

# HJORT

## Stiftelse av sameie mellom ektefeller og samboere

20. februar 2022

Advokat og partner Sicilie Tveøy og  
advokat Nicolai Ignacius

1

# H

## Plan for foredraget

- Hvilken betydning har sameie?
  - Ektefelleoppgjør
  - Samboeroppgjør
- Stiftelsesgrunnlagene
  - Bestemt av tredjepart
  - Avtalt sameie
  - Bidrag til ervervet
- Lånefinansierte eiendeler – ansvar utad og innad
- Fastsettelse av eierandelenes størrelse

2



## Hvilken betydning har sameiespørsmålet?

- Under samlivet
- Rådighet over eiendelen
  - Råder fritt over eiendelen, el. § 31 med unntak av felles bolig og vanlig innbo, el. §§ 32 og 33
- Gjenstand for kreditorbeslag, dekl. § 2-2
- Ved samlivsbrudd
- Beregning av boslodd og gjeldsavleggelse, el. § 58
- Rett til å overta eiendelen
  - Ektefeller; el. § 66 «fullt ut eller for det vesentlige eier», el. § 67 særregler ved felles bolig og innbo
  - Samboere og ektefeller med særreie; oppgjør etter eiendomsgrensene, råder fritt over eiendeler
- Tidspunkt for verdsettelse, el. § 69 annet ledd
  - Per skjæringstidspunktet for eiendeler man eier «fullt ut»
  - Ellers når det blir «bestemt» hvem som skal overta, om ikke annet avtales
- Skjevdeling; kun innenfor egen rådighetsdel, el. § 59

3



## Hvilken betydning har sameiespørsmålet?

Eksempel – beregning av boslodd ved gjeld

### Bolig eiet i sameie:

	M	K
Bolig 1 000'	500'	500'
Studielån M	-500'	
Til deling:	0	500'
Skifteløsning:	250'	250'

### Bolig eies av kvinnen:

	M	K
Bolig 1 000'		1000'
Studielån M	-500'	
Til deling:	0	1 000'
Skifteløsning:	500'	500'

4

## H

### Tre stiftelsesgrunnlag for sameie

- I. Bestemmelse fra tredjeperson
- II. Avtale mellom partene
- III. Sameie oppstår gjennom partenes bidrag til ervervet (deklaratorisk stiftelsesgrunnlag, særegent for ekteskap og samboerforhold)

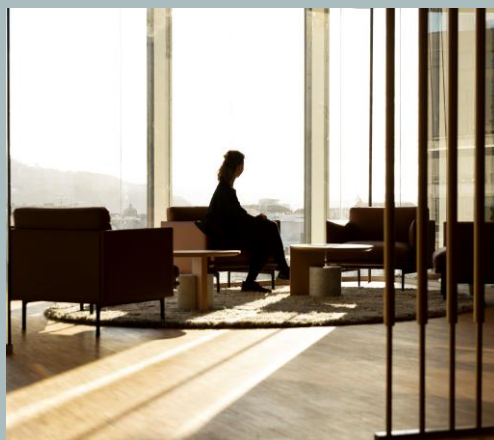


5

## H

### I. Bestemmelse fra tredjeperson

- Eiendelen er ervervet fra tredjemann ved gave eller arv
  - Tolkning av gaveløftet eller testamentet – giver/arvelaters hensikt



6

H

## II. Avtalegrunnlaget

- Rettslig utgangspunkt for stiftelse av tingsrettslige sameier: Alminnelige formuerettslige prinsipper
- Avtalefrihet om eierforholdet
  - Partene kan avtale at en eiendel er i eneeie eller sameie
  - Ingen formkrav
    - Likevel; hvis avtalen innebærer en gave og partene er ektefeller må avtalen ha ektepakts form for å være gyldig
- Avtalt eierforhold går foran partenes bidrag til ervervet som stiftelsesgrunnlag



7

H

## II. Avtalegrunnlaget

- Reelle eierforhold avgjørende, jf. Rt. 1990 s. 240
  - Hvem som formelt står som eier i grunnbok eller andre registre likevel bevismoment, men ikke alene tilstrekkelig
    - Eneeie eller 50/50 sier ofte ikke så mye
- Stilltiende/forutsetningsvise avtaler godtatt i rettspraksis
  - Overlatelse av midler til anskaffelse – eierinnskudd?
    - Eiendel til felles bruk
  - Stille tomt til disposisjon for felles boligbygging?
    - Sameie i både tomt og bygning?
- Glidende overgang mellom når sameie stiftes på avtalerettslig grunnlag, og der partenes bidrag stifter sameie

