



NORGES HØYESTERETT

Den 25. juni 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-01138-A, (sak nr. 2007/1824), sivil sak, anke,

Magnus Høye

Jan Espen Schildmann

(advokat Lars Ivar Nyland – til prøve)

mot

Borettslaget Dælenenggata 3

(advokat Hanne Kristine Heum Karlsen –
til prøve)

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

- (1) Dommer **Stang Lund**: Saken gjelder krav om prisavslag eller erstatning etter kjøp av andeler med leierett i borettslag. Spørsmålet er om selger har unnlatt å gi relevante opplysninger eller gitt uriktige opplysninger om fellesgjelden, jf. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8.
- (2) Borettslaget Dælenenggata 3 i Oslo eier en bygård som er oppført i 1955. I 2003 besluttet borettslaget å rehabilitere gården og øke antallet leiligheter fra 48 til 61. En leilighet var til bruk for vaktmester. Salget av de nye leiligheter skulle bidra til å finansiere rehabiliteringen.
- (3) Rehabiliteringen startet høsten 2003. I desember samme år fikk eiendomsmegler i oppdrag å selge de nye leilighetene. I salgsoppgaven av 18. desember 2003 opplyses om fellesgjelden:

”I henhold til opplysninger fra forretningsfører i brev av 10.12 03 er leilighetens andel fellesgjeld ca kr. 60.000,-. I følge opplysninger fra samme er det stipulert med en endelig andel fellesgjeld på mellom kr. 80-120.000,- etter rehabiliteringen.”
- (4) Fellesgjelden etter rehabilitering skulle fordeles likt mellom andelshaverne.

(5) Forsommeren 2004 ble leilighetene lagt ut for salg. Magnus Høye kjøpte 12. juli 2004 andel med leierett til en av de nye leilighetene for 1 100 000 kroner. Den 1. september 2004 kjøpte Jan Espen Schildmann tilsvarende andel med leierett for 990 000 kroner.

(6) I begge kontraktene framgår det av § 1 siste ledd at:

”Kjøper er kjent med at i tillegg til den forannevnte kjøpesum, overtas andel av borettslagets fellesgjeld, som ifølge forretningsfører pt. ikke er endelig fastsatt for denne bolig. Andel fellesgjeld betjenes gjennom betaling av husleien, som pr. d.d. for denne bolig er kr. 1.750,- i henhold til opplysninger fra forretningsfører.”

(7) Våren 2005 ble Schildmann klar over at hans andel av fellesgjelden var om lag 170 000 kroner. Schildmann reklamerte 19. mai 2005 til borettslagets forretningsfører og krevde erstatning fordi borettslaget/megleren i forbindelse med salget hadde gitt uriktige opplysninger om fellesgjelden. Senere på sommeren ble Høye av Schildmann gjort kjent med at fellesgjelden var 170 000 kroner for hver andel. Høye reklamerte 29. august 2005 og krevde erstatning på samme grunnlag. På vegne av borettslaget tilbakeviste advokat Jan Fredrik Ottesen 25. mai og 31. august 2005 kravene. I brev 21. september 2005 opplyste Ottesen at fellesgjelden var 177 000 kroner per andel.

(8) Den 31. januar 2006 reiste Schildmann og Høye sak for Oslo tingrett med krav om prisavslag, subsidiært erstatning, med henholdsvis 79 606 kroner og 77 000 kroner med tillegg av forsinkelsesrente. Oslo tingrett avsa 22. mai 2006 dom med slik slutning:

- ”1. Borettslaget Dælenggata 3 dømmes til å betale Jan Espen Schildmann kroner 60 000 – sekstitusen – innen to uker fra forkynnelse av denne dom.**
- 2. Borettslaget Dælenggata 3 dømmes til å betale Magnus Høye kroner 60 000 – sekstitusen – innen to uker fra forkynnelse av denne dom.**
- 3. Borettslaget Dælenggata 3 tilpliktes å erstatte Jan Espen Schildmann og Magnus Høyens omkostninger med kroner 44 550 – førtifiretusenfemhundrefemti – innen to uker fra forkynnelse av denne dom.**
- 4. Det påløper i tillegg renter etter forsinkelsesrenteloven § 3, første ledd, første punktum fra forfall og til betaling skjer for beløpene angitt i postene 1 - 3 ovenfor.”**

