



NORGES HØYESTERETT

Den 29. mars 2012 avsa Høyesterett dom i

HR-2012-00672-A, (sak nr. 2011/1477), sivil sak, anke over dom,

A AS

(advokat Anne Cathrine Røed)

mot

B

C

(advokat Erling Grimstad – til prøve)

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

- (1) Dommer **Endresen**: Saken gjelder spørsmålet om et krav om tilbakeføring av fast eiendom, grunnet på at overdragelsen av eiendommen er ugyldig, er gjenstand for foreldelse.
- (2) Den 5. juni 2003 utstedte D skjøte for eiendommen gnr. 153 bnr. 3 i X kommune til A AS. Skjøtet ble tinglyst 23. september samme år. Kjøpekontrakt datert 26. april 2002 var inngått med selskapet E AS som kjøper. Den 21. oktober 2002 ble det gjort en tilleggsavtale, og 7. mars 2003 samtykket D til at kjøper kunne overdra ”alle rettigheter og forpliktelser etter kjøpekontrakten til ny kjøper”. Kontrakten ble av kjøper deretter overdradd til A AS. Det er ikke avklart om avtalen er oppfylt fra kjøpers side.
- (3) Den 31. mars 2004 ble Ds ektefelle oppnevnt som hans hjelpeverge. D innga 26. august 2004 stevning og begjæring om midlertidig forføyning med sikte på tilbakeføring av eiendommen i X. Det ble ved midlertidig forføyning fastsatt rådighetsforbud. Saken ble stanset i 2005, og da det ikke ble inngitt begjæring om igangsettelse av saken, ble den hevet ved kjennelse den 18. april 2007.
- (4) D døde den 19. mai 2007. Hans barn B og C overtok boet til privat skifte. Ved stevning 17. november 2009, til Eiker, Modum og Sigdal tingrett, reiste de to ny sak mot A AS

med påstand om tilbakeføring av eiendommen. Det ble primært anført at overdragelsen var ugyldig, idet D manglet rettslig handleevne på grunn av aldersdemens da avtale ble inngått, men også avtaleloven §§ 31, 33 og 36 ble påberopt.

- (5) A AS bestred i tilsvaret at avtalen var ugyldig, men gjorde også blant annet gjeldende at kravet på tilbakeføring var foreldet. Tingretten besluttet at foreldesspørsmålet skulle pådømmes særskilt på grunnlag av skriftlige innlegg fra partene. Tingretten fant at kravet var foreldet, og avsa 26. april 2010 dom med slik slutning:

- ”1. A AS frifinnes.**
- 2. B og C dømmes in solidum innen 14 – fjorten – dager fra dommens forkynnelse å betale kr. 74.000,- – syttifiretusen – i saksomkostninger til A AS med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra kravets forfall til betaling skjer.”**

- (6) B og C anket tingrettens dom til Borgarting lagmannsrett. Anken gjaldt tingrettens rettsanvendelse og saksbehandling. I anken anføres det at det ved behandlingen av foreldesspørsmålet må legges til grunn ”at D på overdragelsestidspunktet ikke hadde evne til å inngå rettslig bindende avtaler”. De øvrige påberopte grunnlag for ugyldighet berøres ikke i anken.

- (7) Lagmannsretten avsa 15. juli 2011, etter muntlige forhandlinger, dom med slik domsslutning:

- ”1. Krav fra B og C om overføring av eiendommen gnr. 153 bnr 3 i X kommune er ikke foreldet.**
- 2. I saksomkostnader for lagmannsretten betaler A AS til B og C 135 320 – etthundreogtrettifemtusentrehundreogtjue – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen. ”**

- (8) I premissene er dommens rekkevidde begrenset slik:

”Den foreliggende sak skal vurderes på bakgrunn av at de ankende parter mener at overdragelsen av eiendommen fra D i 2003 er ugyldig etter den ulovfestede lære om ugyldighet som følge av alvorlig sinnslidelse. Det faller utenfor rammen for denne saken å ta standpunkt til hva som ville ha vært situasjonen dersom det hadde vært anført andre grunnlag for krav om ugyldighet eller avtalerevisjon.”

- (9) A AS har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen. Saken står for Høyesterett i samme stilling som for lagmannsretten, og er begrenset slik det fremgår av det jeg har gjengitt fra lagmannsrettens dom.

- (10) Den ankende part, A AS, har i det vesentlige gjort gjeldende:

- (11) A AS er eier av den aktuelle eiendom. Den ble ervervet ved en ordinær avtale som begge parter så seg tjent med. Overdragelsen av eiendommen ble senere gjennomført ved utferdigelse av skjøte, som ble tinglyst. Ankemotpartenes krav bygger på at det eksisterer en plikt for den ankende part til å medvirke til en endring i den etablerte tilstand. Det er ingen gode grunner som tilsier at dette kravet ikke skal anses som en fordring i relasjon til foreldelsesloven § 1.

- (12) Ordlyden i foreldelsesloven § 1 gir liten veiledning, og det følger heller ikke noen klar løsning av de øvrige rettskilder. Høyesterett har ikke tidligere tatt stilling til spørsmålet, og vektleggingen av de ulike rettskilder vanskeliggjøres ved at disse i stor grad forholder seg mer generelt til om tinglige rettigheter kan foreldes. Problemstillingen i saken her er imidlertid begrenset til den særlige situasjon at eiers erverv bygger på en ugyldig avtale, og det er en vel etablert rettsoppfatning at det må sondres mellom det underliggende rettsforholdet og det avledete krav. At overdragerens krav på å få reetablert den tidligere rettstilstand må anses som en fordring, synes forutsatt både i rettspraksis og en rekke steder i forarbeidene til tidligere og någjeldende foreldelseslov.
- (13) Når en klar løsning ikke følger av de øvrige rettskilder, må det være riktig å legge vesentlig vekt på reelle hensyn. Det er på det rene at krav på restitusjon av vederlaget også omfattes av foreldelsesreglene, og det er ikke noen reelle hensyn som tilsier en avvikende regel om restitusjonskravet refererer seg til en fast eiendom eller annen gjenstand. Det er også gode grunner til at krav på tilbakeføring på grunnlag av ugyldighet skal foreldes etter de samme regler som et krav om tilbakeføring etter hevning av avtale på grunn av mangler.
- (14) Det må også være et tungtveiende hensyn at det er behov for å etablere en klar og lett praktikabel regel. Sondringen mellom tinglige rettigheter og obligatoriske krav er da uegnet. Skillet mellom obligatoriske og tinglige krav er ikke utviklet i relasjon til foreldesspørsmålet, og det er i senere år reist sterke innvendinger mot å knytte rettsvirkninger til sondringen.
- (15) Under enhver omstendighet må kravet på tilbakeføring ha fått karakter av fordring ved at kravet gjøres gjeldende for domstolene. Da stevning er uttatt mer enn tre år etter at stevning første gang ble uttatt mot den ankende part, vil kravet være foreldet.
- (16) A AS har nedlagt slik påstand:
- ”1. A AS frifinnes.
 2. A AS tilkjennes saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett på kr 325 828,- innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.”
- (17) Ankemotpartene, B og C, har i det vesentligste henholdt seg til lagmannsrettens dom, som hevdes å være riktig i begrunnelse og resultat. Ankemotpartenes krav på tilbakeføring av hytteeiendommen baserer seg direkte på den eiendomsrett D utvilsomt hadde før avtaleinngåelsen. At avtalen er ugyldig innebærer at eiendomsretten består, og denne tinglige rett er ikke gjenstand for foreldelse.
- (18) B og C har nedlagt slik påstand:
- ”1. Lagmannsrettens dom stadfestes.
 2. B og C tilkjennes sakens omkostninger.”
- (19) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (20) Hvilke krav som er gjenstand for foreldelse er angitt i foreldelsesloven § 1 første ledd, som lyder:

”Fordring på penger eller andre ytelser foreldes etter reglene i denne lov når ikke annet er lovbestemt.”

- (21) Spørsmålet er hva som i denne sammenheng omfattes av begrepet fordring. At en eiers vindikasjonskrav som utgangspunkt ikke foreldes, er utvilsomt. Det tvisten gjelder er om dette utgangspunktet kan opprettholdes når det reises krav om tilbakeføring av en eiendom som er overdradd i henhold til en avtale som forutsetningsvis er ugyldig fordi avhenderen mangler rettslig handleevne.
- (22) Ordlyden gir ikke særlig veiledning for den nærmere avgrensning. Det foreligger heller ikke noen avgjørelse fra Høyesterett som tar stilling til spørsmålet. De øvrige rettskilder er imidlertid avklarende. Forarbeidene til foreldelsesloven og den rettstradisjon det der bygges på, gir god veiledning.
- (23) I Innstilling fra den norske delegerte til å revidere foreldelsesloven i nordisk samarbeid, avgitt i april 1957, side 12–13, understrekes det i de spesielle motiver til utkastets § 1 første ledd at fordringsbegrepet må forstås på grunnlag av vanlig språkbruk og juridisk tradisjon. Det heter videre:

”Derimot er de t i n g l i g e r å d i g h e t s r e t t e r etter tradisjonell juridisk språkbruk (og rettspraksis) ikke å betegne som fordringer og er heller ikke gjenstand for foreldelse. De kan bare falle bort ved hevd eller annet ekstinktvt erverv. Således foreldes ikke en eiers vindikasjonsrett, en leietakers aktuelle bruksrett eller en servitutthavers aktuelle servituttrett.”

- (24) Det er her området for foreldelsesreglene angis, og det som ellers i innstillingen sies om foreldelse av restitusjonskrav, vil da måtte anses bare å ha relevans i forhold til krav som ikke allerede etter sin art er unntatt fra lovens virkeområde. I Ot.prp. nr. 38 (1977–78) side 51 er uttrykksmåten den samme som i innstillingen.
- (25) Uttalelsene i forarbeidene understreker sterkt den særlige stilling for de tinglige krav i relasjon til foreldelse, men adresserer ikke direkte den aktuelle problemstilling. Grensen mellom obligatoriske og tinglige krav er heller ikke klar, og det har vært advart mot å bygge direkte på sondringen ved avgrensningen av hvilke krav som etter sin art kan foreldes. Det er imidlertid ikke noe holdepunkt for at det var lovgivers intensjon å endre den tidligere rettstilstand på dette punkt, og det er da etter mitt syn nærliggende å lese forarbeidene i lys av det som var hevdet i teorien under den tidligere lov.
- (26) I C. Stub Holmboes bok Foreldelse av fordringer fra 1946, side 29, heter det:

”E i e r e n s k r a v på å få sin vel ervervede eiendom tilbake når han har tapt besittelsen, hans vindikasjonskrav, er ikke gjenstand for foreldelse, det bortfaller først når besitteren (eller en annen) er blitt eier av tingen, ved hevd, godtroenhetserverv eller på annen måte.”

- (27) I Augdahl, Den norske obligasjonsretts almindelige del, femte utgave 1987, side 117–119, behandles problemstillingen mer direkte. Om den situasjonen at tingen er kommet ut av eiers besittelse som følge av en avtale som ikke er bindende for ham, skriver Augdahl, etter å ha konstatert at det kan være aktuelt å oppstille krav om reklamasjon i slike tilfeller:

”Men å la en bestemt tidsfrist være avgjørende uten hensyn til forholdene i det enkelte tilfelle, vil være åpenbart urimelig – ikke minst fordi en slik regel i første rekke vil komme ondetroende mottager til gode.”

- (28) Også i Arnholms Almindelig obligasjonsrett, 2. utgave 1978, side 218–219, er Holmboes generelle synspunkt utbygget:

”Like utvilsomt er det at foreldelsesloven ikke rammer de utleveringskrav man vanligvis karakteriserer gjennom eierens almindelige vindikasjonsrett – hans rett til å kreve tingen tilbake fra en låntager eller leietager hvis rett er utløpt, fra tyven eller en annen urettmessig besitter, eller fra en som har fått den ved en ugyldig overdragelse fra eieren – så langt da hans vindikasjonsrett går;”

- (29) Det er ikke påberopt at det i tiden frem til vedtakelsen av den någjeldende foreldelseslov ble publisert avvikende synspunkter. Det er, på bakgrunn av det som synes å ha vært den alminnelige oppfatning av gjeldende rett, nærliggende å forstå det jeg har gjengitt fra forarbeidene slik at eiers vindikasjonsrett etter å gjennomført en overdragelse av eiendom basert på en ugyldig avtale, ikke foreldes.
- (30) I Hagstrøm, Obligasjonsrett, 2003, side 743, videreføres synspunktene under den någjeldende lov. Og i Kjørven med flere, Foreldelse av fordringer, 2011, side 77, tas det også uttrykkelig stilling til problemstillingen:

”For det første er det et spørsmål om kravet på tilbakeføringen av bestemte gjenstander i forbindelse med restitusjon ved ugyldighet kan anses som en fordring på gjenstanden som kan foreldes. I disse tilfellene, hvor det eksempelvis skal skje en tilbakeføring av en eiendom eller en løsøre gjenstand, må kravet på tilbakeføringen etter min vurdering som et utgangspunkt anses som en vindikasjonsrett. Når avtalen som lå til grunn for overføringen ikke er bindende for partene, kan ikke eiendomsretten anses å ha gått over til erververen. I disse tilfellene foreligger det dermed en vindikasjonsrett for den egentlige eieren av gjenstanden.”

- (31) Den ankende part har vist til en rekke rettsavgjørelser der det er lagt til grunn at et restitusjonskrav er undergitt foreldelse. Jeg kan ikke se at disse dommene, som alle gjelder ordinære pengekrav, har vekt for løsningen av foreldesspørsmålet for krav på restitusjon av eiendom eller spesifisert løsøre gjenstand basert på eiendomsrett. Heller ikke for øvrig er det påberopt rettsavgjørelser som avklarer det prinsipielle spørsmål.
- (32) Som det fremgår av det jeg har gjengitt fra teorien, er det også gode reelle grunner som tilsier at ankemotpartenes krav på å få tilbakeført eiendommen, anses som et vindikasjonskrav som ikke foreldes. Den ankende part har imidlertid fremhevet at dette innebærer en løsning som både avviker fra løsningen i den situasjon at kjøper hever avtalen på grunn av mangler, og fra det som vil gjelde om det er kjøper som fremmer krav på grunnlag av en ugyldig kjøpekontrakt. Det er også pekt på at det kan være uklart hvor langt vindikasjonssynspunktet bærer. Jeg kan ikke se at disse innvendingene er særlig tungtveiende, og uansett kan de ikke slå gjennom overfor den klare lovgiverforutsetning som er kommet til uttrykk i forarbeidene til foreldelsesloven.
- (33) Den ankende part har også fremhevet at det rettspolitisk vil være en meget uheldig løsning om tvister av denne art skal kunne opprettholdes i ubegrenset tid. Dette ville utvilsomt ha vært et synspunkt av vekt om en handleplikt ikke etter omstendighetene kunne etableres på et alternativt grunnlag. Det er imidlertid på det rene at eier kan tape sin rett ved passivitet. At dette gjennomgående vil ha større aktualitet ved andre

ugyldighetsgrunner enn ved manglende rettslig handleevne, er i denne sammenheng uten betydning.

- (34) Min konklusjon er etter dette at overdragers restitusjonskrav overfor den som har ervervet gjenstanden ved en avtale som ikke er bindende for overdrageren ikke foreldes, er et utslag av en innarbeidet rettstradisjon, synes forutsatt av lovgiver og har hatt alminnelig tilslutning i teorien over lang tid. Jeg kan ikke se at det er noen grunn til å fravike denne forståelse av foreldelsesloven.
- (35) Den ankende part har som en selvstendig anførsel gjort gjeldende at kravet på tilbakeføring må være gjenstand for foreldelse etter at dette ble fremmet. Kravet må etter at det ble fremmet vurderes løstrevet fra dets grunnlag. Jeg kan ikke se at det er anført rettslige argumenter til støtte for denne konstruksjonen, og konkluderer da at kravets karakter opprettholdes uavhengig av de rettslige skritt som ble tatt for å få eiendommen tilbake.
- (36) Anken har ikke ført frem, og ankemotpartene må tilkjennes sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd. Sakskostnadene fastsettes i samsvar med kostnadsoppgaven til 28 750 kroner inklusive merverdiavgift.
- (37) Jeg stemmer for denne

DOM :

1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A AS til B og C i fellesskap 28 750 – tjueåttetusensyvihundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (38) Dommer **Tjomsland**: Jeg har funnet saken noe tvilsom.
- (39) Som nevnt av førstvoterende foreligger det ikke noen Høyesterettsdom hvor det tas stilling til det som er problemstillingen i denne saken. I Rt. 2003 side 158 unnlot Høyesterett således å ta stilling til det "uavklarte" rettsspørsmål om et slikt tilbakesøkningskrav var gjenstand for foreldelse, selv om prosedyren for Høyesterett i det vesentlige hadde dreiet seg om dette.
- (40) Etter mitt syn er det – ut fra en realbetraktning – atskillig som kunne tale for å anse et restitusjonskrav på grunn av en ugyldig kjøpsavtale som en "fordring på restitusjon" i forhold til foreldelsesloven, hva enten det er selger eller kjøper som påberoper seg ugyldighet. Om det som utgangspunkt foreligger et slikt restitusjonskrav beror jo på om det foreligger ugyldighet og ikke på hva slags objekt det er tale om å restituere.
- (41) Jeg innser imidlertid at det, som redegjort for av førstvoterende, synes å være en nokså langvarig og alminnelig rettsoppfatning at selgers krav på restitusjon ved en ugyldig avtale ikke er gjenstand for foreldelse. Selv om dette standpunkt har vært begrunnet i betraktninger omkring sontringen mellom tinglige og obligatoriske rettigheter, som ikke primært synes å være utviklet med sikte på foreldesspørsmålet, er jeg på bakgrunn av

fastheten i det rettsmateriale som førstvoterende har vist til, blitt stående ved ikke å oppta noen dissens.

- (42) Dommar **Utgård:** Eg er i det hovudsaklege og i resultatet einig med førstvoterande, dommar Endresen.
- (43) Dommer **Falkanger:** Likeså.
- (44) Justitiarius **Schei:** Likeså.
- (45) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler A AS til B og C i fellesskap 28 750 – tjueåttetusensyvhundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: