



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 29. april 2025 av Høyesterett i avdeling med

dommer Henrik Bull
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Cecilie Østensen Berglund
dommer Thom Arne Hellerslia
dommer Christian Lund

HR-2025-770-A, (sak nr. 24-155520SIV-HRET)
Anke over Frostating lagmannsretts dom 13. august 2024

I.

Trondheim kommune

(Kommuneadvokaten i Trondheim
v/advokat Øystein Block – til prøve)

mot

Holtermanns veg 1–13 AS

(advokat Erlend Wallevik Holstrøm)

II.

Holtermanns veg 1–13 AS

(advokat Erlend Wallevik Holstrøm)

mot

Trondheim kommune

(Kommuneadvokaten i Trondheim
v/advokat Øystein Block – til prøve)

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

(1) Dommer **Lund:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder et krav fra kjøper av en eiendom basert på en garanti fra selger knyttet til forurensning i grunnen. Spørsmålet i saken er om kravet er foreldet.
- (3) Trondheim kommune la i desember 2009 eiendommen Holtermanns veg 1 i Trondheim ut for salg som en utviklingseiendom. Eiendommen er på i overkant av 10 000 kvadratmeter. I prospektet og i en nylig utarbeidet reguleringsplan var det forutsatt at eiendommen skulle ha en parkeringskjeller. På eiendommen stod det et høyhus som ifølge prospektet måtte rehabiliteres eller rives. Kommunen forutsatte at kjøper også signerte en utbyggingsavtale for tomten.
- (4) Entra Eiendom AS innga bud på eiendommen 12. februar 2010. Den 19. februar 2010 aksepterte kommunen et forhøyet bud fra Entra. Kjøpesummen ble avtalt til 91 millioner kroner. Partene forhandlet deretter, med bistand fra advokater, om kjøpekontraktens ordlyd. Kjøpekontrakten ble inngått 27. august 2010 mellom kommunen og Entras heleide datterselskap Holtermanns veg 1–13 AS. Jeg vil i det følgende omtale kjøper som Entra.
- (5) I kjøpekontrakten var det tatt inn en bestemmelse om ansvar for forurensning i bygningsmassen og i grunnen. Av denne fremgikk det at dersom «det skulle avdekkes forurensning i grunnen på Eiendommen, skal Selger fullt ut dekke opprenskningskostnadene og Kjøpers eventuelle merkostnader og tap som følge av forurensningen. Dette ansvaret avgrenses ikke av reklamasjonsreglene».
- (6) Den 10. september 2010 inngikk partene også en utbyggingsavtale for eiendommen. Entra overtok eiendommen 15. november 2010.
- (7) Bygningsmassen på eiendommen ble revet i 2012 og 2013. Detaljregulering for eiendommen ble vedtatt av kommunen i november 2015. Rammetillatelse for byggetrinn 1, som inkluderte et nytt forretningsbygg, ble gitt i juni 2018. På oppdrag fra Veidekke Entreprenør AS, som var Entras hovedentreprenør for byggetrinn 1, utarbeidet Multiconsult en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen dekket også de senere byggetrinnene 2 og 3. Planen ble godkjent av kommunen i juli 2018. Ifølge Multiconsults sluttrapport for håndtering av forurenset grunn for byggetrinn 1, datert 15. februar 2019, ble totalt ca. 1 200 tonn forurensede masser og forurenset betong kjørt bort. Dette ga Entra en kostnad på 807 283 kroner.
- (8) For byggetrinn 2 og 3 ble Rambøll engasjert for miljøteknisk undersøkelse. Deres rapport forelå i januar 2020. Ifølge rapporten var påvist forurensningsnivå ikke høyere enn at massene kunne ligge igjen eller omdisponeres i prosjektet. Supplerende undersøkelser ble gjennomført av Norconsult i februar 2021. Disse undersøkelsene påviste områder med forurensningsnivå som overskred akseptkriteriene for eiendommen.

- (9) I mars 2021 inngikk Entra totalentreprisekontrakt med HENT AS for byggetrinn 2 og 3. Gravearbeidene på eiendommen startet samme måned. Det ble kjørt bort omkring 29 000 tonn forurenset masse. Partene er for Høyesterett enige om at kostnadene for dette var 12 millioner kroner.
- (10) I e-post 8. mai 2021 fra Entras konsulent WSP Norge AS ble Trondheim kommune varslet om at grunnundersøkelser hadde vist at grunnen var forurenset, og at kommunen etter kjøpekontrakten skulle dekke opprenskningskostnadene.
- (11) Partene ble ikke enige om ansvaret for opprenskningskostnadene. Entra innga 3. april 2023 stevning til Trøndelag tingrett, som 8. desember 2023 avsa dom med slik domsslutning:
- «1. Trondheim kommune frifinnes.
2. Holtermanns veg 1-13 AS v/styrets leder dømmes til å betale kr 330 535 – trehundreogtrettitusenfemhundreogtrettifem – i erstatning for sakskostnader til Trondheim kommune innen to uker fra dommens forkynnelse, med tillegg av lovbestemt forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.»
- (12) Tingretten mente hele kravet var foreldet. Garantien gitt av kommunen hadde ikke noe bestemt utløp og var derfor ikke omfattet av foreldelsesloven § 3 nr. 4. Foreldelse måtte følgelig beregnes med utgangspunkt i overtakelsesdatoen i 2010, og treårsfristen var da utløpt. Også tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 var utløpt.
- (13) Entra anket dommen til Frostating lagmannsrett, som 13. august 2024 avsa dom med slik slutning:
- «1. Trondheim kommune plikter å betale til Holtermanns veg 1–13 AS med 12 000 000 – tolvmillioner – kroner inklusive merverdiavgift med tillegg av lovens forsinkelsesrente beregnet fra 3. juli 2022 og frem til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
2. Partene dekker egne sakskostnader både for tingretten og lagmannsretten.»
- (14) Dommen ble avsagt under dissens. Flertallet mente at for å være omfattet av foreldelsesloven § 3 nr. 4 var det tilstrekkelig at garantiens periode ble uttrykt indirekte, og at garantien i kjøpekontrakten måtte forstås slik at den gjaldt suksessivt for hvert byggetrinn frem til kontrakten var sluttført. Kravet knyttet til byggetrinn 1 var dermed foreldet, men ikke kravet for byggetrinn 2 og 3. Mindretallet var enig med tingretten i at garantien var tidsubegrenset, at den dermed falt utenfor foreldelsesloven § 3 nr. 4, og at kravet derfor var foreldet i sin helhet.
- (15) Trondheim kommune har anket dommen til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Entra har inngitt avledet anke. Den avledede anken gjelder rettsanvendelsen. I beslutning 25. november 2024 ble anken og den avledede anken tillatt fremmet. Partene er for Høyesterett enige om at saksbehandlingsanken ikke lenger er aktuell, i og med at Høyesterett realitetsbehandler anken.
- (16) Saken står i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.