8

## H

### III. Partenes ervervsbidrag som stiftelsesgrunnlag for sameie

- To vilkår for stiftelse av sameie basert på partenes ervervsbidrag:
  - Begge parter må ha bidratt til anskaffelsen
    - Direkte bidrag; egenkapital, selvbyggerinnsats, hvem som har stått for lånoptak og nedbetaling
    - Indirekte bidrag; Hjemmearbeid og dekning av forbruksutgifter utover sin del
  - Anskaffelsen må være et felles prosjekt for partene
- Samlet skjønnsmessig vurdering;
  - Grad av fellesskap rundt ervervet
  - Grad av medvirkning

9

## H

### III. Partenes ervervsbidrag som stiftelsesgrunnlag for sameie

Stiftelsesvurderingen – ekteskap og samboerforhold

- I utgangspunktet lik ved felleseie, særeie og i samboerforhold
- Enkelheter kan være forskjellig
- Krever noe mer for å få sameie i særeie, jf. Rt. 1980 s. 1403, Rt. 1982 s. 1269, Ot.prp.nr.28 (1990-1991) s. 62

Samme vurdering ved kreditorbeslag og oppløsning av samliv

- Partsforklaringer mindre vekt i bevisvurderingen ved kreditorbeslag



10



### III. Partenes ervervsbidrag som stiftelsesgrunnlag for sameie

- Kan få sameie i alle eiendeler, også de eiet før samlivet
  - Det skal «atskillig til» for å stifte sameie med grunnlag i partenes bidrag i eiendeler som har vært i eie, jf. Rt. 1999 s. 177
- Stiftelsestidspunktet for sameie
  - Ervervstidspunktet
    - Utgangspunkt: Bidrag som inngår i anskaffelseskostnaden
  - Samlivet totalt sett
    - Det «retrospektive» prinsippet; alle ervervsbidrag som ytes fram til tidspunktet for eierspørsmålet oppstår, inngår i utgangspunktet i stiftelsesvurderingen, jf. Rt. 1980 s. 1403

11



### III. Partenes ervervsbidrag som stiftelsesgrunnlag for sameie

- Stiftelse av sameie gjennom indirekte bidrag – rettslig grunnlag
- Ekteskap
  - Ekteskapsloven § 31 tredje ledd
    - «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.»
    - Bygger på ulovfestet rett, Rt. 1975 s. 220 (Husmordommen)
- Samboere
  - Ulovfestet rett
    - Rettspraksis, Rt. 1978 s. 1352 og Rt. 1984 s. 497
    - Teori
- Hovedsakelig samme vurdering

12

## H

### III. Partenes ervervsbidrag som stiftelsesgrunnlag for sameie

#### Nærmere om stiftelse av sameie gjennom indirekte bidrag

- To typer indirekte bidrag
  - Arbeid i hjemmet
    - Barn
    - Husarbeid
  - Betaling av forbruksutgifter
    - Betale mer enn sin del
- Eiendeler i sameie kan oppnås
  - Felles personlig bruk; bolig, innbo, fritidsbolig, bil mv.
- Eiendeler i sameie kan ikke oppnås
  - Ikke felles personlig bruk; sparebeløp, næringseiendom



13

## H

### III. Partenes ervervsbidrag som stiftelsesgrunnlag for sameie

- Arbeid i hjemmet som indirekte bidrag - hovedvilkår
- Felles prosjekt
  - Felles personlig bruk og minimum av enighet om anskaffelsen
- Kommet anskaffelsen til gode
  - Eliminerer eiendeler bragt inn i ekteskapet
  - Eliminerer eiendeler ervervet ved arv eller gave
- Frigjøre tid eller kapital
  - Husarbeid
    - Trolig ikke alene tilstrekkelig til å gi sameie
  - Omsorg barn
    - Under skolealder, halvpart av mannens direkte bidrag gjennom lønnsinntekt
    - Over skolealder, mindre og mindre del av inntekten

14



### III. Partenes ervervsbidrag som stiftelsesgrunnlag for sameie

#### Eksempel – maksimal eierandel indirekte bidrag

Bolig:

Anskaffelsesverdi kr 1 000 000

Finansiering:

- Kr 800 000 lånefinansiering      80 %
- Kr 200 000 egenkapital / arv      20 %

Maksimal eierandel, halvparten av lånefinansiering = 40 %

15



### Lånefinansiering av eiendeler – ansvar utad og innad

- Hvorfor betydning?
  - Verdistigning bolig
    - Fordeling av verdistigning på lånefinansiert andel
  - Verditap bolig
    - Fradrag på boslodd



