

Eksamensoppgave JUR1000 – dag 2, vår 2011

Dato: fredag 13. mai. 2011

Klokken: 10.00-16.00

Teorioppgave.

Høyesterettsdommen inntatt i Rt. 2010 s. 1361 gjelder krav om omstøtelse av fast eiendom fra uskiftet bo, jf. arveloven § 19. D satt i uskifte med barna A, B og C etter at hun ble enke i 2005. Uskifteboets vesentlige aktivum var en boligeiendom. Eiendommen ble i 2008 overført fra D, som da var nær 80 år, til C. Kjøpesummen var 2,6 millioner kroner basert på takst, mens lagmannsretten i saken la til grunn at eiendommen på overdragelsestidspunktet hadde en markedsverdi omkring 3,6 millioner kroner. Ved oppgjøret ble det gjort et fradrag for Ds borett, som ble fastsatt til 1,012 mill. kroner, basert på en årlig verdi på 120 000 kroner, neddiskontert i tråd med prinsippene i arveavgiftsloven. A og B gikk til sak mot C, og krevde omstøtelse. Saken ble avvist på prosessuelt grunnlag, fordi D ikke var saksøkt. Høyesterett fant likevel grunn til å gå inn på tolkningen av arveloven § 19. Førstvoterende uttalte blant annet (med tilslutning fra de øvrige fire dommerne):

”(25) Arveloven § 19 første ledd forbyr den som sitter i uskifte å gi bort fast eiendom. Også gavesalg rammes, jf. fjerde ledd. Om det foreligger gavesalg beror på en sammenligning av eiendommens og vederlagets verdi, og på om et eventuelt misforhold «inneheld ei gåve». I vår sak er det spørsmål om hvordan deler av vederlaget – Ds livsvarige og vederlagsfrie borett i hovedhuset – skal verdsettes.

(26) Ordlyden i arveloven § 19 gir ikke svar. Og jeg har ikke funnet noe i forarbeidene som kaster særlig lys over spørsmålet. I juridisk teori er flere forskjellige oppfatninger gjort gjeldende, uten at jeg finner grunn til å gå inn på enkelthetene. Etter mitt syn er det ikke tvilsomt at det er tale om å finne frem til en målestokk for *vederlagets* økonomiske verdi i et åpent marked. Noen avgjørelse fra Høyesterett som uttrykkelig sier dette, har vi riktignok ikke. Men i Rt-1982-1165 på side 1171, tok Høyesterett ved bedømmelsen av *eiendommens* verdi utgangspunkt i den pris man kunne oppnådd « i handel og vandel på overdragelsestidspunktet ». Hensynet til sammenheng tilsier det

samme utgangspunktet for verdsettelsen av vederlaget. Også behovet for å ha praktikable løsninger som ikke virker prosessdrivende taler med tyngde for å bygge på boretts verdi: Markedsleie for tilsvarende bolig kan da være en nærliggende verdimarkør, som grunnlag for neddiskontering. Arveavgiftslovens system bør kunne gi veiledning i så måte.

(27) Jeg understreker at det jeg nå har sagt gjelder det alminnelige utgangspunktet i en sak som vår, der overdragelsen gjelder *boligeiendom*, og hvor selger har betinget seg *eksklusiv bruksrett* til hele eiendommen eller til en separat boenhet. Løsningene ellers må tilpasses de konkrete forhold. Jeg nevner som eksempel Rt-1982-948, hvor Høyesteretts flertall på tre dommere la liten vekt på selgers bruksrett som en del av vederlaget, ettersom bruksretten ikke hadde «vesentlig betydning for eiendommens verdi for ankemotparten» – kjøperen: Saken gjaldt overdragelse av en fritidseiendom, og det var tale om en rett for selgeren «til å få oppholde seg i huset og på eiendommen om sommeren, slik hun tidligere hadde gjort sammen med ankemotparten og hans familie».

(28) Ankende part har gjort gjeldende at det må legges avgjørende vekt på eiendommens verdi i et fritt marked, *med* boretten. Jeg er enig i at enkelte uttalelser i Rt-1982-1165 kan trekke i retning av at boretts «pristrykkende» virkning utover boretts verdi isolert sett, etter omstendighetene kan ha interesse. Den aktuelle saken gjaldt en landbrukseiendom. Dommen gir imidlertid ikke uttrykk for noe alminnelig prinsipp om at det skal legges avgjørende vekt på eiendommens markedsverdi med påhefte av den personlige boretten. Et slikt prinsipp ville etter det jeg kan forstå være vanskelig å praktisere, gi liten forutsigbarhet og virke prosessdrivende. Det ville også øke mulighetene for omgåelse av rådighetsbegrensningen i arveloven § 19.

(29) I kjøpekontrakten er Ds boretts verdi satt ut fra en årlig verdi på 120 000 kroner, som deretter er neddiskontert i tråd med prinsippene i arveavgiftsloven § 13. Ut fra mitt syn på hvordan verdsettelsen av slike boretter bør foregå, har jeg ingenting å utsette på denne fremgangsmåten.

(30) Lagmannsretten har lagt til grunn at eiendommen på overdragelsestidspunktet hadde en markedsverdi omkring 3,6 millioner kroner. Kjøpesummen var 2,6 millioner

kroner. Jeg er enig med lagmannsretten i at det objektivt sett utvilsomt ligger et gaveelement i dette. Ved overdragelser mellom nærstående vil det riktignok være et visst rom for at eiendommens markedsmessige potensiale ikke utnyttes maksimalt – omstøtelse bør ikke være aktuelt med mindre misforholdet er noe mer betydelig, jf. Rt-1982-1165 på side 1171. Men i vårt tilfelle er differansen vesentlig.”

Spørsmål 1 (3 timer)

Redegjør for innholdet i uttrykket ”gi bort” i arveloven § 19, herunder for betydningen av det som siteres fra dommen i Rt. 2010 s. 1361 ved tolkningen av dette uttrykket.

Spørsmål 2 (3 timer)

Redegjør for Høyesteretts bruk av rettspraksis som rettskilde, og kommentér bruken av rettspraksis i det som siteres fra dommen i Rt. 2010 s. 1361.

Dommen i fulltekst er vedlagt kun til orientering. Besvarelsen av oppgaven forutsetter ikke at dommen leses utover det som er gjengitt i selve oppgaveteksten.

Oslo, 13.05.2011

Ole-Andreas Rognstad
Faglig eksamensleder