

**LEMPNING AV AVTALER  
MELLOM  
UGIFTE SAMBOENDE**

En gjennomgang av lagmannsrettspraksis

Kandidatnummer: 285

Veileder: Tone Sverdrup

Leveringsfrist: 25. november 2005

Til sammen 16 959 ord

27.04.2006

# Innholdsfortegnelse

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b><u>INNLEDNING</u></b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Problemstilling  | 1         |
| 1.2      | Definisjon - ugifte samboende  | 2         |
| 1.3      | Rettskildene   | 3         |
| 1.3.1    | Innledning   | 3         |
| 1.3.2    | Vekten av lagmannsrettsdommer  | 4         |
| 1.4      | Rettsvirkningen av at en avtale lempes                                   | 6         |
| <b>2</b> | <b><u>RIMELIGHETSSTANDARDEN</u></b>                                      | <b>7</b>  |
| 2.1      | Generelt hva som skal til for å lempe en avtale etter § 36 i avtaleloven | 7         |
| 2.2      | Kan andre bestemmelser gi veiledning?                                    | 9         |
| 2.2.1    | Lempningsbestemmelsene i ekteskapsloven                                  | 9         |
| 2.3      | Oppsummering   | 11        |
| <b>3</b> | <b><u>DEN KONKRETE VURDERINGEN</u></b>                                   | <b>13</b> |
| 3.1      | Innledning   | 13        |
| 3.2      | Tolkningsprinsipper – hva sier avtalen                                   | 13        |
| 3.3      | Momentene i avtalelovens § 36  | 14        |
| 3.3.1    | Avtalens innhold   | 14        |
| 3.3.2    | Partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse                   | 17        |
| 3.3.3    | Senere inntrådte forhold   | 22        |
| 3.3.4    | Omstendighetene for øvrig  | 26        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>3.4</b> | <b>Samlivsavtaler – saksfremstillinger og oppsummering</b>  | <b>27</b> |
| 3.4.1      | Innledning  | 27        |
| 3.4.2      | Dommer hvor avtalen lempes                                  | 28        |
| 3.4.3      | Oppsummering  | 35        |
| 3.4.4      | Dommer hvor avtalen ikke lempes                             | 36        |
| 3.4.5      | Oppsummering  | 41        |
| <b>3.5</b> | <b>Oppgjørsavtaler – saksfremstillinger og oppsummering</b> | <b>43</b> |
| 3.5.1      | Innledning  | 43        |
| 3.5.2      | Dommer hvor avtalen lempes                                  | 43        |
| 3.5.3      | Dommer hvor avtalen ikke lempes                             | 47        |
| 3.5.4      | Oppsummering  | 52        |
| <b>4</b>   | <b><u>AVSLUTTENDE KOMMENTARER</u></b>                       | <b>53</b> |
| <b>5</b>   | <b><u>LITTERATURLISTE</u></b>                               | <b>55</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Lover</b>  | <b>55</b> |
| <b>5.2</b> | <b>Forarbeider</b>  | <b>55</b> |
| 5.2.1      | Juridisk litteratur   | 55        |
| <b>5.3</b> | <b>Øvrige kilder</b>  | <b>56</b> |
| <b>6</b>   | <b><u>DOMSREGISTER</u></b>                                  | <b>A</b>  |
| <b>6.1</b> | <b>Samlivsavtaler</b>                                       | <b>A</b>  |
| <b>6.2</b> | <b>Oppgjørsavtaler</b>                                      | <b>A</b>  |
| <b>6.3</b> | <b>Dommer angående ekteskapsloven</b>                       | <b>A</b>  |

# 1 Innledning

## 1.1 Problemstilling

Samboerskap er i økende grad blitt en vanlig samlivsform, både gjennom kortere og lengre perioder av livet. Ifølge Statistisk Sentralbyrå<sup>1</sup> lever hver tredje ugifte voksne i et samboerforhold. Men et ugift samliv gir ikke partene de samme rettigheter som de ville ha fått gjennom ekteskap. Blant annet har ikke partene arverett etter hverandre, det er ingen forsørgelsesplikt mellom dem, og eierforhold til formuesmasse er ikke regulert gjennom lov.

Det er gjerne ved samlivets opphør at problemene oppstår. Spørsmål om hvordan eiendeler som har vært til felles bruk skal deles mellom partene er egnet for tvist. Det foreligger ikke egne bestemmelser som regulerer formuesforholdet mellom ugifte samboende, lik de man finner i ekteskapsloven<sup>2</sup>. Man er henvist til de generelle avtalerettslige bestemmelser for det tilfelle at man ønsker å avtale noe om formuesforholdet seg i mellom, i hovedsak avtaleloven<sup>3</sup>. En eventuell lempning av avtaler mellom ugifte samboende vil således måtte søkes gjennom den generelle lempningsregel i avtalelovens § 36.

I denne oppgaven søker jeg å finne hvilke kriterier retten legger til grunn når den skal ta stilling til en eventuell lempning av samboeravtaler.

I dommene omhandlet i oppgaven er det to hovedtyper av avtaler som er behandlet og som jeg har valgt å skille mellom i den videre drøftelse. Den første typen avtaler er de som inngås av partene ved begynnelsen av eller under samlivet, som jeg refererer til som

---

<sup>1</sup> <http://www.ssb.no/samboer/>

<sup>2</sup> Lov om ekteskap av 4. juli 1991 nr. 47, § 46, 2 ledd og § 65. (ekteskapsloven)

<sup>3</sup> Lov om avtaler av 31. mai 1918, nr. 4 (avtaleloven)

samlivsavtaler. Den andre typen av avtaler omtaler jeg som oppgjørsavtaler. Dette er avtaler partene har inngått i forbindelse med oppgjøret dem i mellom ved samlivets slutt.

Jeg har i hovedsak sett på dommenes drøftelse i forhold til avtalelovens § 36 og ikke i særlig grad tatt med i vurderingen partenes anførsler om de øvrige ugyldighetsbestemmelsene i avtaleloven. Jeg har lagt mest vekt på gjennomgangen av samlivsavtalene da jeg føler at saksforholdene i disse dommene er noe mer variert.

## 1.2 Definisjon - ugifte samboende

Det foreligger ingen legaldefinisjon av begrepet samboere i norsk lovgivning. Og juridisk litteratur opererer med tidvis noe ulike kriterier for definisjon av samboere.

Lødrup og Sverdrup<sup>4</sup> legger i sin definisjon vekt på at det mellom partene er etablert en ”følelsesmessig enhet”, samt at det er et ekteskapslignende forhold. Denne oppfatning deles av Strøm Bull<sup>5</sup>. Ingen av disse skiller mellom heterofilt og homofilt samboerskap.

Bokollektiv har de senere årene blitt en vanlig boform for mange yngre mennesker, men dette er et boforhold som faller utenfor samboer definisjonen.

For denne oppgaven anser jeg samboere som to parter som lever sammen i et ekteskapslignende forhold og med felles husholdning. Jeg vil ikke legge vekt på om forholdet generelt kan karakteriseres som kort eller tilfeldig i større eller mindre grad. Dette på grunn av at partene i de sakene jeg ser på har inngått avtale(r), enten før og/eller under samlivet, eller ved samboerskapets opphør. Ved å gjøre dette viser de at de selv anser seg for å være, eller ha vært, samboere i et forpliktende forhold.

---

<sup>4</sup> Lødrup og Sverdrup, s. 337

<sup>5</sup> Strøm Bull, *Ugift Samliv*, s.19

## 1.3 Rettskildene

### 1.3.1 Innledning

Avtaler mellom ugifte samboende er avtaler på formuerettens område og faller således inn under avtalelovens regler, det følger av lovens § 41. Dette gjelder allikevel kun avtaler om det rene formuesforhold (eksempelvis eierrettigheter i formuesmasse). Avtaler om foreldreretten til felles barn, barnebidrag og lignende ligger utenfor avtalelovens område.<sup>6</sup> Disse forholdene reguleres av bestemmelser i familieretten.

Det er avtalelovens § 36 som regulerer lempning av avtaler på det formuesrettslige område. Avtaler mellom ektefeller reguleres av ekteskapslovens § 46, 2. ledd (ektepakter) og § 65 (skifteavtaler). Disse reglene vil kunne gi veiledning for løsning av tilsvarende problemer i samboerforhold, se punkt 2.2.1. Det fremgår både av forarbeidene til ekteskapsloven og av Høyesteretts praksis at bestemmelsene er bygget over samme lest.

Høyesterett har ikke uttalt seg om lempning av avtaler mellom samboere, kun om lempning av avtaler på ekteskapslovens område. Når det gjelder samboerkontrakter er det ikke mange dommer som er publisert. Til grunn for denne oppgaven ligger 12 dommer fra lagmannsretten, og én fra herredsretten som alle omhandler § 36. Av disse dommene er fem<sup>7</sup> (3 samlivsavtaler og 2 oppgjørsavtaler) brakt inn for Høyesteretts Kjæremålsutvalg, men nektet fremmet.

Det er Strøm Bull som har skrevet mest om temaet ugift samliv, samt at hun har skrevet sin doktorgradsavhandling med tema avtaler mellom ektefeller. I 5. utgave av Familieretten har Peter Lødrup og Tone Sverdrup skrevet om samboerforhold. Boken inneholder et kapittel som omhandler lempning av samboerkontrakter. Ut over dette har jeg ikke funnet litteratur som direkte relaterer seg til temaet for denne oppgaven. Det finnes mye litteratur om

---

<sup>6</sup> Hov, s. 25

<sup>7</sup> Hybelleilighet, Poulsen/Undelstad, Chesterfieldsalong, Drammen byrett og Polititjenestemann.

avtalelovens § 36, men her er fokus i stor grad rettet mot forhold hvor en eller begge parter er kommersielle aktører. Det er i liten grad sett hen til familierettslige forhold.

### 1.3.2 Vekten av lagmannsrettsdommer

Høyesterett dømmer i siste instans, det følger av Grunnlovens § 88. Dette er et viktig prinsipp i vårt rettssystem, og borger for at alle skal få lik behandling etter loven. Høyesteretts avgjørelser har således stor rettskildemessig vekt og er å anse som (mer eller mindre) bindene for underrettene. Eckhoff<sup>8</sup> sier at dette synet på prejudikater fører til at man når man ønsker å føre en sak for retten må ta inn over seg Høyesteretts standpunkter fordi disse i all hovedsak vil stå seg for de øvrige domstolene.

Det er uomtvistet i teorien at lagmannsrettsdommer ikke vil ha noen prejudikatsvirkning. Selve prinsippet er jo at høyere domstoler skal stå fritt i forhold til tidligere dommer. Å gi en lagmannsrettsdom prejudikatsvirkning vil kunne binde Høyesterett noe som strider mot ankeprinsippene.<sup>9</sup> Spørsmålet blir således hvilken vekt man kan tillegge dommer fra lagmannsretten.

Både Eckhoff og Boe mener at underrettsdommer har rettskildemessig vekt, men Eckhoff er noe mer reservert i sine uttalelser. Han uttaler at dommer fra lagmannsretten ”har langt fra så stor autoritet som Høyesteretts”<sup>10</sup>, noe som vil tilsi at man i mindre grad vil være bundet av dommer fra disse instansene. Det fremgår videre at for de spørsmål som ikke ofte søkes brakt videre til Høyesterett, mener han at lavere instansers avgjørelser vil kunne ha innflytelse på andre dommer, særlig innen samme distrikt.

Fleischer på sin side er av den oppfatning at det er uhørt å tillegge en underrettsdom rettskildemessig vekt. Han mener det ville være problematisk om Høyesterett skulle vært bundet av lavere instanser i sine avgjørelser, noe som synes å ville skje om man tillegger

---

<sup>8</sup> Eckhoff, s 161

<sup>9</sup> Fleischer, s 191

<sup>10</sup> Eckhoff, s 162

disse avgjørelsene vekt. Etter hans syn strider dette i mot det grunnleggende prinsipp at Høyesterett dømmer i siste instans.<sup>11</sup>

Bak prejudikatslæren og vektspørsmålene ligger det et mål (og ønske) om lik behandling av like saker og en konsekvent saksbehandling.<sup>12</sup> Man søker også å ta hensyn til enkeltpersoners mulighet til å forutberegne sin situasjon. Ved å tillegge alle underrettsdommer like stor vekt som Høyesterettsdommer, vil man skape en svært uoversiktlig situasjon. Dette selv om alle avgjørelser i dag er gjort tilgjengelige gjennom Lovdata. På den annen side, vil det kunne virke urimelig om man ikke tillegger rettskraftige underrettsdommer noen vekt. Det vil utgjøre forskjellsbehandling av partene om man ikke vurderer to like saker for underretten på samme grunnlag. Det vil gjerne fremstå som uforståelig for en ikke-jurist at to saker som ellers fremstår som identiske, ikke skal bedømmes på samme måte.

Som Eckhoff nevner vil man kunne tillegge underrettsdommer vekt i de tilfeller Høyesterett ikke har uttalt seg. For den problemstilling som ligger til grunn for denne oppgaven, foreligger det som nevnt i punkt 1.3 ingen avgjørelser fra Høyesterett. Det er kun lagmannsrettsdommer som foreligger av rettspraksis, og de vil dermed få økt vekt. Det vil videre ha betydning om de aktuelle underrettsdommer peker i samme retning når det gjelder løsning av saken, og om de ble avsagt enstemmig eller under dissens.<sup>13</sup>

Formuesforholdet mellom samboere er i praksis ikke vesensforskjellig fra ekteskapets. Av den grunn kan avgjørelser på ekteskapets område ha en rettskildemessig verdi for løsning av tilsvarende spørsmål i forhold til samboerskap. Selv om de kan anses som prejudikater på sitt område, vil man ikke være bundet av dem, men de kan bidra til å sette standarden for vurderingstemaene i konflikter på samboerområdet.

---

<sup>11</sup> Fleischer, s 274

<sup>12</sup> Selvig i Knoph, s 22

<sup>13</sup> Boe, s 259



For meg fremstår det som klart at lagmannsrettsdommer har en rettskildemessig vekt, selv om de ikke kan tillegges prejudikatsvirkning. Man må for hvert enkelt tilfelle ta stilling til hvilken grad av vekt man skal tillegge de eksisterende dommene, etter graden av likhet i saksforholdet. Ved vurderingen må man også legge vekt på om det var dissens blant rettens medlemmer, og på dommens alder. Man vil være langt mindre bundet av en gammel dom enn en ny. Dette særlig når den bakgrunn vurderingen gjøres på endres i takt med tiden, som rimelighetsstandarden etter § 36, se punkt 2.

At lagmannsrettsdommer har rettskildemessig verdi er etter min mening opplagt. Underrettsdommene forteller noe om hvilke spørsmål man tidligere har behandlet rettslig, og man kan se hvordan en ved disse tilfellene vurderte de rettslige spørsmål. Ved å vurdere domspremissene vil man også få indikasjoner på hvilke områder man ved senere anledninger bør søke å regulere gjennom kontrakt for å unngå en senere tvist. Dette forsøker jeg å gjøre i punkt 3.4 og 3.5.

