blant annet *Rt 1982 1165* og *Rt 1963 540*. Selv om overføringen av verdier først skjer etter arvelaters død, ligger realiteten for hans vedkommende i å ha mottatt stell og pleie – som for ham ofte har større verdi – i sin levetid.

I det tilfellet som er omhandlet i *Rt 2000 1089*, hvor gjenlevende samboer ble tilkjent vederlag for stell og pleie av avdøde samboer (se pkt 4.3), er det rimelig sikkert at en avtale mellom samboerne om at hun skulle få overta leiligheten hans etter hans død mot å stelle og pleie ham resten av hans liv, ville bli godtatt som en livsdisposisjon.

4.5.3 Livsforsikringer

Dersom det ikke er mulig å sikre gjenlevende samboer ved testament, vil den tryggeste måte som regel være å tegne en livsforsikring med gjenlevende samboer som begunstiget.

Forsikringstaker står fritt til å tilgodese hvem han vil i sin livsforsikring, se fal § 15-2.

Livsforsikringen regnes ikke som arv etter avdøde. En samboer med barn kan derfor kjøpe en livsforsikring for sparepengene sine hvor samboeren er begunstiget. Dette må livsarvingene akseptere.⁵²

Livsforsikring er kanskje mest praktisk hvor samboerne har disponible midler det kan kjøpes en livsforsikring for. Det er likevel i prinsippet intet i veien for å lånefinansiere kjøpet av en livsforsikring.

Ved å ta opp lån med sikkerhet i boligen, kan en samboer overføre verdiene fra boligen – via livsforsikringen – til gjenlevende samboer. Gjenlevende samboer kan påberope seg reglene i husfskl § 2 for å få overta huset. I praksis skjer dette ofte ved at hun overtar ansvaret for pantelånet. Brukes livsforsikringen til å innfri lånet, er overføringen av huset gjennomført uten at livsarvingene kan protestere.

Blir livsforsikringen opprettet kort tid før den ene samboeren dør, og samboerne var klar over at døden var nært forestående, kan det tenkes at reglene om disposisjoner på dødsleie får anvendelse.

Det finnes mange ulike former for livsforsikringer. Eksemplene ovenfor sikter til at den ene samboer har tegnet forsikring på eget liv med den annen som begunstiget. En samboer kan også tegne forsikring på den annens liv, dvs at Kari tegner en livsforsikring som kommer til utbetaling dersom Per dør. Hvilken ordning man bør velge avhenger av en rekke forhold, herunder skatte- og arveavgiftsmessige forhold, rådigheten over forsikringen osv.

Dersom ingen er begunstiget etter livsforsikringen, og avdøde ikke etterlater seg ektefelle eller registrert partner, fordeles livsforsikringen mellom avdødes arvinger etter lov eller testament, men regnes likevel ikke som arv, se fal § 15-1. Gjenlevende samboer er ikke blant de som etter loven er berettiget til livsforsikring hvor ingen begunstiget er oppnevnt⁵³ – med mindre samboeren er testamentsarving.

I forsikringer fra før 1989 (vedtakelsen av den nye forsikringsavtaleloven) er det vanlig med standardbegunstigelser i tråd med de fordelingsbestemmelser som i dag finnes i fal § 15-1, dvs med ektefelle og arvinger som begunstiget.

Samboere som har livsforsikringer fra før de etablerte forholdet, bør derfor sjekke hva som er bestemt om begunstigelser i forsikringsavtalen. Med mindre en tidligere begunstigelse er gjort ugjenkallelig, kan den alltid endres, se fal § 15-2 annet ledd.

⁵² De eneste som kan protestere er mindreårige barn som avdøde forsørget, men bare dersom begunstigelsen vil virke åpenbart urimelig, se fal § 15-6.

⁵³ Grunnen til dette var at samboere heller ikke har arverett etter loven.