

2022-02-18. HR-2022-00418-A. Norges Høyesterett - dom.

2022-02-18. HR-2022-00418-A. Norges Høyesterett - dom.

Stikkord: Avhendingsloven. Offentligrettslige rådighetsbegrensninger. Mangel. Opplysningsplikt. Fast eiendoms rettsforhold

Sammendrag: Etter salg av en fritidseiendom ved sjøen vedtok kommunen kommunedelplan hvor det var lagt inn en turvei langs sjøen over kjøpernes eiendom. Høyesterett frifant selgerne for kjøpernes krav om prisavslag og erstatning, jf. avhendingsloven § 4-18 jf. §§ 4-12 og 4-14. Høyesterett tok utgangspunkt i den alminnelige regelen om at kjøperen overtar risikoen for eiendommen i det overtakelsen finner sted, jf. avhendingsloven § 3-1 andre ledd, jf. § 2-4 andre ledd. Ved overtakelsen var forslag om en turvei over eiendommen ikke vedtatt eller sendt på høring. Kjøperne måtte da bære risikoen for et mulig senere vedtak om turvei. Eiendommen var da ikke i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med. På overtakelsestidspunktet hadde det ikke vært mulig å gi kjøperne mer informasjon om den mulige turveien enn det som gikk frem av salgsprospektet, og det var ikke gitt uriktige opplysninger. Selgerne hadde da også oppfylt sin opplysningsplikt, jf. § 3-7. (Rt-sammendrag)

[**Saksgang:** TSTAV-2020-13486, LG-2020-154851, HR-2022-00418-A.]

DOM

avsagt 18. februar 2022 av Høyesterett i avdeling med

dommer Jens Edvin A. Skoghøy

dommer Wilhelm Matheson

dommer Ragnhild Noer

dommer Per Erik Bergsjø

dommer Knut Erik Sæther

HR-2022-418-A, (sak nr. 21-120073SIV-HRET)

Anke over Gulating lagmannsretts dom 17. juni 2021

Sigmund Børve

Stian Skagen

Joakim Skagen

Tor Børve

HDI Global Specialty SE, Sverige filial (advokat Arne Meidell)

mot

Anna Hovda Døskeland Dalheim

Tore Dalheim (advokat Leif Inge Håland – til prøve)

STEMMEGIVNING

(1) Dommer **Sæther**:

Sakens bakgrunn og spørsmål

- (2) Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter kjøp av en fritidseiendom. De sentrale spørsmålene er om en turvei som på overtakelsestidspunktet var under planlegging i kommunen, utgjør en kjøpsrettslig mangel, og om selgerne har oppfylt sin opplysningsplikt.
- (3) Sigmund Børve, Tor Børve og Anne May Børve – også omtalt som «selgerne» – tok i 2018 kontakt med eiendomsmegler for å selge fritidseiendommen Vågaveien 14 i Hjelmeland kommune i Rogaland. Eiendommen er på 1,6 mål og har en strandlinje på 43 meter. Den ligger i et område ned mot sjøen mellom Sande fergekai i vest og Hjelmeland sentrum i øst.
- (4) Den 13. desember 2018 vedtok Hjelmeland kommunestyre en omfattende detaljreguleringsplan for opprusting av Sande fergekai. Kaiområdet ligger i nærheten av fritidseiendommen som denne saken gjelder, med én eiendom i mellom. Planen, som er utarbeidet av Statens vegvesen i samarbeid med kommunen, innebærer blant annet flytting av pir og utviding til doble kaier. Selgernes eiendom er ikke omfattet av reguleringsplankartet og er heller ikke med på listen over eiendommer som er berørt.
- (5) I reguleringsplanen punkt 6.3.10 har Statens vegvesen likevel «etter ønske fra og dialog med Hjelmeland kommune» tatt inn en kortfattet omtale av området øst for fergekaien, utenfor plangrensen. Her er muligheten for et «offentlig torg, friområde og turveg og privat småbåthavn» nevnt. I reguleringsbestemmelsene punkt 5.2 omtales en turvei fra fergekaien som «legges til rette langs småbåthavn og videre østover». Veien kan «opparbeides i 2 meter bredde, og [...] utgjøre et grøntbelte mot sjøen». På et av reguleringsplankartene i punkt 6.2 er det vist hvordan en turvei kan knytte an til fergekaiområdet i østlig retning mot selgernes eiendom, men kartutsnittet går ikke inn på eiendommen. I punkt 3.3 er det understreket at Statens vegvesen ikke har «planer om å gjennomføre dette tiltaket» og «at det vil være opp til kommunen, eventuelt private å bygge anlegget innenfor reguleringsplanens rammer».
- (6) Tor Børve fikk melding fra kommunen om reguleringsplanen for fergekaien 3. januar 2019. I brevet heter det at planen med plankart og andre opplysninger er tilgjengelig på hjemmesiden til kommunen. Børve la ut fra reguleringsplankartet og planbeskrivelsen til grunn at planen ikke direkte berørte eiendommen som skulle selges, og informerte megleren om det 9. januar 2019.
- (7) Eiendommen ble lagt ut for salg i mars 2019 med en prisantydning på 3 990 000 kroner. I «[m]egleropplysninger», som megleren innhentet fra kommunen i november 2018, og som inngikk i salgsprospektet, ble det opplyst at det «er under utarbeiding ein ny reguleringsplan for ferjekaien på Sande, rett vest for eignedomen». I egenerklæringsskjemaet, som også var en del av prospektet, svarte selgerne «nei» på spørsmålet om de kjente til «forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser».
- (8) I salgsprospektet heter det under overskriften «[o]ffentlige forhold» blant annet følgende:
- «Det opplyses fra eier at det er foreslått ny gangsti langs sjøen i regi av kommunen, men at dette ikke har fått tilslag.»

- (9) Tor Børve har opplyst at bakgrunnen for at dette ble tatt med i prospektet, er at han var kjent med at kommunen flere ganger tidligere, blant annet i 2005, hadde arbeidet med planer om å lage en turvei over eiendommene langs sjøen fra fergekaien til sentrum. Planene ble imidlertid skrinlagt hver gang.
- (10) Anna D. Dalheim og Tore Dalheim – også kalt «kjøperne» – var interessert i eiendommen og deltok på visning. Megleren gjorde dem oppmerksom på reguleringsplanen for fergekaien som nå var vedtatt, og kjøperne fant selv frem til mer informasjon på nettet.
- (11) Ekteparet Dalheim kjøpte eiendommen for 3 600 000 kroner. Kjøpekontrakten ble signert 8. mai 2019, og kjøperne overtok eiendommen 27. mai 2019. Eiendommen ble etter kjøpekontrakten punkt 7 solgt «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse».
- (12) Etter overtakelsen oppdaget kjøperne at kommunen arbeidet med en kommunedelplan som omfattet anlegg av turvei over eiendommen. Et høringsutkast, kalt sentrumsplan, ble vedtatt av kommunestyret 19. juni 2019, og saken var på høring fra 25. juni til 2. september 2019. Kjøperne uttalte seg sammen med andre berørte grunneiere kritisk til forslaget.
- (13) Den 2. oktober 2019 vedtok kommunestyret kommunedelplanen der veien er inntegnet langs sjøen over kjøpernes eiendom, om lag 10-15 meter fra eiendommen. Kjøperne ønsket av den grunn å heve kjøpet, og de reklamerte overfor selgerne og eierskifteforsikringsselskapet HDI Global Specialty Service SE, Sverige filial. Kravet ble avvist. Eiendommen ble lagt ut for re-salg i oktober 2019, og det ble da opplyst om turveien som nå følger av kommunedelplanen.
- (14) Kjøperne tok ut stevning ved Stavanger tingrett 24. januar 2020 med krav om heving. Anførlene om mangler knyttet seg dels til reguleringsplanen for fergekaien og de ulemper den medførte, og dels til planvedtaket om å anlegge en turvei. På selgersiden trådte Anne May Børves arvinger inn i stedet for henne. I stevningen står det at dersom eiendommen ble solgt, ville man kreve erstattet prisdifferansen ved dekningsalg. I juni 2020 ble eiendommen solgt videre for 2 600 000 kroner.
- (15) Tingretten avsa 3. september 2020 dom med slik domsslutning:
- «1. Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE frifinnes.
2. Anna D. Dalheim og Tore Dalheim dømmes til å erstatte Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE sine saksomkostninger med 209 861 – tohundreogniåttehundreogsekstien – kroner inklusive merverdiavgift med forfall 2 – to – uker etter dommens forkynnelse.»
- (16) Tingretten kom til at selgerne ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at eiendommen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 andre punktum, slik bestemmelsen lød før 1. januar 2022.
- (17) Kjøperne anket til Gulating lagmannsrett, som 17. juni 2021 avsa dom med følgende domsslutning:
- «1. Sigmund Børve, Tor Børve, Anne May Børves selvskiftende arvinger og HDI Global Specialty SE, Sverige filial, dømmes in solidum til å betale til Anna D. Dalheim og Tore Dalheim kroner 750.000 – syvhundreogfemtitten – innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

2. Sakskostnader for lagmannsretten tilkjennes ikke.

3. Hver av partene bærer sine kostnader for tingretten.»

- (18) Lagmannsretten så det slik at kjøperne kjente til at det var vedtatt en reguleringsplan for fergekaaien da kontrakten ble inngått. Arbeidet med kaaien utgjorde derfor ingen mangel.
- (19) For turveiens del mente lagmannsretten at det ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger. Lagmannsretten la til grunn selgernes forklaring om at verken de eller megleren var klar over at veien var med i den nye kommunedelplanen, og at kunnskapen om veispørsmålet begrenset seg til tidligere turveiplaner som det ikke hadde blitt noe av. Opplysningene som var gitt i prospektet og på annen måte, oppfylte opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-7.
- (20) Lagmannsretten kom imidlertid til at eiendommen som følge av planen om å lage turvei, var i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med, og derfor mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Prisavslaget ble skjønnsmessig fastsatt til 650 000 kroner. I tillegg ble kjøperne tilkjent 100 000 kroner i erstatning for utgifter ved videresalget av eiendommen, til sammen 750 000 kroner slik det går frem av domsslutningen.
- (21) Begge parter har anket til Høyesterett. Kjøpernes anke retter seg mot lagmannsrettens rettsanvendelse og saksbehandling ved utmålingen av prisavslag og erstatning. Selgernes anke gjelder primært lagmannsrettens rettsanvendelse.
- (22) Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 21. oktober 2021 ble kjøpernes anke nektet fremmet, mens selgernes anke ble tillatt fremmet. Under saksforberedelsen for Høyesterett er det klargjort at det kun er spørsmålet om mangel knyttet til turveien – og ikke fergekaaien – som skal behandles. Saken står i det vesentlige i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (23) Ankeforhandlingene er gjennomført som fjernmøte, jf. midlertidig lov 17. desember 2021 nr. 148 om enkelte tilpasninger i prosessregelverket som følge av utbruddet av covid-19 § 3.

Partenes syn på saken

- (24) De ankende parter – *Sigmund Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen, Tor Børve og HDI Global Specialty SE, Sverige filial* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (25) Lagmannsretten tok feil da den kom til at eiendommen var mangelfull slik at kjøperne har krav på prisavslag og erstatning.
- (26) Verken selgerne selv eller eiendomsmegleren har brutt opplysningsplikten i avhendingsloven § 3-7. Selgersiden hadde ikke grunnlag for å gi kjøperne mer informasjon om turveien enn det som gikk frem av prospektet, og som ble sagt under visningen av eiendommen. I vurderingen av om eiendomsmegleren har handlet i strid med § 3-7, må det tas utgangspunkt i undersøkelses- og opplysningsplikten etter eiendomsmevlerloven § 6-7. Megleren har ikke opptrådt i strid med god meglerskikk. At det ikke ble gitt mer informasjon om veien, har uansett ikke virket inn på avtalen.
- (27) Selgerne og megleren har heller ikke gitt uriktige opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-8. Opplysningene som ble gitt i salgsprospektet og under visningen, kan ikke forstås slik at det var utelukket

at kommunen kunne gå videre med turvei-planer på et senere tidspunkt. Dette ble også presisert under visningen.

- (28) Det foreligger heller ikke noen mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum slik bestemmelsen lød før 1. januar 2022. Ved vurderingen av om eiendommen var i vesentlig dårligere tilstand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med, må overtakelsestidspunktet legges til grunn. På dette tidspunktet var det ikke vedtatt noen kommunedelplan om å legge en turvei over eiendommen. Muligheten for at det kunne bli besluttet senere, er kjøpernes risiko, jf. avhendingsloven § 3-1 andre ledd og § 2-4 andre ledd. Dette utgjør derfor ingen mangel.
- (29) Kjøperne ble oppfordret til selv å undersøke med kommunen, men valgte ikke å gjøre dette. Bruddet på undersøkelsesplikten leder til at kjøperne ikke kan gjøre forholdet gjeldende som en mangel, jf. avhendingsloven § 3-10 andre ledd.
- (30) Prisavslaget som lagmannsretten har utmålt, er uansett for høyt, blant annet fordi det ikke tas hensyn til at eiendomsmarkedet var et annet da eiendommen ble solgt videre.
- (31) Vilkårene for å gi kjøperne erstatning for utgifter ved videresalget av eiendommen er ikke oppfylt, ettersom det ikke var grunnlag for å heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 4-13. For det tilfellet at et mangelsansvar følger av § 3-9 andre punktum, lå forholdet dessuten utenfor selgerens kontroll, jf. avhendingsloven § 4-14. Dersom Høyesterett kommer til at erstatning skal tilkjennes, bestrider selgerne ikke lagmannsrettens utmåling.
- (32) Sigmund Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen, Tor Børve og HDI Global Specialty SE, Sverige filial har lagt ned følgende påstand:
- «1. Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE frifinnes.
 2. Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE tilkjennes sakens omkostninger for alle instanser.»
- (33) Ankemotpartene – *Anna D. Dalheim og Tore Dalheim* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (34) Eiendommen er mangelfull, ettersom både selgerne og eiendomsmegleren har brutt opplysningsplikten i avhendingsloven § 3-7. De var kjent med at det forelå en reguleringsplan for fergekaaien, og her er det opplysninger også om turveien. Selgerne måtte kjenne til opplysningene og pliktet å informere kjøperne om dem. Enda strengere krav påhviler eiendomsmegleren, som ved ikke å innhente reguleringsplanen, kontrollere den og gi opplysningene videre til kjøperne, har brutt kravet til god meglerskikk i eiendomsmeglerloven § 6-7, og dermed også avhendingsloven § 3-7. Ved å engasjere en megler har selgerne utvidet sitt ansvarsområde; opplysningssvikt hos megleren likestilles med opplysningssvikt hos selgerne selv. Også innvirkningsvilkåret i § 3-7 er oppfylt. Dersom kjøperne hadde blitt gjort kjent med planene om turvei, ville de ikke kjøpt eiendommen.
- (35) I tillegg gir avhendingsloven § 3-8 grunnlag for et mangelsansvar. Det var uriktig når det i prospektet ble opplyst at turveien ikke hadde fått «tilslag». Kjøperne leste med god grunn dette slik at det ikke lenger var aktuelt for kommunen å gå videre med planene om en turvei.

- (36) Avhendingsloven § 3-10 leder ikke til at kjøperne er avskåret fra å gjøre turveien gjeldende som en mangel ved eiendommen. Det bestrides at de ble oppfordret til å kontakte kommunen, og selgerens opplysningsplikt går uansett alltid foran kjøperens undersøkelsesplikt.
- (37) Subsidiært gjøres det gjeldende at lagmannsrettens rettsanvendelse er korrekt når den kommer til at eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Allerede da kjøperne overtok eiendommen, var opplysningene om turveien så konkrete at forholdet utgjorde en mangel. En helhetsvurdering av hva kjøperne hadde grunn til å forvente, må lede til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.
- (38) Kjøperne har krav på prisavslag uavhengig av om de kunne heve kjøpet. Også vilkårene for å kreve erstatning er oppfylt. Ettersom det foreligger en mangel etter § 3-7 og § 3-8, er vilkåret om ansvarsgrunnlag oppfylt – mangelen er ikke utenfor selgerens kontroll. Planen om å etablere en turvei kunne ha blitt avdekket av selgerne hvis de hadde undersøkt bedre. Det samme må gjelde om mangelsspørsmålet vurderes etter § 3-9 andre punktum. Erstatningskravet har dessuten hjemmel i avhendingsloven § 4-14 andre ledd fordi selgerne har utvist skyld.
- (39) Anna D. Dalheim og Tore Dalheim har lagt ned slik påstand:

«1. Anken forkastes.

2. Anna D. Dalheim og Tore Dalheim tilkjennes sakskostnader for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Innledning

- (40) Fritidseiendommen er solgt «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen er endret med virkning fra 1. januar 2022, og slike forbehold kan ikke lenger benyttes ved forbrukerkjøp. Også flere andre paragrafer i loven er endret. Lovendringene får imidlertid ikke betydning for saken her, ettersom salget fant sted i 2019.
- (41) Selv om eiendommen er solgt «som den er», følger det av § 3-9 første punktum at den har en mangel når dette følger av § 3-7 om misligholdt opplysningsplikt eller av § 3-8 om uriktige opplysninger. Etter § 3-9 andre punktum har eiendommen også en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Jeg tar først for meg spørsmålet om det foreligger en mangel etter § 3-9 andre punktum.

Mangelsansvar etter avhendingsloven § 3-9 andre punktum

- (42) Paragraf 3-9 lød før lovendringen slik:

«§ 3-9. *Eigedom selt 'som han er' e.l.*

Endå om eiedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.»

(43) Hva som utgjør en mangel, reguleres dessuten av §§ 3-1 og 3-2.

(44) Paragraf 3-1 hadde før lovendringen følgende ordlyd:

«§ 3-1. Innleiande føresegn

- (1) Eigedomen har mangel dersom han ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala. §§ 3-2 til 3-6 gjeld i den grad det ikkje i samsvar med § 1-2 er avtalt noko særskilt.
- (2) Ved vurderinga av om eigedomen har mangel, skal ein leggje til grunn tidspunktet då vågnaden etter § 2-4 andre ledd eller etter avtala gjekk over på kjøparen. Det kan vere ein mangel endå om ein feil fyrst viser seg seinare.
- (3) Seljaren svarer og for mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren. Det same gjeld dersom seljaren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved eigedomen fram til eit seinare tidspunkt.»

(45) I § 3-2 første ledd het det dessuten:

«(1) Eigedomen har mangel dersom han ikkje

a) høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar vanlegvis vert brukt til, eller

b) høver for eit særleg føremål som seljaren var eller måtte vere kjent med då avhendinga vart avtalt. Dette gjeld likevel ikkje når tilhøva viser at kjøparen for så vidt ikkje bygde på seljarens sakkunnskap eller vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.»

(46) I saken her er det virkningene av en offentlig regulering som eventuelt utgjør en mangel ved eiendommen. Om dette het det i § 4-18 inntil lovendringen 1. januar 2022:

«§ 4-18. Offentlegrettslege rådvaldsband

Hefter det offentlegrettslege rådvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande.»

(47) I proposisjonen til avhendingsloven er det uttalt følgende om § 4-18, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–91) side 115-116:

«Når departementet etter framlegget let føresegnene om faktiske manglar gjelde tilsvarande i høve til offentlegrettslege rådvaldsband og offentlegrettslege tyngsler, inneber dette som det vil ha framgått at ikkje berre føresegnene i kapittel 4 om manglar kjem til bruk, men også føresegnene om kva som er å sjå som ein mangel, seljaren si opplysningsplikt og kjøparen si undersøkingsplikt mm i kapittel 3. Dette vil svært ofte innebere at kjøparen må finne seg i meir alminnelege offentlegrettslege rådvaldsband og tyngsler som hefter på eigedomen, t d slike rådvaldsband som følgjer av reguleringsplan fastsett i medhald av plan- og bygningslova, utan å kunne gjere misleghaldsrettar gjeldande. Annleis må det sjølvsagt stille seg der seljaren har garantert eller direkte opplyst at eigedomen er fri for slike hefte [...]. Rådvaldsband og tyngsler som er i strid med garantien eller bestemte opplysningar som er gitt må her normalt utløyse misleghaldsrettar på kjøparens hand, jf § 3-9 [i loven § 3-8]. Det same vil gjelde der

seljaren ikkje har gitt kjøparen opplysningar som fastsett i § 3-8 [i loven § 3-7], t d om meir spesielle rådvaldsband og tyngsler (fastsett ved einskildvedtak) som kjøparen normalt ikkje vil ha føresetnader for å kjenne til.»

(48) Departementet peker her først på at de alminnelige mangelsreglene også gjelder når det er spørsmål om offentligrettslige rådighetsbegrensninger utgjør en mangel ved en eiendom. Reguleringsplaner og andre planvedtak som er vedtatt før eiendommen blir solgt, og som begrenser eierrådigheten, vil normalt ikke utgjøre noen mangel. Som det går frem av den samme proposisjonen på side 54, er planverk i likhet med lov- og forskriftsregulering vanlig og noe en kjøper må regne med. Det kan imidlertid gjelde unntak. I HR-2018-2346-A ble det ansett som en mangel at lov- og forskriftsbegrensninger medførte at det ikke var anledning til å benytte en tomt til det formålet den var solgt for.

(49) I vår sak la reguleringsplanen for fergekaien som ble vedtatt 13. desember 2018, til rette for en turvei over den eiendom salget gjelder. Det betydde imidlertid ikke at veien var besluttet. Et utkast til kommunedelplan med turvei ble vedtatt 19. juni 2019 og sendt på høring 25. juni 2019. Veien ble først tatt inn i kommunedelplanen 2. oktober 2019, altså over fire måneder etter at risikoen for eiendommen gikk over på kjøperne ved bruksovertakelsen 27. mai 2019, jf. § 3-1 andre ledd og § 2-4 andre ledd. Jeg viser til det som er nevnt innledningsvis om kommunens planprosess. Spørsmålet blir dermed om planvedtak som først blir truffet etter at risikoen har gått over på kjøperen, kan utgjøre en mangel ved eiendommen.

(50) Ettersom reglene om mangler også gjelder ved offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger, jf. § 4-18, følger det av § 3-1 andre ledd jf. § 2-4 andre ledd at plansituasjonen på overtakelsestidspunktet er avgjørende for mangelsvurderingen. Det er dermed kjøperen som etter bruksovertakelsen har risikoen for at det inntre nye forhold – i dette tilfellet nye offentlige planer – som påvirker eiendommen negativt. Planer som vedtas før dette tidspunktet, vil derimot være selgerens risiko, og skal dermed tas med i vurderingen av om eiendommen har en mangel.

(51) Dette er utdypet i Ot.prp. nr. 66 (1990–91) side 116, der departementet i tilknytning til forslaget til § 4-18 kommenterer betydningen av offentligrettslige rådighetsbegrensninger som vedtas etter at avtalen er inngått. Sivillovbokutvalget hadde foreslått en særregel om at avtaletidspunktet – ikke overtakelsestidspunktet – skulle være skjæringstidspunktet for hvilke rådighetsbegrensninger som skulle inngå i mangelsvurderingen. Departementet var ikke enig i det og foreslo i stedet at de alminnelige mangelsreglene skulle gjelde også her:

«Også vedtak som måtte bli treft etter at avtala er inngått men før seljaren har late over bruken av eiegen til kjøparen (vågnadsovergangen, jf § 3-1 andre ledd, jf § 2-4 andre ledd) vil kunne gi grunnlag for at kjøparen kan gjere gjeldande misleghaldsrettar. Etter departementets syn er det ikkje grunn til å halde slike vedtak utanfor slik Sivillovbokutvalet har gjort framlegg om. Dessutan kan også vedtak som måtte bli treft etter at vågnaden for eiegen har gått over kunne gi kjøparen høve til å gjere misleghaldsrettar gjeldande etter departementet sitt framlegg. Dette vil t d kunne vere tilfelle der seljaren på avtaletida kjente til at styresmaktene hadde konkrete planar om å båndlegge eiegen på ein måte som ville gjere eiegen mindre brukeleg til det påtenkte føremålet enn føresetnaden var, utan at seljaren har gjort kjøparen merksam på dette. Slike omstende kan liggje innafor seljaren si opplysningsplikt etter § 3-8 [loven § 3-7], og misleghald av denne plikta vil i seg sjølv kunne utløyse dei alminnelege misleghaldsrettane. Føresetnaden må imidlertid vere at kjøparen sjølv ikkje kjente til planane [...].»

- (52) Her forutsettes det at offentligrettslige rådighetsbegrensninger som utgangspunkt må være vedtatt før kjøperen overtar rådigheten over eiendommen, for å kunne utgjøre en mangel. For vedtak som treffes etter dette tidspunktet, må kjøperen gå veien om misligholdt opplysningsplikt etter § 3-7 eller uriktige opplysninger etter § 3-8 for å kunne begrunne en mangel.
- (53) Siden kommunedelplanen ble vedtatt etter at kjøperne hadde overtatt eiendommen, foreligger det ikke noen mangel etter § 3-9 andre punktum.

Mangelsansvar etter avhendingsloven § 3-7

- (54) Paragraf 3-7 lød slik før bestemmelsen ble endret med virkning fra 1. januar 2022:

«§ 3-7. Manglande opplysning om eiegen

Eiegen har mangel dersom kjøperen ikkje har fått opplysning om omstende ved eiegen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.»

- (55) Første punktum slår fast at eiendommen har en mangel dersom selgeren har brutt sin opplysningsplikt. Eiendommens avtalte tilstand er den tilstanden som kjøperen hadde grunn til å regne med på bakgrunn av at selgeren var taus. Avvik fra dette ved at det er holdt tilbake informasjon om negative forhold, er en mangel, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 88. At offentligrettslige rådighetsinnskrenkninger kan utgjøre «omstende» ved eiendommen som omfattes av § 3-7, følger av § 4-18, se proposisjonen side 90.
- (56) To spørsmål står etter dette sentralt: om selgerne – eller eiendomsmegleren, som selgerne etter sikker rett hefter for – kjente eller måtte kjenne til at det pågikk en planprosess i kommunen som inkluderte en turvei over eiendommen, og om kjøperne hadde grunn til å regne med å få opplysninger om dette ut over det som gikk frem av salgsprospektet og ellers ble meddelt av megleren.
- (57) Jeg tar utgangspunkt i salgsprospektet, der det som nevnt er gitt følgende opplysninger om turvei:
- «Det opplyses fra eier at det er foreslått ny gangsti langs sjøen i regi av kommunen, men at dette ikke har fått tilslag.»
- (58) På bakgrunn av lagmannsrettens bevisvurdering legger jeg til grunn at verken selgerne ved Tor Børve eller eiendomsmegleren kjente til at en turvei over eiendommen nok en gang var et tema i kommunens planarbeid. Ingen av dem hadde fanget opp signalene i den retning i reguleringsplanen for fergekaien. Grunnen til at opplysningene ble inkludert i salgsprospektet, var at Børve som nevnt var kjent med at dette hadde vært et spørsmål tidligere, blant annet i 2005. Kommunen gikk den gang ikke videre med planene som følge av protester fra grunneierne.
- (59) Ved avgjørelsen av om selgerne har oppfylt sin opplysningsplikt, må det være informasjonsverdien for omverdenen av det som er skrevet i prospektet, som er avgjørende. I prospektet blir interessenter gjort oppmerksom på at det kan være aktuelt å anlegge en turvei over eiendommen, men at et slikt forslag ikke har fått «tilslag» – altså ikke har blitt vedtatt, eller ikke er endelig avgjort. Dette er kortfattet, men – sett i lys av hvor langt kommunen på dette tidspunktet hadde kommet i sin planprosess – presist. Planarbeidet var i gang, men på et tidlig stadium, og før det var vedtatt noe forslag som skulle sendes på høring.

- (60) Når mulige kjøpere i prospektet uttrykkelig blir gjort oppmerksom på at det «er» foreslått en ny turvei langs sjøen, kan det ikke tillegges særlig vekt at selgerne i egenerklæringsskjemaet hadde svart «nei» på spørsmålet om de kjenner til «forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser».
- (61) På denne bakgrunnen har jeg kommet til at kjøperne etter omstendighetene fikk de opplysningene de kunne regne med å få fra selgerne om en mulig turvei over eiendommen. Frem til overtakelsen av eiendommen var det ikke grunnlag for å gi mer informasjon enn det kjøperne faktisk fikk. Selgerne har av den grunn ikke brutt sin opplysningsplikt etter § 3-7.

Mangelsansvar etter avhendingsloven § 3-8

- (62) Kjøperne har også gjort gjeldende at det er gitt uriktige opplysninger slik at det foreligger en mangel etter § 3-8. For at det skal være gitt uriktige opplysninger, må utsagnet i prospektet om foreslått gangsti over eiendommen, tolkes slik at disse planene var skrinlagt for godt. Som det går frem av det jeg har sagt ved drøftelsen av om det er gitt uriktige opplysninger, kan jeg vanskelig se at det er grunn til å forstå setningen på denne måten.
- (63) Anførselen om at det er gitt uriktige opplysninger, kan derfor ikke føre frem.

Konklusjon og sakskostnader

- (64) Min konklusjon er at eiendommen ikke var beheftet med en kjøpsrettslig mangel, og det er da ikke grunnlag for å kreve prisavslag eller erstatning.
- (65) Selgerne har vunnet saken og har i utgangspunktet krav på full erstatning for sine sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd.
- (66) Jeg ser det imidlertid slik at kjøperne hadde god grunn til å få prøvd sakens faktiske og rettslige sider for tingretten. Kjøperne fritas derfor fra å erstatte selgernes sakskostnader for denne instansen etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav a, men må idømmes sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett. I samsvar med innleverte sakskostnadsoppgaver fastsettes sakskostnadene for lagmannsretten til 185 968 kroner og for Høyesterett til 248 500 kroner, til sammen 434 468 kroner.
- (67) Jeg stemmer for denne

DOM:

1. Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE, Sverige filial frifinnes.
 2. Sakskostnader for tingretten tilkjennes ikke.
 3. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler Anna D. Dalheim og Tore Dalheim én for begge og begge for én til Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE, Sverige filial i fellesskap 434 468 – firehundreogtrettifiretusenfirhundreogsekstiåtte – kroner innen 2 – to – uker fra dommen er forkynt.
- (68) Dommer **Bergsjø**: Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(69) Dommer **Matheson**: Likeså.

(70) Dommer **Noer**: Likeså.

(71) Dommer **Skoghøy**: Likeså.

(72) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

DOM:

1. Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE, Sverige filial frifinnes.
2. Sakskostnader for tingretten tilkjennes ikke.
3. I sakskostnader for lagmannsretten og Høyesterett betaler Anna D. Dalheim og Tore Dalheim én for begge og begge for én til Sigmund Børve, Tor Børve, Stian Skagen, Joakim Skagen og HDI Global Specialty SE, Sverige filial i fellesskap 434 468 – firehundreogtrettifiretusenfirehundreogsekstiåtte – kroner innen 2 – to – uker fra dommen er forkynt.