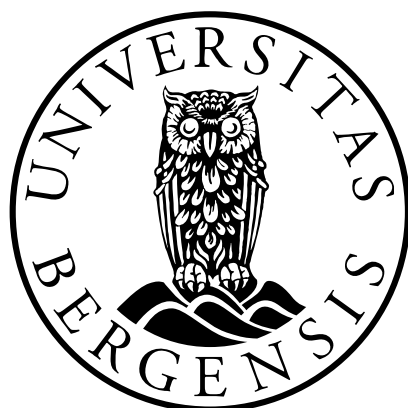


Husmorsameieres tredjemannsvern

Hvilket vern har en husmorsameierrett i fast eiendom mot ekstinksjon uten tinglysing?

Kandidatnummer: 157

Antall ord: 14874



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. mai 2023

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1 Innledning	4
1.1 Tema og aktualitet	4
1.2 Terminologi	5
1.3 Konfliktene	6
1.4 Særlig om metode	7
1.5 Videre fremstilling	7
2 Husmorsameie – Hva og hvordan?	9
2.1 Introduksjon	9
2.2 Hvordan stiftes en husmorsameierett i felles bolig?	9
2.2.1 Rettslige utgangspunkter	9
2.2.2 Nærmere om vilkårene for å stifte husmorsameieretter	10
3 Husmorsameieren i konflikt med avtaleerverver	13
3.1 Introduksjon	13
3.2 Rettslige utgangspunkter ved avtaleekstinksjon	14
3.3 Valg av ekstinksjonshjemmel	16
3.4 Har husmorsameieren vern mot avtaleekstinksjon uten tinglysning?	17
3.4.1 Hovedregelen i tingl. § 20 (1) – Først i tid, best i rett	17
3.4.2 Vilkåret om aktsom god tro i tingl. § 21 (1)	18
3.5 Rettspolitisk vurdering om valget av ekstinksjonshjemmel	21
4 Husmorsameieren i konflikt med kreditor	26
4.1 Introduksjon	26
4.2 Rettslige utgangspunkter og sentrale hensyn ved kreditorekstinksjon	26
4.3 Betydningen av hjemmelsvalget i Rt-1996-918 <i>Landkreditt</i>	28
4.4 Konflikten mellom husmorsameieren og utleggstaker	29
4.5 Konflikten mellom husmorsameieren og konkursboet	30
4.6 Bør tingl. § 20 tolkes innskrenkende?	33
5 Vernes husmorsameieren av unntakene i tinglyingsloven § 21 (2)?	35
5.1 Innledende betraktninger	35
5.2 “Lovbestemte rettigheter”	35
5.3 “Rettsserverv ved hevd”	37

6	Vernes husmorsameieren av unntaket om selvstendig rettsvernsherd?.....	41
6.1	Innledning.....	41
6.2	Nærmere om selvstendig rettsvernsherd.....	41
6.2.1	Lovverk og forarbeider.....	41
6.2.2	Rt-2015-120	43
6.2.3	HR-2017-33-A <i>Forusstranda</i>	43
6.2.4	HR-2021-1773-A <i>Hvaler</i>	44
6.3	Omfattes husmorsameieretter av det generelle unntaket om selvstendig rettsvernsherd?.....	45
7	Avsluttende betraktninger – Behov for ny lovgivning?	49
	Kildeliste.....	50
	Liste over figurer	56

1 Innledning

1.1 Tema og aktualitet

Temaet for avhandlingen er hvilket vern husmorsameieretter i fast eiendom har mot ekstinksjon uten tinglysing. Husmorsameie er et tingsrettslig sameie som kan oppstå mellom to parter som lever i et ekteskap eller samboerskap, og som er basert på en av partenes indirekte bidrag til ervervet av eiendelen gjennom arbeid i hjemmet. Sameieretten ble utviklet gjennom rettspraksis, og ble i ettertid lovfestet for ektefellers vedkommende i lov 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (ekteskapsloven, forkortet el.). Ekstinksjon er utslokking av rettigheter til ting utført av en tredjeperson med konkurrerende rettighet i tingen. Avhandlingen behandler både avtaleekstinksjon og kreditorekstinksjon av en husmorsameierett i felles bolig. Grunnen til at det avgrenses mot andre formuesgoder er at boligen er av særlig stor praktisk betydning, og at flertallet av husmorsameieretter stiftes i nettopp denne.

Fast eiendom er ofte det mest verdifulle en person eier i løpet av livet. Eiendomsretten har tradisjonelt stått sterk i Norge, og det er et grunnleggende utgangspunkt i europeisk rett at eiendomsretten har et privatrettslig vern. Dette vernet gir eieren retten til å herske over eiendommen, både faktisk og rettslig, og beskytter mot andre rettssubjekter.¹ Eiendomsretten er også gitt beskyttelse gjennom menneskerettighetene.² Ekstinksjon medfører et stort innhugg i eiendomsretten, og har store konsekvenser for vedkommende som får sin rett ekstingvert. På den ene siden foreligger det privatrettslige vernet for eiendomsretten, og på den andre siden foreligger tredjepersonens behov for sin motstridende rettighet. Lovgiver har forsøkt å balansere dette gjennom blant annet reglene i lov 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysningsloven, forkortet tingl.), og avhandlingen skal problematisere hvilket ekstinksjonsvern husmorsameieretter har etter disse reglene.

Bakgrunnen for valg av temaet er at nyere høyesterettspraksis reiser problemstillingen om tredjemannsvern foreligger til tross for manglende tinglysing. Dette er relevant for husmorsameierettens tredjemannsvern, og vil bli behandlet. Videre er temaet omdiskutert i juridisk teori, noe som gir behov for avklaring.

¹ Marthinussen (2019) s. 13

² Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK) P1-1

I tråd med samfunnsutviklingen er det mindre vanlig enn tidligere å være hjemmeværende utover permisjonstiden med små barn, og det er en markant nedgang av antallet i «husmoryrket» siden 1900-tallet. Temaet for avhandlingen er imidlertid fremdeles samfunnsaktuelt. En av grunnene til dette er at husmorsameieretter er av stor økonomisk verdi, slik at det er svært dramatisk å få denne ekstingvert. Videre, er det fremdeles nokså mange som blir berørt av spørsmålet. Blant minoritetsgrupper, som ofte har andre tradisjoner enn de norske, er det mer vanlig å være hjemmeværende. Særlig gjelder det innvandrere fra Pakistan, der en undersøkelse fra 2008 viste at kun 15% av kvinnene i denne gruppen var sysselsatt.³ Det er nok imidlertid mer alminnelig, sett på samfunnet som helhet, at en av partene i et samliv har deltidsarbeid, og benytter mye tid til arbeid i hjemmet. Ettersom ervervsgrunnlaget også kan anvendes dersom parten har vært dels utearbeidende og dels hjemmeværende, økes aktualiteten.⁴

1.2 Terminologi

Begrepet «husmorsameie» vil bli benyttet for det sameie som kan oppstå mellom to ektefeller eller samboere etter rettsregelen om husmorsameie, som for ektefeller er gitt uttrykk for i el. § 31 (3). Termen i seg selv kan lede til antydningen om at sameie bare kan oppstå der en kvinne er hjemmeværende. Det må imidlertid påpekes at slik begrepet brukes i avhandlingen ikke gjenspeiler denne antydningen. Begrepet vil bli benyttet uavhengig av kjønnen på den hjemmeværende, og uavhengig av om forholdet er heterofilt eller homofilt. Grunnen for at termen blir benyttet selv om den ved første øyekast kan virke diskriminerende, er fordi begrepet synes svært festet på rettsområdet. Det har også nylig blitt benyttet i juridisk teori, for eksempel i 2021 av Borgar Høgetveit Berg.⁵ Jeg har ikke sett en substitutt for termen som er blitt utbredt. Salvesen har kalt husmorsameieretten for «samlivserververs sameierett», men dette har ikke blitt fanget opp av andre så vidt jeg kan se.⁶ Sameieretten som avhandlingen omhandler, er basert på arbeid i hjemmet, og jeg vil derfor benytte det tradisjonelle begrepet.

Med «samboere» menes to parter som lever i et ekteskapslignende forhold, men som ikke har inngått ekteskap. Det vil ikke sondres mellom ektefeller og samboere med mindre det gjøres eksplisitt. For enkelthetens skyld vil jeg benytte termen «ektefelle» om partene i sameiet, selv

³ Tronstad (2010), *Samfunnspeilet*, s. 16-17

⁴ Se punkt 2.2.1

⁵ Berg (2021) s. 371

⁶ Salvesen (2022), *JV*

om ekteskapsloven ikke kan anvendes direkte på samboere. Grunnen for dette er at de ulovfestede husmorsameiereglene for samboere innholdsmessig er nokså like som mellom ektefeller.

Begrepet «kreditor» vil ikke være like omfattende som i obligasjonsretten, der begrepet omfatter alle som har et krav mot debitor. Enhver panthaver omfattes ikke. Den som har en avtalepanterett vil behandles i kapitlet om avtaleekstinksjon, ettersom avtalepanthavere anses som omsetningsserververe. «Kreditor» blir benyttet om utleggstakere og konkursboet.

1.3 Konfliktene

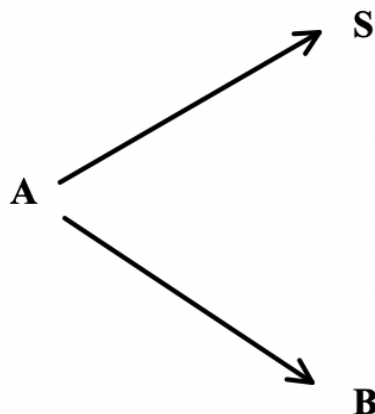
Det er konstruert to teoretiske konflikttyper for rettighetskollisjonene som kan oppstå i tredjemannskonflikter; hjemmelsmannkonflikten og dobbeltsuksesjonskonflikten. Figurene under viser hvordan de ulike subjektene står overfor hverandre i konfliktene.

Figur 1: Hjemmelsmannkonflikten



Hjemmelsmannkonflikten beskriver situasjonen der noen andre (A) enn den rette eieren av eiendommen (H) har skaffet seg grunnbokshjemmelen for eiendommen, og deretter overdrar rettigheter knyttet til eiendommen til en tredjemann (B). Spørsmålet er hvem av H eller B som vinner rett.

Figur 2: Dobbeltsuksesjonskonflikten



Dobbeltsuksesjonskonflikten omfatter situasjonen der rette eier av eiendommen (A) overdrar en rettighet til en tredjeperson (S), uten at S får grunnbokshjemmelen. A er derfor fremdeles legitimert, og overdrar samme rettighet til en ny tredjemann (B). Konflikten står mellom S og B om hvem som vinner rett.

1.4 Særlig om metode

Grunnet at avhandlingen befinner seg på et rettsområde der det hersker særegne metodiske utgangspunkter, behandler dette punktet noen metodiske betraktninger som ligger bakenfor de rettslige vurderingene som foretas. Avhandlingen benytter ellers alminnelig juridisk metode.

Avhandlingen tilhører den privatrettslige siden i norsk rett, der det typisk legges mindre vekt på ordlyden ved lovtolking enn på det offentligrettslige området. På formuerettens område har rettsanvendelsen imidlertid stor betydning for aktørene i omsetnings- og næringslivet, der forutberegnelighet er viktig. I rettspraksis har det derfor vokst frem en holdning om svært lite rom for vurderinger av hva som vil være rimelig i et konkret tilfelle, og at ordlyden skal tolkes strengt. Eksempel på dette finnes i Rt-1997-1050 *Momentum* der det uttales: «Det klare utgangspunkt er at rettsvernsreglene gjelder absolutt, slik at det ikke er rom for noen vurdering av om reglene i det konkrete tilfellet fører til et rimelig resultat. Dette har gode grunner for seg, ikke minst for å unngå usikkerhet og tvister. Jeg ser det derfor som betenkelig å tolke inn skjønnspregede unntak i de lovfestede rettsvernsreglene». ⁷ Synspunktet har blitt gjengitt i flere høyesterettsdommer. ⁸

Synet på rettsanvendelsen medfører at det ofte ikke er rom for å vurdere om det kan gjøres unntak fra reglene om ekstinksjon, slik at den som mister retten sin vil ende opp tomhendt selv om det kan virke svært urimelig. Unntak fra ekstinksjon krever derfor gode grunner, noe som undersøkes nærmere i kapittel 5 og 6.

1.5 Videre fremstilling

Som bakgrunn for ekstinksjonsdrøftelsene, redegjøres de rettslige utgangspunktene og vilkårene for stiftelse av husmorsameieretter i kapittel 2. Deretter behandles henholdsvis

⁷ Rt-1997-1050 s. 1054-1055

⁸ Eksempelvis HR-2021-1773-A avsnitt 64

avtale- og kreditorekstinksjon av husmorsameieretter i kapittel 3 og 4. Videre, drøftes det i kapittel 5 om unntakene i tinglysingsloven § 21 (2) gir husmorsameieren ekstinksjonsvern til tross for manglende tinglysing. Deretter undersøkes det om ikke-tinglyste husmorsameieretter kan vernes mot ekstinksjon gjennom det ulovfestede unntaket om selvstendig rettsvernshevd kapittel 6. Til sist foretas noen avsluttende betraktninger i kapittel 7.

2 Husmorsameie – Hva og hvordan?

2.1 Introduksjon

“Sameie” er et tingsrettslig begrep, som innebærer at to eller flere fysiske eller juridiske personer eier en ting sammen. Hver sameier har sin egen sameieandel som de råder over – med begrensninger i lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova, forkortet saml.). Sameie forutsetter et særskilt rettsgrunnlag.⁹ Husmorsameie er en særegen form for sameie som er basert på en parts arbeid i hjemmet. Andre tradisjonelle stiftelsesmåter for sameie er basert på alminnelige formuerettslige prinsipper, det være seg avtale mellom partene eller bestemmelse fra tredjeperson. Sameie har også blitt tilkjent av domstolene der eksempelvis parter i et samliv har fordelt utgiftene mellom seg, der den ene har betalt forbruksutgiftene og den andre har finansiert de kostbare eiendelene som bolig og innbo.¹⁰

Avhandlingen begrenses til husmorsameie av ulike årsaker. For det første er det den eneste formen for sameie som kan stiftes der ervervsbidraget ikke i seg selv er inntektsbringende, ettersom det innebærer arbeid i eget hjem. For det andre er stiftelsesgrunnlaget unikt i forhold til de øvrige sameieformene, som medfører at husmorsameie har særegne karakteristikk. Dette tilsier at det bør behandles særskilt.

2.2 Hvordan stiftes en husmorsameierett i felles bolig?

2.2.1 Rettslige utgangspunkter

Det er i dag lovfestet at ved vurderingen av hvem av ektefellene «som har ervervet eiendeler som har tjent til felles personlig bruk, som felles bolig og vanlig innbo, skal det legges vekt på en ektefelles arbeid i hjemmet», jf. el. § 31 (3). En naturlig tolkning av bestemmelsen tilsier at tredje ledd bør leses i sammenheng med andre ledd, som viser at eiendeler «som erverves av begge ektefellene, blir i sameie mellom dem». Ved denne tolkningen viser tredje ledd én av måtene sameie kan stiftes, nemlig gjennom «arbeid i hjemmet». Ordlyden utelukker likevel ikke at parten også kan bidra med kapital til ervervet. Supplerende ervervsbidrag kan derfor

⁹ Holmøy, Lødrup og Asland (2013) s. 211

¹⁰ Se for eksempel Rt-1975-583 og Rt-1979-1463

forekomme, slik at sameieretten anses stiftet gjennom både arbeid i hjemmet og annet bidrag. Bestemmelsen regulerer ektefellenes råderett over eiendeler under ekteskapet, men det er sikker rett at «erhverve» må forstås på samme måte i alle konflikter om eierskap i formuesforholdet mellom ektefellene, også i forhold til kreditorer.¹¹

Forarbeidene gir nærmere retningslinjer om vurderingen av om en sameierett med grunnlag i el. § 31 (3) kan sies å ha oppstått. Her vises også at bestemmelsen ble vedtatt som et resultat av utviklingen i rettspraksis.¹²

Gjennombruddet for arbeid i hjemmet som eneste stiftelsesgrunnlag for eiendomsrett kom i Rt-1975-220 *Husmordommen*. Tidligere hadde arbeid i hjemmet vært anerkjent som bidrag i en helhetsvurdering, men hadde aldri vært ansett for å være tilstrekkelig alene.¹³ Ved tilfeller der ektefellene gjennom ektepakt har avtalt at det de eier eller senere erverver skal være i deres særeie, er det også mulig å stifte husmorsameierett i boligen. Særeie vil si at eiendelene skal være unntatt fra deling ved oppløsning av ekteskapet.¹⁴ Terskelen for å stifte en husmorsameierett er høyere i særeietilfeller, men vilkårene fremstår som de samme, se Rt-1980-1403 s.1410. Det sondres derfor ikke mellom formuesordningene.

Rettspraksis viser at husmorsameie også kan stiftes i samboerskap. I Rt-1978-1352 og Rt-1982-1102 ble sameierett tilkjent i samboerskap, der arbeid i hjemmet var et av ervervsbidragene. Rettstilstanden for samboere ulovfestet, men de nevnte dommene viser at rettsregelen innholdsmessig i stor grad er lik som for ektefeller.

2.2.2 Nærmere om vilkårene for å stifte husmorsameieretter

Ekteskapsloven § 31 (3) hjemler som nevnt adgangen til å stifte en husmorsameierett ved at det skal legges vekt på «en ektefelles arbeid i hjemmet». En naturlig språklig forståelse tilsier at det siktes til alminnelig hus- og omsorgsarbeid. Bestemmelsen sier imidlertid ikke annet enn at hjemmearbeid skal tillegges betydning. De nærmere vilkårene kan utledes av forarbeidene og rettspraksis.

¹¹ Rt-1978-871 s. 873, se også NOU 1987: 30 s. 72-73 som viser til dommen.

¹² Ot.prp. nr. 28 (1990-1991) s. 104

¹³ Se Rt-1956-264 s. 265

¹⁴ Se el. § 42

Forarbeidene viser at man ved de mer «ordinære forhold, der en ektefelle har vært hjemmeværende av hensyn til felles barn, vil anse hjemmearbeidet som et tilstrekkelig ervervsgrunnlag».¹⁵ I alminnelighet kreves det altså at hjemmearbeidet omfatter både husarbeid og omsorg for barn. Det kreves ikke en over gjennomsnittlig innsats, tvert imot viser forarbeidene at i normaltilfellene vil en vanlig arbeidsinnsats resultere i at ektefellene har like store sameiedeler, slik som presumeres i saml. § 2.¹⁶

Videre fremkommer vilkåret om at boligen har «tjent til felles personlig bruk», jf. el. § 31 (3). Ordlyden gir anvisning på at boligen etter en helhetsvurdering må fremstå som et samarbeidsprosjekt mellom partene. Høyesterett har blant annet lagt vekt på at partene har vært enige om å anskaffe eiendommen for å tjene som familiens hjem.¹⁷ Det kreves imidlertid ikke enighet om selve kjøpet ved anskaffelsen, dersom ervervet aksepteres i etterkant.¹⁸

I Rt-1975-220 *Husmordommen* fremkommer det at det må «vurderes konkret om den hjemmearbeidende etter arten og omfanget av innsatsen må sies å ha medvirket til anskaffelsen av boligen».¹⁹ Dommen gir anvisning på at sameieretten beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering der flere ulike momenter må tas i betraktning, og at retten stiftes gjennom en innsats over tid. Dette er fulgt opp i rettspraksis og i forarbeidene til ekteskapsloven.²⁰ Med andre ord kan det ikke gis klare konklusjoner om hva som kreves for å stifte en husmorsameierett, ettersom det beror på de konkrete forholdene i hvert enkelt tilfelle. I vurderingen er det også rom for å vektlegge momenter av en ikke-økonomisk karakter, slik som fellesskap rundt «planlegging, anskaffelse og bruk av eiendelen».²¹ Dette tilsier at særlige momenter i et konkret tilfelle kan tillegges vekt, ved siden av hjemmearbeidets økonomiske betydning.

Det kreves at hjemmearbeidet har hatt økonomisk betydning for ervervet.²² Dette fremkommer ikke av lovteksten, men i Rt-1975-220 *Husmordommen* begrunnes etableringen av sameieretten blant annet på grunn av at «Anskaffelsen har skjedd ved mannens arbeidsinntekt og hans direkte innsats under byggingen, men hustruen hadde for sin del dagen

¹⁵ Ot.prp. nr. 28 (1990-1991) s. 62

¹⁶ Samme sted.

¹⁷ Rt-1980-1403 s. 1410

¹⁸ Holmøy, Lødrup og Asland (2013) s. 214

¹⁹ Rt-1975-220 s. 226

²⁰ Ot.prp. nr. 28 (1990-1991) s. 62

²¹ Lødrup og Sverdrup (2016) s. 153

²² Holmøy, Lødrup og Asland (2013) s. 213

fullt opptatt med stell av hus og tre små barn. Jeg ser det slik at det er dette som har gjort det mulig for mannen å legge så meget arbeid i byggingen».²³ En naturlig tolkning av dommen tilsier at hjemmearbeidet ikke kan være uten betydning for ervervet. Det kreves imidlertid ikke at hjemmearbeidet var en «nødvendig betingelse» for anskaffelsen.²⁴ Hva som konkret kreves av bidrag til ervervet kan det vanskelig trekkes klare slutninger om. Som nevnt beror det på en konkret helhetsvurdering, men at hjemmearbeidet må ha hatt betydning for anskaffelsen tilsier at erverv som eksempelvis finansieres av den andre parts arvede midler, ikke er gjenstand for husmorsameie.

²³ Rt-1975-220 s. 226

²⁴ Ot.prp. nr. 28 (1990-1991) s. 104

3 Husmorsameieren i konflikt med avtaleerverver

3.1 Introduksjon

I dette kapittelet forutsettes det at det har blitt stiftet en husmorsameierrett i en felles bolig, men at sameieretten ikke er tinglyst. For enkelthetens skyld legges det til grunn at sameieandelene er like store, slik som presumeres i saml. § 2 (1). Situasjonen er videre at den ene ektefellen ved avtale med en tredjeperson har stiftet eller overdratt rettigheter knyttet til boligen uten husmorsameierens samtykke, og at erververen gjør sin rett gjeldende i strid med husmorsameieretten. Det sondres ikke mellom eiendomsretter eller avtalepanteretter. Avtaleerververens rettighet forutsettes tinglyst i tråd med tinglysingslovens regler.

Ekteskapsloven har ulike bestemmelser som skal verne ekteparets felles hjem mot uheldige disposisjoner. I el. § 32 (1) forbys visse disposisjoner knyttet til eiendom som brukes som felles bolig uten «skriftlig samtykke fra den andre ektefellen». Blant annet er det forbudt å «overdra» eller «pantsette» eiendommen uten det nødvendige samtykket, se § 32 (1) a. Dette medfører at ektefellen, uavhengig av om eiendommen er i sameie mellom ektefellene, er avskåret fra å overføre rettigheter til andre uten den andre ektefellens samtykke. En ektefelles ideelle sameieandel i boligen er også rammet av forbudet, jf. el. § 36 (1).

Dersom ektefellen likevel skulle utføre slike disposisjoner, har den andre ektefellen rett til å kreve avtalen omstøtt, jf. el. § 35 (1). Omstøtelse innebærer at avtalen ikke kan gjennomføres, og at situasjonen tilbakeføres til slik som før disposisjonen ble utført. Ektefellens medkontrahent mister sin rett etter avtalen. Regelen er begrunnet i behovet for å sikre den andre ektefellen en «tilfredsstillende beskyttelse mot uventede eller uønskede endringer i boforholdene».²⁵ Den absolutte tidsfristen for å kreve omstøtelse følger av § 35 (2); søksmål må reises «innen seks måneder etter at ektefellen fikk kunnskap om avtalen, og senest ett år etter tinglysingen». Dette er relativt kort tid, og noen disposisjoner kan være tinglyst i flere år før det blir oppdaget. I det følgende forutsettes det at omstøtelsesfristen er utgått.

²⁵ NOU 1987: 30 s. 107

For samboere finnes ikke tilsvarende regelverk. En samboer kan derfor ikke kreve avtalen omstøtt, noe som medfører at husmorsameieretter er vesentlig mindre beskyttet i disse tilfellene.

3.2 Rettslige utgangspunkter ved avtaleekstinksjon

Som nevnt i punkt 1.1 står eiendomsretten svært sterkt i norsk rett. I dette punktet skal derfor noen særlige rettslige utgangspunkter ved avtaleekstinksjon av eiendomsrett i fast eiendom omtales.

Et utgangspunkt er at ingen kan overføre større rett enn man selv har. Det er selvsagt at rettsordenen ikke kan godta at utenforstående utfører beføyelser i en annen persons eiendom. Å godta dette kan sammenlignes med å godta tyveri av eiendeler. Utgangspunktet må imidlertid balanseres mot hensynet til beskyttelsen av omsetningslivet, som samfunnet er avhengig av.²⁶ I enkelte situasjoner bør derfor ekstinksjon til fordel for omsetningsserververe, tillates.

Videre er et rettslig utgangspunkt at den som er først i tid, er best i rett. Den som stifter en rettighet først, har prioritet foran senere stiftede rettigheter. Ved rettighetskollisjoner i fast eiendom handler det likevel ofte om hvem som har «registrert» ervervet først, se tingl. § 20 (1). Derfor er registreringsprioriteten, og ikke stiftelsesprioriteten, avgjørende. Registrering av rettigheter i fast eiendom gjennomføres ved tinglysing i grunnboken. Tinglysningsloven § 12 viser at et dokument kan «registreres i grunnboken», tinglyses, dersom det går ut på å blant annet «stifte» eller «overdra» en «rett som har til gjenstand en fast eiendom». Videre kan dokumentet bare tinglyses dersom «utstederen har grunnbokshjemmel eller samtykke fra hjemmelshaveren», jf. tingl. § 13 (1). Dette medfører, i tillegg til andre momenter, at grunnboken som hovedregel tillegges rettslig troverdighet.²⁷ Grunnbokens positive troverdighet innebærer at man kan stole på det som står, mens den negative troverdigheten innebærer at det kan ses bort fra det som ikke står.²⁸

Hensynet til grunnbokens troverdighet taler for ekstinksjon dersom overdrageren er legitimert, ettersom det er viktig for omsetningslivet at partene kan stole på opplysningene i

²⁶ Marthinussen (2019) s. 50

²⁷ Lilleholt (2018) s. 151

²⁸ Samme sted.

grunnboken. Et tredje utgangspunkt er derfor at legitimasjon må foreligge. Legitimasjon kan beskrives som et «ytre skinn av rett».²⁹ Overdrageren er legitimert dersom han fremstår hjemmelsinnehaveren i grunnboken, se eksempelvis tingl. § 27 (1). Grunntanken er at den reelle eier bør kontrollere hvem som er utstyrt med grunnbokshjemmelen, samtidig som erververen bør ha en god grunn til å tro at vedkommende kunne overdra retten. Ved avtaleekstinksjon er derfor spørsmålet ofte hvem som er mest å bebreide for at kollisjonen oppstod.³⁰

At en avtaleerhverver kan tape rettigheten han har gitt vederlag mot, tilsier at den reelle eieren bør ha gjort noe for å verne sin rett. En rettighetshaver i fast eiendom må derfor som hovedregel gjennomføre en sikringsakt eller rettsvernsakt for at rettigheten skal være vernet. Sikringsakten verner mot avtaleekstinksjon, mens rettsvernsakten verner mot kreditorekstinksjon. For fast eiendom oppnås begge ved tinglysing.³¹ Dette forteller omverdenen at retten til eiendommen har gått over fra den ene til den andre.

Imidlertid, karakteriseres de fleste husmorsameieretter av det faktum at de *ikke* blir tinglyst. Det er flere grunner til dette. For det første oppstår normalt ikke behovet for å klargjøre eierandelene i boligen før et eventuelt samlivsbrudd. Før dette tidspunktet lever de fleste i oppfatningen av at det er *parets* bolig, som de begge eier sammen. En alminnelig misforståelse blant ektefeller er nemlig antakelsen om at det som er i felleseie, eies av begge. Først ved skilsmissen klargjøres eierandelene ettersom eiendelene og formuen skal fordeles. For det andre oppstår retten «formløst», ved at husmorsameieren ikke vil ha noe dokument på sameieretten. Innehaveren av grunnbokshjemmelen, den andre ektefellen, må videre gi samtykke til tinglysingen, jf. tingl. § 13 (1). Det er ikke alltid like lett i praksis å få slikt samtykke, og det kan tenkes at ektefellen ikke ønsker å erkjenne at det er blitt stiftet en sameierett i eiendommen. Konflikter kan dermed oppstå. Til sist kan det tenkes at flere som har stiftet en husmorsameierett i fast eiendom, ikke er klar over det selv. Muligens kjenner ikke vedkommende til reglene om husmorsameie, eller de er usikre på om bidraget deres er tilstrekkelig.

²⁹ Falkanger (1999) s. 50

³⁰ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 42

³¹ Samme sted, s. 35

3.3 Valg av ekstinksjonshjemmel

Ekstinksjon av rettigheter kan ha store konsekvenser for den enkelte. Dette begrunner utgangspunktet om at ingen kan overføre større rett enn man selv har. Derfor krever ekstinksjon hjemmel. Det kreves som hovedregel hjemmel i lov, men rettspraksis viser at det også er et visst rom for ulovfestet ekstinksjon, selv om terskelen for dette er høy.³²

Tinglysingsloven har to aktuelle hjemmelsgrunnlag for avtaleekstinksjon, henholdsvis § 20 (1), jf. § 21 (1) og § 27 (1). Disse skal kort omtales her.

Det fremkommer av tingl. § 20 (1) at rettserverv som er registrert, «i kollisjonstilfelle» går foran «rettserverv som ikke er registrert samtidig eller tidligere». Ordlyden er klar, og viser at den som tinglyser sin rettighet først, i kollisjonstilfeller vil ekstingvere eldre utinglyste retter. Unntakene er konkret beskrevet i § 21 og § 22. For avtaleerververe fremkommer vilkåret om god tro i § 21 (1), som viser at en eldre rett, uten hensyn til ekstinksjonsadgangen i § 20, vil gå foran den yngre retten dersom denne er «stiftet ved rettshandel» og «erververen da hans rett ble registrert, kjente eller burde kjenne til den eldre rett».³³

Etter tingl. § 27 (1) første punktum kan en avtaleerverver ekstingvere reelle eiers rett, ved innsigelse om at grunnbokshjemmelen skyldes et «ugyldig dokument», dersom erververen har «tinglyst en rett han har ervervet ved avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen», og erververen var «i god tro da dokumentet ble registrert». Med «ugyldig dokument» menes avtaler som er avtalerettslig ugyldige, slik som dokumenter som gir uttrykk for en ugyldig avtale mellom rette eier og hjemmelsmannen.³⁴ Unntak fremgår av andre ledd, nemlig når dokumentet er «falsk eller forfalsket», eller er «ugyldig på grunn av mindreårighet eller kommet i stand ved tvang». Dette gir uttrykk for situasjoner der eieren ikke har noen reell mulighet til å beskytte seg mot godtroerverv, og gjenspeiler utgangspunktet om at resultatet bør gå utover den som er mest å bebreide for at konflikten oppstod.

Hvilken hjemmel som bør velges i konflikten mellom husmorsameieren og avtaleerververen, er ikke opplagt.³⁵ Særlig to høyesterettsavgjørelser er av interesse.

³² Rt-1986-1210 s. 1217

³³ Nærmere om bestemmelsen i punkt 3.4.2

³⁴ Rt-2009-203 avsnitt 34

³⁵ Hvilken hjemmel jeg mener bør legges til grunn, drøftes i punkt 3.5

For det første er en dom som omhandler konflikten mellom en sameier og en avtaleerverver inntatt i Rt-1991-352 *Hopsdal*. I denne saken stod tvisten mellom en pantsetter som alene hadde grunnbokshjemmelen til et ektepars hytte, og panthaveren. Den andre ektefellen hadde sameierrett i hytten. Pantsetteren hevdet at panteretten bare gjaldt hans ideelle rådighetsdel. Høyesteretts kjæremålsutvalg kom frem til at § 27 kunne anvendes analogisk på konflikten, og utfallet ble at panthaveren ekstingverte sameieretten. Dommen kan imidlertid kun i mindre grad belyse problemstillingen, grunnet at det fremstår som høyst uklart om det faktisk forelå en husmorsameierrett i fritidseiendommen. Pantsetteren synes å argumentere for at det var snakk om en husmorsameierrett, men dette ble ikke berørt av kjæremålsutvalget.

For det andre har vi dommen inntatt i Rt-1996-918 *Landkreditt*, som gjaldt tvist mellom fraskilt ektefelle og panthaver etter tvangsauksjon over tidligere felles bolig. Det var ikke bestridt at ektefellen hadde en husmorsameierrett i boligen, og spørsmålet var om ektefellens medeiendomsrett kunne gjøres gjeldende overfor panthaveren, eller om denne ble ekstingvert av panthaveren. Høyesterett valgte å avgjøre konflikten med grunnlag i tingl. § 20, jf. § 21. Sameieretten var ikke tinglyst, og når panthaveren var i aktsom god tro om sin rettighet ved tinglysingen, ble resultatet at panthaveren ekstingverte husmorsameieretten. Ettersom dette er den eneste høyesterettsdommen som behandler den konkrete konflikten mellom en husmorsameier og en avtaleerverver, tillegges dommen prejudikatsverdi på valget av ekstinksjonshjemmel.

3.4 Har husmorsameieren vern mot avtaleekstinksjon uten tinglysing?

3.4.1 Hovedregelen i tingl. § 20 (1) – Først i tid, best i rett

Spørsmålet som behandles, er om husmorsameieretten kan ekstingveres av en avtaleerverver. Som nevnt, forutsettes det at sameieretten ikke er tinglyst. Den andre ektefellen fremstod dermed som eneeier av eiendommen i grunnboken, slik at legitimasjon forelå. Spørsmålet løses med grunnlag i tingl. § 20, jf. § 21, i lys av Rt-1996-918 *Landkreditt*. Tinglysingsloven § 20 (1) gjenspeiler utgangspunktet om at den som er først i tid med tinglysing, er best i rett. En utinglyst husmorsameierrett vil derfor i utgangspunktet kunne ekstingveres av et yngre, tinglyst avtaleerverv.

3.4.2 Vilkåret om aktsom god tro i tingl. § 21 (1)

For avtaleerhververe gjelder tilleggsvilkåret om at man på tinglysingstidspunktet må være i aktsom god tro. Dette fremgår av § 21 (1) som viser at en eldre rett, uten hensyn til ekstinksjonsadgangen i § 20, vil gå foran den yngre retten dersom denne er «stiftet ved rettshandel» og «erhververen da hans rett ble registrert, kjente eller burde kjenne til den eldre rett». En naturlig tolkning av «rettshandel» tilsier at ervervet har skjedd gjennom en avtale eller lignende mellom avhenderen og erververen, og at de har utført en «handel» der det ytes bidrag fra begge parter. I Rt-2002-1484 uttaler kjæremålsutvalget at vilkåret om god tro ikke gjelder ved utlegg.³⁶ En antitetisk tolkning av dette tilsier at § 21 (1) sikter til frivillige disposisjoner fra erververen sin side. Det vil si at retten er stiftet gjennom avtale, gave eller testament. I drøftelsen er det forutsatt at rettsstiftelsen har skjedd ved avtale mellom den utarbeidende ektefellen og erververen, hvilket medfører at ektefellens medkontrahent rammes av vilkåret om god tro.

En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at erververen ikke vil anses for å være i god tro i de tilfellene han kjente til husmorsameieretten, samt de tilfellene han burde kjenne til at det forelå en husmorsameierett. Ordlyden viser at det gjelder et aktsomhetskrav hos medkontrahenten, men gir ingen veiledning om hvilke krav til undersøkelser som må foretas av erververen. Det finnes heller ingen retningslinjer i bestemmelsens forarbeider. Hensynet til koherens i lovverket tilsier imidlertid at vilkåret om god tro bør være det samme i de relevante lovene på formuerettens område, slik at det bør være samme innhold i vilkåret etter både tinglysingsloven og lov 2. juni 1978 nr. 37 om godtroervert av løsøre (godtroervertsloven). I godtroervertsloven finnes vilkåret om god tro i § 1 nr. 2. Ordlyden tilsier at det må foretas en konkret vurdering av om god tro foreligger i det aktuelle tilfellet, og at uaktsom uvitenhet om rettsmangelen er tilstrekkelig for at erververen ikke kan anses for å være i god tro.

Forarbeidene viser at det som utgangspunkt er tale om et «objektivt» aktsomhetskrav, og at «det avgjørende er hvilke undersøkelser og slutninger en normalt utrustet person ville ha foretatt på grunnlag av de foreliggende fakta».³⁷ Av rettspraksis fremkommer det at erververen er i ond tro dersom han kan bebreides for uvitenheten.³⁸ Det må derfor foretas en

³⁶ Rt-2002-1484 s. 1486

³⁷ Ot.prp. nr. 56 (1976-77) s. 40

³⁸ Rt-1996-918 s. 923

konkret vurdering av om det kan lastes avtaleerhververen at han var uviten om sameieretten, og denne vurderingen er i utgangspunktet objektiv.

Lovverket synes å bygge på balansen mellom den eldre rettighetshaverens behov for beskyttelse, og den yngre rettighetshaverens behov for å stole på grunnboken etter at han har opptrådt så aktsomt som forholdene tilsa. Spørsmålet er om erververen, etter å ha foretatt de undersøkelsene en alminnelig utrustet person ville foretatt, burde kjenne til at det forelå en husmorsameierett i eiendommen, jf. tingl. § 21 (1). Ettersom det er tale om en konkret vurdering i hvert tilfelle, er det ikke mulig å gi en uttømmende liste med relevante momenter i vurderingen av om god tro foreligger. Enkelte momenter skal likevel nevnes.

Et moment er måten avtalen ble gjennomført på.³⁹ Eksempelvis bør det kreves at erververen foretar nærmere undersøkelser dersom den utarbeidende ektefellen synes å ha hastverk med å gjennomføre avtalen, eller på andre måter opptrer utspekulert.

Særlig relevant for avhandlingen er betydningen av manglende undersøkelser av grunnboken der undersøkelsene uansett ville vært resultatløse. Som nevnt forutsettes det at husmorsameieretten ikke er tinglyst, og det vil derfor ikke fremkomme av grunnboken at det foreligger en husmorsameierett i eiendommen. Spørsmålet i denne sammenheng er om det skal lastes avtaleerhververen at han ikke undersøkte grunnboken i dette tilfellet. En naturlig forståelse av ordlyden i § 21 (1) tilsier at det ikke bør komme erververen til skade at han ikke sjekket grunnboken ved utinglyste rettigheter. Ettersom kravet er at han «burde kjenne til» den yngre retten, ville kun undersøkelsene som faktisk hadde avdekket motstridende rettigheter medført at vilkåret om god tro ikke var oppfylt.⁴⁰ Ordlyden tilsier altså at det må stilles et krav til årsakssammenheng mellom manglende undersøkelser og ond tro, og gjennomførte undersøkelser ville ikke medført ond tro i vårt tilfelle.

Brækhus mener at godtroerverv er utelukket ved manglende undersøkelser, fordi det må kreves at erververen undersøker legitimasjonen til avhenderen og bygger direkte på denne, og ikke bare stoler på avhenders forsikring om at legitimasjonen er i orden. Han begrunner dette med at legitimasjonsreglenes funksjon om å forhindre rettighetskollisjoner ikke vil oppnås ved unnlatte undersøkelser.⁴¹ Tinglysingslovens system kan synes å forutsette at erververen

³⁹ Se også godtroervervsloven § 1 nr. 2 som nevner «forholdene ved avhendingen» som moment.

⁴⁰ Se også Marthinussen (2019) s. 104-105

⁴¹ Brækhus (1998) s. 293-294

skal undersøke grunnboken, i tråd med Brækhus' syn, fordi man ellers ikke har noen god grunn til å gi erververen medhold ved å bygge på avhenders legitimasjon.

Som påpekt av Falkanger, er det imidlertid alminnelig i privatretten å kun tillegge uaktsomheter som har «virket forårsakende» relevans.⁴² Han mener derfor at unnlatte undersøkelser i tilfeller hvor de hadde vært resultatløse skal det ses bort fra i vurderingen av om erververen var i god tro. Etersom undersøkelser av grunnboken ikke ville medført et annerledes resultat i vår tenkte situasjon, vil ikke den manglende undersøkelsen være noe som forårsaker ond tro hos erververen. Det ville bare forårsaket ond tro dersom husmorsameieretten faktisk fremkom av grunnboken. Også Marthinussen mener at det skal ses bort fra forsømte undersøkelser av grunnboken dersom de ikke hadde ført frem.⁴³

Jeg mener at de manglende undersøkelsene ikke vil være et relevant moment i vurderingen av om god tro foreligger i kollisjonstilfellene med utinglyste husmorsameieretter. Det er, etter min mening, denne løsningen som harmonerer best med ordlyden i § 21 (1) og den rettsoppfatningen som har best feste i juridisk teori.

Erververens gode tro vurderes normalt på lik linje med andre erververe av samme formuesgode, ettersom det i utgangspunktet er en objektiv vurdering. Samtidig vil det være urimelig dersom en erverver med særlig kyndighet om formuesgodet det er snakk om, her fast eiendom, vurderes etter de samme kriterier som en alminnelig erverver. Særlig kyndighet hever derfor terskelen for om vedkommende er i god tro.⁴⁴ Denne modifiseringen medfører nødvendigvis at for de profesjonelle partene, slik som banker og andre typiske låneinstitusjoner som tilbyr pantelikret kreditt, stilles større krav til aktsomheten. Blant annet medfører dette at profesjonelle parter vanskelig kan bli hørt med manglende kunnskap om sameieretten. Særlig etter Rt-1996-918 *Landkreditt* bør det presumeres at det foreligger en sameierett i boligen dersom låntakeren er gift eller samboer, med mindre det foreligger konkrete holdepunkter for noe annet.⁴⁵ Profesjonelle panthavere vil derfor neppe anses for å være i god tro dersom de stifter en panterett i boliger som tjener som felles bolig for et par, uten å innhente samtykke fra husmorsameieren eller orientere seg om sivilstanden og eierforholdene til pantsetteren.

⁴² Falkanger (1999) s. 132-133

⁴³ Marthinussen (2019) s. 107

⁴⁴ Ot.prp. nr. 56 (1976-1977) s. 40

⁴⁵ Jf. også prinsippet i tvangsfullbyrdelsesloven § 7-13 (3)

Det er grunn til å anta at vilkåret om god tro vil være oppfylt i de fleste tilfeller med avtaleekstinksjon av husmorsameieretter, særlig der profesjonelle parter ikke er involvert i prosessen. I alminnelighet er sameierettene ikke tinglyst, og det vil være svært vanskelig for en godtroerververer å få kjennskap til at det foreligger en husmorsameierett i eiendommen, særlig dersom vedkommende ikke har noe kjennskap til paret som bor der fra før av. Ofte foreligger det heller ikke noen holdepunkter som gir erververen grunn til å tro at det eksisterer en husmorsameierett. Den andre ektefellen fremstår som oftest legitimert, og legitimasjonshensynet tilsier dermed at ekstinksjon bør skje. Dette medfører at en husmorsameier som regel må vike for godtroerververen, og at sameieretten blir ekstingvert.

3.5 Rettspolitisk vurdering om valget av ekstinksjonshjemmel

I Rt-1996-918 *Landkreditt* ble som nevnt tingl § 20, jf. § 21 valgt som ekstinksjonshjemmel. Begrunnelsen for hjemmelsvalget er vag, selv om det har stor betydning for kreditorekstinksjonsadgangen.⁴⁶ Rettskildebildet er også mer nyansert enn hva som synes å ha blitt lagt til grunn i dommen. Avgjørelsen gjaldt videre et ekteskap som ble oppløst før någjeldende ekteskapslov, slik at relevante uttalelser om husmorsameie fra ekteskapslovens forarbeider ikke ble berørt. Det kan derfor tenkes at domstolen hadde vurdert hjemmelsgrunnlaget annerledes i dag. Dette gir grunnlag for en rettspolitisk vurdering av hvilken ekstinksjonshjemmel som bør benyttes i konflikten mellom husmorsameieren og avtaleerververen.

Et relevant moment i vurderingen er spørsmålet om når sameieretten oppstår, ettersom dette har betydning for hvem husmorsameieren kan sies å utlede retten sin fra.

Ordlyden i el. § 31 (3) viser at ved vurderingen av hvem som «har ervervet eiendeler», skal det legges vekt på en ektefelles arbeid i hjemmet. At bestemmelsen benytter begrepet «ervervet» i fortidsform taler for at retten anses oppstått allerede ved anskaffelsen, og at husmorsameieren dermed utleder sin rett fra den tidligere eieren av eiendommen. Dette er også forutsatt i forarbeidene, der et av tvilsspørsmålene som ble omtalt var om ektefellen kunne bli medeier «på et senere tidspunkt enn da ervervet rent faktisk skjedde».⁴⁷

⁴⁶ Se punkt 4.3

⁴⁷ NOU 1987: 30 s. 102

Normalordningen synes dermed å være at sameieretten anses oppstått på anskaffelsestidspunktet. Dette trekker i retning av at husmorsameieren utleder retten sin fra tidligere eier, og altså er en hjemmelsmannskonflikt.

I utkastet til ny tinglysningslov synes utvalget å legge til grunn at husmorsameiet skal vurderes som en hjemmelsmannskonflikt. Dette fordi tilfellet blir omtalt under utkastets § 28 som skulle regulere hjemmelsmannskonflikten. Konflikten ble imidlertid ansett for å ligge utenfor tinglysningslovens system, og problemstillingen ble sendt videre til arbeidet med ekteskapsloven.⁴⁸ Dette ble ikke fulgt opp. For den aktuelle problemstillingen kan det imidlertid trekkes ut at husmorsameieren utleder sin rett fra tidligere eier.