16



## H

## Lånefinansiering av eiendeler – ansvar utad og innad

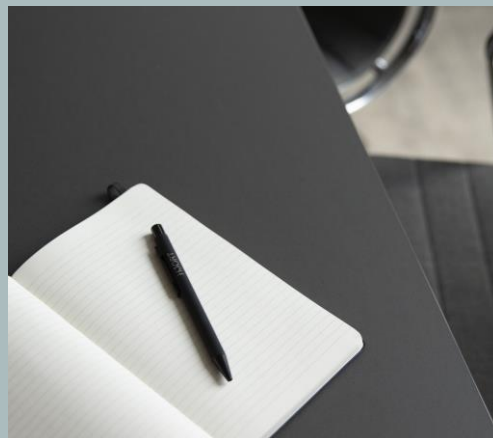
- Utgangspunkt: Ansvar innad gjenspeiler ansvar utad
  - Den som står ansvarlig utad, tilskrives den lånefinansierte delen
- Unntak: Hele eller mesteparten av lånet er nedbetalt når eiertvisten kommer opp
  - Den som har stått for nedbetalingen tilskrives det direkte bidraget
- Unntak: Avvikende ansvar inter partes
  - Avtale om gjeldsansvaret – forutsetningsvise avtaler om gjeldsansvar innad akseptert av Høyesterett, jf. for eksempel Rt. 1996 s. 1666
    - Felles prosjekt
    - Enighet om lånopptak
    - Årsak til at en/begge er ansvarlig utad
    - Tilbakebetaling basert på en eller begges innsats – har kun en mulighet til å tilbakebetale lånet?
    - Hvem som har bidratt så langt til nedbetalingen av lånet

17

## H

## Eierandelens størrelse

- Avhengig av hvilket stiftelsesgrunnlag sameiet er etablert på
  - Fra giver eller arvelater – tolke gaveløftet/testamentet
  - Avtale mellom partene – tolke avtalen
  - Direkte og indirekte bidrag – andelenes størrelse beregnet ut fra anskaffelseskostnad, eventuelt justert for senere ervervsbidrag
- Skjønnsmessig beregning av andelenes størrelse, jf. Rt. 1978 s. 1352
  - Se hen til direkte bidrag
  - Rt. 1980 s. 1403 – 60/40
- Sameieloven § 2
  - Like stor andel hver



18



## Eksempel – beregning av eierandelens størrelse

Eksempel – kjøp bolig kr 4 000 000

– oppussing kr 2 000 000 ifm anskaffelsen; verdistigning kr 500 000

	<b>Total</b>	<b>M</b>	<b>K</b>
- Egenkapital hustruen kr 1 000 000	22 %		22 %
- Felles lån kr 3 000 000	67 % /2 = 33,5 % hver	33,5 %	33,5 %
- Oppussing betalt av mannen verdsatt kr 500 000	11 %	11 %	
<b>Totalt</b>		<b>44,5 %</b>	<b>55,5 %</b>

19



## Eksempel – beregning av eierandelens størrelse

**Kjøp bolig kr 4 000 000**

- oppussing kr 2 000 000 ifm anskaffelsen; del av kostpris

	<b>Total</b>	<b>M</b>	<b>K</b>
▪ Egenkapital hustruen kr 1 000 000	17 %		17 %
▪ Felles lån kr 3 000 000	50 % /2 = 25 % hver	25 %	25 %
▪ Oppussing betalt av mannen kr 2 000 000	33 %	33 %	
<b>Totalt</b>		<b>58 %</b>	<b>42 %</b>

20

H

## Reservasjoner

- Minimumsbidrag
  - Direkte bidrag
    - Antas ca. 10 %
  - Indirekte bidrag
    - Antas ca. 20 %
- Alternativt vederlagskrav
  - Ektefeller – el. § 73
  - Samboere – alminnelige berikelses- og restitusjonsprinsipper



21

H

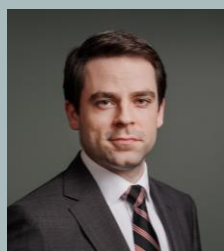
Takk for oppmerksomheten!



Sicilie Tveøy

Partner | Advokat

[sitve@hjort.no](mailto:sitve@hjort.no)



Nicolai  
Ignacius

Advokat

[niign@hjort.no](mailto:niign@hjort.no)

22



23