#### 1.4 Rettsvirkningen av at en avtale lempes

Det følger av § 36 at en avtale som fremstår som urimelig ”kan helt eller delvis settes til side”. Paragrafen gir således retten en diskresjonær kompetanse til å ”justere” avtalen og dens innhold slik at man kommer frem til et resultat som fremstår som rimelig for partene. Domstolen kan fjerne eller endre de punkter i avtalen den mener er urimelige, den kan legge til nye og/eller den kan sette hele avtalen til side.<sup>14</sup> På grunn av det skjønner retten er tillagt gjennom § 36 fremstår bestemmelsen som mer fleksibel enn de øvrige avtalerettslige ugyldighetsregler, som bare gir en mangel virkning for sin egen rekkevidde.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Woxholth, s 398 flg

<sup>15</sup> Hov, s. 306

For det tilfelle at en avtale er å anse som ugyldig, vil partene bli fritatt fra å oppfylle avtalen etter sin ordlyd,<sup>16</sup> men de vil måtte rette seg etter de eventuelle endringer som retten tillegger avtalen.

Det fremgår av lovteksten etter ekteskapsloven § 46, 2. ledd og § 65 at man ikke har den samme revisjonsadgang for ekteskapsforhold som man har gjennom avtalelovens § 36. Til gjengjeld har man en bestemmelse som gir retten mulighet til å tilkjenne den urimelig stilte ektefelle et beløp som kompensasjon. Dette i stedet for å tilsidesette ektepakten eller skifteavtalen. Dette vil, særlig i de forhold hvor partene har fullt særeie, forholdsvis enkelt kunne bøte på de skjevheter mellom partene som ektepakten medfører.<sup>17</sup> Ordlyden i avtalelovens § 36 åpner ikke direkte for en slik løsning, men det synes klart at retten ved å benytte sitt diskresjonære skjønn, kan tilkjenne den ene parten en slik kompensasjon.

En annen betydelig forskjell mellom lempningsbestemmelsene i ekteskapsloven og avtaleloven er at for lempning av avtaler mellom ektefeller foreligger det en tidsfrist for å fremsette krav. Etter loven er det en treårsfrist for de tilfeller som gjelder særeie mellom ektefellene, og den samme fristen gjelder for skifteavtalene. Ved å sette en slik tidsfrist gir man ektefellene mulighet til å få ro rundt oppgjøret, og lettere kunne tilpasse seg sin nye situasjon. Gjennom avtalelovens bestemmelser har man ingen frist bestemmelse.

## 2 Rimelighetsstandard

### 2.1 Generelt hva som skal til for å lempe en avtale etter § 36 i avtaleloven

Et hovedprinsipp i norsk avtalerett er at avtaler skal oppfylles etter sitt innhold. Dette er nedfelt i N.L. 5-1-2<sup>18</sup> Den generelle formuesrettslige lempningsregel er et unntak fra

---

<sup>16</sup> Woxholth, s 296

<sup>17</sup> Lødrup og Sverdrup, s 327

<sup>18</sup> Kong Christian Den Femtis Norske Lov, 15. april 1687

hovedregelen, og den er kun ment å brukes i helt spesielle tilfelle. Dette fremgår av både bestemmelsens ordlyd, forarbeidene og rettspraksis. At lempning etter avtalelovens § 36 er et strengt krav er presisert i dommene som relaterer seg til temaet i denne oppgaven. Det er hensynet til den svakere kontraktspart som ligger bak innføringen av ikke bare lempningsregelen i § 36, men også de øvrige ugyldighetsreglene i avtalelovens kapittel 3. Likeledes er hovedbegrunnelsen for en generell lempningsregel på formuerettens område ønsket om å beskytte den svake part mot den annens utnyttelse av prinsippet om kontraktsfrihet.<sup>19</sup>

Det er avtalens virkning som må fremstå som urimelig for at kontrakten kan lempes etter § 36. Det følger av ordlyden ”virke urimelig”. Virkningen må gi et markert avvik fra den til enhver tid gjeldende rimelighetsstandard for at man kan si at den er urimelig.<sup>20</sup> Rimelighetsstandarden vil endres i takt med utviklingen i samfunnet. Det er virkningen på tidspunkt for oppfyllelse som skal vurderes mot standarden som foreligger på det samme tidspunkt.<sup>21</sup>

Paragrafen stiller selv flere kriterier som skal tas med i rimelighetsvurderingen. Etter § 36, 1 ledd må avtalen ha en urimelig virkning. (Eller den må være i strid med god forretningsskikk, men dette forholdet er ikke aktuelt i denne sammenheng.) Paragrafens annet ledd stiller opp momenter som skal tas med i urimelighetsvurderingen. Det skal foretas en helhetsvurdering, og avtalens innhold, forholdene ved inngåelse av avtalen og partenes stilling skal vurderes. Men også etterfølgende forhold og øvrige omstendigheter skal tas i betraktning. En avtale som på inngåelsestidspunktet kan fremstå som klart urimelig, vil kunne fremstå som rimelig 5 år senere, og omvendt. Av den grunn er tidspunktet for urimelighetsvurderingen avgjørende for urimelighetsbedømmelsen.

---

<sup>19</sup> NOU 1979: 32, s 39, 2 kolonne

<sup>20</sup> Selvig i Knoph, s 284

<sup>21</sup> Hagstrøm s 279; og Selvig i Knoph, s 283

At det er tidspunktet hvor avtalen blir gjort gjeldende som er avgjørende følger av § 36, 1 ledd.<sup>22</sup> Ordlyden sier at det vil være urimelig å ”gjøre den **gjeldende**”. Når det er sagt, vil forholdene ved avtaleinngåelsen også kunne spille inn. Forarbeidene<sup>23</sup> sier at særlig for det forhold at avtalen inneholder elementer av spekulasjon vil det kunne tale imot en eventuell lempning.

## 2.2 Kan andre bestemmelser gi veiledning?

### 2.2.1 Lempningsbestemmelsene i ekteskapsloven

Ekteskapslovens lempningsregler for ektepakter og skifteavtaler, §§ 46, 2. ledd og 65, er bygget over samme lest som avtalelovens § 36. Rettspraksis relatert til disse bestemmelsene kan derfor få innvirkning på anvendelsen av § 36 i samboerforhold. De familierettslige hensyn som ligger bak reglene vil i stor grad gjelde også for samboerforhold. Dette fremgår av Høyesteretts dom i Rt. 1990 s. 1094. Denne dommen er avsagt etter den tidligere ekteskapsloven av 1918<sup>24</sup>, hvor det ikke var noen bestemmelse om lempning av ektepakter, kun skifteavtaler (§59). Her uttaler Høyesterett at spørsmålet om tilsidesettelse av ektepakt ”må kunne prøves på grunnlag av en analogisk anvendelse av avtaleloven § 36”<sup>25</sup>. Annenvoterende uttaler til og med (s. 1099) at ”Imidlertid finner jeg det klart at ektepakter må kunne undergis rimelighetssensur tilsvarende den som etter avtalelovens § 36 gjelder for formuesrettslige avtaler, med vekt på de særlige hensyn som gjør seg gjeldende på familierettens område.” Høyesterett har i tre saker uttalt seg om lempningsreglene i den nye ekteskapsloven. Det er særlig to som er interessante, Rt. 1999 s. 718<sup>26</sup> og Rt. 2001 s. 716<sup>27</sup>. Disse dommene omhandler, henholdsvis, lempning etter § 46, 2. ledd (ektepakter) og § 65 (skifteavtaler). Det er felles for de ulike

---

<sup>22</sup> Hov, s. 280-281

<sup>23</sup> NOU 1979: 32 s. 53, 2 kolonne

<sup>24</sup> Lov om indgaaelse og opløsning av egteskap, 31. mai 1918, nr. 2

<sup>25</sup> Rt. 1990 s. 1094, s. 1096 flg.

<sup>26</sup> Forsikrings-megler dommen

<sup>27</sup> Aksjedommen

lempningsgrunnlagene, både etter ekteskapsloven og avtaleloven, at det må foretas en totalvurdering av avtalen.

Rt. 1999 s. 718 (Forsikringsmegler-dommen) omhandler, som nevnt, lempning av ektepakt i henhold til ekteskapslovens § 46, 2 ledd. I dommen sier Høyesterett at man skal ta utgangspunkt i ektefellenes rådighetsdeler, altså den eiendomsmasse som kan spores tilbake til det den enkelte ektefelle tok med seg inn i ekteskapet (el § 31). Høyesterett uttaler videre at en avtale om at den enkelte parts rådighetsdel skal være særreie ikke i seg selv vil være urimelig. Den sier det skal "helt spesielle forhold til for at en ektepakt som medfører at rådighetsdelene blir hver av ektefellens særreie, helt eller delvis kan settes ut av kraft fordi den virker urimelig overfor den ene ektefelle" Følgelig må det mer til for at en ektepakt med et slik innhold skal kunne anses som urimelig og falle inn under § 46, 2. ledds bestemmelse, enn en ektepakt uten slik virkning.

Det kan virke som om listen for lempning er lagt høyt av Høyesterett her. Ved å fokusere kun på rådighetsdelene tar man ikke skiftereglene med i vurderingen. Altså hva ektefellene hadde fått om det ikke var skrevet noe mellom dem.<sup>28</sup> For vurderingen av en parts indirekte bidrag til samlivet, sier Høyesterett her at man ved å se hen til partenes rådighetsdeler tar hensyn til den enkeltes innsats og verdiskapning.

Skal man legge Høyesteretts vurdering i Forsikringsmegler-dommen<sup>29</sup> vil det føre til at man tar utgangspunkt i de eiendeler som partene hadde med seg inn i samboerskapet ved vurderingen av urimelighet. Eventuelt gjenstander som direkte kan spores tilbake til slike eiendeler. Men i motsetning til ekteskapsforhold (hvor normalordningen er likedeling av felleseie) er en deling etter eierandelslinjer normalordningen når man ikke har skrevet en kontrakt.<sup>30</sup> Ut fra dette kan det tyde på at dersom partene gjennom en samlivskontrakt

---

<sup>28</sup> Lødrup og Sverdrup, s 321

<sup>29</sup> Rt. 1999 s. 718

<sup>30</sup> Lødrup og Sverdrup, s 361

forflytter formuesgjenstander fra den enes eierandel til den andres, vil det kunne føre til urimelighet.

Videre understreker Høyesterett viktigheten av lojalitet i forholdet mellom ektefeller, og sier klart at for det tilfelle et brudd var nært forestående på avtaletidspunktet, vil dette kunne ha avgjørende betydning. Dette vil også ha betydning for samboerforhold.

Når det gjelder skifteoppgjøret mellom ektefeller er reglene deklarasjonelle, og partene står dermed fritt til å avtale andre ordninger enn de som følger av loven.<sup>31</sup> I Rt. 2001 s. 716 (Aksjedommen) legger Høyesterett til grunn at det ikke er tilstrekkelig for å hevde urimelighet at partene gjennomfører skiftet på en annen måte enn det loven stiller opp som normalordning. Men den sier videre at ved vurderingen av om en skifteavtale er urimelig, skal man ta utgangspunkt i hva hver av partene kunne ha krevd om det ikke forelå en skifteavtale mellom dem, altså lovens normalordning. Dersom skifteavtalen avviker betraktelig fra dette, vil det kunne føre til urimelighet. Dog skal man se hen til begrunnelsen for at partene avviker fra lovens ordning i skifteavtalen. I noen dommer<sup>32</sup> som er avsagt etter den gamle ekteskapsloven legger Høyesterett vekt på om den part som er mest gunstig stilt gjennom avtalen overtar omsorgen for felles barn. For slike tilfeller fremstår det som om Høyesterett legger mer vekt på barnas livssituasjon enn en eventuell økonomisk forfordeling.<sup>33</sup>

### 2.3 Oppsummering

Hva som vil være å anse som en standard for urimelighet vil endres i takt med samfunnsutviklingen. Nettopp derfor er det vanskelig å sette en fast standard som man kan bruke som basis for vurderingen i enhver sak. Tidligere la blant annet domstolene vekt på hvorvidt kvinnen i et ekteskapsforhold brøt ut for å flytte sammen med en annen når de

---

<sup>31</sup> Dette følger av ekteskapsloven § 56, se også Lødrup og Sverdrup, s. 223

<sup>32</sup> bl.a. Rt. 1967 s. 682; Rt. 1985 s. 547; Rt. 1990 s. 1106.

<sup>33</sup> Strøm Bull, *Avtaler mellom ektefeller*, s. 273

vurderte rimeligheten av en skifteavtale.<sup>34</sup> Dette er betraktninger som man nok ikke i like stor grad vil kunne legge til grunn i dagens samfunn.

En måte å få veiledning i forhold til standarden er å se hen til lovgivning på andre, sammenlignbare lovområder.<sup>35</sup> For vårt område, samboerforhold, vil det være naturlig å se på det som fremkommer av bestemmelsene i ekteskapsloven, da disse forhold er nært beslektet med samboerforhold. Det er også klare likheter mellom ektepakter og samlivsavtaler og skifteavtaler og oppgjørsavtaler. Høyesteretts uttalelser i forbindelse med disse avtaletypene etter ekteskapsloven bør derfor få innvirkning for hvordan man ser på dens motpart innen samboerforhold.

Når det gjelder oppgjørsavtaler (og skifteavtaler) skiller disse seg noe fra samlivsavtalene. Dette særlig fordi en oppgjørsavtale har umiddelbar virkning. Det går ikke eksempelvis mange år fra den blir inngått og til den kommer til anvendelse.

Når det foreligger to avtaler mellom partene, både en samlivsavtale og en oppgjørsavtale vil man for vurderingen av om oppgjørsavtalen er urimelig måtte ta utgangspunkt i hva partene har rett på etter samlivsavtalen. Dette følger av Aksjedommen<sup>36</sup> hvor Høyesterett sier at man skal se hen til hva partene ville ha fått etter de deklarasjonene i ekteskapsloven ved urimelighetsvurderingen. Når det gjelder utgangspunktet for vurderingen av samlivsavtalene er det partenes eierandeler som er avgjørende. Dette er i overensstemmelse med Høyesteretts uttalelser i Forsikringsmegler-dommen<sup>37</sup>

Retten må også se hen til de ”alminnelige rettferds- og rimelighetsbetraktninger”<sup>38</sup> for å komme frem til et resultat som er rimelig i det konkrete forhold den vurderer. Ved at

---

<sup>34</sup> Strøm Bull, *Avtaler mellom ektefeller*, s. 274

<sup>35</sup> Hagstrøm, s. 284

<sup>36</sup> Rt. 2001 s. 716

<sup>37</sup> RT. 1999 s. 718

<sup>38</sup> Hagstrøm, s 285

bedømmelsen er så vidt skjønsmessig, og skiftende, er det vanskelig å sette en endelig standard for hva som er urimelig. Det enkelte avtaleforholds små og store særegenheter utgjør derfor viktige elementer i vurderingen.

### **3 Den konkrete vurderingen**

#### **3.1 Innledning**

I det følgende vil jeg gå gjennom de momentene som etter avtalelovens § 36 bør være med i rimelighetsvurdering. Formålet er å se hvordan paragrafens momenter kommer til anvendelse på samboerforhold. De ulike momentene vil jeg forsøke å illustrere gjennom de dommene som ligger til grunn for oppgaven. Da jeg har lagt hovedtyngden av min gjennomgang på samlivsavtalenes område, vil disse nok være de mest fremstående i gjennomgangen.

#### **3.2 Tolkningsprinsipper – hva sier avtalen**

Mellom partene er det undertiden tvist om hva de egentlig har ment med den avtalen de har inngått seg i mellom. Det hevdes at partene har forskjellig forståelse av de bestemmelser som avtalen setter opp. I disse tilfellene er det opp til domstolene å finne frem til det som faktisk ble avtalt mellom partene, de må tolke avtalebestemmelsene.

