



# NOREGS HØGSTERETT

Den 23. juni 2014 vart det av Høgsteretts ankeutval med justitiarius Schei og dommarane Utgård og Normann i

**HR-2014-01307-U, (sak nr. 2014/1011), sivil sak, anke over orskurd:**

A

B

(advokat Arne Gjesdal)

mot

C

(advokat Joanne Vaardal-Lunde)

sagt slik

## O R S K U R D :

- (1) Anken gjeld fristen for å krevje verdsetjing ved takstnemnd ved utøving av kjøperett etter eigarseksjonslova §§ 14-17.
- (2) C er leigetakar i ei leilegheit i X. Leilegheita har vorte omgjort til eigarseksjon, noko som etter eigarseksjonslova § 14 har utløyst ein rett for henne til å kjøpe seksjonen.
- (3) Ved brev 25. april 2013 frå advokat Arne Gjesdal på vegner av eigarane, A og B, vart C gitt tilbod om kjøp av seksjonen.
- (4) Den 14. september 2013 sette C ved advokat Joanne Vaardal-Lunde fram kravsmål til Bergen tingrett om takstnemnd, jf. eigarseksjonslova § 16 andre ledd. Eigarane påsto kravsmålet avvist som for seint framsett, jf. § 17. Dette vart motsagt av C.
- (5) Bergen tingrett gav 3. januar 2014 orskurd der kravsmålet om takstnemnd frå C vart fremja. Tingretten kom til at tilbodet til C frå eigarane ikkje oppfylte krava i eigarseksjonslova § 15, og at det derfor ikkje løp nokon frist etter § 17 for å krevje takstnemnd.
- (6) Eigarane anka til Gulating lagmannsrett, som 26. mars 2014 gav orskurd med slik slutning:

"1. Anken forkastes.

2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler A og B, en for begge og begge for

en, 5000 – femtusen – kroner til C innen 2 – to – uker fra forkynnelse av kjennelsen."

(7) Lagmannsretten kom til at det ikkje var nødvendig å ta stilling til om tilbodet oppfylte krava i eigarseksjonslova § 15, då eigarane etter ei konkret vurdering måtte reknast for å ha tapt retten til å gjere gjeldande at kravsmålet var sett fram for seint.

(8) A og B har anka til Høgsterett. Anken gjeld lovforståinga hos lagmannsretten. Dei har sett fram slik påstand:

- "1. Primært: Krav om takstnemnd etter eierseksjonsloven § 17 avvises som for sent framsatt.
2. Subsidiært: Lagmannsrettens kjennelse oppheves og hjemvises til ny behandling.
3. I tilfelle påstandens punkt 1 tas til følge: Den ankende part tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsrett og Høyesterett med kr 12 000 + mva.
4. I tilfelle påstandens punkt 2 tas til følge: Omkostningsspørsmålet utstår til endelig avgjørelse."

(9) C har teke til motmæle. Det blir gjort gjeldande at lagmannsretten har forstått lova rett. Subsidiært blir det gjort gjeldande at tilbodet ikkje oppfylte krava i eigarseksjonslova § 15, og at det då ikkje gjaldt nokon frist. Ho har sett fram slik påstand:

- "1. Anken forkastes.
2. C tilkjennes sakskostnader med kr 18 000,- ink mva for lagmannsretten og Høyesterett."

(10) *Høgsteretts ankeutval* viser til at kompetansen til utvalet er avgrensa til å prøve saksbehandlinga og lovtolkinga hos lagmannsretten, jf. tvistelova § 30-6. Anken må reknast å gjelde lagmannsretten si tolking av føresegnene i eigarseksjonslova om utøving av kjøperett. Denne tolkinga kan utvalet prøve.

(11) I kjøpetilbodet viste eigarane til eigarseksjonslova kapittel 3, som vart lagt ved i kopi. Lagmannsretten fann det ikkje nødvendig å ta stilling til om dette oppfylte kravet i § 15 om at kjøpetilbodet skal innehalde "opplysning om leierens rettigheter og plikter etter kapitlet her".

(12) Lagmannsretten har lagt til grunn at C var i ei villfaring, då ho hadde fått inntrykk av at ho kunne setje fram kravsmål om takstnemnd overfor advokaten. I lagmannsrettens orskurd heiter det om dei rettslege spørsmåla:

**"Rettslig sett må utgangspunktet være at C - når hun har mottatt et tilbuds brev som oppfyller de lovbestede krav - selv bærer risikoen for i det videre å opptre slik at hun ivaretar sine rettigheter. Slik denne konkrete saken ligger an, har lagmannsretten likevel kommet til at utgangspunktet må fravikes.**

Lagmannsretten legger til grunn at C i sin kontakt med ankede parter advokat ble gitt det inntrykk at hun kunne fremsette krav om takstnemnd overfor ham. Dette samsvarer med mail av 10. juli og med at hun to uker senere i mail til advokaten '... setter med dette fram krav om takstnemnd'. Lagmannsretten legger også til grunn at det gjennom mailen av 25. juli ble klart for de ankende parter at C befant seg i slik villfarelse, og likeledes at hun trodde at hun ved sitt krav om takstnemnd til advokaten, hadde gjort det som var nødvendig for å ha sine rettigheter i behold innenfor de frister som løp.

I denne situasjonen påhvilde det både advokaten, som representant for de ankende parter, og de ankede parter en opplysnings- og lojalitetsplikt. De var, som mer profesjonelle aktører og den presumptivt sterkeste part i avtaleforholdet, forpliktet til å gjøre C oppmerksom på at

**krav om takstnemnd må fremsettes for tingretten, slik at hun kunne rette opp sin feil og gjøre det som var nødvendig for at hennes kjøperett ikke skulle gå tapt. Når dette ikke ble gjort, kan ankende parter, etter lagmannsrettens syn, ikke senere påberope seg at Cs begjæring er fremsatt for sent."**

- (13) Utvalet viser til at ein eigar etter eigarseksjonslova § 15 har plikt til å gi ein leigetakar "opplysning om leierens rettigheter og plikter" ved bruk av kjøperett. Det "vil i første rekke si opplysninger om adgangen til å forlange verdsettelse ved takstnemnd og om fristen for å bruke kjøperetten", jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) side 105-106, jf. også Hagen m.fl., Eierseksjonsloven, 2. utgåve, side 139. Som ei naturleg forlenging av plikta til å opplyse om dette i tilbodet, må det krevjast at eigaren etter framsetjinga av tilbodet ikkje gir villeiande informasjon og dessutan at eventuelle synberre villfaringar hos leigaren blir oppklara. Om eigaren gir villeiande informasjon eller forsømer plikta til oppklaring, må det ha som verknad at fristen i § 17 ikkje går, og først startar å gå igjen dersom eigaren rettar opp tilhøvet.
- (14) Lagmannsretten har såleis bygd på rett forståing av dei aktuelle føresegnene i eigarseksjonslova §§ 15-17. Anken må etter dette forkastast.
- (15) Anken har ikkje ført fram, og ankemotparten har krav på sakskostnader for alle instansane, jf. tvistelova § 20-2. Ankemotparten har sett fram krav om sakskostnader med 18 000 kroner medrekna meirverdiavgift samla for lagmannsretten og Høgsterett. Lagmannsretten tilkjende sakskostnader med 5 000 kroner medrekna meirverdiavgift. Utvalet legg denne avgjerda til grunn, slik at anken over lagmannsrettens orskurd då blir forkasta i sin heilskap. For Høgsterett blir nødvendige sakskostnader sette til 6 000 kroner medrekna meirverdiavgift.
- (16) Orskurden er samrøystes.

#### S L U T N I N G :

1. Anken blir forkasta.
2. I sakskostnader for Høgsterett betaler A og B ein for begge og begge for ein til C 6 000 – sekstusen – kroner innan 2 – to – veker frå forkynninga av denne orskurden.

Karl Arne Utgård  
(sign.)

Tore Schei  
(sign.)

Kristin Normann  
(sign.)

Rett utskrift: