



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 11. september 2025 av Høyesterett i avdeling med

dommer Ingvald Falch
dommer Kine Steinsvik
dommer Thom Arne Hellerslia
dommer Eyvin Sivertsen
dommer Tonje Vang

HR-2025-1749-A, (sak nr. 25-028759SIV-HRET)
Anke over Hålogaland lagmannsretts dom 23. desember 2024

A

B

(advokat Andreas Møller – til prøve)

mot

C

D

Fremtind Forsikring AS

(advokat Joachim Mikkelsen Skjelsbæk)

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

(1) Dommer **Sivertsen:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder krav om heving av avtale om kjøp av en boligeiendom. Hovedspørsmålet er om mangelsinnsigelser er avskåret fordi kjøperne ikke hadde undersøkt eiendommen tilstrekkelig, jf. avhendingsloven § 3-10.
- (3) A og B (kjøperne) inngikk 25. mai 2022 avtale med C og D (selgerne) om å kjøpe boligeiendommen ---vegen 0000 på Kvaløya i Tromsø kommune for 5 550 000 kroner. Overtakelse var 1. juli 2022.
- (4) Salget ble gjennomført ved eiendomsmegler etter ordinær visning og budrunde. Vedlagt meglerens prospekt fulgte blant annet egenerklæringsskjema fra selgerne og tilstandsrapport utarbeidet av en takstmann. Selgerne hadde tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind Forsikring AS (forsikringsselskapet).
- (5) Boligen er bygget i 1939. Den har tilbygg som er oppført i henholdsvis 1990 og 2005. I salgsoppgaven var det opplyst at boligens tilstand i all hovedsak er god, og at den er jevnlig vedlikeholdt. Garasjen er fra 2002 med et tilbygg fra 2012.
- (6) Noen dager etter overtakelsen, 7. juli 2022, reklamerte kjøperne over lukt i boligen. Ved nærmere undersøkelser fant selgerne ekskrementer fra mus flere steder i boligen, blant annet under kjøkkenbenken. De engasjerte en sakkyndig som gjorde ytterligere funn, blant annet av musekadavre og gnagemerker på ledninger. Det nærmere skadeomfanget er ikke kartlagt.
- (7) På bakgrunn av den sakkyndiges gjennomgåelse av boligen utvidet kjøperne reklamasjonen til å gjelde flere andre skjulte feil og mangler, blant annet museskader, feil ved kledningen på boligens yttervegger samt feilmontert fuktsperre i garasjetilbygget. Saken for Høyesterett gjelder disse tre forholdene.
- (8) Kjøperne krevde heving av kjøpet 3. oktober 2022. Selgerne avslo kravet. I september 2023 reiste kjøperne søksmål mot selgerne og forsikringsselskapet med krav om heving og erstatning, subsidiært prisavslag og erstatning. Selgerne og selskapet påsto seg frifunnet mot å betale et prisavslag fastsatt etter rettens skjønn for enkelte andre mangler som de aksepterte.
- (9) Ved Nord-Troms og Senja tingretts dom 9. april 2024 fikk kjøperne medhold i heving. De ble videre tilkjent 64 580 kroner i erstatning for utlegg og 744 504 kroner i sakskostnader.
- (10) Selgerne og forsikringsselskapet anket til Hålogaland lagmannsrett, som 23. desember 2024 avsa dom med slik domsslutning:

«1. C, D og Fremtind Forsikring AS – dømmes en for alle og alle for en – til å betale prisavslag til A og B med 550 844 – femhundreogfemtitusenåttehundreogførtifire – kroner med tillegg

av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 3. november 2022 til betaling skjer.

2. C, D og Fremtind Forsikring AS – dømmes en for alle og alle for en – til å betale erstatning til A og B med
91 796,25 – nittientusensjuhundreognittiseks 25/100 – kroner med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 3. november 2022 til betaling skjer.
 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A og B – en for begge og begge for en – til C, D og Fremtind Forsikring AS
586 150 –femhundreogåttisekstusenettthundreogfemti – kroner.
 4. I sakskostnader for tingretten betaler A og B – en for begge og begge for en – til C, D og Fremtind Forsikring AS
501 411,50 – femhundreogentusenfemhundreogelleve 50/100 – kroner.
 5. Oppfyllelsesfristen i punkt 1–4 er 2 – to – uker fra forkynnelsen av dommen.»
- (11) Lagmannsretten kom til at kjøperne var avskåret fra å påberope seg skader fra mus og feil ved boligens kledning og ved garasjetilbygget som mangler, fordi de ikke hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10. Lagmannsretten viste til at det i selgernes egenerklæringsskjema var opplyst om at det tidligere hadde vært mus i boligen, og at det var utført ufaglært arbeid på eiendommen. Videre hadde kjøperne under visningen oppdaget muselort under kjøkkenbenken. På denne bakgrunn mente lagmannsretten at det samlet sett var «rimelig å kreve» at kjøperne gjorde nærmere undersøkelser før avtaleinngåelsen, eventuelt tok forbehold. Når kjøperne ikke hadde gjort dette, måtte de selv bære risikoen for manglene.
- (12) Lagmannsretten tilkjente prisavslag for enkelte andre mangler, men kom til at det samlet sett ikke var grunnlag for heving.
- (13) Kjøperne har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen knyttet til avhendingsloven § 3-10 og saksbehandlingen i form av mangelfulle domsgrunner ved vurderingen av mangler etter avhendingsloven § 3-2.

Partenes syn på saken

- (14) De ankende parter – A og B – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (15) Lagmannsretten har tolket § 3-10 om kjøperens undersøkelser for strengt. Bestemmelsen oppstiller ingen generell plikt til undersøkelser. Det må foreligge en oppfordring fra selgeren.
- (16) De generelle opplysningene i egenerklæringsskjemaet om tidligere forekomst av mus i boligen og om ufaglært arbeid gir ikke grunnlag for å avskjære mangelsinnsigelsene etter avhendingsloven § 3-10 første ledd. Videre er opplysningene ikke tilstrekkelig konkrete til å utløse undersøkelsesplikt for kjøperne etter § 3-10 andre ledd. Selgerne var nærmest til å avklare om mus hadde forårsaket skader, og om det var feil ved egenarbeidene. Alternativt kunne de ha tatt spesifikke forbehold.

- (17) Kjøperne var dessuten beroliget av opplysningen om at museproblematikken var blitt avdekket og løst to år tidligere. De var berettiget til å stole på disse opplysningene. Det gjelder selv om de under visningen oppdaget det som kunne være muselort.
- (18) Kjøperne hadde ingen mulighet til å oppdage museskadene eller feilene ved egenarbeidet under visningen. Det dreide seg om skjulte mangler uten synlige tegn til skade. Kjøperne hadde ingen plikt til å bruke sakkyndig under visningen.
- (19) Det vil være i strid med formålet bak lovendringene i 2022 om risikoen for skjulte feil og mangler flyttes over på kjøperne basert på slike vage og generelle «risikopplysninger» som i saken her.
- (20) Lagmannsretten kom til at de tre forholdene uansett ikke utgjør mangler etter avhendingsloven § 3-2, men drøftet ikke dette nærmere. Her foreligger saksbehandlingsfeil ved at domsgrunnene er mangelfulle.
- (21) A og B har fremsatt denne påstanden:
- «1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. B og A tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.»
- (22) Ankemotpartene – C, D og Fremtind Forsikring AS – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (23) Det er ingen feil ved lagmannsrettens lovanvendelse eller saksbehandling, og dommen er korrekt.
- (24) Eiendommen var i samsvar med det kjøperne var berettiget til å forvente ut fra det samlede informasjonsbildet. De påberopte forholdene utgjør derfor ikke mangler, jf. avhendingsloven § 3-2. Høyesterett har et tilstrekkelig faktisk grunnlag til å kunne vurdere dette.
- (25) Kjøperne kan ikke påberope seg som mangel noe de kjente eller måtte kjenne til før avtaleinngåelsen, jf. avhendingsloven § 3-10 første ledd. Selgerne var gjort kjent med at det hadde vært problemer med mus i boligen, og at det var gjort ufaglært arbeid på eiendommen. Når kjøperne er kjent med konkrete forhold som gir grunn til bekymring, kan de ikke påberope seg som en mangel at risikoen har materialisert seg. Kjøperne overtar da risikoen for både mangelen og følgeskader av denne.
- (26) Kjøperen har ikke gjort de undersøkelsene som det var rimelig å forvente. De samlede opplysningene om museproblematikk og ufaglært arbeid ga kjøperne en særlig oppfordring til å gjøre undersøkelser eller ta forbehold. Når dette ikke ble gjort, har kjøperne tapt muligheten til å påberope seg de aktuelle forholdene som mangler, jf. avhendingsloven § 3-10 andre ledd.
- (27) Manglene kunne vært avdekket ved enkle undersøkelser, uten bruk av sakkyndig. Kjøperne kunne ha stilt spørsmål til selgerne om hva det ufaglærte arbeidet gikk ut på. De kunne også ha sjekket nøyere for ytterligere muselort.

- (28) Lovendringene i 2022 skulle skape større trygghet for både kjøper- og selgersiden. Målet var ikke bare å styrke kjøperens posisjon. Et viktig siktemål var å bevisstgjøre kjøpere om at de må sette seg inn i informasjonen fra selgeren. Dette tilsier at det må få betydning for risikofordelingen mellom partene når kjøperen har fått konkrete opplysninger som gir grunn til bekymring.
- (29) Lagmannsretten har ikke begått saksbehandlingsfeil. Domsgrunnene er tilstrekkelige når dommen leses i sammenheng.
- (30) C, D og Fremtind Forsikring AS har fremsatt denne påstanden:
- «1. Anken forkastes.
2. Fremtind Forsikring AS, C og D tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Sakens problemstillinger

- (31) Saken for Høyesterett er som nevnt begrenset til å gjelde tre mangelsinnsigelser – skader fra mus, feil ved kledningen på boligens yttervegger og feilmontert fuktsperre i garasjetilbygget.
- (32) Hovedspørsmålet for Høyesterett er om lagmannsretten har anvendt avhendingsloven § 3-10 feil når den kom til at mangelsinnsigelsene er gått tapt fordi kjøperne ikke har overholdt sin undersøkelsesplikt. En sentral problemstilling er om – og eventuelt under hvilke forutsetninger – kjøperens kunnskap om en *risiko* for feil eller mangler ved eiendommen er tilstrekkelig for å avskjære innsigelser etter denne bestemmelsen.
- (33) Høyesterett skal ikke ta stilling til om de tre forholdene utgjør mangler etter avhendingsloven § 3-2, jf. § 3-1. Den vurderingen er det ikke anket over. Her har kjøperne kun anket over lagmannsrettens domsgrunner.
- (34) Avtalen om boligkjøp er inngått etter at endringene i avhendingsloven ved lov 7. juni 2019 nr. 20 trådte i kraft 1. januar 2022. Saken må derfor avgjøres på grunnlag av avhendingsloven slik den lyder i dag.
- (35) Ved lovendringene i 2022 ble det ikke gjort endringer i de delene av avhendingsloven § 3-10 som er grunnlaget for partenes uenighet i saken her. Det ble imidlertid foretatt andre lovendringer av interesse for sakens spørsmål. Av særlig betydning er endringen i selgerens adgang til å ta forbehold ved salg av fast eiendom til forbrukere, jf. avhendingsloven § 3-9. Denne endringen har i praksis flyttet ansvar og risiko for skjulte feil og mangler fra kjøperen til selgeren.
- (36) Endringen av § 3-9 og de hensynene den bygger på, danner en ramme for tolkningen og anvendelsen av avhendingsloven § 3-10 som det er nødvendig å være oppmerksom på. Dette vil jeg utdype i det følgende.

Lovendringene i 2022

- (37) Det overordnede formålet med lovendringene var å oppnå tryggere bolighandel i forbrukerforhold basert på et bredere informasjonsgrunnlag, jf. Prop. 44 L (2018–2019) side 5. I tillegg skulle endringene bidra til et enklere regelverk og virke konfliktdempende, jf. proposisjonen side 55 følgende.
- (38) Jeg ser først kort på mangelsbegrepet. Utgangspunktet for vurderingen av om et forhold utgjør en mangel, er partenes avtale, jf. avhendingsloven § 3-1. Om avtalen ikke gir svar, kan den suppleres med en generell – «abstrakt» – mangelsvurdering. Det gjaldt også før, men er nå lovfestet i § 3-2 nytt første ledd:
- «Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.»
- (39) I spesialmerknadene til bestemmelsen i Prop. 44 L (2018–2019) side 85 skriver departementet:
- «I formuleringen ‘det kjøparen kunne forvente’, ligger det et normativt element: Det avgjørende er ikke hva kjøperen faktisk forventet, men hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Med andre ord beskytter bestemmelsen bare kjøperens berettigede forventninger.»
- (40) Det avgjørende er altså hva kjøperen med rimelighet kunne forvente av boligen, også betegnet som kjøperens berettigede forventninger. Det må foretas en helhetsvurdering som også kan omfatte momenter som ikke er nevnt i bestemmelsen, jf. «mellom anna».
- (41) Etter forarbeidene er det primært pedagogiske grunner som ligger bak lovfestingen; å bevisstgjøre kjøperne om at de ikke kan forvente at en brukt bolig er i perfekt stand, jf. Prop. 44 L (2018–2019) side 59. På side 85 er det presisert:
- «Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold.»
- (42) Jeg skyter inn at dersom selgeren hadde kjennskap til en feil ved boligen, men ikke opplyste kjøperen om den før salget – eller ga uriktige opplysninger – vil kjøperen på nærmere vilkår kunne påberope seg forholdet som en mangel, jf. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Hvis det derimot er tale om et forhold som verken selgeren eller kjøperen kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen heller ikke burde avdekket ved sin undersøkelsesplikt, vil utgangspunktet være at mangelsspørsmålet vurderes etter § 3-2, jf. § 3-1.
- (43) Dette bringer meg til endringen av avhendingsloven § 3-9. Det følger av første ledd at dersom selgeren har fraskrevet seg ansvaret for skjulte feil og mangler ved å selge boligen *som den er* eller med et liknende generelt forbehold, overtar kjøperen risikoen for slike feil og mangler, så langt de ikke overstiger en vesentlighetsterskel.

- (44) Tidligere kunne slike «som den er»-forbehold også benyttes ved salg til forbrukere. I Prop. 44 L (2018–2019) foreslo departementet å fjerne denne adgangen ved å tilføye et nytt andre ledd i § 3-9. Dette er begrunnet slik på side 5:

«Såkalte ‘som den er’-forbehold benyttes ved de fleste bruktboligsalg i dag. Dagens rettstilstand innebærer ... at selgere i praksis bare har et *delvis* ansvar for skjulte feil og mangler, fordi en eiendom som er solgt ‘som den er’, i utgangspunktet bare har en mangel i rettslig forstand hvis den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente. En slik rettstilstand oppfordrer i liten grad selgeren til å frembringe informasjon om boligen før den skal selges. Så lenge det ikke oppdages mangler som overstiger den såkalte vesentlighetsterskelen, vil det tvert imot være en rettslig fordel for selgeren å vite minst mulig om boligen, siden boligen da vil kunne selges til en kunstig høy pris uten at selgeren blir ansvarlig for brudd på opplysningsplikten.»

- (45) Departementet ønsket å «snu om på» situasjonen der selgeren kunne være tjent med å vite minst mulig om boligen, og uttalte så på side 5–6:

«Når selgeren i utgangspunktet blir ansvarlig for alle feil og mangler ned til en viss minsteterskel, antas dette å gi et sterkt insentiv til å meddele kjøperen informasjon om boligen forut for avtaleinngåelsen. Departementet legger derfor til grunn at de foreslåtte reglene vil være effektive virkemidler for å få selgere til å legge frem blant annet tilstandsrapporter ved boligsalg.»

- (46) I forlengelsen av dette gikk departementet inn for å lovfeste at kjøperen skal regnes for å være kjent med forhold som «går tydeleg fram» av tilstandsrapporten eller andre salgsdokumenter, uavhengig av om materialet er lest, se den någjeldende bestemmelsen i § 3-10 første ledd nytt andre punktum. Formålet var blant annet å bevisstgjøre kjøperne om at de må sette seg inn i salgsdokumentasjonen. Departementet mente videre at muligheten til å begrense mangelsansvaret ved å gi opplysninger i en tilstandsrapport i seg selv kunne motivere selgere til å legge frem slike rapporter, jf. proposisjonen side 70.

- (47) Jeg tilføyer at det var de *generelle* ansvarsfraskrivelsene departementet ville til livs. Departementet gikk inn for å beholde en adgang etter avhendingsloven § 3-9 til å ta *spesifiserte* forbehold også ved forbrukersalg. En forutsetning er at forbeholdet er tilstrekkelig konkret til å gi «en oppfordring til å undersøke nærmere eller å ta høyde for mulige skader i prisen», slik at det vil «kunne påvirke kjøperens vurdering av eiendommen», jf. proposisjonen side 57.

- (48) Lovforslaget fikk tilslutning i Stortinget. Som ledd i begrunnelsen for å støtte endringen av § 3-9 fremhevet et flertall i kommunal- og forvaltningskomiteen at «det er et problem at kjøper har en betydelig risiko for mangler i kjøpssituasjonen – til tross for at det er selgeren som oftest er nærmest til å kjenne objektet som selges», jf. Innst. 270 L (2018–2019) side 28.

- (49) I tråd med departementets lovforslag fikk avhendingsloven § 3-9 etter dette et nytt andre ledd:

«Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har ‘som han er’-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.»

- (50) For å sammenfatte: Konsekvensen av at adgangen til å ta generelle forbehold etter avhendingsloven § 3-9 er fjernet ved salg til forbrukere, er at selgerne som utgangspunkt bærer risikoen også for skjulte feil og mangler som ikke kan regnes som vesentlige. Dette innebærer i praksis en betydelig omplassering av ansvar og risiko i selgerens disfavør. Kjøperens stilling er tilsvarende styrket. Men omplasseringen avgrenses av tilføyelsen av § 3-10 første ledd andre punktum. Sett i sammenheng med første punktum går det her frem at kjøperen ikke kan påberope seg som en mangel omstendigheter som «tydeleg» går frem av salgsdokumentene. Det sentrale formålet med disse endringene er å motivere selgeren til å legge frem mest mulig informasjon om boligen, blant annet ved å innhente tilstandsrapport. Det er selgeren som normalt har best forutsetninger for å skaffe et godt informasjonsgrunnlag for salget.
- (51) Endringen av avhendingsloven § 3-9 legger etter mitt syn føringer for tolkningen og anvendelsen av lovens § 3-10. Kjøperens undersøkelsesplikt må ikke strekkes så langt at den generelle risikoen for skjulte feil og mangler i realiteten flyttes tilbake til kjøperen, i strid med formålet med lovendringen i 2022.
- (52) Før jeg går til den konkrete saken, vil jeg se nærmere på tolkningen av avhendingsloven § 3-10.

Avhendingsloven § 3-10 første ledd – kjøperens kjennskap til mangler

- (53) Som jeg kommer til, er det noe uklart om lagmannsretten har bygget sin konklusjon på første eller andre ledd i avhendingsloven § 3-10. I samsvar med partenes anførsler vil jeg vurdere saken etter begge ledd. Første ledd lyder:
- «Kjøperen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøperen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i. ...»
- (54) Kjøperen kan altså ikke påberope seg som mangel noe han eller hun var kjent med før avtaleinngåelsen.
- (55) I saken her var kjøperne, gjennom salgsdokumentene, kjent med opplysninger om tidligere problemer med mus i boligen og om ufaglært arbeid på eiendommen. Men de var ikke kjent med de konkrete manglene som er påberopt i form av skader fra mus og feil ved det ufaglærte arbeidet.
- (56) Spørsmålet er derfor om kjøperens kunnskap må gjelde selve *mangelen*, eller om det kan være tilstrekkelig å ha kjennskap til opplysninger som indikerer en *risiko* for mangel, det som kan betegnes som risikoopplysninger. Problemstillingen er nærmere bestemt om slike opplysninger omfattes av uttrykket «noko».
- (57) Jeg tar som utgangspunkt at uttrykket må forstås på samme måte som «omstende» i § 3-10 første ledd andre punktum. Det sistnevnte uttrykket er også brukt i § 3-7 og § 3-8 om opplysningssvikt fra selgerens side.
- (58) Ordet *omstendighet* er et vidt uttrykk uten klare grenser. Det går frem av forarbeidene at dette bygger på et bevisst valg, og at uttrykket er ment å ha «ei særs vid tyding»,

jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 90, se også HR-2018-2346-A avsnitt 31. Proposisjonen fremhever at uttrykket ikke bare omfatter fysiske egenskaper ved eiendommen, men også for eksempel «tilhøvet til naboar» eller «offentlegrettslege rådvaldsband og tyngsler», se side 89.

- (59) Språklig sett kan uttrykket også omfatte risikoopplysninger. I eksemplene i proposisjonen er det imidlertid selve feilen eller mangelen som utgjør kunnskapsobjektet – omstendigheten. Og i proposisjonen side 93 sluttet departementet seg til følgende uttalelse i Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) side 63 om den tilsvarende bestemmelsen i kjøpsloven § 20:

«Dersom kjøperen med åpne øyne inngår avtalen etter å ha blitt gjort merksom på en bestemt egenskap, kan han altså ikke seinere gjøre gjeldende at denne egenskapen er en mangel. Bestemmelsen forutsetter likevel at kjøperen ikke bare var kjent med vedkommende omstende, men også at han forsto dets betydning som mangel.»

- (60) Jeg forstår dette slik at kjennskap til en *risiko* for mangel som utgangspunkt ikke vil være nok til at en mangelsinnsigelse går tapt etter avhendingsloven § 3-10 første ledd. Risikoopplysningen vil i stedet inngå som et moment i vurderingen av hvilke forventninger kjøperen var berettiget til å ha til boligens tilstand etter avhendingsloven § 3-2 første ledd, jf. uttrykket «mellom anna».

- (61) Etter mitt syn er dette også den tolkningen som skaper best sammenheng med § 3-10 andre ledd om kjøperens undersøkelsesplikt. Når kjøperen bare hadde kjennskap til en risikoopplysning, men ikke til selve mangelen, bør spørsmålet om det er grunnlag for å *avskjære* mangelsinnsigelsen, bero på en vurdering av om undersøkelsesplikten er overholdt. Den vurderingen bør forankres i § 3-10 andre ledd, og ikke i første ledd. Det blir ellers uklare grenser mellom de ulike delene av bestemmelsen.

- (62) Det jeg har sagt om kunnskapskravet i § 3-10 første ledd, må presiseres på ett punkt: Ettersom det er tilstrekkelig at kjøperen «måtte kjenne til» den aktuelle omstendigheten, må det også være tilstrekkelig at han eller hun måtte forstå betydningen som mangel. Det nærmere innholdet i uttrykket «måtte kjenne til» har ikke vært tema for Høyesterett. Her nøyer jeg meg med å vise til Rt-2002-696 på side 702, der dette uttrykket – med henvisning til forarbeidene – er presisert slik at det ikke må foreligge «nokon rimeleg grunn» for kjøperen til å være uvitende.