Utgangspunktet for tolkning er avtalens ordlyd. Dette følger av prinsippene om kontraktsfrihet og partsautonomi. Selvstendige mennesker kan fritt disponere over sine eiendeler. Når det så oppstår tvist mellom partene er det opp til domstolene å avgjøre hva de egentlig har ment med bestemmelsene i avtalen. Dette gjør man ved å se på den alminnelige betydningen av ordene/uttrykkene partene har brukt.<sup>39</sup> Partene står i utgangspunktet fritt til å bruke uttrykk som for dem inter partes har en spesiell betydning, forutsatt at det er enighet dem i mellom om betydningen. Dersom slik enighet ikke

---

<sup>39</sup> Selvig i Knoph, s 273



foreligger, kan man heller ikke kreve oppfyllelse i medhold av den. Man er da henvist til en objektiv tolkning av uttrykket.

Også bakgrunnsrett kan være hjelpelig i tolkningsarbeidet. Om man eksempelvis i en avtale mellom samboere viser til bestemmelsene i ekteskapsloven, vil disse bestemmelsene kunne bringe klarhet i forhold til hva man har ment med de aktuelle bestemmelser.

Dersom virkningen av avtalens bestemmelser etter tolkningen fremstår som urimelig, har retten kompetanse til å lempe den med medhold i § 36 i avtaleloven.

### 3.3 Momentene i avtalelovens § 36

Avtalelovens § 36, 2. ledd stiller opp punkter som skal vektlegges ved urimelighetsvurderingen. Oppregningen åpner for en bred helhetsvurdering hvor det ikke bare skal tas hensyn til forhold på avtaletidspunktet, men også etterfølgende forhold og ”omstendighetene for øvrig”. Med en slik helhetsvurdering gis det mulighet til å ”legge sammen” flere små momenter som i seg selv ikke ville ha vært tilstrekkelig til å begrunne urimelighet, men som samlet sett kan føre til at avtalen fremstår som såvidt urimelig at man åpner for å lempe avtalen etter § 36.<sup>40</sup>

På den annen side kan det at en klausul i seg selv fremstår som urimelig bli motvirket av at andre bestemmelser i avtalen stiller parten svært godt.

De vurderingsmomenter som § 36, 2. ledd oppstiller er: avtalens innhold, partenes stilling og forholdene på tidspunkt for avtaleinngåelse. I tillegg skal man ta med i vurderingen de ovennevnte momenter, senere inntrådte forhold og øvrige omstendigheter.

#### 3.3.1 Avtalens innhold

Det er virkningen av en avtales innhold som er grunnlaget for rimelighetsbedømmelsen. Det følger av § 36, 1 ledd hvor det sies at det vil ”virke urimelig....å gjøre den gjeldende”.

---

<sup>40</sup> Hov, S 280

Ordlyden her anviser også at man skal foreta en konkret vurdering av det enkelte avtaleforhold. Dette kan føre til at en omstendighet som for en sak vil fremstå som urimelig ikke er urimelig i en annen situasjon. Dette ser man tydelig ved Gulating lagmannsretts bedømmelse i 6 ukers-dommen<sup>41</sup>. Retten sier her at mannens opptreden ikke er unaturlig, selv om ”en slik opptreden ville ha virket påfallende i *andre* parforhold.” Ved at § 36 legger opp til en så vidt konkret vurdering kan det medvirke til at det vil være vanskelig å etablere en fast standard for utøvelsen av rettens lempningsskjønn.<sup>42</sup>

Både samlivsavtalene og oppgjørsavtalene jeg ser på i denne oppgaven omhandler fordelingen av formuesgjenstander mellom partene om/når det kommer til brudd. Avtalene regulerer eierandelen i felles bolig, og i noen tilfeller også hvem som skal ha forkjøpsrett til denne. For de avtalene hvor det ikke sies noe spesifikt om deling av bolig, er det gjerne tatt inn en bestemmelse om vederlag for den ene part. Avtalene regulerer også eierskap til bil, og i noen tilfeller mer detaljert hvem som skal ha enkelte, nærmere angitte eiendeler. Ingen av avtalene nevner bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven<sup>43</sup> og loven blir heller ikke vurdert av domstolen i de dommene jeg har sett på. Dette selv om bestemmelsene regulerer den ene parts rett til overtakelse av bolig. I de aktuelle underrettsdommene er det ikke selve overtakelsen av boligen som er problemet, her er partene kommet til enighet. Det er den økonomiske verdi av overtakelsen, og hvor mye den ikke-overtakende part kan kreve som kompensasjon som er tvistetema. Dette er mest sannsynlig årsaken til at husstandsfellesskapsloven ikke drøftes.

For de tilfeller at man ikke har skrevet noen avtale som regulerer eiendomsforholdet til formuesgjenstander, er utgangspunktet at man gjennom etleringen av et samboerskap ikke endrer eiendomsretten for de formuesgjenstander hver av partene bringer med seg inn i fellesskapet.<sup>44</sup> Det vil således ikke kunne begrunne urimelighet etter § 36 at hver av

---

<sup>41</sup> LG – 2001 – 1510 (Gulating), se saksfremstilling punkt 3.4.4.3

<sup>42</sup> Hagstrøm, s. 280

<sup>43</sup> Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, 4. juli 1991 nr 44

<sup>44</sup> Strøm Bull, *Ugift Samliv*, s 31

partene tar med seg ut av samboerskapet de samme eiendelene, eller eiendeler som kan spores direkte tilbake til det den enkelte tok med seg ved forholdets begynnelse. Dette er uavhengig av om den ene part da tar med seg betydelig større formuesmasse enn den andre ut av forholdet. En slik ordning er tilsvarende den Høyesterett satte opp i Forsikringsmegler-dommen<sup>45</sup>.

Dersom den avtale partene har inngått gjengir den korrekte rettslige situasjon vedrørende formuesmassen er den ikke ugyldig, dette kommer klart frem i underrettsdommene, og understrekes spesielt i Hybelleilighet-dommen<sup>46</sup>. Her blir mannen dømt til å tilbakeføre den ideelle halvdel av boligen han hadde rett på etter samlivsavtalen da denne ble sett om urimelig siden den ikke samsvarte med den rettslige situasjon. For at en forskyvning av eierandelene ikke skal ses som urimelig, må den annen part ha opparbeidet seg eiendomsrett. I Hybelleilighet-dommens videre premisser sies det at for det tilfelle at den ene parts bidrag til fellesskapet fører til et økt forbruk, er ikke dette nok til å opparbeide seg eiendomsrett. Hva som skal til for å opparbeide seg sameierett i samboers bolig er et omfattende tema, og det vil favne for vidt til å gå videre inn på i denne oppgaven.

Et annet viktig moment av urimelighetsvurderingen er avtaleforholdets egenart. Spesielt vil det være viktig for de forhold som denne oppgaven tar for seg. Et samboerforhold er annerledes enn et rent kommersielt (kjøps) forhold. I de fleste tilfeller vil begge parter i et samboerforhold ved samboerskapets begynnelse ta med seg noe inn, men det kan være store forskjeller i verdien av gjenstandene. Et kjøpsforhold er basert på prinsippet om ytelse mot ytelse, med lik tyngde på begge parter. Dersom kjøper betaler mer enn selger i forholdet, vil dette kunne føre til urimelighet. Men som allerede nevnt, er det innenfor grensene for hva som kan anses for rimelig at man ved brudd i et samboerforhold tar med seg ut den eiendomsmasse som man brakte med seg inn. Men for det tilfelle at den ene part

---

<sup>45</sup> Rt. 1999 s. 718

<sup>46</sup> LA – 1995 – 948 (Agder)

gjennom avtale overfører en stor del av sin formuesmasse til den annen part vil dette kunne fremstå som urimelig etter § 36, 2. ledd.<sup>47</sup>

En forskyvning av formuesmassen må være betydelig for at lempning skal kunne skje, og den må være ubegrunnet. For det tilfelle at partene har en klar mening med de disposisjoner som er gjort, eksempelvis at man ønsker å sikre den annen part for det tilfelle at man skulle falle fra, vil det ikke føre til ugyldighet. Dette er momenter som i større grad faller inn under forholdene på inngåelsestidspunktet, og som jeg vil komme tilbake til nedenunder i punkt 3.3.2.

Det er vanskelig å si noe spesifikt om hvor stor en slik formuesforskyvning må være for at den skal kunne begrunne urimelighet. I Drammen byrett-dommen<sup>48</sup> (som er en oppgjørsavtale) godtar flertallet av dommerne at en forfordeling av kvinnen i forholdet, som tilsvarte ca 44 % av nettoverdien av felles bolig.

### 3.3.2 Partenes stilling og forholdene ved avtalens inngåelse

Jeg føler at det er vanskelig å drøfte elementene om forhold ved inngåelse og partenes stilling separat, jeg velger derfor å gå gjennom disse i det samme punkt.

Forholdene partene i mellom må ha innvirket på enten innholdet i avtalen eller inngåelsen av avtalen for at alternativet ”partenes stilling” skal kunne anvendes. Forhold som at for eksempel partene er ”unge og umodne” må være medvirkende til avtalens urimelige innhold eller til at avtalen ble inngått i det hele. I seg selv er ikke umodenhet nok til å begrunne urimelighet.<sup>49</sup> Alternativet ligger nær opp til avtalelovens øvrige bestemmelser om ugyldighet, men vil få anvendelse for de tilfeller at man ikke helt kommer frem til en hensiktsmessig løsning med de alminnelige bestemmelsene. Eksempelvis hvor den ene part

---

<sup>47</sup> for ytterligere om forskjellen mellom kommersielle- og samboerforhold, se Lødrup og Sverdrup, s. 360

<sup>48</sup> LB – 1999 – 567 (Borgarting)

<sup>49</sup> Hov, s 293

er svekket av sykdom, men kanskje ikke i så stor grad at man kan si at vedkommende er sinnssyk eller har mentale forstyrrelser. Dette ser man både i Frisør-dommen<sup>50</sup> og Teaterskole-dommen<sup>51</sup>. Begge de skadelidende parter i disse dommene er svekket på grunn av sykdom og retten mener at det kan ha påvirket hvilket utfall avtalen fikk. De var rett og slett ikke i stand til å ivareta sine interesser.

Partenes stilling er også aktuell i de tilfeller at styrkeforholdet mellom partene kan ha innflytelse på innholdet i avtalen, både for det tilfelle at den ene har en sterkere forhandlingsposisjon enn den andre og for det tilfelle at den ene har større kjennskap til forholdene enn den annen. Særlig vil dette være aktuelt hvor den ene part tilbakeholder informasjon som vil kunne være viktig for den annen part å ha ved avtaleinngåelsen. Dette er en vurdering som også faller inn under kravet om lojalitet, som jeg drøfter i punkt 3.3.2.1.

I problemstillingene relatert til samboerforhold kan man se for seg at det ovennevnte vil kunne gjelde for de tilfeller hvor den ene part sitter på all kunnskap, og kontroll, over felles midler, eksempelvis økonomiske forhold. Om den uvitende part ikke har noen oversikt over verdien av bolig, størrelse på lån eller felles disponibel inntekt, vil hun/han stå svært dårlig rustet til å gjøre et informert valg ved inngåelse av en avtale. Man kan forestille seg at hun/han blir fortalt at denne avtalen vil ivareta begge parter interesse, mens den i virkeligheten gjør det motsatte. Dette vil kunne bli ansett som urimelig med tanke på partenes stilling i forhold til hverandre. En slik utnyttelse av kontroll er ment å rammes av § 36.

Partenes psykiske stilling blir anført av partene i de fleste av dommene<sup>52</sup>, men det ser ikke ut til at anførselene får særlig gehør i lagmannsretten. Det psykiske forhold hos den ene part vil ofte gli over i avtalelovens øvrige ugyldighetsbestemmelser, men det synes klart at § 36

---

<sup>50</sup> LE – 1989 – 462 (Eidsivating)

<sup>51</sup> LE – 1992 – 2218 (Eidsivating)

<sup>52</sup> Ikke anført i Drammen byrett, Islandsgate 14 og Sør-Gudbrandsdal herredsrett

kan anvendes på de forhold hvor den ene (eller begge) part(er) er i ubalanse, men ikke i så stor ubalanse at det kan sies å være sinnssykdom, noe som i seg selv vil føre til ugyldighet<sup>53</sup>.

Forhold som grenser opp til de generelle ugyldighetsreglene blir vektlagt av retten i Frisørdommen<sup>54</sup> og i Chesterfield-dommen<sup>55</sup>. Disse dommene skiller seg ut fra samlivsavtalene omhandlet i de øvrige dommene da mannen i Frisør-dommen (som nevnt over) er uttalt syk, og den mannlige part i Chesterfield-dommen fremstår å være i stor grad av ubalanse. De forhold som er nevnt i disse dommene ligger nær opp til å falle inn under bestemmelsene i avtaleloven §§ 31 og 33, men retten velger her å drøfte dem som en del av helhetsvurderingen under § 36. Dette er etter min oppfatning en helt akseptabel fremgangsmåte. Paragrafen legger opp til en bred vurdering, og resultatet om man faller inn under §§ 31, 33 eller 36 blir det samme, løftegiver er ubundet. Ved å ta vurderingen etter § 36, gir retten seg selv et større spillerom ettersom man der er gitt et skjønn for å komme frem til en rimelig løsning, ikke ”bare” kjenne avtalen ugyldig.

Det som ytterligere gjør § 36 mer anvendelig i disse situasjoner er at paragrafen ikke inneholder noe krav om ond tro. Retten kan lempe avtalen selv om den annen part ikke hadde noe kjennskap til det forhold som fører til lempning.<sup>56</sup> På den måte er det ikke nødvendig å gå inn i en god-tro vurdering, noe som i seg selv kan være omfattende.

Bestemmelsen om ”forhold ved inngåelse” kan være særs problematisk når det gjelder brutte samliv. Dette kommer til syne for oppgjørsavtalene, som jeg ser nærmere på i punkt 3.5 nedenfor. Et samlivsbrudd er som regel en påkjenning for de involverte, og særlig når konflikten omhandler deling av formuesmassen, vil forholdene rundt oppjøret føre til at partene føler seg mer eller mindre presset til å avtaleregulere forhold de ellers ikke ville

---

<sup>53</sup> avtalelovens §§ 28 flg

<sup>54</sup> LE – 1989 – 462 (Eidsivating)

<sup>55</sup> LF – 2000 – 968 (Frostating)

<sup>56</sup> Hov 2005, s 382

gjort. Dommen jeg har kalt Drammen byrett<sup>57</sup> kan illustrere dette. Mannen hevder her at partenes oppgjørsavtale bestemte at kvinnen skulle overta huset mot at hun ikke i skulle kreve ham for barnebidrag for deres felles barn. Dette skulle gjelde for all fremtid. Retten uttaler at det har formodningen mot seg at kvinnen skulle inngå en avtale med et slikt innhold, da dette er et ”alvorlig skritt”. Den uttaler også at en slik avtale vil være ugyldig etter bestemmelser i barneloven, klausulen vil også ligge utenfor det område som avtaleloven regulerer da det ikke er innenfor ”formuesrettens omraade”, § 41.

For det tilfelle at man har inngått en samlivsavtale vil denne kunne bære preg av at partene ikke i det fulle har tenkt gjennom og diskutert forholdene. Det er ikke alle som i like stor grad er i stand til å drøfte (forholdsvise) vanskelige emner tidlig i forholdet. Det er vel heller ikke det mest romantiske emne for et nyforelsket par.