(9) Tingretten fant at det forelå en mangel etter avhendingsloven § 3-8 og tilkjente et prisavslag skjønnsmessig på 60 000 kroner medregnet avsavnsrente til hver.

(10) Borettslaget Dælenenggata 3 anket til Borgarting lagmannsrett som 29. oktober 2007 avsa dom med slik domsslutning:

- ”1. Borettslaget Dælenenggt. 3 frifinnes.**
- 2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.”**

(11) Lagmannsretten la til grunn at borettslaget var klar over at byggekostnadene ville bli høyere enn budsjettet og derved høyere enn det som var lagt til grunn ved stipuleringen av fellesgjelden i salgsoppgaven fra desember 2003. Lagmannsretten kom imidlertid under noe tvil at dette var opplysninger kjøperne etter omstendighetene ikke hadde grunn

til å regne med å få. Retten la vekt på at det på kontraktstidspunktet fortsatt var usikkerhet med hensyn til både hva de samlede kostnader ved rehabiliteringen ville utgjøre og hva salgene av nye leiligheter samlet ville innbringe. I den utstrekning kjøperne mente at fellesgjeldens størrelse var av betydning, var disse nærmest til å få inntatt de nødvendige forbehold i avtalen.

- (12) Magnus Høye og Jan Espen Schildmann har anket til Høyesterett. Ankene gjelder i det vesentlige rettsanvendelsen.
- (13) De ankende parter og tre vitner har gitt skriftlige forklaringer til bruk for Høyesterett. Under saksforberedelsen har ankemotparten frafalt en anførsel om at reklamasjonene ble framsatt for sent. For øvrig står saken i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (14) De ankende parter, *Jan Espen Schildmann og Magnus Høye*, har kort oppsummert anført:
- (15) Selger og megler har gitt uriktige opplysninger om fellesgjelden i forbindelse med salget. Opplysningene har hatt betydning for avtaleforholdet, da fellesgjeldens størrelse er avgjørende for kontantvederlaget for en borettslagsleilighet. Salgsoppgavens opplysning om ”endelig andel” av fellesgjelden var slik at kjøperne måtte kunne stole på at fellesgjelden i alle fall ikke ville overstige 120 000 kroner. Dette underbygges av meglers opplysninger under visningen, hvoretter andel fellesgjeld sannsynligvis ville ligge i det nedre sjikt av intervallet oppgitt i salgsoppgaven. De uriktige opplysningene i forbindelse med salget er en mangel etter prinsippene i avhendingsloven § 3-8.
- (16) Subsidiært gjøres gjeldende at selger ikke har overholdt opplysningsplikten etter prinsippene i avhendingsloven § 3-7. Lagmannsrettens rettsanvendelse er feilaktig når den kommer til at kjøperne etter omstendighetene ikke hadde grunn til å regne med å få ytterligere opplysninger om fellesgjelden. Når salgsoppgaven inneholder presise opplysninger om fellesgjelden, blir opplysningsplikten ytterligere skjerpet. Selger kan ikke forholde seg taus når det på salgstidspunktet var på det rene at det forelå en betydelige kostnadsoverskridelse. Borettslaget visste da at fellesgjelden ville bli vesentlig høyere enn det som gikk fram av salgsoppgaven. Dette skulle vært opplyst til kjøperne før avtale ble inngått.
- (17) Økningen av fellesgjelden er betydelig og har innvirket på avtalene. Den avtalte kjøpesum er basert på at fellesgjelden etter rehabiliteringen ikke ble mer enn 120 000 kroner. Selger har ikke ført noe bevis for at opplysningene om fellesgjelden ikke virket inn på avtalen
- (18) Utmåling av prisavslaget eller erstatningen blir den samme enten kravene forankres i avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. De ankende parter har godtatt tingrettens skjønnsmessige utmåling.
- (19) Magnus Høye og Jan Espen Schildmann har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Tingrettens dom punkt 1-4 stadfestes.**
 2. **Jan Espen Schildmann og Magnus Høye tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsretten med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, for tiden 12,25 %, fra forfall til betaling skjer.**

3. **Det offentlige tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens § 3 første ledd første punktum, for tiden 12,25 %, fra forfall til betaling skjer.”**

- (20) Ankemotparten, *Borettslaget Dælenenggata 3*, har kort oppsummert anført:
- (21) Lagmannsrettens dom er riktig, og ankemotparten kan i det vesentligste slutte seg til lagmannsrettens domsgrunner.
- (22) Sakens sentrale spørsmål knytter seg til forbeholdet i kjøpekontraktene § 1 siste ledd. Det går her klart fram at borettslagets fellesgjeld ikke er endelig fastsatt. I tillegg følger av salgsoppgaven at fellesgjelden for hver andel er ”stipulert” til mellom 80 000 og 120 000 kroner etter rehabiliteringen. Borettslaget har således tatt klare forbehold om størrelsen av fellesgjelden. Opplysningene i salgsoppgaven gjelder framtidige forhold og må ses i sammenheng med kjøpekontraktenes bestemmelse om fellesgjeld. Lagmannsretten har korrekt kommet til at kjøperne etter omstendighetene ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om fellesgjelden. Det foreligger derfor ikke en mangel.
- (23) Hva angår meglers opplysninger under visningen slutter ankemotparten seg til lagmannsrettens dom. Uansett kan ikke meglers antakelser om fellesgjelden redusere betydningen av de forbehold som uttrykkelig er tatt inn i kontraktene og salgsoppgaven.
- (24) Det foreligger heller ikke forhold som borettslaget kjente eller måtte kjenne til som kjøperne hadde grunn til å regne med å få etter § 3-7. Størrelsen av fellesgjelden var ikke avklart da salgene fant sted i juli og september 2004. Fortsatt var ikke alle leiligheter solgt, og de endelige utgifter til rehabilitering var ikke avklart. Borettslaget er ikke en profesjonell utbygger og handler til beste for alle andelshavere. Dersom kjøperne ønsket mer detaljerte opplysninger om fellesgjelden, kunne de tatt kontakt med forretningsfører.
- (25) Uansett er ikke økningen av fellesgjelden så betydelig at dette har innvirket på avtalene. Den prosentvise økning sett i forhold til kjøpesummene er ubetydelig. Fellesutgiftene ble ikke øket.
- (26) Borettslaget har ikke innvendinger mot tingrettens skjønnsmessige fastsettelse av prisavslag/erstatning.
- (27) Borettslaget *Dælenenggata 3* har nedlagt slik påstand:
- ”1. **Borettslaget *Dælenenggata 3* frifinnes.**
 2. **Magnus Høye og Jan Espen Schildmann dømmes in solidum til å betale det offentlige saksomkostninger for Høyesterett.**
 3. **Magnus Høye og Jan Espen Schildmann dømmes in solidum til å betale Borettslaget *Dælenenggata 3s* omkostninger for Oslo tingrett og Borgarting lagmannsrett.”**
- (28) *Jeg finner det klart at anken må tas til følge.*
- (29) Innledningsvis nevnes at avhendingsloven § 1-1a første ledd bestemmer at loven gjelder for avtaler om salg av andel i borettslag og avtaler om rett til bopel som er eller skal

knyttet til andel i borettslag. Bestemmelsen ble tilføyd ved lov nr. 39/2003. Lovendringen trådte i kraft 15. august 2005. Partene har lagt til grunn at prinsippene i § 3-7 og § 3-8 om når manglende eller uriktige opplysninger medfører at eiendommen har en mangel, også gjelder for avtaler om avhending av andeler i borettslag inngått før ikrafttreden. Jeg er enig i dette.

- (30) Avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 om manglende og uriktige opplysninger om eiendommen tar sikte på at kjøper skal kunne stole på at selger gir riktige og fullstendige opplysninger om faktiske og rettslige forhold av betydning. Dette gjelder også for opplysninger i annonser, salgsprospekt eller annen markedsføring på vegne av selgeren, jf. § 3-8 første ledd andre punktum. Det følger av dom i Rt. 2001 side 369 at når selger velger å bruke en tilstandsrapport overfor kjøper, har selger risikoen for manglende eller uriktig opplysninger i rapporten. Selgers strenge opplysningsplikt underbygges også av § 3-10 tredje ledd som fastslår at første og andre ledd om befaring og annen forundersøkelse ikke begrenser selgers opplysningsplikt etter § 3-7. Jeg behandler først spørsmålet om opplysninger om fellesgjelden i salgsoppgaven fra desember 2003 var uriktige da de ankende parter kjøpte sine andeler med tilknyttet leilighet i juli og september 2004, jf. § 3-8.
- (31) Det følger av begge kjøpekontrakter § 1 siste ledd at kjøper skal overta en andel av borettslagets fellesgjeld som ifølge forretningsfører for tiden ikke er endelig fastsatt. Av salgsoppgaven fra desember 2003 framgår at leilighetens andel av fellesgjeld er ca. 60 000 kroner. Ifølge forretningsfører er den endelige andel av fellesgjelden stipulert til mellom 80 000 kroner til 120 000 kroner etter rehabiliteringen. Etter avhendingsloven § 3-8 har selger risikoen for at opplysningene i salgsoppgaven er korrekte når avtale inngås.
- (32) Ankemotparten har anført at opplysningene i salgsoppgaven ikke kan forstås slik at den stipulerte øvre grense på 120 000 kroner er bindende for borettslaget. Til underbygging av dette er blant annet vist til at kjøpekontrakten må gå foran salgsoppgaven. Kontrakten angir ingen øvre grense for fellesgjelden etter rehabiliteringen. Jeg bemerker at spørsmålet i saken er om opplysningene om fellesgjelden i salgsoppgaven er uriktige og utgjør en mangel etter § 3-8. Det avgjørende er om opplysningene fra desember 2003 fortsatt var riktige da avtalene om kjøp ble inngått i juli og september 2004. Dersom salgsoppgaven ikke var riktig på disse tidspunktene, skulle den før avtalene ble inngått vært rettet på en tydelig måte eller kjøperne gjort kjent med dette på annen måte, jf. andre ledd.
- (33) Etter min mening er det ikke tvilsomt at opplysningene i salgsoppgaven fra desember 2003 om fellesgjelden var blitt uriktige i juli 2004. Den av borettslaget engasjerte byggeleder har i sin skriftlige forklaring for Høyesterett opplyst at hovedårsaken til de betydelige overskridelsene var nødvendige tilleggsarbeider i forbindelse med rehabiliteringen og bygging av nye leiligheter. Tilleggsarbeidene gjaldt blant annet uforutsett mye kjerneboring og arbeid med fjerning av rør for varme, kobling av gamle ventilasjonskanaler, mer rivning enn forutsatt, utbedring og oppbygging av vegger i bad og uforutsett asbest. Dette ble rapportert til styret en gang hver måned, og det ble framlagt en status med framdrift og økonomi samt øvrige problemer som trengte en avgjørelse fra borettslagets styre. I framlagte prognoser til styret fra januar 2004 og fram til og med mai 2004 økte utgiftene med rehabiliteringen fra 15,5 millioner i januar til 19,3 millioner i mai. Den endelige byggesum ble 20,5 millioner kroner. Gjensidige NOR Bank ga 25. juni

2004 tilsagn om forhøyelse av byggelånet til 19,5 millioner kroner. Styret hadde ikke grunnlag for å anta at de økte byggekostnader ville bli kompensert av økte salgsinntekter. Fram til begynnelsen av juli hadde salget gått tregt. Mange av de nye leilighetene var solgt før september, men salg av de gjenværende leiligheter kunne ikke innbringe beløp i forhold til det budsjetterte av vesentlig betydning for størrelsen av fellesgjelden.

- (34) Min konklusjon blir etter dette at styret visste at opplysningene om fellesgjelden i salgsoppgaven fra desember 2003 ikke lenger var korrekte da kjøpekontraktene ble inngått i juli og september 2004. Den endelige andel av fellesgjelden ble som nevnt 177 000 kroner per andel.
- (35) Spørsmålet er om de uriktige opplysninger i salgsoppgaven har virket inn på avtalen, jf. § 3-8 andre ledd.
- (36) Det er generelt sett åpenbart at en økning av fellesgjelden i forhold til opplysningene i salgsoppgaven har betydning for kontantvederlaget. Partene er enige om at kontantvederlaget og andel fellesgjeld samlet gir prisen på leilighetene. Det er ingen forskjell mellom fellesgjeld og annen gjeld som kjøper etter kjøpsavtalen skal overta. Jeg tilføyer at den nye lov om eiendomsmegling § 6-7 tredje ledd bestemmer at ved formidling av sameieandeler og eierseksjoner skal den skriftlige oppgaven fra megler inneholde blant annet lånevilkårene for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlige felleskostnader samt andre kostnader som knytter seg til dette. Det følger av bestemmelsen at størrelsen på eventuell fellesgjeld må opplyses, jf. NOU 2006:1 om eiendomsmegling side 120 andre spalte.
- (37) Selger har ikke ført noe bevis for at kjøperne i dette tilfelle ikke la vekt på fellesgjeldens størrelse. Økingen av fellesgjelden fra 120 000 kroner til 177 000 kroner har betydning for kontantvederlaget. Det er uten betydning at økningen ikke førte til høyere fellesutgifter til rente, nedbetaling, vedlikehold og drift. Det foreligger da etter § 3-8 en mangel som gir rett til forholdsmessig prisavslag etter § 4-12. Partene er for Høyesterett enige om at prisavslaget med tillegg av avsavnsrente utgjør 60 000 kroner for hver av de ankende parter.
- (38) Anken har ført fram. Saksomkostninger må tilkjennes for alle instanser, jf. tvistemålsloven § 180 andre ledd og § 172 første ledd. De ankende parter ble tilkjent saksomkostningene for tingretten med 44 550 kroner. Det er krevd saksomkostninger i henhold til omkostningsoppgave for lagmannsretten med 79 700 kroner. For Høyesterett er det krevd salær med tillegg av merverdiavgift med 69 063 kroner og utlegg til rettsgebyr 22 840 kroner, til sammen 91 903 kroner. Kravene tas til følge.
- (39) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett betaler borettslaget Dæleneggata 3 v/styrets leder 171 603 – ethundreogsyttientusensekshundreogtre – kroner til Jan Espen Schildmann og Magnus Høye i fellesskap innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige

forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

- (40) Dommer **Stabel:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (41) Dommer **Tønder:** Likeså.
- (42) Dommer **Flock*:** Likeså.
- (43) Dommer **Lund:** Likeså.
- (44) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

Rettet til
***Endresen**
i medhold av
tvistemålsloven
§ 156, jf. § 158.

11. august 2008
Ketil Lund
(sign.)

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for lagmannsrett og Høyesterett betaler borettslaget Dælenenggata 3 v/styrets leder 171 603 – ethundreogsyttientusensekshundreogtre – kroner til Jan Espen Schildmann og Magnus Høye i fellesskap innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes: