



NORGES HØYESTERETT

Den 26. oktober 2004 avsa Høyesterett dom i

HR-2004-01775-A, (sak nr. 2004/608), sivil sak, anke,

A

B

(advokat Geir Skivik – til prøve)

mot

C

D

(advokat Karl Wahl-Larsen)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Matningsdal**: Saken gjelder gyldigheten av avtale mellom selger og kjøper av en konsesjonspliktig landbrukseiendom om at kjøperen skulle betale et hemmelig tillegg til den offisielle kjøpesummen.
- (2) B og A overdro ved kjøpekontrakt av 10. februar 2000 sin landbrukseiendom X i Y kommune til C og D. Eiendommen er på totalt 2 900 daa. Av dette er 2 200 daa produktiv skog og 20 daa jordbruksareal. Kjøpesummen er i kjøpekontrakten oppgitt til kr 1 800 000. Salgsoppgaven viste til en verditakst på kr 1 600 000, og prisantydningen var høystbydende over dette beløpet.
- (3) Kjøpekontrakten fastsatte at kjøperne hadde risikoen for at det ble gitt konsesjon. Det ble videre bestemt at kr 300 000 av kjøpesummen skulle settes inn på sperret konto til sikkerhet for C og Ds tap ved et eventuelt odelssøksmål.
- (4) Eiendommen ble utlyst for salg i slutten av januar 2000, og det viste seg å være svært stor interesse for den. I sin partsforklaring for Høyesterett har B opplyst at han etter kort tid mottok et bud på kr 2 200 000 – en sum han karakteriserte som ”helt uaktuelt” å selge for. Under et møte med C i månedsskiftet januar/februar uttalte han at C og D måtte gå ”betydelig over” dette budet, og antydte at C og D måtte betale opp mot kr 2 600 000 om han skulle være villig til å selge. Det ble deretter oppnådd enighet om en salgssum på kr 2 550 000.

- (5) A og B har videre forklart at C og D under dette møtet uttrykte tvil om det var mulig å få konsesjon med denne prisen. De avtalte da at kjøpekontrakten skulle oppgi kjøpesummen til kr 1 800 000, mens restbeløpet, kr 750 000, skulle gjøres opp i henhold til en tilleggsavtale.
- (6) Den 10. februar 2000, før undertegningen av kjøpekontrakten, undertegnet partene den nevnte tilleggsavtalen. beløpet skulle enten betales kontant eller ved ”overføring i henhold til instruks fra B og A”. I avtalen heter det at ”[d]et er i partenes interesse og holde denne avtale strengt konfidensielt”.
- (7) Konsesjonssøknaden, hvor kjøpesummen er oppgitt til kr 1 800 000, er undertegnet av både selgerne og kjøperne. C og D ble innvilget konsesjon ved vedtak i Aust-Agder fylkeslandbruksstyre den 22. juni 2000. Det fremgår av saksdokumentene at både kommunen og landbruksdirektøren fant prisen noe høy, men man fant likevel å kunne anbefale konsesjon.
- (8) C og D overtok eiendommen omkring 20. juni 2000, og den offisielle del av kjøpesummen på kr 1 800 000 ble betalt kontant. Ved en feil fra meglerens side ble det imidlertid ikke avsatt kr 300 000 på sperret konto til sikkerhet mot tap ved odelsløsning.
- (9) Første halvår 2001 oppstod det tvist om betaling av tillegget til den offisielle del av kjøpesummen. Da C og D hadde betalt kr 300 882,50 ved å dekke diverse gjeldsposter for A og B, var kjøperne ikke villige til å betale restbeløpet før fristen for odelsløsning utløp 28. juli 2001. Som begrunnelse oppga de blant annet at A og B ikke hadde oppfylt en muntlig avtale om å sørge for odelsfrafall fra de odelsberettigede. A og B ville ikke akseptere denne utsettelsen, og uttok forliksklage mot C og D ved Y forliksråd som henviste saken til retten.
- (10) Som følge av forliksrådsbehandlingen ble tilleggsavtalen kjent av det offentlige. I brev til C og D av 6. september 2001 meddelte fylkesmannens landbruksavdeling at det ville bli aktuelt å ta konsesjonsspørsmålet opp til ny vurdering dersom C og D skulle bli forpliktet til å betale et høyere beløp enn kr 1 800 000.
- (11) Ved stevning av 4. september 2001 til Nedenes herredsrett – nå tingrett – reiste A og B sak mot C og D med krav om betaling av tilleggsvederlaget på kr 449 117,54 med tillegg av renter og saksomkostninger.
- (12) I tilsvaret anførte C og D at avtalen om tilleggsvederlag var ugyldig mellom partene. De fremmet samtidig motsøksmål med krav om betaling av kr 300 000. Dette kravet ble begrunnet med at DnB Eiendomsmegling AS feilaktig hadde overført beløpet til A og B i stedet for å sette det på sperret konto. Det ble videre nedlagt påstand om fastsettelsesdom for at A og B – dersom konsesjonen til C og D ble omgjort – skulle tilbakebetale kjøpesummen mot å få eiendommen tilbakeskjøtet.
- (13) Nedenes tingrett avsa 25. februar 2003 dom med denne domsslutning:

”I hovedsøksmålet:

C og D dømmes til innen 2 – to – uker fra forkynnelse å betale til A og B kr 449.117,54 – firehundreogførtinitusenettthundreogstyttentkronerogfemtifireøre – med tillegg av den

rente som er fastsatt i forsinkelsesrenteloven § 3, 1. ledd fra 20. april 2001 til betaling skjer.

I motsøksmålet:

A og B frifinnes.

For begge søksmål:

Saksomkostninger tilkjennes verken i hovedsøksmålet eller i motsøksmålet.”

- (14) C og D påanket tingrettens dom til Agder lagmannsrett. Agder lagmannsrett avsa den 26. januar 2004 kjennelse og dom med denne domsslutning:
- ”1. C og D frifinnes for kravet fra A og B i hovedsøksmålet.**
 - 2. Kravet på fullbyrdsdom iht. post 1 i motsøksmålet avvises.**
 - 3. Saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten tilkjennes ikke, verken i hovedsøksmålet eller motsøksmålet.”**
- (15) I hovedsøksmålet er dommen avsagt under dissens. Flertallet kom til at avtalen om tilleggsvederlag var ugyldig i medhold av NL 5-1-2 ”både fordi den er ulovlig og fordi den strider mot ’ærbarhet’”. Domsslutningen post 2 er begrunnet med at ankeerklæringen ikke kunne tolkes slik at avgjørelsen av kravet på kr 300 000 i motsøksmålet for tingretten ble påanket.
- (16) A og B har anket lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 1 og 3 til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse og ”tolkning av avtalen”. Saken står i det vesentlige i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (17) *De ankende parter, A og B, har i korte trekk anført:*
- (18) Selv om en avtale skulle ha et lovstridig innhold, viser rettspraksis at den ikke dermed uten videre er ugyldig. Avgjørelsen beror på en tolking av den enkelte lov hvor det også legges vekt på momenter av mer generell karakter – herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrædelsen får slik virkning.
- (19) Det bestrides at tilleggsavtalen er ugyldig fordi den strider mot lov, jf. NL 5-1-2. Kjøpesummen var ikke ulovlig i seg selv. Da en innholdsmangel ikke bør tillegges større virkning enn mangelen tilsier, bør rettsvirkningen bare være at partene ikke er bundet av forutsetningen om at riktig pris skulle holdes hemmelig. Verken konsesjonslovens bestemmelser eller dens formål tilsier ugyldighetsvirkning ut over dette.
- (20) Tilleggsavtalen er heller ikke ugyldig fordi den strider mot ærbarhet. Den forplikter ikke partene til å inngi uriktige prisopplysninger, men angir kun at det er i deres interesse å holde den konfidensiell. Ugyldigheten må i et hvert fall begrenses til det straffbare – å oppgi feil pris til konsesjonsmyndigheten, jf. straffeloven § 166. Ærbarhetsbegrepet er for øvrig en svært sterk verdinorm som denne avtalen ikke fortjener å rammes av.
- (21) Verken konsesjonsloven, reelle hensyn eller partenes forhold for øvrig tilsier sivilrettslig ugyldighet. Konsesjonsloven må først og fremst håndheves gjennom sitt eget sanksjonssystem som ivaretar det offentlige interesser. Når konsesjonsloven ikke har

regler som regulerer den sivilrettslige følge av brudd på opplysningsplikten, taler dette imot å anse tilleggsavtalen som ugyldig mellom partene. Ugyldighet vil dessuten i liten grad være et effektivt virkemiddel mot brudd på opplysningsplikten. Dette vil også kunne gi et støtende resultat – eksempelvis fordi det kan ha vært kjøperen som har tatt initiativet til avtalen. I dette tilfellet var det C og D som ønsket avtalearrangementet. Og dersom avtalen kjennes ugyldig, vil det innebære en urimelig tilsidesettelse og lemping av partenes avtale mht. pris og konsesjonsrisiko.

(22) Det bestrides at pristiltaksloven § 2 og avtaleloven § 36 gir hjemmel for å kjenne avtalen ugyldig.

(23) A og B har nedlagt denne påstand:

- ”1. C og D dømmes innen 2 – to – uker fra forkynnelse å betale til A og B kr. 449.117,54 – firehundreogførtinitusenett hundreogsyttent kroner og femtifireøre – med tillegg av den rente som er fastsatt i forsinkelsesrenteloven § 3, 1. ledd fra 20. april 2001 til betaling skjer.
2. A og B tilkjennes saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett. Det offentlige tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett. For alle retter tilkjennes saksomkostninger med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.”

(24) Ankemotpartene, C og D, har i korte trekk anført:

(25) Prinsipalt anføres det at avtalen er ugyldig fordi den strider mot lov og ærbarhet, jf. NL 5-1-2. Dette er sammenfatningsvis begrunnet med at avtalen er direkte i strid med den tidligere konsesjonsloven av 1974 § 19 jf. straffeloven § 166. Avtalen strider mot formålet med priskontrollen etter konsesjonsloven. Videre representerer den et kvalifisert brudd på allment aksepterte moralnormer, og det vil være støtende om slike avtaler skal kunne håndheves gjennom rettsapparatet. Selgeren har dessuten ingen beskyttelsesverdig interesse i å beholde en merpris som han ikke kunne ha oppnådd ved å gå fram på lovlig måte. Ugyldighet er best egnet til å motvirke slike avtaler. I denne sammenheng vises det blant annet til at det er urealistisk at den aktuelle prisen ville ha vært avtalt med konsesjonsrisiko for kjøper, med mindre en del av vederlaget skulle holdes hemmelig for konsesjonsmyndighetene.

(26) Subsidiært anføres det at tilleggsavtalen er i strid med pristiltaksloven § 2. Det kan da ikke gis dom for opprettholdelse av den.

(27) Atter subsidiært anføres det at tilleggsavtalen er ugyldig etter avtaleloven § 36.

(28) C og D har nedlagt denne påstand:

- ”1. Lagmannsrettens dom punkt 1 stadfestes.
2. A og B dømmes til å betale kr 353.929,- som saksomkostninger for alle retter til C og D, med tillegg av forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente § 2 og § 3, første ledd, fra forfall til betaling skjer.”

(29) Mitt syn på saken:

(30) Jeg er kommet til at anken ikke fører fram.

- (31) Konesjonssøknaden skulle opplyse om "alle vilkår for ervervet", jf. den dagjeldende konsesjonsloven § 19. En tilsvarende regel fremgår av den någjeldende konsesjonsloven av 28. november 2003 nr. 98 § 12. Søknaden skulle vedlegges avskrift av hjemmelsdokument, kontrakt og eventuell takst, og det skulle gjøres rede for forhold som kunne ha "betydning for spørsmålet om konsesjon". Da et av konsesjonslovens formål var å oppnå "en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedrørende fast eiendom", jf. § 1 nr. 4, var priskontrollen sentral ved vurderingen av om konsesjon skulle gis. For høy pris kunne dermed medføre at konsesjon ble avslått med den virkning at salget enten ble omgjort eller at eiendommen måtte overdras til noen som kunne få eller ikke behøvde konsesjon. Dette var partene vel kjent med.
- (32) I konsesjonssøknaden var som nevnt kjøpesummen oppgitt til kr 1 800 000. Partene er uenige om hvem som tok initiativet til å holde en vesentlig del av kjøpesummen skjult. Etter min mening er ikke dette avgjørende, og jeg går ikke nærmere inn på spørsmålet. Saksdokumentene fra konsesjonsbehandlingen viser som nevnt at landbruksmyndighetene fant den offisielle prisen i høyeste laget, og begge parter var kjent med at den avtalte prisen på kr 2 550 000 neppe ville bli akseptert av landbruksmyndighetene. Selv om A og B ikke hadde noe skattemotiv for å holde en del av vederlaget skjult, var hemmeligholdet likevel klart i hans interesse da han ellers hadde måttet akseptere en atskillig lavere salgssum.
- (33) Da den aktuelle tilleggsavtalen fastsatte at den reelle prisen skulle holdes "strengt konfidensielt", innebærer dette i realiteten en avtale om at det i konsesjonssøknaden av så vel kjøperne som selgerne skulle gis falsk forklaring til landbruksmyndighetene om kjøpesummen, jf. straffeloven § 166. Konesjonssøknaden ble også faktisk undertegnet av samtlige parter. Som det fremgår av fremstillingen foran, er dette også klart i strid med konsesjonsloven § 19.
- (34) Som fremhevet i Rt. 1993 side 312 gjelder det imidlertid ingen alminnelig regel om at en avtale med lovstridig innhold er uten virkning mellom partene, men "spørsmålet må avgjøres ved en tolking av den enkelte lov hvor det også legges vekt på enkelte momenter av mer generell karakter – herunder om reelle hensyn tilsier at lovovertrедelsen får slik virkning".
- (35) Ved denne vurderingen er det etter min mening et sentralt moment at tilleggsavtalen tok sikte på å omgå et av konsesjonslovens sentrale formål – å oppnå en "samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling". Dette formålet og den korresponderende priskontrollen er begrunnet i to hovedhensyn: For det første å forhindre at personer utenom landbruket får drive prisene på landbrukseiendommer i været slik at yrkesutøverne i landbruket fordrives – med andre ord et ønske om at eierskap og drift av landbrukseiendommene skal være på samme hånd. For det andre tar det sikte på å beskytte kjøperne mot å måtte betale vederlag som ikke kan forsvares ved den avkastning eiendommen kan gi. Dette taler etter min mening sterkt for at tilleggsavtaler som den foreliggende er ugyldige.
- (36) Ugyldighet vil etter min mening mest effektivt kunne motvirke avtaler som den foreliggende, selv om man – som understreket av lagmannsretten – "ikke bør ha for store forventninger om hva som kan oppnås". Anses disse avtalene gyldige, og kjøperen pålegges betalingsplikt, kan selgere trygt kreve overpris i hemmelige tilleggsavtaler. Jeg finner det tilstrekkelig å vise til at dersom kjøperen motsetter seg betaling slik at forholdet

blir kjent, risikerer kjøperen at konsesjonen blir omgjort. Kjøperen kan dermed føle seg tvunget til å avgi den falske forklaringen som avtalen om hemmelighold har lagt grunnlaget for. Dersom avtalene derimot anses ugyldige, vil kjøperen kunne ha et økonomisk motiv til å bryte taushetsbestemmelsen, og avstå fra å gi falsk forklaring til landbruksmyndighetene.

- (37) At konsesjonsloven § 23 annet ledd gav hjemmel for omgjøring ved uriktige opplysninger til landbruksmyndighetene, kan etter mitt skjønn ikke medføre at tilleggsavtalen anses gyldig. I tillegg til at forarbeidene ikke gir noe holdepunkt for at denne bestemmelsen er ment å gi eneste sanksjonsmulighet, viser jeg til at bestemmelsens anvendelse forutsetter at forholdet blir kjent. Som påpekt foran vil gyldighet kunne styrke kjøperens motiv for hemmelighold.
- (38) Som fremhevet av lagmannsretten, kan en mulig innvending mot ugyldighet være at konsesjonsreglene ikke er til hinder for at partene åpent avtaler en like høy pris, samtidig som kjøperen bærer risikoen for konsesjonsnektelse. Men som det fremgår, er jeg enig med lagmannsretten i at situasjonen er ”urealistisk, idet ingen normal kjøper vil inngå en avtale som med all sannsynlighet vil lede direkte til økonomisk tap. Å betale en kjøpesum som er for høy til at konsesjon kan påregnes, samtidig som kjøperen bærer konsesjonsrisikoen, gir bare mening dersom avtalen skal holdes hemmelig, slik tilfellet er i vår sak.”
- (39) Etter min mening ville det i tillegg være støtende om en avtale som den foreliggende skulle kunne håndheves med domstolenes hjelp. Det er primært selgerne som har den økonomiske interessen i å inngå slike avtaler som middel til å skaffe seg et vederlag som overstiger det som kan oppnås på lovlig måte. Og markedssituasjonen gir, slik denne saken illustrerer, selgerne mulighet for å utnytte denne posisjonen. Jeg kan ikke se at de har noen beskyttelsesverdig interesse i å beholde denne merprisen.
- (40) Jeg er etter dette kommet til at avtalen må kjennes ugyldig fordi den strider mot lov og ærbarhet. For så vidt gjelder det siste alternativet viser jeg til at en avtale som forplikter partene til å begå en alvorlig forbrytelse, representerer et kvalifisert brudd på allment aksepterte moralnormer.
- (41) Anken har vært forgjeves, og jeg finner at de ankende parter må pålegges omkostningsansvar for Høyesterett, jf. tvistemålsloven § 180 første ledd. Advokat Wahl-Larsen har oppgitt at han vil avkreve sine klienter kr 53 472 – hvorav salær utgjør kr 45 000. Merverdiavgift av utgiftene utgjør totalt kr 12 833. Advokat Wahl-Larsen har henvendt seg til fylkesskattesjefen i Aust-Agder med forespørsel om dette beløpet vil være fradragsberettiget for C og D . Han har fått opplyst at 2/3 av utgiftene vil være fradragsberettiget. Da det ved konsesjonsbehandlingen ble lagt til grunn at våningshuset utgjorde 1/3 av eiendommens verdi, vil det derimot ikke bli innrømmet fradrag for denne del av merverdiavgiften. Etter dette er det krevd erstatning for 1/3 av merverdiavgiften med kr 4 278 som tilkjennes. For Høyesterett tilkjennes det etter dette kr 57 750 i saksomkostninger.
- (42) Jeg finner derimot ikke grunn til å endre lagmannsrettens omkostningsavgjørelse.
- (43) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen post 1 og 3, stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A og B en for begge og begge for en 57 750 – femtisjutusensjuhundreogfemti – kroner til C og D med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (44) Dommer **Støle:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (45) Dommer **Bruzelius:** Likeså.
- (46) Dommer **Gussgard:** Likeså.
- (47) Justitiarius **Schei:** Likeså.

- (48) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom, domsslutningen post 1 og 3, stadfestes.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler A og B en for begge og begge for en 57 750 – femtisjutusensjuhundreogfemti – kroner til C og D med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.