Partenes syn på saken

- (17) Den ankende part – *Trondheim kommune* – har i hovedtrekk gjort gjeldende:
- (18) Foreldelsesloven § 3 nr. 4 får ikke anvendelse. Bestemmelsen gjelder kun for tidsavgrensede garantier. Dette er forutsatt i ordlyden og følger også av forarbeidene, juridisk teori og reelle hensyn. Tidsbegrensningen må kunne leses entydig ut av garantiteksten.
- (19) I saken her følger det ikke noen tidsavgrensning av garantiens ordlyd. Avtalen er inngått mellom profesjonelle parter, og det er ikke rom for noen utvidende tolkning. Garantien innebar en konkret og avgrenset utvidelse av kommunens risiko for eiendommens tilstand på tidspunktet for overtakelsen. Utbyggingsavtalene har ikke relevans ved tolkningen av garantien. Disse ble inngått mellom Entra og kommunen som planmyndighet.
- (20) Kravet i denne saken er oppstått ved «mislighold», jf. foreldelsesloven § 3 nr. 2. Foreldelsesfristen begynte derfor å løpe ved overtakelsen 15. november 2010. Hele kravet er dermed foreldet.
- (21) Selv om foreldelsesfristens utgangspunkt skulle reguleres av § 3 nr. 1, er hele kravet foreldet. Det var ingen rettslige hindre for at Entra kunne gjøre erstatningskravet gjeldende ved overtakelsen. Alle rettslige vilkår forelå for å fremme kravet ved overtakelsen. Det er ikke tale om et betinget krav. Usikkerhet knyttet til utmåling har ikke betydning for foreldelsesfristens utgangspunkt.
- (22) Det er lagt ned slik påstand:
- «1. Tingrettens dom stadfestes.
 2. Trondheim kommune tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten og Høyesterett.»
- (23) Ankemotparten – *Holtermanns veg 1–13 AS* – har i hovedtrekk gjort gjeldende:
- (24) I kjøpekontrakten har partene avtalt at eiendommen selges «som den er». Det innebærer at ingen forhold ved eiendommen på overtakelsestidspunktet – heller ikke forurensning i grunnen – skulle anses som en mangel og utløse misligholdsbeføyelser. Bestemmelsen i punkt 5 fjerde avsnitt er ikke å anse som en regulering av kommunens mangelsansvar og oppstiller ikke krav til eiendommens tilstand. Bestemmelsen oppstiller en garantiforpliktelse om å dekke kostnader kjøper blir påført som følge av grunnforurensning. Garantiforpliktelsen er ikke avhengig av kontraktsbrudd fra kommunens side.
- (25) Kravet under garantien foreldes etter foreldelsesloven § 3 nr. 4. Bestemmelsen krever ikke at garantiens ordlyd inneholder en konkret og eksplisitt utløpsdato for garantiansvaret. Et tidsutløp kan fremgå på en indirekte måte. Det er naturlig å tolke garantien slik at den utløper etter at det forutsatte utviklingsarbeidet er gjennomført og kostnadene foreligger. Garantien utløp ikke suksessivt for de ulike byggetrinn, slik lagmannsrettens flertall la til grunn. Ansvarer gjelder «fullt ut», altså for hele eiendommen. Foreldelsesfristen for alle krav begynte dermed å løpe ved ankemotpartens varsel om krav under garantien den 8. mai 2021.

- (26) Subsidiært gjøres det gjeldende at foreldelsesfristen reguleres av foreldelsesloven 3 nr. 1. Fristen løper ikke fra overtakelsen, slik som i misligholdstilfellene etter § 3 nr. 2. Garantibestemmelsen er ikke en mangelsregulering hvor betalingsforpliktelsen forutsetter kontraktsbrudd fra kommunens side. Etter § 3 nr. 1 er foreldelsesfristens utgangspunkt når Entra tidligst hadde rett til å kreve oppfyllelse. I saken her var det etter at det var avdekket grunnforurensning som medførte opprenskningskostnader for Entra. Fristen løper fra denne betingelsen er inntrådt. Dette innebærer at kravet knyttet til byggetrinn 1 er foreldet, mens kravet knyttet til byggetrinn 2 og 3 ikke er foreldet.
- (27) Det er lagt ned slik påstand:
- «1. Trondheim kommune dømmes til å betale erstatning fastsatt etter rettens skjønn oppad begrenset til 12 807 283 kroner til Holtermanns veg 1–13 AS, med tillegg av forsinkelsesrente beregnet fra 3. juli 2022 og frem til betaling skjer.
 2. Holtermanns veg 1–13 AS tilkjennes sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Innledning – rammene for saken

- (28) Hovedspørsmålet i saken er når foreldelsesfristen begynte å løpe for det kravet Entra etter kjøpekontrakten har mot Trondheim kommune som følge av at det ble påvist forurensning i grunnen.
- (29) Den alminnelige foreldelsesfrist etter foreldelsesloven § 2 er tre år. Dersom fordringshaveren ikke har gjort kravet gjeldende fordi han manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren, følger det av § 10 nr. 1 at foreldelse tidligst inntreter ett år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap. Foreldelsestiden kan ikke forlenges etter § 10 med mer enn til sammen ti år, se fjerde ledd.
- (30) Foreldelsesfristen i saken her ble avbrutt ved Entrass stevning 3. april 2023. Spørsmålet om hele eller deler av Entrass krav er foreldet, er avhengig av når fristen begynte å løpe. Dette reguleres av foreldelsesloven § 3, der nr. 1, 2 og 4 lyder slik:
- «1. Foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse.
 2. For krav som oppstår ved mislighold, regnes foreldelsesfristen fra den dag da misligholdet inntreter.
 - ...
 4. Når selgeren eller et tidligere omsetningsledd har garantert for salgstingen ved å påta seg avhjelp eller annet ansvar, blir foreldelsesfristen for krav som bygger på denne garanti, regnet fra den dag da kjøperen gir varsel om det forhold kravet grunner seg på, men senest fra den dag garantien løper ut.

Tilsvarende gjelder når en tjenesteyter e.l. har garantert for resultatet av oppdraget.»

- (31) Dersom garantien Trondheim kommune har gitt, er omfattet av § 3 nr. 4, er partene for Høyesterett enige om at ingen deler av Entras krav er foreldet. Dersom det er § 3 nr. 2 som regulerer starttidspunktet for foreldelsesfristen, er partene enige om at også tilleggsfristen etter § 10 er løpt ut, og at hele kravet er foreldet. For det tilfellet at foreldelsesfristens utgangspunkt reguleres av § 3 nr. 1, gjør kommunen gjeldende at hele kravet er foreldet, mens Entra anfører at kun kravet knyttet til byggetrinn 1 er foreldet.

Nærmere om kjøpekontrakten

- (32) Jeg har allerede gjengitt den sentrale garantibestemmelsen. For fullstendighetens skyld finner jeg grunn til å gjengi hele punkt 5 og 6 i kjøpekontrakten:

«5 SELGERS MANGELSANSVAR – EIENDOMMENS TILSTAND

Selger innestår for at informasjon gitt forut for signering av Kjøpekontrakten er korrekt. Videre innestår Selger for at all informasjon som er gitt i forbindelse med Kjøpers due diligence, jf. pkt. 11 nedenfor, er korrekt. Brudd på denne bestemmelsen medfører mangelsansvar, jf. pkt. 6. Dette endres ikke av kjøpers undersøkelsesplikt og gjennomføringen av due diligence.

Eiendommen overtas i den stand som den er i ved Overtakelse, jf. avhendingslovens § 3-9. Avhendingslovens regler fravikes slik at Kjøper overtar risikoen for eventuelle skjulte feil og mangler som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum. Brudd på Selgers opplysningsplikt etter avsnittet over og etter punkt 11 skal likevel anses som mangel.

Hva gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var eller burde vært kjent med.

Påstående bygningsmasse på Eiendommen anses som totalrehabiliterings-/rivingsobjekt. Kjøper kan ikke gjøre krav gjeldende knyttet til forhold ved bygningsmassen, tilhørende tekniske installasjoner eller forurensning i selve bygningsmassen og de tekniske installasjonene. Kjøper er gjort kjent med at det finnes asbest i bygningsmassen. Denne begrensningen i adgangen til å gjøre krav gjeldende gjelder ikke for eventuelle krav knyttet til forurensning i grunnen på Eiendommen. Dersom det skulle avdekkes forurensning i grunnen på Eiendommen, skal Selger fullt ut dekke opprenskningskostnadene og Kjøpers eventuelle merkostnader og tap som følge av forurensningen. Dette ansvaret avgrenses ikke av reklamasjonsreglene.

Selger innestår for at all bygningsmasse på Eiendommen lovlig kan rives og at det ikke foreligger vernehensyn ut over kravet til fotodokumentasjon i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Dog er Selger ikke ansvarlig for oppfyllelsen av vilkår for riving av bygningsmassen som

byggningsmyndighetene kan sette med hjemmel i gjeldende lover eller forskrifter. Selger skal imidlertid besørge og bekoste riving og fjerning av eksisterende låve/uthus på bnr. 25, oppføring av nytt gjerde samt eventuell tilpasning av garasje for eksisterende eier. Selger plikter å utføre dette innen tre måneder etter skriftlig varsel fra Kjøper, og uansett senest 30. juni 2011. Selger skal alene oppfylle alle vilkår i den kjøpekontrakten som inngås med nåværende eier av bnr. 25, herunder plikten til å yte kompensasjon for bortfall av garasje.

Selger er ansvarlig for at alt inventar og løsøre er fjernet fra Eiendommen (bygget og tomten) innen Overtakelsen.

Selger innestår for at det ved Overtakelsen ikke foreligger uoppfylte offentlige krav og/eller pålegg som berører Eiendommen. Oppgitt tomteareal er kun oppmålt på kart, og må derfor påregnes som et omtrentlig areal inntil endelig fradeling/oppmåling er foretatt.

Selger innestår for at det ved Overtakelsen ikke eksisterer noen leieforhold på Eiendommen, og at alle eksisterende leietakere har fraflyttet Eiendommen. Kjøper er dog kjent med leieavtale med Telenor om basestasjon som utløper senest 31. desember 2010 og at denne ikke hindrer overtakelse.

6 MISLIGHOLD/REKLAMASJON

Dersom Eiendommen har mangel, eller Selger ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten, kan Kjøper kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen.

Kjøper kan ikke fremme noen form for krav ovenfor Selger tilknyttet forhold som Kjøper ble kjent med, eller burde blitt kjent med i forbindelse med sin gjennomgåelse av Eiendommen før signering av denne kontrakt. Som unntak fra dette gjelder forhold som Selger innestår for eller har påtatt seg konkret ansvar for etter de øvrige punktene i denne kontrakt. For slike forhold/ansvarsreguleringer har Selger fullt ansvar uavhengig av Kjøpers undersøkelsesplikt.

Dersom Kjøper ikke betaler Kjøpesummen, kan Selger kreve oppfyllelse, heving, erstatning, renter og/eller nekte Kjøper å overta Eiendommen. Betalingsmislighold for lengre tid enn en måned anses som vesentlig mislighold.

Dersom en av Partene mener at det foreligger mislighold av den annen parts kontraktsforpliktelser, må han innen rimelig tid gi den annen part melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende. Avhendingsloven § 4-19 fravikes slik at reklamasjon må fremsettes innen 1 år etter Overtakelsen.»

- (33) Jeg kommer tilbake til forståelsen av kjøpekontrakten. Her peker jeg bare på at eiendommen i utgangspunktet selges «som den er», slik at Entra har risikoen for skjulte feil eller mangler, se punkt 5 andre avsnitt. Videre i punkt 5 er ulike forhold ved eiendommen særlig regulert, inkludert garantien knyttet til forurensning i grunnen i fjerde avsnitt. Etter garantien skal Trondheim kommune – dersom det avdekkes forurensning i grunnen – fullt ut dekke Entrass opprenskningskostnader og eventuelle merkostnader og tap. Dette ansvaret avgrenses ikke av reklamasjonsreglene, som ellers etter punkt 6 fjerde avsnitt innebærer at reklamasjoner må fremsettes innen rimelig tid og senest ett år etter overtakelsen.

- (34) I punkt 14 i kjøpekontrakten er det bestemt at gyldigheten av avtalen er betinget av at en utbyggingsavtale vedlagt kontrakten blir inngått før overtakelsen.

Forståelsen av foreldelsesloven § 3 nr. 4

- (35) Partene er for Høyesterett enige om at garantien har et innhold som – med unntak for spørsmålet om garantien må være tidsbestemt – gjør at § 3 nr. 4 får anvendelse.
- (36) Når selgeren har gitt en garanti som omfattes av foreldelsesloven § 3 nr. 4, løper foreldelsesfristen «fra den dag da kjøperen gir varsel om det forhold kravet grunner seg på», men senest «fra den dag garantien løper ut». Spørsmålet er om dette innebærer at bestemmelsen kun gjelder for tidsbestemte garantier, og hvor tydelig tidsangivelsen i så fall må komme til uttrykk.
- (37) *Ordlyden* synes å forutsette at garantier etter bestemmelsen har et utløpstidspunkt. Den kan imidlertid også forstås slik at det bare er der en garanti faktisk har et utløpstidspunkt, at foreldelsesfristen senest løper fra dette tidspunktet.
- (38) De sentrale *forarbeidene* til bestemmelsene finnes i Ot.prp. nr. 38 (1977–1978). På side 15 siteres det fra høringsnotatet som følger:

«I nr. [4] er det etter mønster av New York-konvensjonens art. 11 tatt med en særregel for det tilfellet at en selger i kjøpsforhold uttrykkelig har påtatt seg å stå inne for kjøpetingen (garanti). For krav som bygges på slik garanti, reknes treårsfristen først fra den dag kjøperen reklamerer eller varsler selgeren om at han vil gjøre slikt krav gjeldende, men seinest fra den dag da tilsikringen løper ut, dvs. garantitidens utløp. Med garantitiden menes her den tid tilsikringen gjelder for, slik at reklamasjonsfrister ikke teller med. Regelen tar vesentlig sikte på de egentlige garantier som gjelder for en viss periode etter levering, uttrykt i tid eller (indirekte) angitt på annen måte (f.eks. ved mengdemål).»

- (39) Også her ser det ut til at det forutsettes at garantien skal løpe ut på et tidspunkt. Det er vist til artikkel 11 i New York-konvensjonen fra 1974 om forelding i internasjonale kjøpsforhold. *Ordlyden* i konvensjonsteksten er imidlertid en annen enn i den norske lovteksten, da artikkel 11 presiserer at den gjelder der selgeren «uttrykkelig har påtatt seg å innestå for salgtingen for en viss periode, uttrykt i tid eller angitt på annen måte». Forskjellen i ordlyd er ikke nærmere forklart i proposisjonen.
- (40) I særmerknadene til § 3 nr. 4 heter det at regelen gjelder der selgeren «uttrykkelig har påtatt seg å innestå for salgtingen», og at for krav som bygger på en slik garanti skal foreldelsesfristen først regnes fra den dag kjøperen varsler at han vil gjøre kravet gjeldende, men «seinest fra den dag garantien utløper», se proposisjonen side 54. Deretter står det:

«Bestemmelsen vil få særlig praktisk betydning i kjøpsforhold og har sitt mønster i New York-konvensjonen art 11. Regelen gjelder garantier om salgtingens egenskaper i en viss periode etter levering, uttrykt i tid eller indirekte på annen måte (f eks en bestemt kjørelengde for en bil).»

- (41) Uttalelsen om at regelen gjelder for garantier i en viss periode etter levering, er uten forbehold.
- (42) Justisdepartementet kommenterte i proposisjonen også et tidligere forslag om at foreldelsesfristen etter bestemmelsen skulle begynne å løpe allerede fra den dagen kjøperen fikk eller burde fått kunnskap om kravet, og ikke fra det senere tidspunkt da kravet ble varslet. Dette kunne bidra til at krav ble fremmet hurtigere. Departementet gikk ikke inn for en slik løsning, og sa seg enig i og siterte Forbrukerdepartementets uttalelse om at friststart ved kjøpers varsel ville gi en klarere regel, og at en ekstrem trenering av foreldelsen ville avverges ved regelen om at foreldelsen «senest løper fra den dag tilsikringen opphører», se side 54–55.
- (43) Samlet sett mener jeg forarbeidene klart underbygger at regelen i foreldelsesloven § 3 nr. 4 er ment å gjelde for de tidsbegrensede garantiene. Departementet forutsatte gjennomgående at regelen gjelder for garantier med et utløpstidspunkt. Hadde departementet likevel ment at også tidsubegrensede garantier – til forskjell fra mønsterregelen i New York-konvensjonen – skulle omfattes, ville det vært naturlig å kommentere det særskilt.
- (44) Et *formål* med bestemmelsen i § 3 nr. 4 må antas å være at kreditor i henhold til et garantiansvar ikke skal oppleve at kravet er foreldet før garantiperioden løper ut. Dette hensynet gjør seg særlig gjeldende der det er avtalt en særskilt tidsperiode for garantiansvaret. Der partene ikke har avtalt et utløpstidspunkt, bør kreditor i større grad være forberedt på at garantien kan være gjenstand for foreldelse. En kreditor som ikke er kjent med det forhold som gjør at garantien kan påberopes, vil kunne få fristutsettelse etter foreldelsesloven § 10.
- (45) Etter mitt syn støttes en slik løsning også av *hensynene bak foreldelsesreglene*. Disse er blant annet at fordringer bør avvikles i rimelig tid, at bevis svekkes med tiden, og innrettelseshensyn, se nærmere om dette i Anne Cathrine Røed, *Foreldelse av fordringer*, 4. utgave, 2019 kapittel 2. Dersom § 3 nr. 4 også skulle omfatte tidsubegrensede garantier, ville garantistens ansvar – i og med at foreldelsesfristen først begynner å løpe ved kjøperens varsel – kunne vare i evig tid. Jeg viser her også til foreldelsesloven § 28 nr. 1, der det er bestemt at skyldneren ikke bindende kan vedta at foreldelse ikke skal inntre i samsvar med reglene i foreldelsesloven. Denne regelen harmonerer ikke godt med en lovbestemmelse om at en selger skal kunne inngå en garanti som ikke er undergitt foreldelse så lenge den ikke påberopes.
- (46) Jeg er oppmerksom på at en løsning som skissert vil ha den konsekvens at en garanti som har en tidsbestemt varighet på mer enn tre år, vil foreldes senere enn en garanti som ikke har noe utløpstidspunkt. Dette kan ikke endre konklusjonen. For å unngå en slik konsekvens kan partene avtale at garantien skal ha et utløpstidspunkt. Jeg legger til at jeg antar at de fleste garantier ved kjøp og salg enten gjelder salgsgjenstandens tilstand ved risikoens overgang eller går ut på at selger i tillegg har påtatt seg et ansvar for en nærmere bestemt periode etter dette. At selger påtar seg et garantiansvar for salgsgjenstanden for en ubegrenset periode, fremstår som uvanlig.
- (47) Jeg har etter dette kommet til at foreldelsesloven § 3 nr. 4 gjelder for garantier som har et utløpstidspunkt. Tidsubegrensede garantier omfattes ikke.

- (48) Det neste spørsmålet er hvilke krav som må stilles til tidsbegrensningen for at en garanti skal omfattes av § 3 nr. 4. Kommunen gjør gjeldende at tidsbegrensningen må kunne leses entydig ut av garantiteksten. Entra på sin side anfører at det er tilstrekkelig at garantiens varighet fremgår indirekte, for eksempel slik at den kan fastslås ved å tolke ordlyden i lys av formålet.
- (49) I Ot.prp. nr. 38 (1977–1978) uttales det, som jeg har sitert allerede, at særregelen i § 3 nr. 4 gjelder der selgeren «uttrykkelig» har påtatt seg å stå inne for salgsgjenstanden. Når forarbeidene oppstiller dette kravet, må det være fordi det skal være mulig å fastslå at dette er en garanti som har konsekvenser for foreldelsesfristens utgangspunkt. Dette hensynet til å kunne forutberegne sin rettsstilling har etter mitt syn også betydning for hvilke krav som må stilles til hvordan garantien regulerer fristutløpet: Av hensyn til forutberegnelighet bør tidspunktet for når foreldelsesfristen senest begynner å løpe, også følge klart av partenes avtale.
- (50) Etter min mening underbygger de eksemplene som forarbeidene gir på avgrensning av garantiperioden, en slik forståelse av loven. Det fremkommer riktignok av forarbeidene at garantiperioden kan uttrykkes i tid «eller indirekte på annen måte». Proposisjonen nevner som eksempler på indirekte angivelser «en bestemt kjørelengde for en bil» eller «mengdemål». Forarbeidene forutsetter altså at det ikke er nødvendig at tidsperioden for garantien fastsettes til et bestemt antall dager, måneder eller år, eller at det må være fastsatt at garantien utløper på en bestemt dato. Garantiperioden kan også fastsettes på en mer indirekte måte. De eksemplene som forarbeidene gir, er likevel bestemmelser som gir klare kriterier for når garantitiden utløper og foreldelsesfristen dermed senest begynner å løpe. Selve datoen trenger ikke nødvendigvis å være mulig å fastslå allerede ved gjennomføringen av salget. Der det gis en garanti ved salg av en bil som gjelder for et bestemt antall kilometer, vil det ved overdragelsen være vanskelig å forutse når garantien løper ut. Derimot vil fristens utgangspunkt kunne fastslås til den dato da bilen har kjørt det antall kilometer garantien gjelder for. En slik indirekte angivelse av garantiperioden sikrer dermed også forutberegnelighet.
- (51) Foreldelse er undergitt en positivrettslig regulering, «uten rom for mer frirettslige overveielser om hva som vil være et praktisk eller hensiktsmessig utgangspunkt i det enkelte kontraktsforhold», jf. Rt-2013-1476 avsnitt 44. Dette tilsier også at fastsettelsen av utgangspunktet for foreldelsesfristen ikke bør være avhengig av vurderinger av forhold utenfor partenes avtale, som partenes forutsetninger og hva som er rimelig eller naturlig i det enkelte tilfellet.
- (52) Det kan innvendes at et krav om at fristen må gå klart frem av garantien for at § 3 nr. 4 skal komme til anvendelse, kan virke som en felle for en kjøper som har forstått det slik at garantien, i lys av hva den gjelder for, faktisk gjelder for ubestemt tid, og i alle fall i mer enn tre år fra overtakelsen. I visse tilfeller kan det godt tenkes at den mangelen det er garantert mot, først vil vise seg etter flere år. Imidlertid vil tilleggsfristen på ett år i foreldelsesloven § 10 nr. 1 da kunne komme til hjelp. Denne gjelder som nevnt fra det tidspunkt fordringshaveren fikk eller burde ha skaffet seg nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren. Etter § 10 nr. 4 kan foreldelsesfristen riktignok ikke forlenges med mer enn til sammen ti år på denne måten, men det gir likevel kjøperen en tid som vil være romslig i de fleste tilfeller.

- (53) Min *konklusjon* er etter dette at for at en garanti skal omfattes av foreldelsesloven § 3 nr. 4, må det fremgå klart av avtalen når eller hvordan garantiperioden utløper. Da vil foreldelsesfristen løpe fra skyldnerens varsel, men senest fra det tidspunkt garantien løper ut. Dersom det ikke klart er avtalt et utløpstidspunkt, vil de alminnelige regler om foreldelsesfristens utgangspunkt få anvendelse.

Er garantien i saken her omfattet av foreldelsesloven § 3 nr. 4?

- (54) I kjøpekontrakten er det i punkt 5 fjerde avsnitt spesifikt fastsatt at garantien knyttet til forurensning i grunnen ikke er avgrenset av reklamasjonsreglene. Reklamasjonsfristen på ett år i punkt 6 fjerde avsnitt gjelder dermed ikke for ansvar etter forurensningsgarantien.
- (55) Det er ikke i kjøpekontrakten avtalt noen andre regler om reklamasjon eller utløp av garantiansvaret. Trondheim kommune har påtatt seg forurensning i grunnen. Det er – etter mitt syn – ikke mulig med noen grad av sikkerhet å innfortolke noe utløpstidspunkt for garantiansvaret, uten å gå inn på usikre betraktninger om partenes forutsetninger og på usikre formålsbetraktninger.
- (56) Jeg mener derfor at det ikke tilstrekkelig klart er avtalt noe utløp for garantien. En naturlig tolkning av kjøpekontrakten er at partene har avtalt at det ikke gjelder noen reklamasjonsfrist for forurensningsansvaret.
- (57) Jeg har etter dette kommet til at garantien ikke er omfattet av foreldelsesloven § 3 nr. 4.

Er kravet foreldet etter foreldelsesloven § 3 nr. 1 eller 2?

- (58) I og med at garantien ikke er omfattet av foreldelsesloven § 3 nr. 4, vil foreldelsesfristen reguleres av de øvrige bestemmelsene i § 3. I saken her er det nr. 1 og nr. 2 som er aktuelle alternativer.
- (59) Foreldelsesloven § 3 nr. 1 oppstiller hovedregelen for fristens utgangspunkt. Foreldelsesfristen løper fra den dag fordringshaveren «tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse». I § 3 nr. 2 er det tatt inn en særregel for krav som oppstår ved mislighold. For slike krav regnes foreldelsesfristen fra «den dag da misligholdet inntreffer».
- (60) Entra gjør gjeldende at deres krav ikke er et misligholdskrav. Den aktuelle garantien er en betinget kostnadsgaranti som ikke krever at det foreligger mislighold. Det er derfor § 3 nr. 1 som får anvendelse.
- (61) Jeg ser først på hva slags krav Entra har etter kjøpekontrakten.
- (62) Forurensningsgarantien er inntatt i kontraktens punkt 5, som har overskriften «Selgers mangelsansvar – eiendommens tilstand». Dette indikerer at bestemmelsene i dette punktet omhandler hvilke krav som er satt til eiendommens tilstand, og hva som skal utgjøre mangler ved eiendommen.
- (63) Entra har fremhevet at det i andre avsnitt i punkt 5 er avtalt at eiendommen overtas «i den stand den er i», slik at Entra overtar risikoen for skjulte feil og mangler. Etter mitt syn er

det imidlertid kun et utgangspunkt. I punkt 5 er det tatt inn en rekke forhold som – i tråd med overskriften til punktet og til tross for «som den er»-klausulen – skal anses som mangler ved eiendommen. Dette gjelder for eksempel brudd på opplysningsplikten (andre avsnitt), uoppfylte offentlige krav og/eller pålegg (sjuende avsnitt) og leieforhold på eiendommen (åttende avsnitt).

- (64) Kjøpekontrakten punkt 5 fjerde avsnitt er på samme måte et unntak fra «som den er»-utgangspunktet. Først er det presisert at Entra ikke kan fremme noen krav knyttet til forurensning i bygningsmassen. Det heter deretter: «Denne begrensningen i adgangen til å gjøre krav gjeldende gjelder ikke for eventuelle krav knyttet til forurensning i grunnen på Eiendommen.» Dersom slik forurensning avdekkes, skal kommunen «fullt ut dekke opprenskningskostnadene», samt Entrass «eventuelle merkostnader og tap som følge av forurensningen».
- (65) Etter mitt syn er det naturlig å anse kommunens ansvar for forurensning i grunnen på samme måte som de øvrige bestemmelsene i punkt 5 som gjør unntak fra «som den er»-utgangspunktet. Kommunen har påtatt seg å dekke kostnadene knyttet til eventuell forurensning i grunnen på eiendommen. Dette er i praksis det samme som å garantere at det ikke er forurensning i grunnen ved overtakelsen. Samtidig er det bare erstatning for kostnader og tap som er nevnt, ikke andre misligholdsbeføyelser. Dette innebærer at Entra ikke har alle misligholdsbeføyelsene som er listet i kjøpekontrakten punkt 6 første avsnitt til rådighet dersom det avdekkes forurensning i grunnen. Dette endrer imidlertid ikke det grunnleggende forhold at kommunen har påtatt seg risikoen for eventuell forurensning i grunnen ved overtakelsen av eiendommen.
- (66) Jeg legger til at jeg ikke kan se at partene ved inngåelsen av kjøpekontrakten hadde en felles forståelse om at det var forurensning i grunnen som ville medføre kostnader til opprensning.
- (67) I e-post 18. februar 2010 presiserte Entra forutsetningene for budet blant annet som følger:
- «Vi har behov for en gjennomgang av grunnforholdene på Eiendommen (vi vil engasjere en geotekniker som vurderer dette basert på eksisterende materiale), noe som kan gjennomføres innen en uke eller to etter at budaksept foreligger. Eventuell forurensning forutsettes det uansett at selger tar ansvaret for.»
- (68) Det er ikke opplyst at det ble gjort undersøkelser av grunnen før overtakelsen, slik at den usikkerhet sitatet ovenfor gir uttrykk for, var blitt avklart. Dette underbygges også av at kjøpekontrakten punkt 5 fjerde avsnitt gjelder for «eventuelle» krav knyttet til forurensning i grunnen. Lagmannsretten la til grunn at det var allment kjent at eiendommen lå i et område hvor det ofte kunne være grunnforurensning. Etter mitt syn underbygger dette nettopp at partene har avtalt at kommunen skulle ha risikoen for forurensning i grunnen, og dermed har gitt en tradisjonell inneståelse om dette, som innebærer at det foreligger en mangel dersom grunnen var forurenset. At mangelen er skjult og dermed forutsetningsvis først vil kunne avdekkes og gjøres gjeldende etter overtakelse, er ikke til hinder for at mangelen foreligger allerede ved overtakelsen. Jeg viser til Rt-2002-696 *NEBB* på side 704, Rt-2006-1705 *Asker politistasjon* avsnitt 63 og Rt-2007-1236 *bussbrann* avsnitt 39. At omfanget at kravet ved overlevering er ukjent, er heller ikke avgjørende, se dommen om Asker politistasjon avsnitt 62. Jeg finner det derfor ikke naturlig å anse bestemmelsen – slik Entra har gjort gjeldende – som en betinget kostnadsgaranti for forureningskostnader som ikke forutsetter at det foreligger en mangel ved eiendommen.

- (69) Jeg konkluderer etter dette med at forurensningen i grunnen etter kjøpekontrakten var en mangel ved eiendommen. Entras krav om å få dekket opprenskningskostnadene ved håndtering og bortkjøring av forurenset masse er derfor et misligholdskrav under kjøpekontrakten.
- (70) Foreldelsesfristens utgangspunkt reguleres dermed av foreldelsesloven § 3 nr. 2. Partene er for Høyesterett enige om at kravet da er foreldet.

Konklusjon og sakskostnader

- (71) Jeg har etter dette konkludert med at Entras garantikrav ikke er omfattet av foreldelsesloven § 3 nr. 4, da partene ikke tilstrekkelig klart har avtalt noe utløpstidspunkt for garantiansvaret. Kravet er et misligholdskrav som følge av en skjult mangel ved eiendommen, og foreldelsesfristens starttidspunkt reguleres av § 3 nr. 2. Foreldelsesfristen begynte å løpe ved overtakelsen av eiendommen. Da Entra avbrøt foreldelse ved å ta ut stevning, var både foreldelsesfristen etter foreldelsesloven § 3 nr. 2, jf. § 2 og tilleggsfristen etter § 10 nr. 1 utløpt. Hele kravet er dermed foreldet.
- (72) Anken har ført frem, og Trondheim kommune har krav på å få dekket sine sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. § 20-8 første ledd. Det er ikke grunn til å gjøre unntak etter § 20-2 tredje ledd.
- (73) For tingretten og lagmannsretten krever kommunen erstattet henholdsvis 330 535 kroner og 319 296 kroner. For Høyesterett kreves det 301 952 kroner, hvorav 277 721 kroner utgjør salær. Det påløper ikke merverdiavgift. I tillegg kommer rettsgebyret for Høyesterett på 34 479 kroner. Kostnadene anses nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.
- (74) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Holtermanns veg 1–13 AS 319 296 – trehundreogtrentusentohundreogtrentiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
3. I sakskostnader for Høyesterett betaler Holtermanns veg 1–13 AS 336 431 – trehundreogtrentisekstusenfirehundreogtrentien – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.

- (75) Dommer **Arntzen:**

Dissens

- (76) Jeg er kommet til at garantikravet ikke er foreldet.

- (77) Det er enighet mellom partene om at garantien etter sitt innhold omfattes av foreldelsesloven § 3 nr. 4, med unntak av spørsmålet om tidsbegrensning.
- (78) Jeg er enig med førstvoterende i at bestemmelsen bygger på en forutsetning om at garantien har et utløp, og at det må fremgå av avtalen når garantiperioden utløper. Til forskjell fra ham kan jeg imidlertid ikke se at en slik *forutsetning* gir grunnlag for å innfortolke et kvalifiserende krav om at det må fremgå *klart* av avtalen når eller hvordan garantiperioden utløper.
- (79) Før jeg går nærmere inn på hva som er avtalt i saken her, peker jeg på at det i særmerknadene til foreldelsesloven § 3 nr. 4 heter at bestemmelsen omfatter garantier som gjelder «i en viss periode etter levering, uttrykt i tid eller indirekte på annen måte (f eks en bestemt kjørelengde for en bil)», se Ot.prp. nr. 38 (1977–1978) side 54. Formuleringen «indirekte på annen måte» er helt åpen, og vil etter mitt syn typisk kunne fastlegges gjennom en tolkning av garantien. Jeg kan ikke se at det er grunnlag for en innskrenkende tolkning av § 3 nr. 4 til bare å gjelde der garantiperioden er avgrenset «uttrykt i tid» eller etter andre kvantifiserbare eller kvalifiserende kriterier. Dersom det var meningen å stille slike krav til garantiperiodens utløp, ville det vært naturlig om dette hadde kommet til uttrykk i loven eller forarbeidene. I forarbeidene nevnes «en bestemt kjørelengde for en bil» som et rent eksempel uten at eksempelet legger normative føringer for hvordan «indirekte på annen måte» skal forstås. Eksempelet illustrerer at garantiperiodens utløp også kan være knyttet til *omstendigheter* som ikke lar seg tidfeste.
- (80) Lovgivers valg av kjøperens subjektive «varsel» som foreldelsesfristens prinsipale utgangspunkt, viser at § 3 nr. 4 er ment å gi garantikreditor en romsligere frist enn det som ellers gjelder. Også dette taler mot å innskrenke bestemmelsens anvendelsesområde til garantiavtaler med et klart utløp.
- (81) Som førstvoterende påpeker, er foreldelse undergitt en positivrettslig regulering, «uten rom for mer frirettslige overveielser om hva som vil være et praktisk eller hensiktsmessig utgangspunkt i det enkelte kontraktsforhold», jf. Rt-2013-1476 avsnitt 44. Så lenge garantiperioden kan utledes av garantiavtalen, kan jeg ikke se at det er grunnlag for å oppstille tilleggsvilkår basert på slike overveielser.
- (82) Etter mitt syn fremgår det av garantien når garantiperioden utløper.
- (83) Utgangspunktet er at avtaler mellom profesjonelle parter skal tolkes objektivt, herunder sett i lys av avtalens formål, jf. Rt-2010-961 avsnitt 44. I saken her har selger påtatt seg følgende garantiansvar:
- «Dersom det skulle avdekkes forurensning i grunnen på Eiendommen, skal Selger fullt ut dekke opprenskningskostnadene og Kjøpers eventuelle merkostnader og tap som følge av forurensningen.»
- (84) Garantien må leses i sammenheng med kontrakten for øvrig. Eiendommen er solgt «som den er», og bakgrunnen for garantien er omtalt slik i lagmannsrettens dom:
- «... vitneførselen for lagmannsretten gir holdepunkt for å legge til grunn at det er allment kjent at eiendomsgrunn i Trondheim sentrum inneholder forurensede masser,

men at omfang og alvorlighetsgrad av forurensning varierer. Entra forutsatte at kommunen tok ansvar for forurensning, og kommunen aksepterte dette forbeholdet.»

- (85) Jeg kan ikke se at kommunen «i praksis» garanterte for at det ikke var forurensning i grunnen ved overtakelsen, slik førstvoterende argumenterer for. Tvert imot var garantien foranlediget av partenes *felles kunnskap* om at det etter all sannsynlighet var forurensede masser i grunnen, noe kjøper ikke ville påta seg kostnadene ved.
- (86) Garantien løp så lenge kjøper pådro seg opprenskningskostnader og eventuelle merkostnader og tap som følge av forurensningen i grunnen, senest gjennom sluttoppgjøret med den aktuelle entreprenøren. Garantien er knyttet til kjøpers fremtidige faktiske kostnader, som naturlig nok ikke lot seg tidfeste på forhånd. Kommunen påtok seg å dekke de aktuelle kostnadene fullt ut, og det var det endelige oppgjørstidspunktet knyttet til de forurensede massene som avgrenset garantiperioden. Varselet 8. mai 2021 ligger følgelig innenfor garantiperioden. Kommunen har under denne forutsetningen ikke anført at kravet er gjenstand for suksessiv foreldelse, slik lagmannsrettens flertall la til grunn.
- (87) Vår sak er etter mitt syn et eksempel på at behovet for forutsigbare foreldelsesregler ikke bør trekkes så langt at § 3 nr. 4 tolkes slik at reelle garantiavtaler i praksis ikke vil kunne oppfylles etter sitt innhold og formål. Kjøpsavtalen var betinget av at det samtidig ble inngått en utbyggingsavtale, og begge parter var innforstått med at det ville ta flere år før tomten var anleggs- og byggeklar. Kjøper skulle foreta undersøkelser i grunnen og prosjektere de ulike byggetrinnene; kommunen skulle detaljregulere området og gi de nødvendige tillatelser. Det er ingen holdepunkter for at utbyggingen ikke skjedde i samsvar med partenes forutsetninger om fremdrift, noe som heller ikke er anført. Vi står altså overfor en garanti som det ikke var mulig å tidfeste utløpet av mer nøyaktig. Verken foreldelsesloven § 28 eller hensynet til at fordringer bør avvikles innen rimelig tid kan være til hinder for at partene velger en avtalerettslig løsning som i saken her.
- (88) Det er etter dette ikke nødvendig for meg å gå nærmere inn på førstvoterendes behandling av foreldelsesloven § 3 nr. 2 om foreldelsesfristens løp fra den dag misligholdet inntreffer, det vil si fra overtakelsen av eiendommen i november 2010. Da jeg mener det ikke dreier seg om et krav oppstått ved mislighold, men om et betinget avtalefestet krav på kostnadsdekning, vil et mer nærliggende alternativ til § 3 nr. 4 være § 3 nr. 1 om at foreldelsesfristen regnes fra den dag da fordringshaveren tidligst har rett til å kreve å få oppfyllelse.
- (89) Min konklusjon er at garantikravet ikke er foreldet, og at påstanden fra Holtermanns veg 1–13 AS tas til følge.
- (90) Dommer **Østensen Berglund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med annenvoterende, dommer Arntzen.
- (91) Dommer **Hellerslia:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Lund.
- (92) Dommer **Bull:** Likeså.

(93) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Holtermanns veg 1–13 AS 319 296 – trehundreogtrentusentohundreogtittiseks – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.
3. I sakskostnader for Høyesterett betaler Holtermanns veg 1–13 AS 336 431 – trehundreogtrettisekstusenfirehundreogtrettien – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.