I juridisk teori er det delte meninger om plasseringen av husmorsameieren. Sverdrup sonderer mellom tilfellene der anskaffelsen skjedde ved oppsparte midler, og tilfeller der anskaffelsen har skjedd gjennom lån som skal nedbetales. Hun mener at i den førstnevnte situasjonen må sameiet «normalt anses stiftet samtidig med eiendomsovergangen fra tredjemann».⁴⁹ I den andre situasjonen uttales det at det er vanskeligere å angi eksakt stiftelsestidspunkt, og at det må avgjøres ut fra «en kombinert vurdering av situasjonen på anskaffelsestidspunktet og den senere utviklingen».⁵⁰ Dermed kan det både forekomme tilfeller der retten anses stiftet allerede ved anskaffelsen, og der retten anses stiftet senere. Hun mener at husmoren derfor ikke entydig kan plasseres i en hjemmels- eller dobbeltsuksjonskonflikt.

Holmøy, Lødrup og Asland mener på sin side at konflikten regnes som en hjemmelsmannskonflikt, også i tilfeller der retten må regnes å ha oppstått senere enn ved anskaffelsen.⁵¹ Lilleholt mener at konflikten mellom husmorsameieren og tredjemannen må ses på som en dobbeltsuksjonskonflikt som reguleres av tingl. § 20, jf. § 21.⁵² Marthinussen mener at retten bør anses utledet fra tidligere eier av eiendommen, og at det derfor bør anses som en hjemmelsmannskonflikt.⁵³

Jeg mener at rettskildene taler for at husmorsameieretten oppstod allerede ved anskaffelsen. En annen sak er betydningen av når stiftelsesvurderingen foretas. Det kan nemlig ha stor betydning for resultatet dersom vurderingen tas en måned etter anskaffelsen av boligen, eller

⁴⁸ NOU 1982: 17 s. 157

⁴⁹ Sverdrup (1997) s. 177

⁵⁰ Samme sted.

⁵¹ Holmøy, Lødrup og Asland (2013) s. 230-231

⁵² Lilleholt (1994) s. 107

⁵³ Marthinussen (2019) s. 184

om den tas etter flere år. Som nevnt beror sameieretten på en konkret helhetsvurdering av om ektefellen gjennom innsatsen kan sies å ha medvirket til anskaffelsen av boligen.⁵⁴ Det kan dermed tenkes at domstolene anser innsatsen for å være av tilstrekkelig betydning etter noen år, men ikke etter noe kortere tid. Uansett taler rettskildene for at retten oppstod ved anskaffelsen, slik at husmorsameieren utleder eiendomsretten fra tidligere eier, og at den andre ektefellen aldri har vært eier av sameieandelen som erverves gjennom husmorsameie.

Spørsmålet er videre hvilken ekstinksjonshjemmel som bør anvendes i konflikten mellom husmorsameieren som utleder sin rett fra tidligere eier, og avtaleerververen som utleder sin rett fra den andre ektefellen. Ut fra de teoretisk oppstilte konfliktene, anses konflikten som en hjemmelsmannskonflikt.⁵⁵ En utbredt oppfatning er at tingl. § 27 regulerer hjemmelsmannskonflikten, mens tingl. § 20 regulerer dobbeltsuksjonskonflikten.⁵⁶ Dette synspunktet taler for at tingl. § 27 bør anvendes. Jeg mener imidlertid det vil være uheldig å velge ekstinksjonshjemmel i henhold til konfliktmodellen som er utarbeidet i juridisk teori, som ikke ble tatt i betraktning ved gjeldende tinglysningslov.⁵⁷ Det avgjørende bør være om hensynene bak ekstinksjonshjemmelen gjør seg gjeldende på konflikten.

Isolert sett tilsier heller ikke ordlyden i § 20 (1) at bestemmelsen er begrenset til bruk i dobbeltsuksjonskonflikter, slik at den ikke kunne benyttes i konflikter der partenes rettigheter ikke utledes fra samme person. Bestemmelsen regulerer «kollisjonstilfeller» mellom rettigheter i samme eiendom, og en alminnelig tolkning av dette utelukker ikke anvendelse også i hjemmelskonflikter. Det bærende hensynet bak regelen er prinsippet om at den som er først i tid, er best i rett. Bestemmelsen i § 27 (1) er på sin side et utslag av hensynet til grunnbokens troverdighet. Avtaleerververen gis medhold dersom han har stolt på overdragerens legitimasjon, selv om denne skyldtes et «ugyldig dokument».

Konflikten mellom husmorsameieren og avtaleerververen må sies å ligge nærmest hensynet til grunnbokens troverdighet som det er gitt uttrykk for i § 27 (1), ved at erververen bør kunne stole på avhenders legitimasjon. Erververen bygger i alminnelighet sin rett på legitimasjonen ektefellen har ved å fremstå som eneinnhaver av grunnbokshjemmelen, og ikke på

⁵⁴ Jf. punkt 2.2.2

⁵⁵ Jf. punkt 1.3

⁵⁶ Se eksempelvis LH-2009-52874

⁵⁷ NOU 1982: 17 viser at utkastets § 20 regulerer dobbeltsuksjonskonflikten. Bestemmelsen skulle videreføre tilsvarende bestemmelse i 1935-loven, se s. 156. Dette gir imidlertid ikke grunnlag for å hevde at § 20 i gjeldende tinglysningslov er begrenset til dobbeltsuksjonskonflikten.

registreringsprioriteten, ettersom de fleste avtaleerververe normalt handler i den tro om at en sameierett ikke eksisterer. Jeg mener derfor, på bakgrunn av hensynene som gjør seg gjeldende, at § 27 (1) er den mest nærliggende ekstinksjonshjemmelen.

I kollisjonstilfellet mellom husmorsameieren og avtaleerververen er det imidlertid ikke noe i veien med måten ektefellen har fått grunnbokshjemmelen på, og vilkåret om at legitimasjonen skyldes et «ugyldig dokument» oppfylles ikke. Bestemmelsen kan derfor ikke anvendes direkte. Spørsmålet er om den kan benyttes analogisk, slik at vilkåret om «ugyldig dokument» ikke gjelder.

Som nevnt i punkt 3.3 er terskelen for ulovfestet ekstinksjon høy. Terskelen for analogisk anvendelse av ekstinksjonshjemler kan imidlertid ikke sies å være like høy som ved alminnelig ulovfestet ekstinksjon.⁵⁸ Jeg legger derfor til grunn at det er rom for analogi av tingl. § 27 (1).

Rettspraksis belyser spørsmålet om analogisk anvendelse av § 27. Rt-2009-203 *Øyer Statsallmenning* gjaldt spørsmålet om eierne av seks gårdsbruk hadde eiendomsrett eller kun bruksrett til særskilte matrikulerte setrer. Dommen gir føringer på situasjoner der § 27 kan anvendes analogisk. Relevant for problemstillingen er henvisningen til tilfeller med proforma, eller «der det mellom ektemakar har vore nytta heimel som ikkje har vore dekkjande for det reelle eigartilhøvet».⁵⁹ I slike tilfeller vil innehaveren av grunnbokshjemmelen være «utstyrt med ein legitimasjon som det er rimeleg at ein ervervar bør kunne byggje på».⁶⁰ Dette taler for at bestemmelsen kan anvendes analogisk dersom hensynet til grunnbokens troverdighet gjør seg gjeldende. I samme retning gir også LH-2009-52874 anvisning på at prinsippet i § 27 (1) kan anvendes analogisk når legitimasjonshensynet er fremtredende.

LG-2011-170205 gjaldt hvem som vant eiendomsrett til en avgrenset del av en tomt som var fradelt ved avtale. Avtalen var ikke tinglyst. Senere kjøpte en annen hele eiendommen gjennom et tvangssalg. Spørsmålet for lagmannsretten var for det første hvilken hjemmel som skulle benyttes som ekstinksjonsgrunnlag, og for det andre om vilkårene for ekstinksjon var oppfylt. Det var på det rene at tingl. § 27 (1) ikke kunne gis direkte anvendelse, ettersom eiendomsretten til eierne av den avgrensede delen ikke bygde på et «ugyldig dokument».

⁵⁸ Se Rt-1991-352 der terskelen for analogi ikke omtales, sammenlignet med Rt-1986-1210 der det uttales på s. 1217 at det kreves «sterke grunner» for å tillate ulovfestet ekstinksjon utenfor tinglysningsloven.

⁵⁹ Rt-2009-203 avsnitt 39

⁶⁰ Samme sted.

Flertallet ville imidlertid løse saken med grunnlag i den rettsregelen § 27 (1) gir uttrykk for, «sidan denne føresegna i alle tilfelle berre inneber ei presisering av prinsippet om truverdet til grunnboka». Anvendt på problemstillingen tilsier dette at § 27 kan benyttes analogisk i tilfeller der hensynet til grunnbokens troverdighet gjør seg gjeldende. Dette må sies å gjelde for husmorsameieretter, ettersom en avtaleerhverver bør kunne stole på at sameieretter som ikke fremkommer av grunnboken, ikke eksisterer.

Som nevnt i punkt 3.2 er flertallet av husmorsameierettene ikke tinglyst fordi ektefellene ikke har hatt behov for å fastslå eierandelene før skilsmisse. Slikt sett er det ikke alltid et bevisst valg at kun den ene ektefellen står som innehaver av grunnbokshjemmelen. Dette skiller husmorsameiet fra alminnelige proformatilfeller mellom ektefeller. På den annen side er rettsvirkningene av sameiet de samme uavhengig av hvordan sameiet er stiftet. Det vil resultere i en situasjon der den ene ektefellen ikke kan overføre rettigheter knyttet til eiendommen uten samtykke fra den andre sameieren. Det bør derfor ikke skilles mellom tilfellene. For avtaleerhververen fremstår ektefellens legitimasjon like troverdig i begge tilfellene, og det synes ikke mindre rimelig at erververen kan bygge på avhenders legitimasjon i tilfeller med husmorsameie enn i tilfellene med proforma. Hensynene bak § 27 (1) gjør seg altså gjeldende, og min mening er derfor at den rettsregelen bestemmelsen gir uttrykk for bør gis analogisk anvendelse.

Unntakene i andre ledd kan vanskelig komme analogisk til anvendelse i den forstand at de kan påberopes av husmorsameieren overfor erververen, når legitimasjonen normalt knytter seg til en misforståelse mellom ektefellene. Husmorsameieren har, i motsetning til hva unntaket beskytter, i teorien en faktisk reell mulighet til å kontrollere ektefellens legitimasjon. Selv om husmorsameieren sjelden kan bebreides for manglende tinglysing, er sameieren nærmere enn erververen hva gjelder bakgrunnen for at rettighetskollisjonen oppstod. Hensynene bak unntaket gjør seg ikke gjeldende. Etter min mening hindrer dette likevel ikke at rettsregelen som fremkommer i første ledd anvendes analogisk *som ekstinksjonshjemmel*. Andre ledd omhandler eierens vern mot godtroervert. Dette underkapittelet undersøkte hvilken hjemmel som bør gi erververen ekstinksjonsadgang, noe som er et helt annet spørsmål.

4 Husmorsameieren i konflikt med kreditor

4.1 Introduksjon

I dette kapittelet legges det også til grunn at det er stiftet en husmorsameierrett i parets felles bolig, og at hver av partene har like store sameieandeler. Et annet premiss for kapittelet er at husmorsameieretten ikke er tinglyst. Punkt 4.4 behandler husmorsameierens ekstinksjonsvern mot utleggstakere, mens punkt 4.5 behandler husmorsameierens ekstinksjonsvern mot den andre ektefellens konkursbo.

Med utleggstaker menes en enkeltforfølgende kreditor som har fått stiftet en utleggspanterett i eiendommen. Utleggspannt stiftes av namsmannen ved inndrivelse av forfalte pengekrav, jf. lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven, forkortet pantel.) § 5-1 bokstav a, eller av tingretten i forbindelse med skifte, jf. pantel. § 5-1 bokstav b. Avhandlingen sikter til utleggspannt stiftet av namsmannen. Det kreves et tvangsgrunnlag for at utleggspannt kan stiftes, jf. lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven, forkortet tvangsl.) § 7-1 (1). Dette forutsettes å foreligge. En utleggspanterett i fast eiendom får rettsvern ved tinglysing i grunnboken, jf. pantel. § 5-2 (1).

Et konkursbo er et fellesskap av kreditorer som søker dekning i formuesgodene til skyldneren. I avhandlingen er «skyldneren» ektefellen som er innehaveren av grunnbokshjemmelen. Konkursboet kan åpnes ved begjæring fra skyldneren selv, eller fra en av fordringshaverne dersom skyldneren er insolvent, jf. lov 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven, forkortet kkl.) § 60, jf. § 61. Kreditorerne vil ved skyldnerens insolvens ha rett til å ta beslag i formuesgodene som inngår i boet, jf. lov 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven, forkortet deknsl.) § 2-2.

4.2 Rettslige utgangspunkter og sentrale hensyn ved kreditorekstinksjon

Dekningsloven § 2-2 er den alminnelige hjemmelen som gir fordringshavere rett til å ta beslag i skyldneres formuesgoder. Bestemmelsen sier at det kan tas beslag i det «som tilhører

skyldneren på beslagstiden». Ordlyden tilsier at fordringshaverne kan søke dekning i det som debitor eier. Bestemmelsen gjelder både for kreditorbeslag ved utlegg og ved konkurs, jf. dekl. § 2-1 (1).

Forarbeidene viser at dekl. § 2-2 ikke er en uttømmende regel om kreditorbeslag, og at den må utfylles av andre regler. Det uttales blant annet at "Den nærmere grense for beslagsretten i forhold til tredjemann kan man likevel ikke trekke opp i en bestemmelse av denne art; reglene om legitimasjon, rettsvern og omstøtelse kommer inn her, foruten bevisreglene». ⁶¹ Uttalelsen viser at rettsvernsreglene har betydning ved at de beskytter rettighetshavere mot hjemmelsmannens kreditorer. ⁶² Yngre rettighetshavere må derfor som hovedregel etablere rettsvern, selv om det er på det rene at formuesgodet ikke lenger «tilhører» skyldneren. Spørsmålet i slike situasjoner er om kreditorene kan ekstingvere den reelle eiers rett.

Tvangsfullbyrdelsesloven inneholder bevisregler for namsmannen ved stiftelse av utleggspant, og gir ikke den nødvendige hjemmel for å ta beslag i skyldnerens eiendeler. ⁶³ En husmorsameier må videre tinglyse sin sameierett for å etablere rettsvern, ettersom regelen i tvangsl. § 7-13 (3) ikke har betydning for rettsvernsspørsmålet.

Det strenge kravet til rettsvern kan begrunnes i de sentrale hensynene bak kreditorrekstinksjonsreglene. Reglene skal for det første motvirke kreditorsvik, som er å motvirke at skyldneren forsøker å hindre kreditorene fra å søke dekning i formuesgodene, ved å for eksempel overdra dem proforma til andre. ⁶⁴ Kreditt er viktig for økonomien, og sikrer at investeringer og lignende kan gjennomføres. Det ville medført store ulemper for kredittilbyderne dersom de måtte bevise at skyldneren faktisk eier et formuesgode for å kunne beslaglegge det. Byrden er derfor flyttet over på de påståtte rettighetshaverne, som altså må etablere rettsvern, for å sikre at det som skyldneren eier tjener til dekning for kreditorene. ⁶⁵

Rettsvernsakten skaper publisitet og notoritet over rettighetsoverdragelsen, som er det andre viktige hensynet reglene om kreditorrekstinksjon bygger på. ⁶⁶ Ved at det stilles krav til publisitet og notoritet for rettsstiftelsene i formuesgodet, motarbeides kreditorsvik. Begge oppfylles ved tinglysing. Publisitet innebærer at omverdenen får beskjed om at rettsstiftelser

⁶¹ NOU 1972: 20 s. 255

⁶² HR-2021-2248-A avsnitt 48

⁶³ Rt-1999-247 s. 250

⁶⁴ HR-2017-33-A avsnitt 31

⁶⁵ HR-2021-1773-A avsnitt 63

⁶⁶ HR-2021-2248-A avsnitt 49

har skjedd, ved at enhver kan se rettighetene i grunnboken. Notoritet vil si at noe er etterprøvbart. Ved tinglysingen kan de øvrige rettighetshaverne se tidspunktet for stiftelsen av retten, i tillegg til omfanget av den.

Ved kreditorekstinksjon gjelder det, i likhet som ved avtaleekstinksjon, som grunnleggende utgangspunkt at den som er først i tid, er best i rett, jf. tingl. § 20. Den som stifter en rettighet først har derfor prioritet foran senere stiftede rettigheter. Det gjelder også som rettslig utgangspunkt at ingen kan overføre større rett enn man selv har. En skyldner kan eksempelvis ikke stifte gjeld i andres eiendeler, ettersom dette vil gi kreditorene større rett enn hva skyldneren har. For ektefeller fremgår det eksplisitt av el. § 40 at en ektefelle ikke kan stifte gjeld med virkning for den andre uten særskilt hjemmel. Disse utgangspunktene modifiseres imidlertid av reglene om kreditorenes beslagsrett og kreditorekstinksjon.

I motsetning til utgangspunktet for avtaleekstinksjon, er et annet rettslig utgangspunkt ved kreditorekstinksjon at kreditorene *ikke* kan bygge på skyldnerens legitimasjon. Dette kan leses ut av Rt-1935-981 *Bygland* som gjaldt spørsmålet om et konkursbo kunne beslaglegge en landbrukseiendom. Det var på det rene at sønnen var innehaveren av grunnbokshjemmelen, men det ble godtgjort at dette var proforma, og at faren hele tiden hadde vært den reelle eieren av eiendommen. Konkursboet til sønnen kunne derfor ikke ta beslag i eiendommen, og det ble avvist at kreditorer kan beslaglegge formuesgoder som skyldneren ikke eier, men som han har legitimasjonen til. Legitimasjonshensynet gjør seg altså bare gjeldende ved avtaleekstinksjon.

Ei heller gjelder vilkåret om aktsom god tro for kreditorer. Hjemlene for kreditorekstinksjon opererer ikke med et slikt vilkår.⁶⁷ Dette har også gode grunner for seg. Vilkåret ville medført uheldige retts tekniske vurderinger, blant annet spørsmålet om alle kreditorene i et konkursbo må være i god tro, eller om det er tilstrekkelig at flertallet er det.⁶⁸

4.3 Betydningen av hjemmelsvalget i Rt-1996-918

Landkreditt

I punkt. 3.5 ble det rettspolitisk vurdert hvilken ekstinksjonshjemmel som bør benyttes i konflikten mellom husmorsameieren og avtaleerverver. Høyesterett la til grunn i Rt-1996-918 *Landkreditt* at tingl. § 20, jf. § 21 skal anvendes. Ettersom resultatet ville blitt det samme

⁶⁷ Jf. punkt 3.2

⁶⁸ Lilleholt (2018) s. 36

uavhengig av om tingl. § 20, jf. § 21, eller § 27 (analogisk) hadde blitt anvendt, hadde ikke valget av ekstinksjonshjemmel så mye å si i den konkrete saken. Vilkårene er etter begge rettsgrunnlag at erververen må ha stiftet rettigheten ved avtale med innehaveren av grunnbokshjemmelen, og at erververen var i aktsom god tro ved tinglysingen.

Imidlertid, har valget av ekstinksjonshjemmel stor betydning for kreditorekstinksjonsadgangen. Begrunnelsen for dette er at en kreditor, enten det er snakk om et konkursbo eller en utleggstaker, som et grunnleggende utgangspunkt ikke kan ta beslag i noe som debitor aldri har vært eier av. Et eksempel på dette kan finnes i Rt-1935-981 *Bygland*. Dersom konflikten ses som en hjemmelsmannskonflikt, anses husmorsameieren for å utlede sin rett fra tidligere eier av eiendommen, slik at sameieretten aldri har tilhørt den andre ektefellen. Da vil det ikke være noe hjemmel for kreditorekstinksjon.

Jeg kom i min rettspolitiske vurdering om valg av ekstinksjonshjemmel frem til at tingl. § 27 (1) bør anvendes analogisk i konflikten mellom husmorsameieren og erververen. Videre kom jeg frem til at husmoren utleder sin rett fra tidligere eier, slik at det bør anses som en hjemmelsmannskonflikt, noe som medfører at det ikke vil være adgang for kreditorekstinksjon av sameieretten.

I Rt-1996-918 *Landkreditt* løses konflikten imidlertid etter tingl. § 20, jf. § 21. Dette medfører at kreditorekstinksjonsadgangen av husmorsameieretter åpnes. Særlig fordi Høyesterett ikke berørte spørsmålet om hvem husmorsameieren utledet sin rett fra, kan dommen tolkes både slik at sameieretten anses utledet fra tidligere eier, og fra den andre ektefellen. Når det ikke med sikkerhet kan utelukkes at sameieretten tidligere har tilhørt den andre ektefellen, kan løsningen i dommen vanskelig tolkes dit at kreditorekstinksjon utelukkes. Dermed åpnet Høyesterett for adgangen til kreditorekstinksjon av husmorsameieretter, der tinglysingsloven hjemler ekstinksjon i henholdsvis § 20 for utleggstakere og § 23 for konkursboet.

4.4 Konflikten mellom husmorsameieren og utleggstaker

Problemstillingen som behandles her, er hvem som vinner rett i konflikten mellom husmorsameieren med utinglyst sameieandel, og en utleggstaker med utleggsanterett i hele boligen som er i sameie. Den andre ektefellen hefter for utleggsanteretten, som forutsettes å være tinglyst. Det rettslige utgangspunktet er at kreditorene ikke får bedre rett enn hva skyldneren har, ettersom det bare kan tas beslag i det som «tilhører skyldneren», jf. dekl. §

2-2. Den omtvistede sameieandelen tilhører husmorsameieren. Spørsmålet er derfor om utleggstakeren kan ekstingvere husmorsameieretten i eiendommen.

Hjemmelen for kreditorekstinksjon ved utlegg i fast eiendom er tingl. § 20 (1). Ordlyden tilsier at bestemmelsen regulerer kollisjonstilfeller mellom to «rettserverv» i samme eiendom. En alminnelig forståelse av «rettserverv» er at begrepet ikke er begrenset til erverv gjennom avtale, men at det også omfatter erverv som følger av lov eller annet stiftelsesgrunnlag. En utleggstaker omfattes derfor av bestemmelsen. Ordlyden viser videre at bestemmelsen er et uttrykk for det generelle prinsippet om at den som tinglyser først, er best i rett. Forarbeidene viser at tinglysing både er et vilkår for å ha rettsvern overfor senere rettsstiftelser, og at tinglysing er et vilkår for at den yngre rettsstiftelsen skal kunne fortrenge en eldre, utinglyst rett.⁶⁹

Selv om husmorsameieren har best stiftelsesprioritet, har utleggstakeren ved tinglysingen best registreringsprioritet. Ettersom husmorsameieretten ikke er tinglyst, vil den ikke stå seg overfor en yngre tinglyst utleggspanterett. En utleggstaker kan derfor ekstingvere utinglyste husmorsameieretter, jf. tingl. § 20 (1).

4.5 Konflikten mellom husmorsameieren og konkursboet

Spørsmålet som behandles er om en utinglyst husmorsameierett har ekstinksjonsvern mot den andre ektefellens konkursbo. Ektefellen som innehar grunnbokshjemmelen forutsettes å være insolvent, jf. kkl. § 61. Det rettslige utgangspunktet er at konkursboet ikke har bedre rett enn hva skyldneren har selv. Beslagsadgangen reguleres av dekl. § 2-2 som viser at det kan tas beslag i det som «tilhører skyldneren». Forarbeidene viser imidlertid at bestemmelsen må suppleres med «rettsvernsreglene».⁷⁰ Som nevnt i punkt 4.2, må andre rettighetshavere som hovedregel ha rettsvern for sitt erverv, for å være beskyttet mot skyldnerens kreditorer. Konkursboet kan ekstingvere rettigheter som tidligere har tilhørt debitor, dersom det foreligger ekstinksjonshjemmel, og den nye rettighetshaveren ikke har tinglyst sitt erverv.

⁶⁹ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 35

⁷⁰ NOU 1972: 20 s. 255

Husmorsameieretten «tilhører» ikke «skyldneren», og konkursboet kan derfor som utgangspunkt ikke ta beslag i denne, jf. dekl. § 2-2. Spørsmålet er om konkursboet kan ekstingvere den utinglyste husmorsameieretten.

Tinglysningsloven § 23 hjemler ekstinksjonsadgangen til et konkursbo for rettigheter knyttet til fast eiendom. Bestemmelsen viser at en «rett som er stiftet ved avtale» må, utenfor tilfellene nevnt i § 21 (3) og § 22, tinglyses senest dagen før konkursåpningen for å «kunne stå seg overfor konkurs», jf. første ledd første punktum. En naturlig forståelse av ordlyden tilsier at rettigheter som er stiftet gjennom avtale med skyldneren må tinglyses før konkursåpningen for å ha rettsvern mot konkursbeslaget. Forarbeidene viser at det ikke er vilkår for ekstinksjon at boet tinglyser konkursåpningen, i motsetning til hva som kreves ved utleggs i § 20 (1).⁷¹ Avgjørende i kollisjonstilfellene mellom et konkursbo og tredjepersoner, er dermed ikke hvem som tinglyser først, men om rettighetshaveren som ervervet sin rett gjennom avtale med skyldneren tinglyste sitt erverv senest dagen før konkursåpningen.

Høyesterettsdommen inntatt i HR-2017-33-A *Forusstranda* belyser formålet bak tingl. § 23. Saken gjaldt tvist mellom et selskap som hadde ervervet eiendomsretten til en rekke eiendommer, og et selskap som tidligere hadde eid eiendommene, dets konkursbo. Spørsmålet var om en ikke tinglyst eiendomsoverføring som ledd i en selskapsrettslig fisjon hadde rettsvern i konkurs. Avgjørelsen viser at formålet med bestemmelsen er å hindre kreditorsvik, og at ettersom det er risiko for at den som er slått konkurs forsøker å unndra formuesgoder fra beslag «blir det nødvendig å kreve sikker dokumentasjon for de disposisjonene som er foretatt».⁷² Det stilles derfor krav til notoritet for ervervet.

Ettersom det avgjørende er om rettigheter «stiftet ved avtale» er tinglyst, må det spørres om husmorsameieretten er en rettighet som er «stiftet ved avtale», jf. tingl. § 23 (1) første punktum. En naturlig språklig forståelse av «stiftet ved avtale» tilsier at alle frivillig stiftede retter er omfattet, og at rettigheter stiftet gjennom for eksempel lov er unntatt fra tinglysningskravet. Avtaler tolkes i alminnelighet som «frivillige disposisjoner», altså at overføringen skjedde gjennom partenes frie vilje. I HR-2017-33-A fremkommer det at formålet med bestemmelsen tilsier at tinglysningskravet bør gjelde ved alle frivillige disposisjoner fra debtors side, ettersom det er her faren for kreditorsvik foreligger. Begrepet

⁷¹ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 39

⁷² HR-2017-33-A avsnitt 31

«avtale» i tingl. § 23 (1) må derfor tolkes slik at «det som omfattes, er frivillige disposisjoner».⁷³

Ordlyden i tingl. § 23 tolkes slik at det er rettigheter «stiftet ved avtale» med skyldneren om overføring av rettigheter *fra skyldneren* til tredjepersoner som må tinglyses. Det kan ikke med rimelighet innfortolkes at avtaler som eksempelvis innebærer at noe skal være i sameie mellom ektefellene, eller avtaler mellom tredjepersoner og husmorsameieren, må tinglyses for å stå seg i konkurs. Også formålet bak bestemmelsen tilsier at slike tilfeller ikke bør omfattes, ettersom disse rettighetene ikke stiftes med motivasjon for å unndra formuesgoder fra kreditorene.

En husmorsameierett kan vanskelig sies å være stiftet gjennom en frivillig disposisjon om overføring av rettigheter *fra skyldneren*. Dette kan belyses i husmorsameierettens rettskilder.

Ordlyden i el. § 31 (3) viser at en ektefelles «arbeid i hjemmet» skal tillegges vekt, men er ellers vag om det rettsstiftende moment som ligger til grunn for sameieretten.

Forarbeidene viser at meningen med lovfestingen husmorsameiet, ikke var at det av ekteskapsinngåelsen i seg selv skulle skje noen overføring av eiendeler fra den ene til den andre, men at det som erverves i fellesskap under ekteskapet skulle være i sameie. Grunnlaget for sameiet «er den innsats fra hver av ektefellene som ligger bak ervervet.»⁷⁴ Videre blir det påpekt at «hverken gjeldende rett eller utvalgets forslag ser sameiet som resultat av noen formuesoverføring fra én ektefelle til den annen. Utvalget mener at denne måte å se ektefellers erverv under ekteskapet på, bygger på økonomiske realiteter.»⁷⁵ Forarbeidene taler sterkt mot at husmorsameieretter er «stiftet ved avtale» om rettighetsoverdragelse fra den ene ektefellen til den andre. Dette tilsier at husmorsameieretten ikke behøver tinglysing for å stå seg i konkurs.

Synspunktene i juridisk teori om det sameiestiftende momentet belyser også spørsmålet. Sverdrup legger til grunn at husmorsameie blir stiftet gjennom indirekte ervervsbidrag fra den hjemmeværendes innsats, og at «avtalekonstruksjonen er forlatt».⁷⁶ Bekkedal legger imidlertid til grunn at grunnlaget for en husmorsameierett er avtale.⁷⁷ Jeg tolker Bekkedal dit

⁷³ HR-2017-33-A avsnitt 40

⁷⁴ NOU 1987: 30 s. 70-71

⁷⁵ Samme sted, s. 71

⁷⁶ Sverdrup (1997) s. 93-94

⁷⁷ Bekkedal (2012), *JV*, punkt 10

at han mener husmorsameieretter bygger på avtale mellom ektefellene om at de erverver eiendommen i fellesskap, og at ektefellens arbeid i hjemmet er en betingelse for oppfyllelsen av avtalen. Synspunktet er derfor ikke at sameieandelen ble overført fra den utearbeidende ektefellen, men at sameiet oppstod allerede ved anskaffelsen slik at manglende innsats gjennom arbeid i hjemmet blir ansett som mislighold av avtalen. Begge synspunktene tilsier at husmorsameieretten ikke er en rett «stiftet ved avtale» med skyldneren om overføring av rettigheter fra skyldnerens formuesmasse, noe som taler for at retten ikke behøver tinglysning.

Vurderingen viser at en husmorsameierett ikke er en rettighet «stiftet ved avtale» slik tingl. § 23 sikter til, og krever dermed ikke tinglysning for å stå seg i konkurs. Konklusjonen blir derfor at en utinglyst husmorsameierett har ekstinksjonsvern mot den andre ektefelles konkursbo.

4.6 Bør tingl. § 20 tolkes innskrenkende?

Punkt 4.4 og 4.5 viser at husmorsameieretten ekstingveres av utleggstakere, mens den har vern mot konkursbeslag. Dette gir grunn for å problematisere *de lege ferenda* om tingl. § 20 bør tolkes innskrenkende i den forstand at den likevel ikke kan benyttes som ekstinksjonshjemmel i kollisjonen mellom husmorsameiere og utleggstakere. Videre i avhandlingen legges likevel løsningen i punkt 4.4 til grunn.

Rettsområdet er som nevnt preget av en særegen metode, der det er lite rom for innskrenkende tolkning.⁷⁸ Rettspraksis viser imidlertid at rommet for innskrenkende tolkning er større dersom hensynene bak den aktuelle ekstinksjonshjemmelen ikke gjør seg gjeldende på tilfellet.⁷⁹ Dersom hensynene bak tingl. § 20 ikke gjør seg gjeldende for husmorsameieren, bør det dermed være adgang for å foreta en innskrenkende tolkning slik at ekstinksjonsadgangen blir den samme for både utleggstakere og konkursboet.

Det bærende hensynet bak tingl. § 20 for kreditorekstinksjon er motvirkning av kreditorsvik, ved at det er de notoriske rettsservervene med tilstrekkelig publisitet som vernes. Derfor kreves i alminnelighet tinglysning. I tilfellet med husmorsameieretter er imidlertid ikke faren for kreditorsvik stor. Det er for det første normalt ikke ektefellenes mening å unndra sameieandelen fra dekning. For dem vil sameiet være et resultat av den arbeidsfordelingen

⁷⁸ Jf. punkt 1.4

⁷⁹ Se HR-2021-2248-A avsnitt 64 og HR-2021-1773-A avsnitt 65

som var mest praktisk for dem, ikke av et forsøk på å unndra eiendommen fra dekning hos ektefellenes kreditorer. Retten er for det andre etterprøvbart, slik at kravet til notoritet oppfylles. Å stifte en husmorsameierett tar tid, ettersom det kreves at ektefellen er hjemmearbeidende i en viss periode for at innsatsen skal kunne sies å ha medvirket til anskaffelsen av boligen. Dette kan enkelt la seg bevise.

Spørsmålet om innskrenkende tolkning av tingl. § 20 belyses også av forarbeidene til ekteskapsloven, som forutsetter at sameieretten ikke skal være gjenstand for kreditorekstinksjon av den andres kreditorer. Det uttales blant annet at «På tilsvarende måte må *kreditorenes beslagsrett*, punkt 4 ovenfor, være begrenset til det debitorektefellen under ekteskapet er eier av. Foreligger sameie, kan bare andelen beslaglegges. Dette er konsekvensen av at norsk rettspraksis har bygget på en reell sameieregel som også får betydning for *kreditorenes beslagsrett*».⁸⁰ Denne uttalelsen taler med tyngde for at tingl. § 20 bør tolkes innskrenkende i tilfellene med husmorsameie. At det i tillegg er snakk om parets felles bolig taler ytterligere for dette, ettersom lovutvalget i utgangspunktet foreslo at husmorsameieretter skulle være begrenset til felles bolig og innbo, grunnet blant annet hensynet til ektefellenes kreditorer.⁸¹ Selv om begrensningen ikke ble fulgt opp, er momentet likevel av betydning ettersom departementet ikke gikk inn på beslagsadgangen fordi det var meningen at spørsmålet skulle drøftes i lovarbeidet med tvangsfullbyrdelsesloven.⁸²

Et annet argument for at tingl. § 20 bør tolkes innskrenkende er at konkursretten bygger på et likebehandlingsprinsipp av kreditorene, som skal forhindre dekningskappløp mellom kreditorer.⁸³ Dette prinsippet blir vesentlig svekket dersom utleggstakere gis adgang til ekstinksjon, mens konkursboet ikke gis samme adgang. I likhet med Marthinussen, mener jeg at dette, sammen med de øvrige momentene, taler for at det bør være adgang for en innskrenkende tolkning.⁸⁴

⁸⁰ NOU 1987: 30 s. 69

⁸¹ Samme sted, s. 72

⁸² Ot.prp. nr. 28 (1990-1991) s. 61

⁸³ Marthinussen (2019) s. 185

⁸⁴ Samme sted, s. 186

5 Vernes husmorsameieren av unntakene i tinglysingsloven § 21 (2)?

5.1 Innledende betraktninger

Dette kapittelet skal undersøke om en husmorsameierrett kan vernes av unntakene i tingl. § 21 (2). Det forutsettes, slik det er kommet frem til ovenfor, at tingl. § 20 (1) hjemler ekstinksjonsadgangen av husmorsameieretter for både avtaleerververe og utleggstakere. Spørsmålet er om det kan gjøres unntak fra dette med grunnlag i tingl. § 21 (2).

Bestemmelsen oppstiller to unntak fra tinglysingskravet i tingl. § 20 (1), henholdsvis for «lovbestemte rettigheter» i første punktum og «rettsverv ved hevd» i andre punktum. Disse rettighetene behøver ikke tinglysing, fordi rettsvern anses etablert gjennom lovverket. Derfor medfører bestemmelsen et skår i grunnbokens negative troverdighet. For utenforstående kan rettighetene dermed fremstå overraskende.

Som nevnt i punkt 1.4 karakteriseres rettsområdet av en særegen metode, med et meget snevert rom for å oppstille unntak fra klare ekstinksjonsregler. Dersom husmorsameieretten ikke med rimelighet kan innfortolkes i unntakene, bør ikke husmorsameieren vernes gjennom analogi med mindre vektige hensyn tilsier det. Av plasshensyn drøftes kun mulig analogisk anvendelse av hevdsunntaket.

I punkt 5.2 skal det undersøkes om husmorsameieretter faller inn under unntaket i første punktum. Deretter behandles problemstillingen om husmorsameieretter omfattes av unntaket i andre punktum i punkt 5.3.

5.2 “Lovbestemte rettigheter”

Det første unntaket i tingl. § 21 (2) fremgår i første punktum. Der fremkommer det at for «andre lovbestemte rettigheter enn pant har tinglysing ingen betydning, hvor ikke annet er særlig bestemt». En naturlig tolkning av ordlyden tilsier at alle lovbestemte rettigheter, unntatt legalpanteretter, ikke behøver å tinglyses for å ha vern mot ekstinksjon. De er dermed ikke gjenstand for ekstinksjon, uavhengig av om retten fremkommer av grunnboken. En

husmorsameierrett trenger altså ikke tinglyses dersom den kan regnes som en lovbestemt rettighet. Spørsmålet er derfor hva som menes med «lovbestemte rettigheter».

Isolert sett kan begrepet «lovbestemt rettighet» tilsi at alle rettigheter som har sitt grunnlag i lov omfattes. Imidlertid, dersom man leser første punktum i sammenheng med annet punktum, er ikke denne tolkningen like naturlig. «Rettserverv ved hevd», som andre punktum unntar fra tinglysing, har sitt grunnlag i lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdslova, forkortet hevdslo.) § 2. Hevd fremstår likevel ikke som en «lovbestemt rettighet», men som en egen type rettighet lovgiver ønsket å fremheve, og likestille, med lovbestemte rettigheter.

En naturlig tolkning av bestemmelsen tilsier at «lovbestemte rettigheter» er rettigheter som oppstår med grunnlag i lov, uten at andre disposisjoner må utføres.⁸⁵ Eksempelvis vil odelsretten for barna til en odler, som fremkommer av lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åseteretten (odelslova, forkortet odl.) § 8, oppstå uten at vedkommende behøver å gjøre noe annet enn å være en etterkommer av eieren til odelseiendommen. En husmorsameierrett stiftet mellom ektefeller har også sitt grunnlag i lov, men vil kun oppstå dersom ektefellen har utført «arbeid i hjemmet» i forbindelse med ervervet av eiendommen, jf. el. § 31 (3). Vilkårene beror fullt og helt på ektefellens disposisjoner. Dette skiller seg fra eksemplet med odelsrett, og taler mot at husmorsameieretter omfattes av unntaket. For samboere er husmorsameiereglene ulovfestet, noe som medfører at husmorsameieretter som stiftes mellom samboere ikke omfattes av unntaket.⁸⁶

Forarbeidene sier ikke uttrykkelig hva som menes med «lovbestemte rettigheter». Særlig relevant er imidlertid det som nevnes om ekteskap, der det uttales at selv der det «opstår felleseie, må de disposisjoner som en ektefelle før ekteskapet har truffet over sin eiendom, uten hensyn til tinglysing respekteres av den annen ektefelle».⁸⁷ Det fremkommer også at tinglysing av ekteskapet ikke hindrer at «eiendom som er innbragt i felleseiet av den annen ektefelle, blir beslaglagt av dennes kreditorer».⁸⁸ Dette tilsier at ekteskap i seg selv ikke gir vern mot ekstinksjon, og taler mot at husmorsameieretter omfattes.

Det fremkommer av Rt-1996-918 *Landkreditt* at husmorsameieretter ikke omfattes av unntaket. Det uttales at bestemmelsen «... tar sikte på rettigheter av en annen karakter.

⁸⁵ Jf. også Berg (2021) s. 370

⁸⁶ Jf. Punkt 2.2.1

⁸⁷ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 36

⁸⁸ Samme sted.

Begrunnelsen for bestemmelsen er dels av retts teknisk art – det er upraktisk å tinglyse f eks kommuners forkjøpsrett til visse eiendommer – dels at de rettigheter det er tale om, "er slike som folk flest bør kunne tenke seg eksistensen av og relativt enkelt kunne skaffe seg rede på,-", jf Austenå, Harbek og Solem, Tinglysingsloven med kommentarer, 9. utgave 1990 179». ⁸⁹ Uttalelsen støtter tolkningen om at unntaket omfatter rettigheter med grunnlag i lov som oppstår uten at andre disposisjoner må utføres. Rettspraksis taler altså for at husmorsameieretter ikke er en «lovbestemt rettighet», særlig fordi det er vanskelig for utenforstående å få rede på om det hviler en husmorsameierett på eiendommen.

Aspelund mener at tingl. § 21 (2) annet punktum bør forstås som en eksemplifisering av § 21 (2) første punktum. ⁹⁰ Jeg mener dette ikke er en naturlig tolkning av tingl. § 21 (2). Som nevnt ovenfor fremstår hevd som en egen rettighet lovgiver ønsket å fremheve, og likestille, med lovbestemte rettigheter. Dette er også en rådende oppfatning i juridisk teori. ⁹¹

Drøftelsen viser at «lovbestemte rettigheter» ikke kan tolkes slik at husmorsameieretter omfattes. Konklusjonen er at husmorsameieretter ikke vernes av unntaket i tingl. § 21 (2) første punktum.

5.3 “Rettserverv ved hevd”

Tinglysingsloven § 21 (2) andre punktum omtaler det andre unntaket fra tinglysingskravet i tingl. § 20 (1). Det uttales at «Det samme gjelder rettserverv ved hevd». Som nevnt i punkt 5.2 må andre punktum leses i sammenheng med første punktum, noe som tilsier at for «rettserverv ved hevd» har «tinglysing ingen betydning». En naturlig tolkning av bestemmelsen tilsier at lovgiver ønsket å likestille hevdserverv med «lovbestemte rettigheter», slik at rettigheter stiftet ved hevd har rettsvern uten tinglysing.

I punkt 5.2 kom jeg frem til at «rettserverv ved hevd» i tingl. § 21 (2) annet punktum ikke naturlig kan tolkes som et eksempel på «lovbestemte rettigheter» i første punktum, men som en eksplisitt rettighet som har rettsvern uten tinglysing. Denne tolkningen medfører at det kun er rettigheter som har sitt grunnlag i hevdsreglene som har rettsvern uten tinglysing etter

⁸⁹ Rt-1996-918 s. 922

⁹⁰ Aspelund (1997), *LoR*, s. 440

⁹¹ Se eksempelvis Marthinussen (2019) s. 75-76

bestemmelsen. En husmorsameierrett har klart nok ikke sitt grunnlag i disse reglene, noe som medfører at sameieretten ikke omfattes direkte av unntaket.

Det er imidlertid grunnlag for å undersøke om husmorsameieren bør ha vern gjennom analogi av hevdsunntaket i tingl. § 21 (2) andre punktum. Rettsserverv gjennom hevdsreglene og erverv gjennom husmorsameiereglene har nemlig flere likheter. Disse skal omtales nedenfor.

I Rt-1996-918 *Landkreditt* uttales det kort av førstvoterende at «Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å trekke en parallell til hevd, jf. tinglysningsloven § 21 annet ledd. De særlige grunner som tilsier at hevdsserverv kan gjøres gjeldende uavhengig av tinglysning, foreligger åpenbart ikke».⁹² Begrunnelsen fremstår imidlertid svært kortfattet og vag. Det foretas derfor en nærmere vurdering av om husmorsameieren kan gis vern gjennom analogi av unntaket.

Gitt den særegne metoden på rettsområdet bør det ikke være rom for analogisering av unntaket med mindre hensynene bak unntaket gjør seg gjeldende for husmorsameieretten. Spørsmålet er derfor om hensynene bak hevdsunntaket tilsier at husmorsameieren bør vernes.

Hensynene bak unntaket belyses i forarbeidene. Det uttales først at bestemmelsen vil medføre «et ikke ubetydelig skår i grunnbokens troverdighet».⁹³ Det fremheves at «I Norge spiller hevd en meget stor rolle som hjemmel for forskjellige rettigheter»⁹⁴, og det fremgår videre at:

«I vårt land vil det derfor føre til følelige vanskeligheter, særlig i landsens forhold, om adgangen til å hevde rettigheter blir vanskeliggjort. Den danske ordning som oprettholder adgangen til å erhverve ved hevd, men krever at hevd skal være tinglyst for å kunne gjøres gjeldende mot tredjemann, vil hos oss ikke være praktisk. En slik tinglysning forutsetter som før nevnt enten en skriftlig anerkjennelse fra den annen parts side eller i mangel herav en dom. I de fleste tilfelle vil imidlertid hevderen utvilsomt kvie sig for å forlange en slik skriftlig anerkjennelse, og det vil der intet bli foretatt før det er for sent. Og hvor hevderen forlanger en skriftlig anerkjennelse fra den annen part, vil sikkerlig denne som regel nekte å gi den. En ting er å finne sig i en bruksutøvelse som i og for sig kanskje ikke er videre generende, men noget ganske annet er det uttrykkelig å anerkjenne bruksutøvelsen og gå med på at den blir tinglyst på ens eiendom som en stedsevarig heftelse. Såfremt eieren nekter å gi en uttrykkelig anerkjennelse, må rettighetshaveren enten gi slipp på sin rett eller gå til

⁹² Rt-1996-918 s. 922-923

⁹³ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37

⁹⁴ Samme sted.

søksmål. En ordning som den danske vilde her sikkert føre til en rekke tvister av vanskelig art som vilde påføre både staten og partene store omkostninger».⁹⁵

Den tidligere rettstilstanden ble derfor videreført, og er fremdeles gjeldende rett. For øvrig ble unntaket også foreslått videreført i forslaget til ny tinglysningslov.⁹⁶ Hensynene bak unntaket er altså for det første at det ville være svært upraktisk med et tinglysningskrav ettersom hevd spilte en så stor rolle i landets eiendomsforhold. For det andre måtte hevderen ha skriftlig bekreftelse fra rette eier eller dom på retten for å tinglyse, og en slik ordning ville medført store kostnader. Spørsmålet er om disse hensynene gjør seg gjeldende for husmorsameieretter, og dette beror blant annet på likhetene og forskjellene mellom rettsservervene.

Den første likheten mellom hevdsserverv og husmorsameieretter er at de etableres over tid. Parallellen taler i en viss grad for analogisering, ettersom det er mindre kurant å bryte opp reelle eierforhold når det har gått lang tid.

En annen likhet er at også en husmorsameier må skaffe seg dokument på sameieretten sin for å kunne tinglyse, jf. punkt 3.2. Derfor vil det være upraktisk med et tinglysningskrav på husmorsameieretter. Imidlertid kan det vanskelig sies at husmorsameieretter spiller en like stor praktisk rolle for landets eiendomsforhold, slik som hevd på lovgivningstidspunktet. Tinglysningskrav på husmorsameieretter vil derfor ikke medføre en omfattende rekke tvister som påfører partene og staten store kostnader. På den andre siden spiller heller ikke hevd en like stor rolle i dag slik det gjorde på starten av 1900-tallet.⁹⁷ Dette kan tilsi at husmorsameierettigheter bør gis vern. Respekt for lovgiverviljen slik den er uttrykt i gjeldende lov taler imidlertid sterkt for at unntaket bør anvendes med samme syn på hevdens rolle i dag som ved ikrafttreddelsen. Høyesterett har også behandlet unntaket med samme relevans.⁹⁸ Dette taler sterkt mot at husmorsameieren bør gis vern gjennom analogi av hevdsunntaket, fordi hensynet om hevdens store praktiske rolle ikke gjør seg gjeldende.

En husmorsameier har normalt ingen oppfordring til å foreta en tinglysing av rettigheten sin, jf. punkt 3.2. Dette er et annet likhetstrekk med hevdsserverv, ettersom en hevder vil være av den oppfatningen om at alt er i orden med eiendomsretten, og dermed ikke tenker på å foreta en tinglysing. Som påpekt av Marthinussen er det imidlertid en viktig forskjell mellom

⁹⁵ Samme sted, s. 37-38

⁹⁶ NOU 1982: 17 s. 134-135

⁹⁷ Samme sted, s. 134

⁹⁸ Se eksempelvis HR-2021-1773-A avsnitt 43

tilfellene, at mens hevderens «manglende oppfordring til å tinglyse normalt vil skyldes en oppfatning om at alt er i orden, inkludert de formelle hjemmelsforholdene, vil husmorsameierens manglende oppfordring stort sett knytte seg til en rettsvillfarelse».⁹⁹ I alminnelighet unnskyldes faktiske villfarelser lettere enn rettsvillfarelser, noe som tilsier at terskelen for å tillate tinglysingsunntak for husmorsameieren bør være høyere enn for hevderen.¹⁰⁰ Dette taler mot analogi.

En annen forskjell er at husmorsameierretter normalt stiftes i hele eiendommen, slik at partene eier en halvpart hver. Forarbeidene viser som nevnt at hevdserverv spilte en stor rolle for eiendomsforholdene i landet. Det må imidlertid spesifiseres at hevdserverv normalt kun gjelder en mindre del av eiendommen. Som Lilleholt viser, gjelder de fleste tilfellene grensehevd og hevd av bruksretter.¹⁰¹ Disse er både fysisk og økonomisk mindre omfattende enn husmorsameierretter, og derfor er det mindre betenkkelig å tillate unntak for hevdede rettigheter enn for husmorsameierretter. Momentet taler mot å tillate analogi.

Vurderingen viser at hensynene bak unntaket ikke gjør seg gjeldende i tilfeller med husmorsameie, samt at viktige forskjeller taler mot analogi. Konklusjonen er derfor at husmorsameierretter ikke gis vern gjennom en analogisk anvendelse av hevdsunntaket.

⁹⁹ Marthinussen (2019) s. 69

¹⁰⁰ Antydningen er likevel ikke opplagt, se Falkanger (1999) s. 434

¹⁰¹ Lilleholt (2018) s. 196

6 Vernes husmorsameieren av unntaket om selvstendig rettsvernshevd?

6.1 Innledning

I dette kapittelet skal det problematiseres om en husmorsameier kan vernes mot ekstinksjon med grunnlag i den ulovfestede regelen om selvstendig rettsvernshevd. Forutsetningene er de samme som i kapittel 5. Spørsmålet er om det kan gjøres unntak fra ekstinksjonsadgangen i tingl. § 20 (1).

Tinglysningsloven § 21 (2) andre punktum, gir som nevnt i punkt 5.3, rettsvern for «rettserverv ved hevd» uten tinglysing. Dette betegnes som aksessorisk rettsvernshevd. Selvstendig rettsvernshevd er betegnelsen på situasjonen når en erverver med gyldig adkomst til en eiendom har hatt den som sin egen i hevdstid, og derved skaper rettsvern for ervervet uten tinglysing.¹⁰² Denne typen rettsvernshevd bygger altså, i motsetning til aksessorisk rettsvernshevd, på en lovlig adkomst til eiendommen, slik som gyldige avtaler, gaver og lignende. Rettsvern for erverv som grunner på gyldig adkomst til eiendommer har lenge vært anerkjent i juridisk teori, men ble ikke eksplisitt anerkjent som generelt unntak fra ekstinksjon før HR-2021-1773-A *Hvaler*. Unntaket er ikke lovfestet.

6.2 Nærmere om selvstendig rettsvernshevd

6.2.1 Lovverk og forarbeider

Tinglysningsloven § 21 (2) andre punktum hjemler unntaket fra ekstinksjonsadgangen for «rettserverv ved hevd», slik at hevdserverv anses for å ha rettsvern gjennom lovverket.¹⁰³ Ordlyden kan vanskelig tolkes dit hen at også rettserverv som bygger på for eksempel avtale, og som eieren har hatt som sin egen i hevdstid, omfattes av unntaket. Slike erverv oppfattes ikke naturlig som «rettserverv ved hevd».

¹⁰² NUT 1961: 1 s. 6

¹⁰³ Jf. punkt 5.1

Forarbeidene til tinglysningsloven inneholder ingen drøftelse av hva som menes med «rettserverv ved hevd». Uttalelser slik som «adkomst som grunner sig på hevd» tyder imidlertid på at det siktes til alminnelig hevdsverv, og ikke erverv som eksempelvis også bygger på avtale.¹⁰⁴ Dette understøttes av at det vises til at tinglysning av ervervet «forutsetter som før nevnt enten en skriftlig anerkjennelse fra den annen parts side eller i mangel herav en dom».¹⁰⁵ Dersom det var tilsiktet at også erverv som grunner seg på avtale, i tillegg til hevd, skulle omfattes av unntaket, ville det ikke vært naturlig å ta med denne begrunnelsen. Avtaler om eiendomsrett inngås som hovedregel skriftlig, og for erververen ville det å skaffe en skriftlig anerkjennelse for bruk ved tinglysning, i alminnelighet, ikke vært et stort problem ettersom avtalen ville fungert som dette. Det må imidlertid påregnes at noen avtaler om rettsstiftelser i fast eiendom inngås muntlig. Men, at lovgiver skulle legge til grunn at et overveiende flertall av avtalene om eiendomsrett var muntlige, synes lite rimelig. Både ordlyden og forarbeidene til tingl. § 21 (2) andre ledd taler altså for at unntaket bare gjelder for alminnelige hevdsverv.

Hevdslova inneholder ingen bestemmelser som hjemler aksessorisk rettsvern eller selvstendig rettsvern. I forarbeidene forutsettes det imidlertid at tingl. § 21 (2) andre punktum også gjelder dersom erververen bygger sin rett på gyldig adkomst. Det uttales først at regelen i tingl. § 21 (2) også bør gjelde «der hevd (eller alders bruk) er einaste grunnlaget for retten og der hevda berre sløkkjer ut motsegner mot ei avtale eller eit anna formelt rettsgrunnlag».¹⁰⁶ I forlengelsen av dette fremkommer at det samme også bør gjelde «der rettsgrunnlaget er i orden både formelt og reelt, men ikkje tinglyst. Ei ugild avtale kan ikkje stå sterkare enn ei som i alle måtar er rettsgild. Rettsvernshevd vert såleis ein sjølvstendig skipnad reint logisk».¹⁰⁷ Uttalelsen viser klart at lovgiver ønsket å verne rettigheter med gyldig adkomst som har eksistert i hevdstid på lik linje som alminnelige hevdsverv. Ettersom en husmorsameierrett bygger på gyldig adkomst, tilsier forarbeidene at retten bør vernes mot ekstinksjon.

¹⁰⁴ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37

¹⁰⁵ Samme sted.

¹⁰⁶ NUT 1961: 1 s. 6

¹⁰⁷ Samme sted.

6.2.2 Rt-2015-120

Avgjørelsen i Rt-2015-120 inneholder relevante uttalelser om selvstendig rettsvernshevd. Saken gjaldt spørsmålet om det var adgang til å overføre andeler av en hevdet veirett til parseller som senere ble utskilt fra eiendommen, eller til ny bebyggelse på ikke-fradelte tomter. Stiftelsesgrunnlaget til veiretten var av betydning for spørsmålet. I forbindelse med tolkningen av veirettens stiftelsesgrunnlag uttales at «Dertil kommer at en hevdet bruksrett ofte har et avtalerettslig grunnlag som det kan være vanskelig å føre bevis for. I slike tilfeller vil det i realiteten være rettsvernet og ikke selve rettigheten som er hevdet».¹⁰⁸ Dette tilsier at det kan være lite praktisk å sondre mellom stiftelsesgrunnlaget for rettigheter, ettersom det ofte er uklart hva grunnlaget faktisk er. Videre åpnet uttalelsen for unntaket om selvstendig rettsvernshevd.

6.2.3 HR-2017-33-A *Forusstranda*

I HR-2017-33-A *Forusstranda* drøftes unntaket om selvstendig rettsvernshevd for første gang av Høyesterett. Førstvoterende tok utgangspunkt i det nevnte sitatet fra Rt-2015-120, og uttaler at for slike tilfeller «er det da ikke nødvendig å ta stilling til om retten opprinnelig skulle være etablert ved avtale, idet den uansett er sikret ved bruk i hevdstid».¹⁰⁹ Videre vises det til forarbeidene til hevdslova om hva selvstendig rettsvernshevd er, nemlig «dersom man har en gyldig stiftet rett, slik at retten ikke hevdes, men man likevel ved å ha hatt eiendom som sin i hevdstid, får etablert rettsvern» og at juridisk teori i stor grad har anerkjent det.¹¹⁰

Høyesterett synes å anerkjenne konseptet om selvstendig rettsvernshevd. Saken ga imidlertid ikke foranledning til å drøfte det på generelt grunnlag, ettersom saksforholdene tilsa at det omtvistede ervervet ikke burde vernes mot ekstinksjon. Partene hadde bevisst unnlatt å tinglyse ervervet for å spare dokumentavgift, og det syntes derfor lite rimelig å skulle anse rettsvern etablert for et tilfelle som det, fordi da «ville man fjerne seg langt fra den opprinnelige begrunnelsen for hevdsunntaket».¹¹¹ Partenes bevissthet rundt tinglysing og motivasjonen for unnlattelsen var altså avgjørende for resultatet.

¹⁰⁸ Rt-2015-120 avsnitt 34

¹⁰⁹ HR-2017-33-A avsnitt 55

¹¹⁰ Samme sted, avsnitt 56

¹¹¹ Samme sted, avsnitt 60

6.2.4 HR-2021-1773-A *Hvaler*

Gjennombruddet for selvstendig rettsvernshevd kom med dommen inntatt i HR-2021-1773 *Hvaler* (dissens 4-1). Saken gjaldt spørsmålet om en kjøper av fast eiendom som ikke hadde tinglyst ervervet sitt, hadde oppnådd rettsvern overfor selgerens kreditorer gjennom å ha eid og brukt eiendommen i hevdstid.

Førstvoterende tar utgangspunkt i dekl. § 2-2 og tingl. § 20 (1) som tilsier at kjøperen må tinglyse ervervet sitt for å oppnå rettsvern. Deretter drøftes det om det er grunnlag for å oppstille unntak fra regelen i § 20 (1) for selvstendig rettsvernshevd. Blant annet fremheves den rådende oppfatningen ved vedtakelsen av tinglysingsloven, som innebar at hevd ikke bare kunne sikre vern ved ikke-bestående forhold, men også ved bestående forhold. Det vises også til uttalelser i forarbeidene til hevdslova og i forslaget til ny tinglysingslov. Disse rettskildene talte for at det kunne oppstilles unntak for selvstendig rettsvernshevd.

Deretter tas det stilling til tidligere rettspraksis, og førstvoterende trekker særlig frem HR-2017-33-A *Forusstranda*. Førstvoterende finner ikke grunn til å tillegge denne dommen prejudikatsverdi. Det legges til grunn at «dommen ikke kan tillegges noen større vekt ved fastsettelsen av rettstilstanden», ettersom den «ikke inneholder noen drøftelse av de grunnleggende hensynene bak reglene om rettsvern» og det klart ble presisert at dommen «ikke tar stilling til selvstendig rettsvernshevd på generelt grunnlag».¹¹² Høyesterett synes altså å ha tilsidesatt prejudikatet som fremkom av HR-2017-33-A *Forusstranda*.

Til sist drøftes hensynene bak rettsvernsreglene opp mot unntaket om selvstendig rettsvernshevd. Førstvoterende kom frem til at hensynene som begrunner kreditorekstinksjon, ikke gjorde seg gjeldende.¹¹³ Det ble lagt vekt på at vilkåret om at erververen må ha hatt rådigheten av eiendommen, og brukt den som sin egen, praktisk sett ikke legger til rette for kreditorsvik, samt at tiden for rådighet og bruk som kreves taler mot å bryte opp i eierforholdene. Også de retts tekniske hensynene som fremkommer i forarbeidene til hevdslova talte sterkt for unntaket om selvstendig rettsvernshevd.

Høyesteretts flertall konkluderer med at det er grunnlag for å oppstille en regel om selvstendig rettsvernshevd, slik at «rettserverv ved avtale må likestilles med rettserverv ved hevd og

¹¹² HR-2021-1773-A avsnitt 60

¹¹³ Samme sted, avsnitt 65

følgelig ha rettsvern mot kreditorbeslag uten tinglysing». ¹¹⁴ Forutsetningen er at hevdsvilkårene, med unntak av god tro, er oppfylt. Regelen ble sett på som «en forlengelse av bestemmelsen om aksessorisk rettsvernshevd i § 21 andre ledd andre punktum». ¹¹⁵

6.3 Omfattes husmorsameieretter av det generelle unntaket om selvstendig rettsvernshevd?

Det legges til grunn, særlig i lys av rettspraksis, at selvstendig rettsvernshevd er et ulovfestet unntak fra ekstinksjon i forlengelsen av tingl. § 21 (2) andre punktum. Dette gjelder som et «generelt unntak», og fremstår derfor ikke like problematisk som spesifikke unntak i konkrete tilfeller. ¹¹⁶ Spørsmålet er husmorsameieretter omfattes av unntaket.

Husmorsameieretter er, i likhet med rettserverv ved avtale, retter stiftet ved gyldig adkomst til boligen. Sameieretten er ikke stiftet mot den andre ektefellens vilje, eller ved annen ulovlig adkomst. I rettskildene fremstår det imidlertid som usikkert hva som er det sameiestiftende momentet for sameieretten, og det er uenighet i teorien om husmorsameie grunner seg på avtale eller indirekte bidrag. ¹¹⁷ Etersom sameieretten uansett bygger på gyldig adkomst til eiendommen, er det avgjørende om unntaket er begrenset til rettserverv ved avtale.

Det synes ikke naturlig ut fra premissene i HR-2021-1773-A *Hvaler* at selvstendig rettsvernshevd er absolutt begrenset til rettserverv ved avtale. Et av de mest bærende hensynene var at det vanskelig kan finnes grunner til å «behandle den som har gyldig adkomst, annerledes enn den som ikke har det». ¹¹⁸ Forarbeidene det ble vist til, begrenser seg heller ikke til avtaleervert. ¹¹⁹ Det vil, etter min mening, stride mot den alminnelige rettsfølelsen å behandle rettserverv ved avtaler annerledes enn andre rettsstiftelser med gyldig adkomst. Som allerede fremhevet, kan et rettserverv være stiftet med flere ulike grunnlag som glir over hverandre, og som det kan være vanskelig å føre bevis over. Dette gjelder også for sondringen mellom avtalte og ikke-avtalte ervert med gyldig adkomst. Jeg finner ingen gode

¹¹⁴ Samme sted, avsnitt 70

¹¹⁵ Samme sted, avsnitt 67

¹¹⁶ Samme sted, avsnitt 64

¹¹⁷ Jf. punkt 4.5

¹¹⁸ HR-2021-1773-A avsnitt 66

¹¹⁹ NUT 1961: 1 s. 6

grunner for å skille mellom ulike typer rettsstiftelser med gyldig adkomst. Dette taler for at unntaket også omfatter rettsserverv stiftet gjennom husmorsameie.

Hensynet til kreditorsvik gjør seg normalt ikke gjeldende i tilfeller med husmorsameie. I likhet med rettsserverv ved avtaler, vil vilkåret om hevdstid gjøre det praktisk talt umulig å legge til rette for kreditorsvik, grunnet at ektefellen må ha hatt rådighet over sin sameiedel og brukt den som sin egen i 20 år. Kravet til tiden som må påløpe taler også mot å bryte opp i eierforholdene i eiendommen. Eierandeler som har vært praktisert i mer enn 20 år bør ikke kunne brytes opp gjennom kreditorbeslag. Gjennom ekteskapet og dets arbeidsfordeling sikres også sameieretten notoritet.¹²⁰ Videre taler rettspraksis mot at sameieretten skal være gjenstand for kreditorekstinksjon.¹²¹ Disse momentene taler med tyngde for at husmorsameiere bør gis vern gjennom regelen om selvstendig rettsvernshevd.

Førstvoterende i HR-2021-1773-A *Hvaler* omtaler ikke momentet om bakgrunnen for manglende tinglysning, i motsetning til hva som ble vektlagt i HR-2017-33-A *Forusstranda*. Mindretallet legger imidlertid til grunn at det kun bør gjelde en regel om selvstendig rettsvernshevd der rettighetshaveren kan vise til at det har vært forhold utenfor hans kontroll som har ført til manglende tinglysning.¹²² En husmorsameier kan normalt ikke bebreides for unnlatt tinglysning. Selv om momentet synes å ha mistet noe vekt gjennom tilsidesettelsen av prejudikatet i HR-2017-33-A *Forusstranda*, er det ikke uten relevans.¹²³ Ettersom husmorsameierens manglende tinglysning vanligvis ikke skyldes motivasjon for å spare dokumentavgift, taler momentet for verne sameieren gjennom unntaket.

Salvesen mener at retts tekniske hensyn taler mot å gi husmorsameieren vern gjennom selvstendig rettsvernshevd, ettersom det er avgjørende hvilket tidspunkt sameieretten anses stiftet, og at dette må avgjøres konkret i hver sak.¹²⁴ Jeg er enig i at dette må vurderes, og at stiftelsestidspunktet er avgjørende fordi det er utgangspunktet for tidsperioden som skal beregnes. I motsetning til Salvesen, mener jeg imidlertid at retten bør anses stiftet allerede ved anskaffelsen, og ikke når kravene til hjemmearbeidet etter el. § 31 (3) med følgende

¹²⁰ Jf. punkt 5.3

¹²¹ Rt-1978-871 s. 873

¹²² HR-2021-1773-A avsnitt 90

¹²³ Reelle hensyn vektlegges så lenge argumentene er gode, og forankringen er holdbar, jf. Blandhol, Tøssebro og Skotheim (2015), *JV*, punkt 6.1

¹²⁴ Salvesen (2022), *JV*, punkt 5

rettspraksis er gjennomført.¹²⁵ De retts tekniske hensynene som Salvesen viser til gjør seg derfor ikke gjeldende, og de taler ikke mot at husmorsameiere kan vernes av unntaket.

Det kan med bakgrunn i drøftelsen konkluderes med at husmorsameieretter bør omfattes av unntaket om selvstendig rettsvernshevd. Spørsmålet er videre om unntaket gjelder for både avtale- og kreditorekstinksjon.

Forarbeidene til tingl. § 21 gir uttrykk for at hevdsunntaket utgjør et nokså stort skår i grunnbokens troverdighet, men at de særlige forholdene rundt hevdservv medførte at unntaket ble videreført.¹²⁶ Dette taler for at det er tvilsomt å utvide unntaket om selvstendig rettsvernshevd også for avtaleekstinksjon, ettersom skåret i grunnbokens troverdighet derved vil utvides i en ikke ubetydelig grad.¹²⁷

I HR-2021-1773-A *Hvaler* ble unntaket kun drøftet mot kreditorekstinksjon. Slik førstvoterende konstaterer, er det ulike hensyn bak godtroervervsreglene og kreditorekstinksjonsreglene.¹²⁸ Saken ga ikke foranledning til å ta stilling til om selvstendig rettsvernshevd kunne påberopes av godtroerververe, og det kan derfor ikke utelukkes med sikkerhet at regelen ikke også gjelder ved avtaleekstinksjon. Hensynene bak avtaleekstinksjon gjør seg imidlertid gjeldende. Blant annet kommer som nevnt hensynet til grunnbokens troverdighet inn med tilstrekkelig tyngde, samt at legitimasjonshensynet også gjør seg gjeldende. Dette taler mot at unntaket også gjelder ved godtroerverv.

Rt-1974-710 gjaldt tvist om prioritet på tvangsauksjon mellom en auksjonsrekvirents panterett og statens forkjøpsrett. Høyesterett kom frem til at selv om forkjøpsretten til staten var en «lovbestemt rett» som har rettsvern uten tinglysing i tingl. § 21 (2) første punktum, fikk panteretten best prioritet fordi staten ikke hadde «foretatt tinglysing eller på annen måte sikret seg mot hjemmelshaverens disposisjoner», og dette burde ha blitt foretatt senest da staten gikk til søksmål.¹²⁹ Dommen taler for at lovbestemte rettigheter må tinglyses for å ha rettsvern mot godtroerverv dersom rettighetshaveren venter i urimelig lang tid med å tinglyse ervervet etter å ha fått mulighet til det. Dette gjelder også for hevdede rettigheter.¹³⁰ Dommen tilsier at unntaket ikke bør gjelde ved avtaleekstinksjon, ettersom de lovfestede unntakene kan falle

¹²⁵ Se punkt 3.3.4

¹²⁶ Ot.prp. nr. 9 (1935) s. 37-38

¹²⁷ HR-2017-33-A avsnitt 60

¹²⁸ HR-2021-1773-A avsnitt 70

¹²⁹ Rt-1974-710 s. 714-715

¹³⁰ HR-2021-1773-A avsnitt 72

bort ved passivitet, og det ikke bør gis bedre vern for rettsserverv som faller utenfor ordlyden i unntakene.

Det harmonerer også bedre med forarbeidene til ekteskapsloven dersom unntaket kun gjelder ved kreditorekstinksjon. Forarbeidene synes å forutsette at husmorsameieretter ikke skal være gjenstand for kreditorbeslag av den andre ektefelles kreditorer, men at godtroerverv av hele eiendommen kan skje.¹³¹ Dette taler mot at unntaket gjelder ved avtaleekstinksjon.

Drøftelsen viser at husmorsameieren bør gis vern mot kreditorekstinksjon gjennom regelen om selvstendig rettsvernshevd. I likhet med rettsserverv ved avtaler, gjør ikke hensynene bak rettsvernsreglene seg gjeldende for husmorsameieretter. Videre bør ikke en lovlig stiftet husmorsameierett, som er stiftet med gyldig adkomst til eiendommen, ha dårligere vern enn hevdede rettigheter. Ettersom hensynene bak godtroervervsreglene gjør seg gjeldende, bør ikke unntaket om selvstendig rettsvernshevd gjelde ved avtaleekstinksjon. Konklusjonen er derfor at husmorsameieren gis vern mot kreditorekstinksjon gjennom unntaket om selvstendig rettsvernshevd.

¹³¹ NOU 1987: 30 s. 69-70 og 73

7 Avsluttende betraktninger – Behov for ny lovgivning?

Avhandlingen viser at rettstilstanden rundt husmorsameierens tredjemannsvern er veldig nyansert, og at det er vanskelig å oppstille sikre rettsregler rundt problemstillingen.

Tinglysingsloven er snart 100 år gammel, og ettersom husmorsameie er et yngre, særegent konsept, er det vanskelig å plassere tredjemannskonfliktene til husmorsameiere i gjeldende lov. Det er også problematisk at forarbeidene til ekteskapsloven forutsetter at sameieretten ikke skal kunne beslaglegges av den andres kreditorer, samtidig som tinglysingsloven hjemler kreditorekstinksjon ved utlegg i tingl. § 20. Dette, sammenholdt med at eiendomsforholdene i Norge i dag er veldig forskjellig enn ved starten av forrige århundre, taler etter min mening for at lovgiver bør utforme en ny tinglysingslov tilpasset dagens behov. Det hadde i forlengelsen av dette vært hensiktsmessig å lovfeste unntaket om selvstendig rettsvernshevd, for å skape klarhet rundt unntakets omfang.

Særlig dommen i Rt-1996-918 *Landkreditt* tilsier at kreditorekstinksjonsadgangen etter tinglysingsloven blir større enn hva som var forutsatt da husmorsameieregelen ble vedtatt i ekteskapsloven. Dette kan imidlertid begrenses dersom det allment godtas at husmorsameieren vernes mot kreditorekstinksjon gjennom unntaket om selvstendig rettsvernshevd, noe jeg mener at rettskildene gir grunnlag for, som vist i avhandlingens foregående drøftelser. En endelig avklaring på problemstillingen skjer nok likevel ikke før lovgiver eventuelt velger å lovfeste unntaket, eller Høyesterett avklarer det i en avgjørelse. Det mest sannsynlige er nok at unntaket lovfestes, ettersom at tvister i domstolene om dette er en sjeldenhet.

Kildeliste

Lover

Tinglysingsloven Lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven – tingl.)

Sameigelova Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova – saml.)

Hevdslova Lov av 9. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdslova – hevdsl.)

Odelslova Lov av 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åseterretten (odelslova – odl.)

Godtroervervloven Lov av 2. juni 1978 nr. 37 om godtroerverv av løsøre (godtroervervloven – ekstl.)

Panteloven Lov av 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven – pantel.)

Konkursloven Lov av 8. juni 1984 nr. 58 om gjeldsforhandling og konkurs (konkursloven – kkl.)

Dekningsloven	Lov av 8. juni 1984 nr. 59 om fordringshavernes dekningsrett (dekningsloven – deknl.)
Ekteskapsloven	Lov av 4. juli 1991 nr. 47 om ekteskap (ekteskapsloven – el.)
Tvangsfullbyrdelsesloven	Lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven – tvangsl.)

Konvensjoner

Den europeiske menneskerettighetskonvensjonen (EMK)	Konvensjon 4. november 1950 Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms, (ratifisert av Norge i 1952)
---	---

Forarbeid

NUT 1961: 1	NUT 1961: 1: «Rådsegn 6 – Om hevd»
NOU 1972: 20	NOU 1972: 20: «Gjeldsforhandling og konkurs»
NOU 1982: 17	NOU 1982: 17: «Ny tinglysingslov»

NOU 1987: 30

NOU 1987: 30: «Innstilling til ny ekteskapslov – del II»

Ot.prp. nr. 9 (1935)

Ot.prp. nr. 9 (1935): «Om lov om tinglysing»

Ot.prp. nr. 56 (1976-
1977)

Ot.prp. nr. 56 (1976-1977): «Om lov om godtroerverv av
løsøre»

Ot.prp. nr. 28 (1990-
1991)

Ot.prp. nr. 28 (1990-1991): «Om lov om ekteskap»

Rettspraksis

Høyesterett

Rt-1935-981

Rt-1956-264

Rt-1974-710

Rt-1975-220

Rt-1975-583

Rt-1978-871

Rt-1978-1352

Rt-1979-1463

Rt-1980-1403

Rt-1982-1102

Rt-1986-1210

Rt-1991-352

Rt-1996-918

Rt-1997-1050

Rt-1999-247

Rt-2002-1484

Rt-2009-203

Rt-2015-120

HR-2017-33-A

HR-2021-1773-A

HR-2021-2248-A

Lagmannsrettene

LH-2009-52874 (Hålogaland)

LG-2011-170205 (Gulating)

Litteratur

Berg (2021)

Berg, Borgar Høgetveit, Beslagsretten: Kreditoranes
beslagsrett i konkurransen med tredjemanns rettar,
Universitetsforlaget 2021

Brækhus (1998)

Brækhus, Sjur, Omsetning og kreditt 3 og 4:
Omsetningskollisjoner I og II, Universitetsforlaget 1998

- Falkanger (1999) Falkanger, Aage Thor, God tro: En studie av kravet til god tro som vilkår for å erverve eller opprettholde privatrettslige rettigheter, Universitetsforlaget 1999
- Holmøy, Lødrup og Asland (2013) Holmøy, Vera; Lødrup, Peter og Asland, John, Ekteskapsloven: med kommentarer, Bind 1, Gyldendal 2013
- Lilleholt (2018) Lilleholt, Kåre, Allmenn Formuerett: Fleire rettar til same formuesgode, 2. utg., Universitetsforlaget 2018
- Lilleholt (1994) Lilleholt, Kåre, Godtruerverv og kreditorvern, 2. utg., Universitetsforlaget 1994
- Marthinussen (2019) Marthinussen, Hans Fredrik, Tredjemannsproblemene: Om formuerettslige argumentasjonsmønstre, 2. utg., Cappelen Damm Akademisk 2019
- Lødrup og Sverdrup (2016) Lødrup, Petter og Sverdrup, Tone, Familieretten, 8. utg., P.Lødrup og T.Sverdrup 2016
- Sverdrup (1997) Sverdrup, Tone, Stiftelse av sameie i ekteskap og ugift samliv, Universitetsforlaget 1997

Artikler i tidsskrift

- Aspelund (1997) Aspelund, Bjørn O., «Husmorsameierens vern mot konkurrerende rettsstiftelser. Høyesteretts dom i Rt. 1996. 918» Lov og Rett 1997, s. 434-448
- Bekkedal (2012) Bekkedal, Tarjei, «Felles prosjekt; om sameie i ekteskaps- og samboerforhold» Jussens Venner 2012, s. 159-183
- Blandhol, Tøssebro og Skotheim (2015) Blandhol, Sverre; Tøssebro, Henriette N. og Skotheim, Øystein, «Innføring i juridisk metode» Jussens Venner 2015, s. 310-345
- Salvesen (2022) Salvesen, Sverre Magnus Bergslid, «Ekstinksjon av samlivserververs sameierett» Jussens Venner 2022, s. 88-111
- Tronstad (2010) Tronstad, Kristian Rose, «Halvparten av kvinnene er i jobb» Samfunnsspeilet 2010, s. 14-19 (tilgjengelig her: <https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/artikler-og-publikasjoner/halvparten-av-kvinnene-er-i-jobb>)

Liste over figurer

Figur 1	Hjemmelsmannkonflikten
Figur 2	Dobbeltuksesjonskonflikten