



NORGES HØYESTERETT

Den 14. desember 2023 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Matheson og Normann og kst. dommer Elsheim i

HR-2023-2372-U, (sak nr. 23-156938SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:

A

B

(advokat Andreas Møller)

mot

C

avsagt slik

K J E N N E L S E :

- (1) Saken gjelder anke over kjennelse om gjenåpning av Fosen tingretts dom 30. januar 2020 i sak 19-124564TVI-FOSN.
- (2) C solgte i 2018 boligeiendommen ---vegen 0 i Bjugn kommune til A og B. Ved stevning til Fosen tingrett 23. august 2019 reiste kjøperne krav om heving og erstatning mot C og Protector Forsikring ASA, der hun hadde tegnet eierskifteforsikring. Også Cs ektemann, D, ble senere trukket inn i saken som saksøkt.
- (3) Under behandlingen for tingretten var partene enige om at det var grunnlag for heving, men uenige om det nærmere hevingsoppgjøret. Fosen tingrett avsa dom 30. januar 2020. Domsslutningen ble lydende:

- «1. Protector Forsikring ASA frifinnes.
2. D frifinnes.
3. Kjøpet av ---vegen 0 med gnr. 00 bnr. 000 i Bjugn kommune heves.
4. C dømmes til å tilbakebetale kr 4 408 722 - firemillionerfirehundreogåttetusensyvhundreogtjueto - kroner med tillegg av forsinkelsesrente fra 5. januar 2019 og frem til betaling skjer, innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse mot tilbakeføring av eiendommen ---vegen 0 i Bjugn kommune.
5. C, A og B dømmes en for alle og alle for en til å betale sakskostnader til Protector Forsikring ASA med kr 130 750 -

etthundreogtrettitusensyvhundreogfemti - kroner innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse.

6. A og B tilkjennes ikke sakskostnader.
7. D tilkjennes ikke sakskostnader.»

Punkt 3-5 ble rettskraftig avgjort ved tingrettens dom.

- (4) C fremsatte 12. desember 2022 begjæring til Møre og Romsdal tingrett om at domsslutningens punkt 3-5 ble gjenåpnet. Begjæringen ble blant annet begrunnet med at det forelå nye opplysninger om de faktiske utbedringskostnadene som hadde begrunnet at kontrakten ble hevet. Det ble også fremlagt en ny takstrapport fra september 2022, som konkluderte med at de nødvendige utbedringskostnadene var vesentlig lavere enn lagt til grunn ved Fosen tingretts behandling av saken.
- (5) Møre og Romsdal tingrett avsa 14. april 2023 kjennelse med slik slutning:
 - «1. Begjæring om gjenåpning av Fosen tingretts sak 19-124564TVI-FOSN avvises.
 2. C dømmes til innen 2 – to – uker å erstatte A og B sakskostnader med 59 000 – femtinitusen – kroner.»
- (6) C anket til lagmannsretten. Frostating lagmannsrett avsa 26. september 2023 kjennelse med slik slutning:
 - «1. Fosen tingretts sak 19-124564TVI-FOSN, domsslutningen punkt 3, 4 og 5, gjenåpnes.
 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A og B til C hennes utgifter til ankegebyr. I sakskostnader for tingretten betaler A og B 42.000 – førtitotusen – kroner samt rettsgebyr for tingrettens behandling til C. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker etter at kjennelsen er forkynt.»
- (7) A og B har anket til Høyesterett. Anken gjelder saksbehandlingen, rettsanvendelsen og bevisvurderingen. De anfører blant annet at lagmannsretten uriktig har lagt til grunn at de ikke hadde bestridt vurderingene i den nye takstrapporten. Videre er reglene i tvisteloven § 31-5 og § 31-6 uansett til hinder for gjenåpning.
- (8) De ankende parter har nedlagt slik påstand:
 - «1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves for så vidt gjelder domsslutningen punkt 1.
 2. A og B tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.»
- (9) C har inngitt tilsvaer. Hun anfører at lagmannsrettens kjennelse er korrekt. Det var grunnlag for gjenåpning etter tvisteloven § 31-4 bokstav a. Reglene i tvisteloven § 31-5 og § 31-6 er ikke til hinder for gjenåpning.

(10) Ankemotparten har nedlagt slik påstand:

- «1. Anke fra motparten forkastes.
2. A/B bærer sine egne sakskostnader for Høyesterett.
3. Beslutningen fra lagmannsretten opprettholdes.»

(11) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at saken gjelder videre anke over kjennelse om gjenåpning, og at ankeutvalgets kompetanse er begrenset til å prøve lagmannsrettens saksbehandling og generelle lovtolkning, jf. tvisteloven § 30-6.

(12) Utvalget bemerker at også Protector Forsikring ASA er omfattet av punkt 5 i den domsslutningen som begjæres gjenopptatt. Selskapet er imidlertid ikke gjort til part i gjenåpningssaken. Ut fra det resultat ankeutvalget er kommet til, er det ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

(13) Lagmannsretten har i sin kjennelse lagt til grunn at opplysningene om de reelle utbedringskostnader var «ukjent» for tingretten under behandlingen. Videre har lagmannsretten kommet til at det var

«meget høy grad av sannsynlighet for at hevingsspørsmålet ville fått et annet utfall dersom retten hadde hatt kunnskap om at de reelle utbedringskostnadene bare utgjorde knapt 6 % av kjøpesummen på 4 300 000 kroner, og mindre enn en tiendedel av det som takstrapportene la til grunn».

(14) Basert på dette konkluderte lagmannsretten med at vilkåret i tvisteloven § 31-4 bokstav a om at avgjørelsen høyst sannsynlig ville blitt en annen, var innfridd. I denne forbindelse bemerket lagmannsretten at ankemotparten

«ikke har bestridt verken opplysningene om reelle utbedringskostnader eller den påfølgende takstrapporten».

(15) Som følge av dette fant retten det ikke nødvendig å gjøre nærmere rede for takstrapporten eller hvorfor utbedringskostnadene var blitt «svært mye lavere enn først antatt».

(16) De ankende parter har under henvisning til sine anførsler opp gjennom instansene understreket at lagmannsretten tar grunnleggende feil når den bygger sin avgjørelse på at kjøperne ikke har bestridt de kostnadsopplysningene og takstrapportene som gjenåpningsbegjæringen bygger på.

(17) Høyesteretts ankeutvalg er enig i dette. Etter det utvalget kan se, fremgår det ikke noe sted at kjøperne mener de utbedringskostnader eller takstopplysninger som ligger til grunn for begjæringen, er riktige eller relevante for gjenåpningsspørsmålet. Selv om kjøperne i anketilsvaret for lagmannsretten særlig trakk frem vilkårene i tvisteloven § 31-5 andre ledd og § 31-6 første ledd første punktum som hinder for gjenåpning, ble det også vist til at de øvrige vilkårene for gjenåpning ikke var oppfylt. Som lagmannsretten selv har referert, viste kjøperne i den forbindelse til det som var sagt om dette i tilsvaret og øvrige prosesskriv til tingretten. For tingretten gjorde kjøperne gjeldende at det ikke var klart at rapporten var riktig

og heller ikke om boligen på tidspunktet for den nye vurderingen var i samme stand som under sakens ordinære behandling. Disse anførselene er også gjengitt i tingrettens dom.

- (18) Som følge av den uriktige forutsetningen om at kjøperne ikke hadde innvendinger mot rapporten, er lagmannsrettens konklusjon om at det «er meget høy grad av sannsynlighet for at hevingsspørsmålet ville fått et annet utfall dersom retten hadde hatt kunnskap» om de reelle utbedringskostnadene, helt ubegrunnet på et avgjørende punkt for gjenåpningsspørsmålet, se tvisteloven § 19-6 fjerde ledd, jf. HR-2016-1665-U avsnitt 15. Lagmannsrettens kjennelse må etter dette oppheves.
- (19) Anken har ført frem og de ankende parter skal tilkjennes sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd. Ankende parter har krevd til sammen 67 297 kroner, inklusive merverdiavgift. I tillegg kommer rettsgebyr med 7 458 kroner. Utgiftene anses nødvendige og tilkjennes, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.
- (20) Avgjørelsen er enstemmig.

S L U T N I N G

1. Lagmannsrettens kjennelse oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler C til A og B i felleskap 74 755 – syttifiretusensyvhundreogfemtifem – kroner innen 2 – to uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Kristin Normann
(sign.)

Wilhelm Matheson
(sign.)

Magni Elsheim
(sign.)