I flere av dommene hevder den ene part å ha følt seg presset til å inngå avtale. I Kosterdommen<sup>58</sup> hevder kvinnen at mannen mer eller mindre truet henne til å skrive under på en gjeldserklæring ved å si at hun ellers ikke ville få reise på ferie.

Lagmannsrettene ser generelt ut til å legge liten vekt på den ene parts følelse av press for å inngå en avtale. I 6 ukers-dommen<sup>59</sup> sier Gulating lagmannsrett at noe press for å inngå en avtale vil fremstå som naturlig. Forholdet mellom partene i denne saken beskrives som turbulent, og retten ser ut til å legge vekt på at behovet for å sikre seg da fremstår som større.

For ordens skyld vil jeg bemerke at det ikke er noen av dommene som omhandler forhold som tyder på fysisk eller psykisk mishandling.

---

<sup>57</sup> LB – 1999 – 567 (Borgarting)

<sup>58</sup> LB – 1995 – 1421 (Borgarting)

<sup>59</sup> LG – 2001 – 1510 (Gulating)

### 3.3.2.1 Illojalitet

Det er alminnelig antatt, både gjennom teori og i rettspraksis, at det i avtaleretten foreligger et (gjensidig) lojalitetsprinsipp mellom avtalepartene.<sup>60</sup> Et slikt lojalitetsprinsipp gjelder følgelig også for avtaler mellom samboere. I Forsikringsmegler-dommen<sup>61</sup>, som omhandler lempning av ektepakt, har Høyesterett uttalt at dette prinsippet er sterkere i familierettslige forhold. Et slikt forsterket lojalitetskrav springer ut av det spesielle forhold som foreligger mellom samboere (og ektefeller). Det ligger i forholdets natur at man må kunne stole på den annen part.

Lojalitetsprinsippet vil også særlig komme til anvendelse i kontraktsforhold som løper over lengre perioder, og hvor forholdet baseres på personlig tillit.<sup>62</sup> Implisitt i kravet til lojalitet ligger informasjonsplikt. Om den ene part tilbakeholder informasjon som er av viktighet for den annens part disposisjoner, og han/hun forstår dette, vil det kunne føre til at avtalen blir kjent urimelig. Høyesterett uttaler i Forsikringsmegler-dommen<sup>63</sup> at den annen part skal ha tilstrekkelig informasjon om forholdene til at man kan anses å ha et reelt valg når man inngår avtalen.

I Frisør-dommen<sup>64</sup> legger Lagmannsretten vekt på dette. I denne saken går det seks uker fra mannen overfører halve leiligheten til kvinnen, til hun flytter ut. Retten sier at det på tidspunktet for overføringen må ha fremstått som en klar mulighet for henne at samboerforholdet ikke ville vare. Videre legger retten vekt på at dersom han hadde hatt denne kunnskapen, ville det mest sannsynlig ha innvirket på hans disposisjoner.

---

<sup>60</sup> Hagstrøm, s 73

<sup>61</sup> Rt. 1999 s. 718

<sup>62</sup> Woxholth 2005, s 349

<sup>63</sup> Rt. 1999 s. 718

<sup>64</sup> LE – 1989 – 462 (Eidsivating)



For det tilfelle at man inngår en avtale som man forstår at den annen part har ”skjulte” hensikter med, vil også det være illojalt. Dette vises gjennom Chesterfield-dommen<sup>65</sup>, som jeg redegjør mer grundig for i punkt 3.4.2.1. Den kvinnelige part i samboerskapet har etter rettens mening vært klar over hans intensjoner med oppgjørsavtalen, allikevel skriver hun under – selv om hun vet at hun ikke kommer til å oppfylle hans forventninger gjennom avtalen. Dette er å anse som illojal opptreden fra hennes side.

Ansvar for avtalepartene til å opptre lojalt mot hverandre opphører ikke ved undertegningen av avtalen. Lojalitetsplikten løper gjennom hele kontraktsperioden. Dette fører til at dersom situasjonen rundt avtalen endres, vil man måtte opplyse om dette. Om den opprinnelige avtalen ikke blir endret på grunn av de nye omstendighetene, vil i alle fall den annen part få muligheten til å innrette seg etter de nye forholdene og ivareta sine egne interesser i forhold til endringene.

### 3.3.3 Senere inntrådte forhold

Ved langvarige avtaler kan det være vanskelig å forutse følgene av sine disposisjoner. Det kan hende at en avtale som fremstår som rimelig på inngåelsestidspunktet, etter noe tid vil fremstå som urimelig. For disse tilfellene kan man få lempet avtalen i henhold til § 36.

Samlivsavtaler er spesielle i sin funksjon. De blir inngått med det for øye at de forhåpentligvis ikke, eller i hvert fall ikke i overskuelig fremtid, vil bli gjort gjeldende. I de avtaletilfeller hvor det går lang tid mellom inngåelse og tid for oppfyllelse vil det kunne være vanskelig å forutse resultatet av det man opprinnelig avtalte. For disse tilfeller vil § 36 momentet om at etterfølgende forhold kan begrunne urimelighet være avgjørende.

Hensynet bak ”senere inntrådte forhold” er at det ikke alltid er like lett å bedømme risikoen for det forhold man kontraherer over. Dette gjelder spesielt i ikke-kommersielle forhold. Men det synes klart at dersom forholdet som reguleres av avtalen allerede på

---

<sup>65</sup> LF – 2000 – 968 (Frostating)

avtaletidspunktet fremstår som usikkert og bærer preg av en viss risiko, vil revisjonsmulighetene være tilsvarende redusert.<sup>66</sup>

Dette kan være tilfellet hvor samboerne inngår avtale om deling av aksjeportefølje. Det er ikke uvanlig at aksjer kan være heftet med en del usikkerhet knyttet til kursutviklingen, og om begge parter kjenner til dette vil det være vanskelig å få avtalen kjent ugyldig, selv om aksjekursen har endret seg vesentlig for porteføljen i den etterfølgende perioden. Det vil være en bevisst risiko som partene velger å gå inn i. Man kan selvsagt unngå en slik situasjon ved å innta en bestemmelse i avtalen om at delingen ikke skal gjelde om aksjekursen endres med et visst antall prosent den ene eller andre veien. Etter min mening er det lite trolig at en slik bestemmelse vil bli rammet av § 36.

I Poulsen/Undelstad-dommen<sup>67</sup> har partene inngått en avtale om at kvinnen ved brudd skal betale mannen en sum per år samboerforholdet har vart. Dette er en avtale som på kort sikt kan fremstå som rimelig, særlig om hans bidrag til samlivet er i begynnelsen oppfattes å være betydelig.

Problemet oppstår når forholdet blir av lengre varighet. Resultatet kan bli at hun må betale ham en anselig sum, noe som kan sette henne i en uholdbar økonomisk situasjon. Intensjonen med å inngå avtaler om formuesforholdet er som oftest at man ønsker å avklare hvem som eier hva slik at man sikrer seg selv ved et eventuelt brudd. Om kvinnen blir satt i en situasjon hvor hun må selge huset hun eier for å betale ut mannen, vil det gå i mot det man søkte å regulere gjennom avtalen. Den vil derfor kunne fremstå som urimelig. I denne dommen reduserer Lagmannsretten den sum han krever etter avtalen, med henvisning til at det vil være urimelig å gjøre avtalen gjeldende med sitt fulle beløp.

---

<sup>66</sup> Hov, s 296 flg.

<sup>67</sup> se punkt 3.4.2.4; LB – 1997 – 8 (Borgarting)

De etterfølgende forhold er vektlagt også når lagmannsretten reviderer avtalen mellom partene i Frisør-dommen<sup>68</sup>. I denne saken sier Lagmannsretten at livssituasjonen for hver av partene har utviklet seg på en slik måte at de nå (dags dato) står på lik fot. Å kreve avtalen oppfylt etter sin ordlyd ville medføre at mannens situasjon ville bli forverret i en så stor grad at det begrunner urimelighet. Lagmannsretten tilkjenner kvinnen en fjerdedel av det beløp hun opprinnelig krevde.

Det er uklart hvordan retten vil stille seg til forhold som angår utviklingen av priser på boligmarkedet. I Islandsgate 14-dommen<sup>69</sup> hadde partene inngått en avtale om eierforholdet i leiligheten, og avtalen ga også mannen, som opprinnelig eier, forkjøpsrett til takstpris. På grunn av det retten karakteriserer som et oppblåst nivå på boligpriser noen måneder etter at det kom til brudd mellom partene, svingte taksten på leiligheten med rundt 200 000 kroner på 3 måneder. Kvinnen krevde oppgjørsavtalen partene inngikk ved bruddet lempet, grunnet at taksten var for lav på salgstidspunktet. Her sier retten at det ville ha vært mer urimelig om han skulle løse henne ut med en sum basert på oppblåst leilighetspris, særlig med tanke på at han fortsatte å bo i leiligheten. Rettens utsagn her kan tyde på at om han hadde solgt leiligheten til den oppblåste prisen, eller det i etterkant kom for en dag at han spekulerte i prisen når han kjøpte henne ut – kunne konklusjonen ha blitt en annen.

### 3.3.3.1 Bristende forutsetninger

Dette er en ulovfestet regel som innebærer at pliktene etter en avtale faller bort dersom avtalen er inngått under en forutsetning som senere brister.<sup>70</sup> For at man skal kunne kreve lempning på dette grunnlag må forutsetningen ha vært motiverende for den som inngår avtalen og den annen part må ha forstått at forutsetningen var vesentlig for motparten. Forutsetningen må også fremstå som relevant. Læren om bristende forutsetninger anføres i flere av underrettsdommene, men er ikke tatt til følge i noen av dem.

---

<sup>68</sup> LE – 1989 – 462 (Eidsivating)

<sup>69</sup> LE – 1989 – 91 (Eidsivating)

<sup>70</sup> Hov, s 301

Det er forutsatt i forarbeidene til avtalelovens § 36 at læren om bristende forutsetninger vil bestå uavhengig av § 36.<sup>71</sup> Det fremstår dog som at læren om bristende forutsetninger har et noe snevrere virkeområde enn § 36 legger opp til selv om kjernen i de forskjellige vurderingene er den samme.<sup>72</sup>

Man kan se for seg at et krav om revisjon begrunnet med bristende forutsetninger kan oppstå for det tilfelle at samboere avtaler at den ene part skal overta eiendomsretten til deres felles bolig av hensyn til barna. For å gjøre det mulig for den ene part å overta, og beholde boligen blir, de enige om en rimelig pris. Hvis man videre tenker seg at den part som kjøpte boligen kort tid etter overtakelsen selger, til en pris langt over det han/hun selv betalte – kan avtalen da revideres med bakgrunn i bristende forutsetninger? Dette spørsmålet var oppe for Høyesterett i Rt. 1990 s. 1099, en sak som gjelder spørsmål om lempning av skifteavtale mellom to ektefeller. Kvinnen gikk med på at mannen kunne overta boligen for en rimelig sum, da hun ønsket at barna skulle ha mulighet til å komme på besøk til sitt barndomshjem. Et halvt år etter selger mannen huset med en økning i verdi i underkant av 50 % av det han selv overtok for. Høyesterett lemper her avtalen. Begrunnelsen er fundert i både avtalelovens § 36 og den gamle ekteskapslovens § 59.<sup>73</sup> Men retten uttaler også at ”den etterfølgende omstendighet bryter med en forutsetning som ikke var avtalefestet, men som må sies å ha vært et stilltiende element i avtaleforholdet”, og at mannen også var klar over dette elementet. Et slikt forhold som beskrevet over vil derfor, etter min mening kunne begrunne ugyldighet etter læren om bristende forutsetninger.

En måte å motvirke det forhold som omhandles i Høyesterettsdommen nevnt ovenfor er å legge inn en egen bestemmelse om fordeling av et eventuelt overskudd om den overtagende part selger før et visst tidsrom har gått. Dette er forsøkt gjort i Polititjenestemanndommen,<sup>74</sup> som jeg drøfter nærmere i punkt 3.5.2.1 nedenfor. I denne saken hadde partene

---

<sup>71</sup> NOU 1979:32 s 36

<sup>72</sup> Woxholth, *Jussens Venner*, s 120

<sup>73</sup> Lov om indgaaelse og opløsning av egteskap, 31. mai 1918, nr. 2

<sup>74</sup> LR – 2002 – 494 (Frostating)

en slik avtale for det tilfelle at deres felles bolig ble solgt med overskudd. Bestemmelsen ble dog forsøkt forbigått gjennom illojal opptreden fra kvinnens side, men mannen fikk medhold i lagmannsretten, og en slik klausul synes derfor å kunne bøte på problemet.

Det som synes klart her er at avtalen i alle tilfeller kan vurderes ut fra bestemmelsene i § 36, da dette nok vil fremstå som urimelige etterfølgende forhold. Det er da et spørsmål om det er noe behov for et slikt dobbelt regelsett som man her ser. Gjennom dommen i Rt. 1999 s. 922 (Salhus-flytebru) har Høyesterett lagt til grunn at begge disse regelsettene består, også etter § 36 sin inntreden.<sup>75</sup> Woxholth<sup>76</sup> uttaler at det man kan hente ut av denne dommen er at det er ”rettstilstanden etter forutsetningslæren som lever videre; ikke læren som sådan.” Rettsanvenderen er således henvist til å anvende den tilnæringsmåte som gir den beste løsning på det konkrete forhold. Som nevnt ovenfor har retten ikke tatt tilfølge de anførsler om bristende forutsetninger som har forekommet i dommene. Den har valgt å foreta en drøftelse etter avtalelovens generelle lempningsregel, § 36.

### 3.3.4 Omstendighetene for øvrig

Generelt sett er de ovennevnte momentene i avtalelovens § 36 som skal inntas i urimelighetsvurderingen svært omfattende. Men for det tilfelle at man ikke skulle ha dekket alle forhold, har man ”omstendighetene for øvrig”. Dette begrepet fremstår som en sikkerhetsventil for de forhold man ikke har fått gehør for gjennom de andre momentene. Formuleringen søker også å vise at den oppregning av elementer som blir gjort i avtalelovens § 36, 2. ledd ikke er uttømmende.<sup>77</sup> Det kan unntaksvis være behov for å legge avgjørende vekt på forhold som ikke er med i oppregningen i § 36, det har lovgiverne åpnet for gjennom denne formuleringen.

Med en så vidt rund formulering åpner lovgiver for at man kan hensyn ta de fleste forhold, man overlater det til den enkelte dommers juridiske skjønn å avgjøre hva som er relevant

---

<sup>75</sup> Hov, s 302

<sup>76</sup> Woxholth, *Jussens Venner*, s. 131

<sup>77</sup> Woxholth, s 397

eller ikke i vurderingen. Litteraturen<sup>78</sup> trekker frem at dersom avtalen er skrevet på et fremmet og for avtaletypen uvanlig språk vil dette være et element her. Graden av tekniske uttrykk og i hvilken grad avtalen er skrevet med liten skrift bør også være med i vurderingen.

”Omstendighetene for øvrig” viser også til den vide helhetsvurderingen det er lagt opp til at retten kan foreta. Det forhold at en av partene hevder at det foreligger mangler ved tilblivelsen av avtalen, men at disse ikke er sterke nok til å falle under de øvrige ugyldighetsregler i avtaleloven, vil også kunne være et element i vurderingen her. Mange små elementer som isolert sett ikke vil føre til urimelighet, kan samlet sett fremstå som urimelig og føre til lempning. Det er de øvrige omstendigheter, ikke bare de som faktisk er nevnt i § 36, som kommer inn.

### 3.4 Samlivsavtaler – saksfremstillinger og oppsummering

#### 3.4.1 Innledning

Som nevnt over er det 13 dommer som ligger til grunn for denne oppgaven. Av disse er det syv dommer jeg klassifiserer som ”samlivsavtaler”. Av disse sakene er det fire hvor domstolene tillater lempning og tre hvor lempning ikke blir tillatt. Nedenfor i punkt 3.4.2 og i punkt 3.4.4 vil jeg gi en fremstilling av disse dommene. Hensikten med en slik gjennomgang er å finne likheter og ulikheter ved dommene. Dette vil også være interessant å se hva man kan trekke ut i forhold til dommenes rettskildemessige verdi. Oppgjørsavtalene, seks i tallet, vil jeg gjennomgå i punkt 3.5. Denne gjennomgangen vil bli noe mer summarisk enn for samlivsavtalene, men siktemålet med gjennomgangen er den samme.

---

<sup>78</sup> Hov, s 304

### 3.4.2 Dommer hvor avtalen lempes

#### 3.4.2.1 Chesterfieldsalong-dommen<sup>79</sup>

I Frostatings lagmannsretts dom av 16.5.2001, ”Chesterfieldsalong”, foreligger det to avtaler mellom partene. Den ene ble inngått under samlivet og denne gir kvinnen forkjøpsrett til deres felles bolig samt en bil og hun blir i tillegg tilkjent en sum penger. Mannen på sin side får eierandel i fritidsbolig og sin aksjeportefølje. Han får også rett til en del spesifisert løsøre. Den andre avtalen partene inngikk er en oppgjørsavtale som regulerer forholdet mellom dem etter at det er kommet til brudd. Dette er en avtale som ble inngått på hans initiativ, og den er – i rettens ord – ”oppsiktsvekkende gunstig” for henne. Gjennom denne avtalen får kvinnen partenes felles bolig vederlagsfritt med alt innbo og løsøre. Mannen forplikter seg til å nedbetale pantegjelden som påhvilde eiendommen i løpet av 2 år. Det er mannen som har brakt saken inn for retten, og krever avtalene tilsidesatt.

Spørsmålet som foreligger for lagmannsretten er om den siste og/eller den første avtalen mellom partene kan settes til side eller lempes. Retten viser til litteratur på feltet som gir anvisning på en bred helhetsvurdering, og sier også at rene rimelighets- og rettferdighetsbetraktninger kan medføre ugyldighet.

Lagmannsretten ser først på oppgjørsavtalen for å avgjøre hvorvidt den er gyldig. Om den ikke fremstår som urimelig, er det ingen grunn til å foreta en videre drøftelse av samlivsavtalen. Retten finner det bevist at det er mannen som er den initierende part ved inngåelsen av denne avtalen. Kvinnen har ikke ved noen anledning hevdet rett etter annet enn den første (samlivs) avtalen. Det forhold at det er han som har vært den styrende part er et moment som taler i mot lempning, og er videre en omstendighet som fører til at urimeligheten må være tilsvarende sterk.

Det første retten ser på er innholdet i avtalen. Den legger vekt på at det er mannen som har vært den inntektsbringende part i forholdet, og de nevner at samboerskapet ikke har vart

---

<sup>79</sup> LF- 2000 – 968 (Frostating)

mer enn i drøyt 2 år. Retten mener at den formuesforskyvning som oppgjørsavtalen legger opp til vil være svært gunstig (for henne) med tanke på det relativt korte forhold partene har hatt. Det blir videre lagt vekt på det ”klare misforhold” mellom avtalens innhold og hans finansielle situasjon. Lagmannsretten mener det fremstår som underlig at han lar seg binde av en avtale som i realiteten fører til at han blir stående på bar bakke.

Dette fører til at lagmannsretten ser nærmere på forholdene ved avtalens inngåelse, og hans motivasjon for å foreslå avtalen. Det går klart frem av dommen at han har tatt samlivsbruddet svært tungt, og at han ikke helt var seg selv i etterkant av bruddet. Hans ønske om at partene skulle finne tilbake til hverandre synes å ha motivert avtalen, og også dens gunstige side for henne. Det forhold at han i en periode etter avtaleinngåelsen opprettholdt sine forpliktelser om nedbetaling av pantegjelden, forsterker inntrykket av at han trodde partene ville finne tilbake til hverandre. Retten finner det også sannsynlig at hun kjente til hans ønsker og motiver i forbindelse med oppgjørsavtalen.

Lagmannsretten avviser at avtalen kan settes tilside etter læren om bristende forutsetninger. Men den sier videre ”at A [kvinnen] bør ha forstått hva Bs [mannen] hensikt med avtalen var og vært klar over hans fortvilelse er åpenbart av betydning for den rimelighetsvurdering lagmannsretten må foreta”. Dette henspeler, etter min oppfatning, det skjerpede kravet om lojalitet som foreligger i familiære forhold, se punkt 3.3.2.1 overfor.

Retten legger videre an til en helhetsvurdering av det totale forhold mellom de to partene, og finner at oppgjørsavtalen fremstår som så urimelig at den blir satt tilside i sin helhet. Men lagmannsretten finner støtte i juridisk litteratur når den sier at § 36 åpner for at retten skjønnsmessig kan gjøre de endringer i avtalen som gjør at den kommer frem til en rimelig totalløsning på forholdet mellom partene. Dette benytter retten seg av, og reviderer enkelte av bestemmelsene i samlivsavtalen. Kvinnen beholder huset og får den sum penger hun hadde krav på, men bestemmelsen om at hun skal ha en bil blir satt tilside og det blir også bestemmelsen om hans barnebidrag. Denne finner retten å ikke stemme overens med lovgivning på området, og lar det være opp til bidragsfogden å fastsette summen.



Det viktige for lagmannsretten i denne dommen synes å være den rimelige totalløsning for partene. Derfor blir en vid helhetsvurdering som inkluderer begge avtalene avgjørende. Ved vurderingen av oppgjørsavtalen blir det lagt betydelig vekt på forholdene ved avtalens inngåelse. Retten sier at den ikke ser at mannen skulle ha ”noe annet tilnærmet rasjonelt motiv” for å inngå denne avtalen enn hans tro på at partene skulle finne tilbake til hverandre. Den legger vekt på det snev av illojalitet som ligger i at kvinnen går med på avtalen, når hun for sin del vet at det er et endelig brudd det er snakk om.

De etterfølgende forhold kommer også inn i vurderingen. Retten sier at man må ta i betraktning hvilke konsekvenser en tilsidesettelse av oppgjørsavtalen vil medføre for den annen part. I dette tilfellet ser ikke retten at disse vil bli så store i og med at man ved tilsidesettelse av oppgjørsavtalen har samlivsavtalen å falle tilbake på og det er denne kvinnen har innrettet seg etter.

Retten foretar en revisjon av bestemmelsene i samlivsavtalen. Når den gjør dette legger den vekt på forholdene for kvinnen i dag. Lagmannsretten tar med i vurderingen at det synes å ha vært viktig for begge parter at kvinnen overtok den felles bolig. Den uttaler at hun vil kunne beholde boligen om hun får den pengesum partene har avtalt. Retten ser også hen til at hun i tiden mellom samlivsbruddet og rettsaken har giftet seg igjen, og den nye ektemannens inntekt blir tatt med i vurderingen.

#### 3.4.2.2 Frisør-dommen<sup>80</sup>

Etterfølgende forhold blir tillagt vekt også i Eidsivating lagmannsretts dom av 30.4.1990, Frisør-dommen. Denne saken var en tvist om gyldigheten av avtale om eierandel i en borettslagsleilighet. Mannen eide leiligheten da kvinnen flyttet inn, men kort tid før det kom til brudd mellom partene ble hennes navn påført leieavtalen til leiligheten noe som ga henne tilsvarende rett til leiligheten som han hadde. Partene er overfor retten enige om at

---

<sup>80</sup> LE – 1989 – 562 (Eidsivating lagmannsrett)

problemstillingen for lagmannsretten er hvorvidt hun kan kreve utbetalt en pengesum som tilsvarer hennes halvdel av leilighetens verdi, 200.000 kroner.

Partene hadde vært samboere i ti år før det kom til brudd. De hadde felles økonomi og deres eneste inntekt kom fra hans frisørsalong, hvor også hun arbeidet. Partene er uenige om mengden av hennes arbeidsforhold og om hun mottok lønn for arbeidet. Han ble etter hvert syk, og lagmannsretten finner det bevist at han periodevis var svekket på grunn av sykdommen. Den sier også at han motstrebende underskrev leilighetsdokumentene. Lagmannsretten uttaler at det er på det rene at det ikke var noen økning i formuen under samboerforholdet. Den gjeld som hadde vært knyttet til både leilighet og frisørsalong var i stor grad nedbetalt før kvinnen flyttet inn. Det partene tjente under samboerskapet gikk til det daglige underhold. Retten uttaler i den forbindelse at avtalen som ble inngått mellom partene er å anse som en gavedisposisjon.

Retten peker på det faktum at det kun gikk rundt 6 uker fra det tidspunkt dokumentene ble underskrevet til det kom til brudd. Den mener det måtte fremstå som en klar mulighet for kvinnen at samboerskapet kunne opphøre på dette tidspunktet. Retten finner videre at dersom mannen hadde sett forholdet på samme måte ville ikke rettighetene til boligen ha blitt overført. Dette er et spørsmål om lojalitet, og manglende opplysninger fra hennes side.

For å avgjøre hennes krav om å bli kjøpt ut av leiligheten ser lagmannsretten hen til forholdene for partene i dag. Den viser til at de nå er rimelig likestilte materielt sett i og med at de begge disponerer hver sin leilighet og mottar trygd. Det ville derfor virke svært urimelig om avtalens virkning skal opprettholdes. Retten viser til at mannen i dag ikke har noen inntekt utover sin uføretrygd, og at han må oppta lån for kunne betale hennes andel av leiligheten. Dette vil forverre hans situasjon i så stor grad at retten finner at avtalelovens § 36 kan komme til anvendelse. Lagmannsretten setter bestemmelsen om hennes eierandel til side, men tilkjenner henne et skjønnsmessig beløp på 50.000 kroner.

Lagmannsretten legger her vekt på forholdene ved avtalens inngåelse, og da særlig det forhold at det gikk så kort tid fra avtalen ble inngått til det kom til brudd. Det er et spørsmål om illojalitet mellom partene. Dette forsterkes ytterligere ved at det er klart at mannen på dette inngåelsestidspunktet var syk og således noe svekket. Denne situasjonen er ikke ulik den retten ser for seg i Forsikringsmegler-dommen<sup>81</sup>, som er nevnt over i punkt 2.2.1. Her uttaler Høyesterett at en stor formuesoverføring ikke vil være et relevant moment i urimelighetsvurderingen for det tilfelle at man ikke ser for seg et snarlig brudd.

Men også de etterfølgende forhold og situasjonen på virkningstidspunktet blir vektlagt ved vurderingen. Virkningen av avtalen blir over tid mer urimelig. I dommen legges det vekt på at ingen av partene kom spesielt gunstig ut av forholdet, og at de nå kan ses som likeverdige rent materielt sett. Ved å opprettholde avtalevirkningen vil denne situasjonen endres betraktelig. Dette finner retten at er en urimelig situasjon. Jeg mener denne vurderingen er svært god, og helt i tråd med de intensjoner som ligger bak § 36.

#### 3.4.2.3 Hybelleilighet-dommen<sup>82</sup>

Twisten i denne dommen er eierforholdet til det som har vært partenes felles bolig under samboerskapet. Kvinnen eide huset etter å ha overtatt det i forbindelse med skilsmisse fra sin tidligere ektemann, og mannen flyttet inn til henne. På det tidspunkt han flyttet inn var en gjeld på ca 230.000 kroner påheftet boligen. Samboerforholdet varte mellom 13 og 15 år. Et drøyt år før det kom til brudd mellom partene inngikk de en samlivsavtale som ga ham eiendomsrett til en ideell halvpart av boligen. Kvinnen har i etterkant brakt saken inn for retten med krav om at samlivsavtalen settes tilside i sin helhet.

Lagmannsretten setter hele avtalen til side, og finner at mannen må tilbakeskjøte sin ideelle halvpart i boligen til henne. Retten sier at avtalen ikke anses ”å avspeile den rettslige situasjon vedrørende boligen”.

---

<sup>81</sup> Rt. 1999 s. 718, (på s. 725)

<sup>82</sup> LA – 1995 – 948 (Agder lagmannsrett)

Utgangspunktet i samboerforhold er at man ikke gir fra seg rådigheten over egne eiendeler ved etablering av samboerskap.<sup>83</sup> Det er dette lagmannsretten viser til når den sier ”den rettslige situasjonen”. Det er en mulighet for å opparbeide seg eiendomsrett i samboers formuesmasse, men det er ingen automatikk i det. Det må foreligge en betydelig innsats fra den part som hevder å ha opparbeidet slik eiendomsrett. I denne dommen sier lagmannsretten klart at: ”Økonomisk innsats som går med til et høyere forbruk, gir ikke grunnlag for erverv av eiendomsrett.” Retten vektlegger også at hun i perioden før samboerskapet ble stiftet ikke hadde hatt problemer med å betjene de utgifter som knyttet seg til boligen, og hans økonomiske bidrag kunne derfor ikke automatisk føre til eiendomsrett.

Etter disse uttalelsene fra lagmannsretten kan det tyde på at for de tilfelle hvor den annen parts pengebidrag ville vært avgjørende for at samboerne skulle kunne klare å betjene utgiftene relatert til felles bolig under samboerskapet, foreligger det en mulighet for å opparbeide seg en eierandel. I denne saken foreligger det en anførsel fra mannes side om at partene hadde en muntlig avtale som ble inngått ved begynnelsen av forholdet, og som ble formalisert gjennom den omtvistede samlivsavtalen. Retten finner at slik avtale ikke forligger. I den forbindelse uttaler de at det er sannsynlig at man ved starten av et forhold diskuterer de økonomiske forhold, men at dette ikke i seg selv er tilstrekkelig til å si at en avtale er inngått.

Det er vanskelig å trekke noe mer spesifikt ut av denne dommen, da lagmannsretten i det store og hele slutter seg til herredsrettens dom, og viser til dens domspremisser. Disse er ikke offentlig tilgjengelig.

---

<sup>83</sup> Strøm Bull, *Ugift Samliv*, s. 43 flg

#### 3.4.2.4 Poulsen/Undelstad-dommen<sup>84</sup>

I Borgarting lagmannsretts sin dom av 24.10.1997, Poulsen/Undelstad, legger retten vekt på kvinnens husmorinnsats. I denne saken hadde partene inngått en samlivsavtale, men dens spesifikke innhold er ikke kjent da den ikke er referert i dommen fra lagmannsretten, det fremgår imidlertid av domspremissene at partene har skrevet under på at kvinnen skal betale mannen en sum på 50 000 kroner per år samboerskapet varer. Partene bodde sammen i ni år før det kom til brudd, og han krevde følgelig utbetalt 450 000 kroner. Lagmannsretten lempet avtalen mellom partene da den finner at dens resultat er urimelig. Retten reduserer beløpet hun plikter å betale ham til kroner 250 000.

Det er i dommen fra lagmannsretten sagt lite om forholdene rundt avtaleinngåelsen, men det fremgår at det allerede på det tidspunkt partene flyttet sammen ble diskutert en samlivsavtale. Men det tok to år før partene inngikk en slik. Kvinnen hevder at hun da følte seg presset av mannen til å underskrive, da han truet med å flytte om de ikke kom til enighet. Retten uttaler i denne forbindelse at det ikke var noe utidig ved det eventuelle press han la på henne. Den sier videre at slik situasjonen var for partene på inngåelsestidspunktet var det "berettiget" av ham å be om en avtale. Retten ser heller ikke noe uberettiget med summen som er satt isolert sett.

Det er den etterfølgende utvikling som gjør utslaget for lagmannsretten i denne saken. Om denne er vesentlig annerledes enn det partene forutsatte ved avtaleinngåelsen, vil § 36 kunne komme til anvendelse. Retten foretar en samlet vurdering av formuesutviklingen for begge partene, og kommer frem til at de her må regnes som likeverdige. Den ser også på indirekte bidrag i forbindelse med husarbeid, hennes arbeid i hans firma og hans nedbetaling på hennes lån. Etter en totalvurdering av disse forhold kommer retten til at det bør foretas en lempning av avtalen, og reduserer, som nevnt over, den sum han har krevd.

---

<sup>84</sup> LB – 1997 – 8 (Borgarting lagmannsrett)

Det synes for meg som om retten her har kommet frem til en rimelig løsning på forholdene mellom partene. Selv om 50.000 per år kan anses rimelig i seg selv, vil summen lett bli uoverkommelig når det blir tale om et forhold som varer over mange år. For senere avtaler med tilsvarende innhold bør man muligens vurdere å fastsette en maksimal sum som parten har krav på. Dette vil kunne gi begge parter trygghet for fremtiden. Dommen viser klart hvordan etterfølgende forhold kan spille inn, og i hvilken grad det er vanskelig å planlegge å forutse alle sider ved eiendomsforholdene.

### 3.4.3 Oppsummering

Det er spesielt de etterfølgende forhold som veier tungt for lagmannsrettene i disse dommene. Det er den utviklingen som har vært i partenes liv etter at det kom til brudd som får innvirkning, og særlig for de tilfeller at avtalevirkningen vil få store konsekvenser for den annen part. Som for eksempel i Chesterfieldsalong-dommen<sup>85</sup> hvor retten også uttaler at mannen vil stå på tilnærmet bar bakke om avtalen mellom partene skal oppfylles etter sin ordlyd. Når man ser denne dommen i sammenheng med Frisør-dommen<sup>86</sup> er det tydelig at de forholdene som foreligger for partene på virkningstidspunktet får vekt i vurderingen. I Chesterfieldsalong-dommen blir blant annet årslønnen til kvinnens nye ektemann tillagt vekt, og i Frisør-dommen påpekes det at partene nå står på likefot når det gjelder de økonomiske forhold.

For Poulsen/Undelstad-dommen blir problemene med å planlegge for fremtiden tydelige. For retten er det den totale summen som blir for stor, ikke den årlige sum som avtalen fastsetter. For det tilfelle at forholdet her hadde vart dobbelt så lenge, ville den sum han etter avtalen har krav på bli enorm. Dette illustrerer behovet for å oppdatere avtalene mellom samboere jevnlig, eller at man legger inn en klausul om hvordan forholdene stiller seg, eventuelt endrer seg, etter at samboerskapet har vart en viss periode.

---

<sup>85</sup> LF – 2000 – 968 (Frostating)

<sup>86</sup> LE – 1989 – 462 (Eidsivating)

Det er på det rene at en part ikke mister sin eiendomsrett over en gjenstand, stor eller liten, som han bringer inn i et samboerforhold. Dette understrekes spesielt i Hybelleilighetsdommen.<sup>87</sup> Gjennom saksforholdet og domspremissene her understrekes betydningen av at man ikke nøyer seg med diskusjoner om formuesforholdet, men også faktisk skriver dem ned. Den muntlige avtalen mannen hevder at eksisterer mellom partene har han ingen mulighet til å bevise. Skriftlighet er nøkkelen her.

Et annet trekk, som jeg i større grad kommer tilbake til nedenfor punkt 3.4.5, er at retten ikke vektlegger de anførsler om press ved avtaleinngåelsen som den ene part, kvinnen, hevder å ha vært utsatt for. Retten uttaler ved et tilfelle at en viss grad av press vil være naturlig.

#### 3.4.4 Dommer hvor avtalen ikke lempes

##### 3.4.4.1 Islands gate 14-dommen<sup>88</sup>

I denne saken kjøpte kvinnen seg inn i mannens leilighet i det de flyttet sammen, og i den forbindelse opprettet partene en samlivsavtale som regulerte hver av partene sin eierandel. Han ble gitt forkjøpsett til leiligheten til ”dagens takst”, og det ble avtalt at ny takst skulle foretas om det kom til brudd.

Samboerforholdet opphørte halvannet år senere. I tråd med avtalen fikk de ny takst (den andre) på leiligheten og han kjøpte henne ut, og i den forbindelse inngikk partene en oppgjørsavtale. Det er denne avtalen kvinnen krever tilsidesatt, med bakgrunn i de etterfølgende forhold som oppsto på boligmarkedet og det hun mener er en altfor lav takst på leiligheten. Totalt ble det gjennomført tre takster med den samme takstmann. Den første taksten ble gjennomført på det tidspunkt kvinnen flyttet inn, den andre i henhold til samlivsavtalen på den tid hun flyttet ut og den siste i forbindelse med at mannen måtte lånefinansiere tilbakekjøpet av leiligheten. Det er forskjellen mellom den andre (som lå til

---

<sup>87</sup> LA – 1995 – 948 (Agder)

<sup>88</sup> LE – 1989 – 91 (Eidsivating)

grunn for tilbakekjøpet) og den tredje (som ble gjort i forbindelse med låneopptak) taksten som kvinnen reagerer på.

Lagmannsretten finner ikke at det foreligger grunnlag for å lempe avtalen mellom partene. Retten legger vekt på den usikkerhet som er knyttet til boligmarkedet generelt, og høsten 1987 spesielt. Det uttales at omsetningsverdien på boliger i Oslo denne høsten var oppblåst og kortvarig. Retten finner derfor at det ikke er rimelig for den mannlige part her å løse ut samboeren til denne verdien.

Videre påpeker retten at man i dette forhold har gjort det partene har kunnet for å minimalisere risikoen, gjennom å bruke samme takstmann ved alle tre takster. Lagmannsretten sier at "Forholdene var således lagt til rette for at det ble benyttet samme vurderingsnorm da [hun] ble utløst som da hun kjøpte seg inn i leiligheten." Det fremgår her at man har søkt å redusere den risiko som foreligger i boligmarkedet så langt det er mulig.

Dette fremstår som lagmannsrettens hovedpoeng i denne saken. De påpeker at hans intensjoner er å fortsette å bo i leiligheten, så fra hans side foreligger det ikke noe element av spekulasjon for eventuelt å tjene penger på et salg. For det tilfelle at hans ønske var å selge, og tjene penger, kan utfallet ha blitt annerledes. Rettens vurdering av mannens intensjoner må ses i forhold til kravet om lojalitet i kontraktsforhold. Lagmannsretten finner ikke at mannens oppførsel kan anses som illojal.

#### 3.4.4.2 Koster-dommen<sup>89</sup>

Borgarting lagmannsretts dom av 11. april 1997 omhandler et samboerforhold hvor kvinnen flytter til Koster i Sverige med sin datter, for å bo sammen med sin kjæreste. Forholdet varte i underkant av to år. Det foreligger to gjeldserklæringer som hun har gitt til mannen. Den første relaterer seg til en nedbetaling på hennes boliglån, og denne er

---

<sup>89</sup> LB – 1995 – 1421 (Borgarting)



uomtvistet. Mannen lånte henne en sum for å nedbetale deler av boliglånet knyttet til hennes leilighet i Norge. Når det gjelder den andre gjeldserklæringen er partene uenige både når det gjelder dens tilblivelse og dens innhold. Han mener seg berettiget til å kreve den pengesum som erklæringen fastsetter, som kompensasjon for å ha forsørget henne og hennes datter under samboerforholdet. Hun på sin side hevder at avtalen ble til under sterkt press fra ham og at dens innhold er uriktig i forhold til forsørgelseselementet. Det er også tvist om hvorvidt en sum på 70 000 kroner hun har overført til ham, er i tilknytning til den første eller den andre gjeldserklæringen.

Det sentrale for lagmannsretten i denne saken er hvorvidt den *andre* gjeldserklæringen kan anses å være gyldig. Den ser først på avtalens innhold. Retten viser innledningsvis til at det ikke foreligger noen forsørgelsesplikt lik den som foreligger for ektefolk, i et samboerforhold. Den sier videre at det er en betingelse for at husarbeid skal likestilles med økonomisk bidrag, at det foreligger en avtale om dette. For vårt tilfelle finnes det ikke noen slik avtale, og utgangspunktet for bedømmelsen må derfor være om hun hadde en inntekt som var tilstrekkelig til å dekke levekostnadene for seg og sin datter. For det tilfelle at hun kan anses å ha dekket sine utgifter, vil innholdet i avtalen i større grad kunne bli ansett som urimelig.

Lagmannsretten viser til at hun har hatt en forholdsmessig stor oppsparing under samlivet, rundt 100 000 kroner på ett år. Den finner det også sannsynliggjort at mannen har dekket det vesentlige av de felles utgifter, og på bakgrunn av dette finner retten at hun ikke har vært i stand til å dekke sin del av felleskostnadene. Det er således rimelig at han skal ha en kompensasjon for dette.

Retten drøfter så om forholdene ved avtalens inngåelse var av en slik art at de kan føre til ugyldighet. Avtalelovens ugyldighetsregler avvises da retten ikke finner det sannsynliggjort at "situasjonen var dramatisk eller noe i nærheten av det" på det tidspunkt hvor avtalen ble skrevet. Kvinnen har hevdet at hun ble presset til å undertegne erklæringen.

Lagmannsrettens drøftelse i denne saken er kort, og den sier ikke mye om hva som blir vektlagt av retten. Det fremkommer ikke direkte, men det fremstår som at det er en samlet vurdering av forholdene mellom partene som fører til den avgjørelse retten kommer til. At den ikke finner å kunne gjøre § 36, eller noen av de andre ugyldighetsreglene i avtaleloven, gjeldende. Dersom den omtvistede gjeldserklæring hadde blitt satt til side, ville kvinnen her ha kommet svært godt ut av forholdet. Det synes særlig å være hennes oppsparing under samboerskapet som er tungtveiende. En slik oppsparing kan også anses dom illojal opptreden fra hennes side.

#### 3.4.4.3 6 ukers-dommen<sup>90</sup>

Denne dommen fra Gulating lagmannsrett omhandler, som retten bemerker, et forholdsvis turbulent forhold. Partene var samboere i en periode på rundt 3 år. Det som ble deres felles bolig hadde kvinnen kjøpt før samboerskapet startet, og mannen flyttet inn i hennes hus. Partene hadde en sønn på hver sin kant og fikk et felles barn. Kort tid før det kom til brudd mellom dem inngikk partene en avtale hvor det ble avtalt at boligen var hennes eneie, men at han skulle ha utbetalt en sum av 225 000 kroner for det tilfelle at det kom til brudd mellom dem. Summen var ment som en kompensasjon for de midler han hadde tilført eiendommen.

I underkant av to måneder senere kommer det til brudd mellom partene, og han krever avtalen oppfylt etter sin ordlyd. Hun hevder seg ubundet av avtalen med henvisning til § 36, og begrunner det med press ved inngåelse, innholdsmessig skjevhet og den korte tiden fra samlivsavtalen ble inngått til det kom til brudd. Det foreligger også et spørsmål om illojalitet her, da det i etterkant har vist seg at han på det tidspunkt samlivsavtalen ble inngått, hadde gått inn i leieavtale om ny bolig til seg og sin sønn.

Lagmannsretten avviser alle kvinnens anførsler, og opprettholder avtalen etter sin ordlyd. Retten uttaler at slik den ser det er det opp til partene selv å avgjøre hvilke prinsipper deres

---

<sup>90</sup> LG – 2001 – 1510 (Gulating)

økonomiske forhold skal gjøres opp etter. Lagmannsretten sier videre at å se hen til hvordan situasjonen hadde blitt uten noen avtale er ”mindre interessant”. Rettens utgangspunkt er hovedprinsippet om at avtaler skal holdes. Det fremgår av rettens premisser at den ikke finner grunnlag for at unntaksbestemmelsene i avtaleloven skal komme til anvendelse.

Drøftelsen i denne dommen synes å være svært konkret for dette samboerforholdet. I forbindelse med kvinnens anførsel om at mannen har opptrådt illojalt uttaler retten at det å skaffe seg en alternativ bomulighet ikke fremstår som unaturlig i dette forholdet, og den sier videre ”selv om en slik opptreden ville ha virket påfallende i *andre* parforhold”. Det veier tydeligvis tungt for retten her at det har kommet til brudd mellom partene ved to tidligere anledninger.

Jeg er ikke enig i Gulating lagmannsretts uttalelser når det gjelder spørsmålet om mannen her har opptrådt illojalt eller ikke. Det understrekes i dommene fra ekteskapslovens område<sup>91</sup> at kravet til opplysning og lojalitet er strengt i familierettslige forhold. I Forsikringsmeglerdommen<sup>92</sup> uttaler Høyesterett at for å oppfylle denne plikten må man ha gitt den annen part nok informasjon til at hun/han har fått et ”reelt valg” ved avtaleinngåelsen. Lagmannsretten uttaler i denne dommen (6 ukers-dommen) at: ”Erfaring hadde vist at forholdet *kunne* bryte sammen, og ankemotparten [mannen] hadde andre boalternativer som den ankende part [kvinnen] var kjent med.” Jeg ser ikke at dette skal være nok til at opplysningsplikten er oppfylt. Det er ett nytt boalternativ som nå har dukket opp, og det ble kvinnen ikke gjort kjent med. Jeg har derfor problemer med å se at hun skulle ha fått et reelt valg her. Lagmannsretten kunne ha sett hen til Aksjedommen<sup>93</sup>, og heller vektlagt at en uoppfylt opplysningsplikt i denne spesielle saken ikke fremstår som så urimelig at avtalelovens § 36 kommer til anvendelse.

---

<sup>91</sup> se over punkt 2.2.1

<sup>92</sup> Rt. 1999 s. 718

<sup>93</sup> Rt. 2001 s. 716

Lagmannsretten legger videre vekt på at mannen på inngåelsestidspunktet uttrykte at han ønsket at samlivet skulle fortsette. På tross av dette, tok det mindre enn to måneder fra avtaleinngåelse til det kom til endelig brudd. Det er omtrent samme tidsramme som ble drøftet i Frisørdommen, over punkt 3.4.2.2, og som der førte til den motsatte løsning for retten. Ut fra Høyesteretts uttalelser i Forsikringsmeglerdommen<sup>94</sup> når det gjelder tidsmomentet (som dog uttales i forhold til deling av felleseie) kan det tyde på at tidsmomentet vil spille en rolle hvor brudd kan regnes som nært forestående. Dette blir ikke vurdert av lagmannsretten.

Når det gjelder avtalens innhold, altså summen mannen krever utbetalt, finner lagmannsretten at denne fremstår som rimelig når man ser hen til hva han har skutt inn i hennes bolig. Retten vektlegger at summen er ment som en kompensasjon, og finner ingen grunn til å redusere denne. Retten uttaler i den forbindelse at den ikke finner det usannsynlig om han har bidratt med betydelig mer i det daglige enn denne summen viser tilbake til. Jeg har ingen problemer med å si meg enig i lagmannsrettens drøftelse på dette punkt.

### 3.4.5 Oppsummering

For Koster-dommen<sup>95</sup> og Islandsgate 14 dommen<sup>96</sup> er det avtalens innhold som er det vesentligste vurderingsmoment for retten, mens i 6 ukers-dommen<sup>97</sup> er det forholdene ved inngåelse som det legges mest vekt på. Det fremgår av Koster- og Islandsgate-dommene at det ikke er noe urimelig med det innhold avtalen har. Den regulerer den rettslige situasjonen mellom partene på en korrekt måte. For Islandsgate 14-dommen er den rettslige situasjon avklart gjennom samlivsavtalen som legges til grunn, da den oppstiller eierandelene mellom partene.

---

<sup>94</sup> Rt. 1999 s. 718

<sup>95</sup> LB – 1995 – 1421 (Borgarting)

<sup>96</sup> LE – 1989 – 91 (Eidsivating)

<sup>97</sup> LG – 2001 – 1510 (Gulating)

Jeg synes at 6 ukers-dommen<sup>98</sup> skiller seg ut fra de andre dommene som omhandler samlivskontrakter. Dette er muligens fordi domstolens drøftelse i så stor grad vektlegger andre elementer enn det som fremstår som viktig i andre dommer. I tillegg så opponerer den mot mye av det som blir vektlagt av andre dommer, og da spesielt i forhold til spørsmålet om lojalitet. Jeg mener retten i denne saken helt har ignorert de føringer som er lagt både gjennom Høyesterettspraksis og litteratur. Jeg reagerer også på den forskjellen som foreligger mellom Frisørdommen<sup>99</sup> og 6 ukers-dommen<sup>100</sup> når det gjelder vurderingen av tiden som går fra man inngår en avtale og til det kommer til brudd hvor avtalens virkninger trer i kraft.

Når det gjelder domstolenes grunner for ikke å lempe samlivsavtalen i disse dommene er det en helhetsvurdering av forholdene som ligger til grunn. Det er det som blir sagt i alle tilfellene. Men som gjennomgangen over har vist, er det forskjellige elementer av § 36 som blir tillagt mest vekt. Dette tyder på at man faktisk foretar en konkret rimelighetsvurdering i hver enkelt sak.

Generelt fremstår det ikke som om partenes psykiske tilstand på tidspunkt for inngåelse av avtalen blir vektlagt av lagmannsretten. Det er et element som blir anført i flere av dommene, og da spesielt fra den kvinnelige siden, men det fører ikke frem. Det som er klart er at retten har sagt at et visst element av press i forbindelse med inngåelse av en avtale ikke nødvendigvis er urimelig. I hvilken grad partens anførsel rent ubevisst har noe å si for dommerne i de respektive saker er det vanskelig å si noe om.

Men det er to dommer hvor partenes stilling blir betydelig vektlagt, Chesterfieldsalongdommen<sup>101</sup> og Teaterskole-dommen<sup>102</sup> (dette er en oppgjørsavtale, se saksfremstilling i

---

<sup>98</sup> Se note 72

<sup>99</sup> LE – 1989 – 462 (Eidsivating)

<sup>100</sup> se note 71

<sup>101</sup> LF – 2000 – 968 (Frostating)

<sup>102</sup> LE – 1992 – 2218 (Eidsivating)

punkt 3.5.2.2.). Det interessante i denne sammenheng at i begge tilfeller er den part som har problemer en mann. Det er fristende å spørre om en parts psykiske stilling har større betydning for det tilfelle at det er en mann som er nedbrutt. I disse dommene legger retten vekt på at mannen er i en slik forfatning at han ikke forstår rekkevidden av hva han skriver under.<sup>103</sup> Jeg synes det er på sin plass å spørre om dommerstanden lettere vil gi en manns anførsel om psykisk ustabilitet vekt enn en kvinnes, og i så fall hva bakgrunnen for dette eventuelt kan være. Er en grunn fordi menn i sjeldnere grad anfører dette, og at man derfor presumerer at det foreligger en mer alvorlig tilstand i de tilfellene? Jeg bør presisere at det ikke foreligger noe som tyder på at retten faktisk gjør en slik forskjellsbehandling.

### 3.5 Oppgjørsavtaler – saksfremstillinger og oppsummering

#### 3.5.1 Innledning

I det videre vil jeg gå igjennom saker hvor det er tvist om oppgjørsavtaler. Dette er avtaler som partene inngår i forbindelse med avslutningen av forholdet og de regulerer fordelingen av formuesverdiene partene i mellom. Det er seks dommer totalt som omhandler oppgjørsavtaler og av disse er to tillatt lempet, mens fire ikke lempes. Siktemålet for denne gjennomgangen er (lik det som for samlivsavtaler, punkt 3.4.1) å se likheter og forskjeller mellom domsavgjørelsene.

#### 3.5.2 Dommer hvor avtalen lempes

##### 3.5.2.1 Polititjenestemann-dommen<sup>104</sup>

Dommen gjelder det økonomiske oppgjør etter et samboerskap, og Frostating lagmannsrett gir uttrykk for at konfliktnivået i forbindelse med oppgjøret har vært høyt. Partene inngår etter megling et forlik hvor eiendomsforholdet til felles bolig blir avgjort ut fra de midler partene eide ved begynnelsen av samboerforholdet. I etterkant av forliket inngår partene en

---

<sup>103</sup> For øvrig kan det nevnes at lagmannsretten er satt med kun menn i dommerpanelet i begge disse dommene, men dette er ikke noe jeg skal spekulere ytterligere i

<sup>104</sup> LF – 2002 – 494 (Frostating)

ny avtale hvor de kommer til enighet om at kvinnen kjøper mannen ut fra deres felles bolig, og samtidig overtar all gjeld. Videre bestemmer partene at dersom hun selger huset før en bestemt dato, skal han ha 32,5 % av den delen av salgssummen som overstiger 2,9 millioner kroner. For det tilfelle at hun først selger boligen etter at den bestemte dato er passert, har han ingen ytterligere krav.

I etterkant av denne avtalen var det fortsatt konflikt mellom partene, og det kom til nytt forlik i tilknytning til fordeling av innbo og løsøre. I den forbindelse ble det skrevet en ny forliksavtale, og i denne frasier han seg sin rett til en andel av kjøpesummen i felles bolig. Hun selger boligen 2 måneder senere, til en pris av 4,8 millioner. Det oppstår så tvist rundt avtaleklausulen i den siste av forliksavtalene hvor han frasier seg rett til kjøpesummen av huset. Han hevder at det forelå en avtale om kjøp av huset på det tidspunkt hvor denne avtalen kom i stand. Det er på det rene at huskjøperen på det tidspunkt bodde i huset.

Lagmannsretten finner det bevist at det forelå en kjøpsavtale for boligen på det tidspunkt hvor forliksavtalen ble inngått, og at salgssummen var 4,8 millioner kroner. Problemstillingen videre for lagmannsretten blir om man kan sette den omtvistede avtaleklausul tilside i medhold av avtalelovens § 36.

Lagmannsretten kommer til at man kan gjøre dette. Tilsidesettelsen begrunnes med at kravet til lojalitet mellom avtalepartene ikke er oppfylt. Ved vurderingen av lojalitetskravet legger lagmannsretten avgjørende vekt på at det fremstår som om kvinnen bevisst har søkt å holde overskuddet av salget for seg selv. Retten viser til flere situasjoner som de mener bygger opp under hennes intensjon om å unndra kjøpesummen fra sin samboer. Nettogevinst av salget er 1,9 millioner kroner, og således av en slik størrelse av det vil gi klart urimelige virkninger å opprettholde forliksavtalen i sin opprinnelige form.

Det er kvinnens illojalitet som her feller henne. Om man ser denne dommen i sammenheng med Islandsgate 14-dommen<sup>105</sup> ser man at retten vektlegger den ”anklagede” partners subjektive forhold. I Islandsgate 14- dommen peker Eidsivating lagmannsrett på at mannen her har planer om å fortsette å bo i leiligheten, og således ikke spekulerer i takstverdien. I den dommen som foreligger her (Polititjenestemann-dommen) er forholdene motsatt. Retten finner her at kvinnen nettopp søkte å unndra salgsverdien fra sin tidligere samboer.

### 3.5.2.2 Teaterskole-dommen<sup>106</sup>

Denne dommen omhandler en avtale som et tidligere samboerpar inngår et par måneder etter at det er kommet til brudd mellom dem. I denne avtalen forplikter mannen seg til å løse ut den gjeld kvinnen har pådratt seg i forbindelse med utdanning, og som han under samboerskapet delvis har betjent. Han går også med på å kjøpe en leilighet til henne i Oslo til en verdi av 400 000 kroner som hun skal eie heftelsesfritt.

Partene er uenige om kontrakten er å anse som en oppgjørsavtale eller ikke. Kvinnen hevder at dette er en ordinær avtale som kun skal underlegges de alminnelige avtalerettslige regler, og at familierettslige regler ikke skal få anvendelse. Mannen hevder seg ubundet av avtalen. Han mener den må anses som en ”delingsavtale etter samlivsbrudd” (oppgjøravtale) og at den tidligere § 59 i den gamle ekteskapsloven må få analogisk anvendelse på dette forhold. Han hevder også at avtalen i alle tilfelle må kjennes ugyldig etter bestemmelsene i avtalelovens §§ 33 og 36.

Eidsivating lagmannsrett setter hele avtalen mellom partene tilside etter § 36. Retten finner at han ikke på noe tidspunkt under samboerskapet har påtatt seg noe spesielt ansvar for hennes gjeld, selv om han tidvis har gitt henne pengene for å betjene den. Således må et gjeldsansvar for ham nå springe ut av den avtale som foreligger mellom partene. Det er kun bestemmelsen som omhandler gjeldsansvaret som er brakt inn for domstolen, men retten finner at avtalens to punkter må ses i sammenheng, og sier at når man ser slik på det er det

---

<sup>105</sup> LE – 1989 – 91 (Eidsivating)

<sup>106</sup> LE – 1992 – 2218 (Eidsivating)



klart at kontrakten fremstår som en oppgjørsavtale i forbindelse med samlivsbruddet. Retten mener derfor at mange av de hensyn som ligger til grunn for den gamle ekteskapslovens § 59 også vil gjøre seg gjeldende her.

Det er helhetsvurderingen av forholdene partene i mellom som lagmannsretten legger vekt på ved urimelighetsbedømmelsen. Det er et samlet inntrykk som gjør at avtalen fremstår som en avtale om oppgjøret og således fører til at de ekteskapsrettslige bestemmelsene får betydning, da det er de samme hensyn som gjør seg gjeldende i begge regelsett.

De økonomiske forhold gjennom samboerskapet blir vurdert, og retten kommer til at ingen av partene fikk bedret økonomi mens de bodde sammen. Tvert i mot økte de begge sin gjeldsbelastning. Ved samlivets opphør var hans gjeldsansvar betydelig og hans arbeidssituasjon som snekker var vanskeligere enn den hadde vært tidligere. Retten legger også vekt på at det synes klart at det er han som har tatt seg av brorparten av fellesutgiftene under samlivet. Den tar dette med i vurderingen, samt at den ser på hans inntekt og mener det fremstår som helt urimelig at han påtar seg en slik ytterligere økonomisk belastning som avtalen fører til. At han skal sitte med en så vidt stor gjeldsbelastning og uten bolig mens hun vil være gjeldfri og ha bolig fremstår som urimelig. Dette er grunnen til at lagmannsretten setter avtalen tilside.

De etterfølgende forhold, og da særlig partenes økonomiske utvikling veier her tungt for lagmannsrettens avgjørelse. Med henblikk på at det er mannen som har dekket den største delen av fellesutgiftene under samboerskapet, blir hennes krav om både gjeldsdekning og leilighetskjøp i overkant av hva hun burde kunne vente å få med seg.

### 3.5.3 Dommer hvor avtalen ikke lempes

#### 3.5.3.1 Drammen byrett<sup>107</sup>

Det foreligger i denne saken uenighet mellom partene om hvordan bestemmelser om delingen av felles bolig er å forstå i den oppgjørsavtale de inngikk etter at det kom til brudd mellom dem. Partene er enige om at de eier en ideell halvpart hver av den bolig de i felleskap kjøpte under samboerskapet. Uenigheten består i hvorvidt det var noen tilleggs klausul til bestemmelsen om at hun overtok huset med all gjeld. Mannen hevder at partene var enige om at kvinnen til gjengjeld for å motta huset vederlagsfritt forpliktet seg til ikke å kreve barnebidrag fra ham for deres felles barn for all fremtid. Dette avviser hun.

Det er enighet i lagmannsretten om at det ikke foreligger en tilleggsavtale som den han anfører. Retten uttaler blant annet at det har formodningen mot seg at hun vil gå til et slikt skritt som å frasi seg retten til barnebidrag i lang tid fremover.

Når det gjelder hans subsidiære anførsel om at avtalen må settes tilside som urimelig er det dissens i retten. Flertallet på to dommere foretar en helhetsvurdering og legger spesielt vekt på hans ønske om at barna skulle bli boende i hjemmet når de kommer til at en forfordeling av kvinnen på mellom 185 og 209.000 kroner ikke kan anses som så urimelig at § 36 kommer til anvendelse. De legger også vekt på at hennes innsats for fellesskapet synes å være noe større enn hans.

Mindretallet (en dommer) på sin side mener en slik formuesforskyvning som nevnt over er urimelig og at kvinnen bør betale mannen et skjønnsmessig beløp som settes til 75.000 kroner. Dommeren legger vekt på at ingen av partene hadde noe annen kapital utover boligen, og mener derfor det er usannsynlig at han skulle overdra sin eierandel av boligen uten å få noen kompensasjon for dette. Avtalen han hevdet forelå ble etter dette opprettholdt.

---

<sup>107</sup> LB-1999-567 (Borgarting)

Forskjellen mellom flertall og mindretall i denne saken er vurderingen knyttet til formuesforskyvningen. Situasjonen er at hun får en nettoverdi mer en han på rundt 200.000 kroner av et bo med nettoverdi i overkant av 450.000 kroner. Dette tilsvarer en forskyvning på rundt 44 %. Partene var enige om at de eide en ideell halvpart hver av boligen, og således skulle de – om det ble delt likt mellom partene – hver ha hatt 50 % av verdien. Når formuesforskyvningen er så vidt stor som den er, fremstår flertallets avgjørelse for meg som uforståelig.

### 3.5.3.2 Vinger og Odal herredsrett<sup>108</sup>

Denne dommen er inntatt i Rettens Gang og det er oppstått tvist mellom et dødsbo (mannens) og kvinnen i forhold til en pengeoverføring fra ham til henne kort tid før han tok sitt eget liv. Samboerforholdet hadde vart i 15 år, og summen på 85 000 kroner var overført til henne i forbindelse med at det kom til brudd. Hun krevde dette beløpet som kompensasjon for å gi fra seg sin del av parets eiendeler, inkludert deres felles bolig. Overføringen var fra begge parter sett på som et endelig oppgjør i forbindelse med bruddet. 12 dager etter overføringen tok mannen sitt eget liv.

Herredsretten utfører en grundig drøftelse i forhold til dødsboets anførsel om at avtalen er urimelig og derfor må tilsidesettes med bakgrunn i § 36. Retten ser på anførselen om at han var i ubalanse og under press på det tidspunkt overføringen skjedde. Det er hevdet fra dødsboets side at han måtte ha vært i en svært ustabil tilstand så vidt kort tid før sitt selvmord. Retten finner ikke holdepunkter for å hevde dette. Den finner det bevist at han på tidspunktet ga uttrykk for lettelse med tanke på at situasjonen nå var gjort opp. Retten sier videre at det forhold at han ble gitt kort frist på oppgjørsforslaget fra kvinnen, samt at hun tok kontakt med ham per telefon for å få ham til å godta avtalen, ikke kan ses på som utilbørlig press.

---

<sup>108</sup> RG. 1991 s. 591

Når det gjelder avtalens konkrete innhold legger retten vekt på at samboernes felles bolig ble oppført av dem i fellesskap etter at de hadde vært samboere en periode. Dette gir inntrykk av at partene har ønsket at dette var noe de skulle ha sammen. Herredsretten legger også vekt på hennes innsats i hjemmet, som de mener muliggjorde hans nedbetaling av gjeld og utgifter knyttet til boligen. Det blir også lagt vekt på at hun hadde mye arbeid i forbindelse med at hans far ble pleietrengende. Med grunnlag i disse forhold mener herredsretten at partene eide boligen i fellesskap, men at hans innsats var såvidt betydelig at hans eierandel blir litt større enn hennes. Retten finner at eierforholdet er 60/40 i mannens favør.

Med dette som bakgrunn for delingen av boet, kan ikke retten se at overføringen av 85 000 kroner er urimelig. Den uttrykker at dette "ikke overstiger det som han var forpliktet til".

Det er det indirekte bidrag som blir vektlagt av retten når den vurderer hennes eierandel. Den legger vekt på at hun i tillegg til å ha vært i jobb gjennom deler av samboerforholdet, også hadde den største arbeidsbelastningen hjemme. Dette teller inn i vurderingen. På grunn av at hun har opparbeidet seg en eierandel i boligen finner ikke retten at den sum hun fikk overført, og som hun krevde, er urimelig. Den er mindre enn det hun hadde hatt rett til i forhold til boligens eierforhold, og således er det ingen grunn til å lempe oppgjørsavtalen.

### 3.5.3.3 Sør-Gudbrandsdal herredsrett<sup>109</sup>

Når det gjelder Eidsivating lagmannsretts dom av 05.02.1999 er det i etterkant av en inngått oppgjørsavtale oppstått tvist om avtalen er å anse som et endelig oppgjør mellom partene eller ikke. Det kom til brudd mellom samboerne høsten 1994. Partene hadde da vært samboere i 6 år og de har en datter sammen. Under samboerforholdet bygget de hus sammen. De var begge i jobb under hele forholdet, men han ble uføretrygdet etter en trafikkulykke og fikk i etterkant utbetalt en erstatningssum, på drøyt 1 million kroner. Det er han som tar ut stevning for retten, dette skjer senhøstes 1997.

---

<sup>109</sup> LE-1998-419 (Eidsivating)

I avtalen partene inngikk fremgår det at ved gjennomføring av avtalens bestemmelser er det inngått endelig oppgjør mellom de tidligere samboerne. Hun overtok boligen med all gjeld, han fikk bil og et bankinnskudd. Lagmannsretten uttaler at det fremstår som at mannen fikk med seg verdier for 150-175.000 kroner mer enn kvinnen ved delingen av de store formuesgjenstandene. Det er oppstått problemer rundt deling av løsøre og innbo, da han hevder at han ikke har fått det han har krav på. Mannen hevder seg derfor ubundet av avtalen i sin helhet. Subsidiært krever han revisjon av avtalen da dens innhold fører til et så vidt urimelig resultat at avtalelovens § 36 vil komme til anvendelse.

Urimelighetskravet er begrunnet med at han mener hun kom mye bedre ut av forholdet enn det han gjorde, altså at det ble en skjevhet i formuesdelingen. Han viser til at en stor del av hans erstatningsutbetaling gikk til nedbetaling av felles gjeld og arbeid på tomten. Han viser til at han frem til han ble trygdet hadde en betydelig større inntekt enn henne og således bidro mer til fellesskapet. Videre hevdes det at hans bidrag ved husbyggingen var større enn hennes. Han viser også til at huset ble solgt i 1997, tre år etter bruddet for en mye større sum (ca 150.000 kroner) enn det som ble lagt til grunn på oppgjørstidspunktet.

Kvinnen tilbakeviser samtlige av hans krav. Hun viser til at hun i etterkant av bruddet har ferdigstilt eiendommen, samt utført noe arbeide innendørs, og at dette sammen med den generelle prisøkning på boligmarkedet er grunnen til den økte salgsverdien på huset.

Lagmannsretten finner ikke grunnlag for å lempe oppgjørsavtalen mellom de tidligere samboerne. Retten tar utgangspunkt i at partene ved avslutning av et samboerforhold hver eier det som de selv har ”skaffet til veie”, samt at det som man i fellesskap erverver blir å anse som eid med en halvdel av hver part. Retten konstaterer at den oppgjørsavtale som partene inngikk er å anse som et fullstendig oppgjør mellom partene. Den ser så hen til hans subsidiære anførsel om at avtalen må revideres i medhold av avtalelovens § 36.

Lagmannsretten vurderer hva hver av partene fikk ut av avtalen rent økonomisk. Den ser også på de ikke økonomiske bidragene i forholdet, blant annet innsats ved husbyggingen,

og de påpeker den innsats det medfører å sette barn til verden. Den finner ingen ubalanse mellom partenes ytelser på disse områdene. Retten ser videre hen til hvilken betydning bruken av hans erstatningspenger vil få. Den konkluderer med at han har lagt inn en sum på ca 300-350.000 kroner som kom begge partene til gode, og at når man ser det samlet fikk hun med seg mer ut av forholdet enn det hun hadde krav på. Men retten sier videre at dette resultat ”innebærer imidlertid ikke en så utpreget skjevhet at det i seg selv kan medføre at avtalen settes tilside eller endres.” Med andre ord er ikke formuesforskyvningen på ca 170 000 kroner stor nok til å begrunne urimelighet.

Når det gjelder anførselen om at de etterfølgende forhold medfører urimelighet avviser lagmannsretten også dette. Det begrunnes med at kvinnen har gjort en innsats for å øke verdien etter bruddet, samt at den generelle stigning i boligpriser også får en effekt her. Når det gjelder spørsmålet om innbo finner retten at han har tapt sin rett til å hente ut ytterligere gjenstander på grunn av passivitet.

Lagmannsretten gjør en vid helhetsvurdering i denne saken. Før den konkluderer legger den stor vekt på at mannen i forholdet var inneforstått med og forsto avtalens konsekvenser da han signerte og at han kjente til de økonomiske sidene i parforholdet. Dette er elementer som for retten her taler i mot lempning.

#### 3.5.3.4 Sarpsborg byrett<sup>110</sup>

Denne saken som er behandlet for Borgarting lagmannsrett omhandler et samlivsforhold som er komplisert og (pent sagt) noe uoversiktlig. Partene har flyttet sammen og så fra hverandre igjen tre ganger, slik jeg forstår de faktiske forhold. Det har ikke ved noe tilfelle vært skrevet noe mellom partene, men partene er enige om at det ble skiftet første gang det kom til brudd, og hun fikk deres felles bolig. Spørsmålet i denne saken er hvorvidt partene før det kom til brudd - for tredje gang - avtalte at en ideell halvdel av felles bolig, eid av kvinnen, skulle overdras til den annen part. Det er på det rene at mannen nedbetalte noe lån

---

<sup>110</sup> LB-2000-2578 (Borgarting)

på boligen. Det er videre anført av den ene parten at for det tilfelle at det eksisterer en avtale må denne kunne settes tilside etter avtalelovens bestemmelser.

I forbindelse med at mannen nedbetaler noen av kvinnens lån blir det utarbeidet en samlivsavtale med sikte å regulere de økonomiske forhold mellom dem. Gjennom dette utkastet til avtale er mannen gitt en ideell halvdel av hennes bolig som følge av hans gjeldsbetaling. Det er uenighet mellom partene om denne avtalen er underskrevet eller ikke. Det er på det rene at man i avtalen oppstilte et krav om at fire uavhengige vitner skulle undertegne avtalen, og at dette ikke ble gjort. Lagmannsretten finner at det ikke foreligger noen avtale mellom partene. Den sier at utkastet kun fremstår som et diskusjonsgrunnlag. Den sier også at det er på det rene at mannen skulle ha noe igjen for sin gjeldsbetaling, og han blir tilkjent en pengesum som kompensasjon.

Retten avklarer kvinnens påstand om at en eventuell avtale må settes tilsides som urimelig. Kvinnen har som en subsidiær anførsel hevdet at for det tilfelle at en avtale skulle anses som inngått, må den settes tilside i medholdt av avtalelovens § 36 både på grunn av dens urimelige innhold og at hun var presset av mannen til å inngå en slik avtale. Lagmannsretten avviser at § 36 kan komme til anvendelse. Retten finner det ikke bevist at det ble utøvet noe ”utilbørlig press”. Den sier kort at de beløp det her er tvist om ikke under noen omstendighet vil kunne medføre urimelighet etter avtalelovens § 36. Dette begrunnes med at forskjellen i de beløp hver av partene krever utbetalt til seg er så vidt liten (50.000 kroner). Avtalens virkning vil således ikke fremstå som urimelig på grunn av summens størrelse.

Det er kanskje på sin plass etter å ha lest denne dommen om å oppfordre alle samboere som flytter ut og inn hos hverandre til å få ned noe skriftlig hver gang det skjer en endring – selv om dette kan bli en del papirarbeid...

#### 3.5.4 Oppsummering

Når det gjelder de to oppgjørsavtalene som blir lempet, fremstår dommen som et svært rimelig resultat for begge forhold. Det synes klart at den ene parten bevisst har søkt å

utnytte den annen for å komme godt ut av samboerskapet. Det er akkurat disse situasjoner § 36 har søkt å regulere, og revisjonen fremstår som svært så rimelig.

Det man helt klart kan trekke ut av disse dommene er at den vide helhetsvurderingen § 36 legger opp til blir overholdt. Men som for samlivsdommene er det ulike elementer som blir vektlagt. Jeg sitter med et inntrykk av at alle forhold som vektlegges ikke kommer frem gjennom domspremissene. Særlig for de dommene hvor lagmannsretten ikke tillater lempning er rettens kommentarer ikke veldig omfattende, og det er derfor svært vanskelig å trekke noen likhetstrekk, eller forskjeller, ut av dem.

#### **4 Avsluttende kommentarer**

Det hovedinntrykk jeg sitter igjen med etter å ha jobbet med disse dommene er at avtalelovens § 36 i høyeste grad er en levende og dynamisk bestemmelse. Dette vises gjennom den variasjon av saker som blir prøvet og de elementer som domstolene legger til grunn ved sine drøftelser av rimelighetskriteriet.

Jeg oppfatter dommene dit hen at lovgivers hensikt om å beskytte den svake part ivaretas. I de klare svikstilfellene slås forholdet ned på av retten, og den benytter den kompetanse den er gitt til å ivareta den forulempede part. Siden dette i så stor grad er vektlagt både gjennom forarbeider og litteratur, er det betryggende å se at hensynet vektlegges.

I tråd med Høyesteretts uttalelser legger også underrettene vekt på det forsterkede krav til lojalitet i familierettslige forhold. For de dommene hvor dette har vært et tema har kravet veid tungt. Og det veies strengt, strengere enn for rene kommersielle forhold er mitt inntrykk.

Man kan spørre om de samlivsavtalene som er diskutert gjennom dommene i denne oppgaven har vært gode nok når det gjelder å regulere alle forhold mellom partene. Men de



faktiske forhold gjenspeiler også vanskeligheten med å regulere alle forhold mellom partene. Det synes stadig å dukke opp en situasjon man ikke i sin villeste fantasi kunne ha forestilt seg.

Jeg er litt overrasket over at lagmannsrettene i så liten grad vektlegger anførslene om press ved avtaleinngåelse. Det fremstår som klart gjennom de dommer hvor dette er tillagt vekt, at en slik anførsel må være veldokumentert. Ens egen forklaring av forholdene synes ikke å være nok.

Skal man trekke ut noe spesielt av denne gjennomgangen så må det være at behovet for en avtale som regulerer formuesforholdene mellom samboende i høyeste grad er tilstede. En bør i hvert fall regulere eierandel i felles bolig, og ansvarsandelen for gjeld. Det kan også være greit for samboere å opprette et gjensidig testament. Man vet aldri hva som kan dukke opp ved et arveoppgjør, og man kan sikre den annen part noen grad ved et testamente.

## 5 Litteraturliste

### 5.1 Lover

Kong Christian Den Femtis Norske Lov, 15. april 1687

Lov om indgaaelse og opløsning av egteskap, 31. mai 1918, nr. 2

Lov om avtaler av 31. mai 1918, nr. 4 (avtaleloven)

Lov om rett til felles bolig og innbo når husstandsfellesskap opphører, 4. juli 1991 nr 44

Lov om ekteskap av 4. juli 1991 nr. 47, § 46, 2 ledd og § 65. (ekteskapsloven)

### 5.2 Forarbeider

NOU 1979:32, *Formuerettslig lempningsregel*

NOU 1999:25, *Samboerne og samfunnet*

#### 5.2.1 Juridisk litteratur

Boe, Erik: *Innføring i Juss*, 1996

Bull, Kirsti Strøm: *Ugift samliv*, 1990

Bull, Kirsti Strøm: *Avtaler mellom ektefeller*, 1993

Eckhoff, Torstein. *Rettskildelære.*, 5 utg v/Jan Helgesen, 2001

Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, 2003, i samarbeid med Magnus Aarbakke

Hov, Jo, *Avtaleslutning og Ugyldighet, Kontraktsrett I*, 3. utg. 2002

Lødrup, Peter og Sverdrup, Tone. *Familieretten*, 5. utg. 2004

Selvig, Erling i *Knophs oversikt over norsk rett*, 11 utg 1998

Woxholth, Geir; *Avtaleinngåelse, ugyldighet og tolkning*, 4. utg 2001

Woxholth, Geir: *Avtalerett*, 5 utgave 2005

Woxholth, Geir: *Forutsetningslæren og avtaleloven § 36*, Jussens Venner 2000, s 109

### 5.3 Øvrige kilder

<http://www.ssb.no/samboer/>

## 6 Domsregister

### 6.1 Samlivsavtaler

RG. 1998 s. 1014 (Borgarting), ”Poulsen/Undelstad”

LG – 2001 – 1510 (Gulating), ”6 ukers-dommen”

LF – 2000 – 968 (Frostating), ”Chesterfield salong-dommen”

LA – 1995 – 948 (Agder), ”Hybelleilighet-dommen”

LB – 1995 – 1421(Borgarting), ”Koster”

LE – 1989 – 462 (Eidsivating), ”Frisørdommen”

LE – 1989 – 91 (Eidsivating), ”Islandsgate 14-dommen”

### 6.2 Oppgjørsavtaler

RG. 1991 s. 591, Vinger og Odal herredsrett

LF – 2002 – 494 (Frostating), ”Polititjenestemann-dommen”

LB – 2000 – 2578 (Borgarting), ”Sarpsborg tingrett”

LB – 1999 – 567(Borgarting), ”Drammen byrett”

LE – 1998 – 419 (Eidsivating), ”Sør-Gudbrandsdal herredsrett”

LE – 1992 – 2218 (Eidsivating), ”Teaterskole-dommen”

LH – 1992 – 116 (Hålogaland), ”Senja herredsrett”

### 6.3 Dommer angående ekteskapsloven

Rt. 2001 s. 716 – (Aksjedommen)

Rt. 1999 s.718 – (Forsikringsmegler-dommen)

Rt. 1990 s. 1094

Rt. 1990 s. 1099