- (63) Denne tolkningen endres etter min mening ikke av den nye bestemmelsen i § 3-10 første ledd andre punktum, som slår fast at kjøperen skal anses for å kjenne til omstendigheter som fremgår «tydeleg» av salgsdokumentene. I Prop. 44 L (2018–2019) side 71 står det følgende om tydelighetskravet:

«Mer generelt kan tydelighetskravet forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler. Det overordnede vurderingstemaet bør derfor være om forholdet ved eiendommen er presentert slik at en vanlig forbruker har mulighet til å forstå hva opplysningen innebærer. Opplysninger som ikke er egnet til påvirke en gjennomsnittlig kjøpers risikovurdering, skal normalt ikke kunne få betydning for selgerens mangelsansvar.»

- (64) Dette kan ikke oppfattes slik at enhver tydelig beskrevet risikoopplysning som er egnet til å påvirke kjøperens vurdering av eiendommen, skal kunne gi grunnlag for å avskjære en mangelsinnsigelse etter § 3-10 første ledd. Det ville etter mitt syn ikke la seg forene med den fordelingen av risikoen for skjulte feil og mangler som lovforslaget ellers bygger på. Departementet forutsatte dessuten at tydelighetskravet «langt på vei» er en videreføring av gjeldende rett, jf. proposisjonen side 69–70.
- (65) Det må derfor fortsatt vurderes konkret hvilke slutninger som kan trekkes fra opplysningene som selgeren har gitt: Om kjøperen basert på en tydelig omtale i salgsdokumentene kjente eller måtte kjenne til at det forelå en mangel, vil mangelsinnsigelsen ha gått tapt etter avhendingsloven § 3-10 første ledd. Ellers vil opplysningene inngå som en del av mangelsvurderingen etter § 3-2 første ledd, jf. § 3-1.

Avhendingsloven § 3-10 andre ledd – kjøperens undersøkelsesplikt

- (66) Avhendingsloven § 3-10 andre ledd gjelder kjøperens undersøkelser av eiendommen:
- «Har kjøperen før avtala vart inngått undersøkt eigeiendommen eller utan rimeleg grunn late vere å følgje ei oppmoding frå seljaren om undersøking, kan kjøperen heller ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøperen burde vorte kjent med ved undersøkinga. Dette gjeld likevel ikkje dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru.»
- (67) Bestemmelsen regulerer to situasjoner. Den ene er der kjøperen faktisk har undersøkt eiendommen. Den andre er der kjøperen er blitt oppfordret av selgeren til å undersøke, men ikke har gjort dette uten rimelig grunn. Etter begge alternativer tapes retten til å fremme mangelsinnsigelsen hvis kjøperen burde ha blitt kjent med forholdet ved undersøkelsen. Det er denne konsekvensen av ikke å ha gjort undersøkelser som er bakgrunnen for at det, noe upresist, tales om en «undersøkelsesplikt» for kjøperen.
- (68) Som det fremgår, har kjøperen ingen generell og ubetinget plikt til å undersøke boligen før avtaleinngåelsen. Dette har sammenheng med at det er selgerens opplysningsplikt som er det primære, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 94–95 og Prop. 44 L (2018–2019) side 17. Opplysningsplikten etter § 3-7 går foran kjøperens undersøkelsesplikt, jf. § 3-10 tredje ledd. Det er selgeren som kjenner boligen best, og som normalt er i best posisjon til å skaffe informasjon om den. En mer omfattende undersøkelsesplikt for kjøperen inntrer først etter overtakelsen, jf. avhendingsloven § 4-9.
- (69) Et sentralt spørsmål i saken er hvordan uttrykket «oppmoding fra seljaren» skal forstås.
- (70) I ordet «oppmoding» ligger språklig sett at det må foreligge en form for tilskyndelse til undersøkelse. I Matias Falbach, *Alminnelig obligasjonsrettslig opplysningsansvar og undersøkelsesplikt*, 2024, side 359 er uttrykket presisert slik:
- «En naturlig språklig forståelse av ordet ‘oppfordring’ er at det må gis en anmodning eller tydelig anbefaling om å undersøke realytelsen. En formålsrettet tolking tilsier at oppfordringen i rimelig utstrekning må gjøre det klart at realkreditor tar en (uaktsomhets)risiko om han ikke undersøker. Formuleringer som går ut på at realytelsen ‘kan undersøkes’, ‘er tilgjengelig for undersøkelse’ o.l., vil derfor normalt

ikke være tilstrekkelig. ... Siden realdebitor må gi undersøkelsesoppfordringen, bør det være hans risiko om det er uklart om det foreligger en adekvat oppfordring.»

- (71) Jeg slutter meg til dette. Oppfordringen trenger ikke å være uttrykkelig, men kan følge implisitt av sammenhengen. Men det er en forutsetning at en vanlig, aktsom kjøper vil oppfatte det selgeren samlet sett gir uttrykk for, som en oppfordring.
- (72) En invitasjon til visning må anses som en oppfordring til undersøkelse i lovens forstand, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 94. Etter min mening vil det i sin alminnelighet ikke være noen rimelig grunn til å la være å følge denne oppfordringen. Den som velger å kjøpe en bolig usett, bør – slik jeg ser det – ikke kunne påberope seg som mangel noe han eller hun burde ha blitt kjent med under visningen.
- (73) Den plikten til undersøkelse som utløses, er imidlertid begrenset i varighet og omfang til det som er realistisk å gjennomføre innenfor rammen av en visning. I utgangspunktet kreves det kun en vanlig, aktsom besiktigelse i samsvar med god skikk og bruk. Kjøperen plikter ikke å foreta mer omfattende eller kompliserte undersøkelser, for eksempel med bistand fra sakkyndig.
- (74) Hvis kjøperen oppfordres til undersøkelser utover den ordinære visningen, må det fremgå hva som skal undersøkes, og hvorfor. Oppfordringen må altså til en viss grad være spesifisert og begrunnet, slik at kjøperen får et dekkende bilde av problemstillingen som utgangspunkt for egne undersøkelser. Hensynene bak kravet som ble innført i 2022 om at forbehold fra selgeren må være spesifiserte ved forbrukersalg, jf. avhendingsloven § 3-9 andre ledd andre punktum, gjør seg langt på vei gjeldende også her.
- (75) En helt generell og standardisert oppfordring til undersøkelser som det er vanlig å ta inn i salgsprospekter, vil derfor ikke alene kunne utløse særskilte forpliktelser til undersøkelse, med den følge at en mangelsinnsigelse kan gå tapt. Om slike generelle oppfordringer skulle ha denne virkningen, ville det åpne for omgåelser av den risikofordelingen som lovgiver la opp til ved å fjerne adgangen til å ta generelle forbehold ved forbrukersalg.
- (76) Ut fra tilsvarende hensyn kan heller ikke opplysninger som bare indikerer en *risiko* for mangler – risikoopplysninger – i seg selv utløse en plikt til nærmere undersøkelser etter avhendingsloven § 3-10 andre ledd, slik selgerne i saken her har tatt til orde for. Dette kan også begrunnes med at det etter ordlyden kreves en «oppmoding frå seljaren». Det er ikke nok med opplysninger som er egnet til å vekke bekymring. Jeg nevner i den forbindelse at § 3-10 ikke kan fravikes til ugunst for forbrukerkjøpere, jf. § 1-2 andre ledd andre punktum. Det tilsier forsiktighet med å gå utenfor den tolkningen som er naturlig ut fra ordlyden med tilhørende kilder.
- (77) Som jeg har vært inne på, kan kjennskap til risikoopplysninger knyttet til eiendommen inngå som et moment i den generelle mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-2 første ledd. Men slike opplysninger kan ikke i seg selv føre til at mangelsinnsigelser avskjæres etter avhendingsloven § 3-10 andre ledd.
- (78) Selgerne i vår sak har påberopt seg Rt-2002-1425 *Bukkebo*, der det fra selgersiden var opplyst om problemer med vanninntrengning i boligen, men der årsaken viste seg å være en annen enn antatt, slik at utbedringskostnadene ble større. Førstvoterende konkluderte med at kjøperne måtte bære risikoen for verken å ha gjort nærmere undersøkelser eller tatt

forbehold ved inngåelsen av avtalen. Saksforholdet var imidlertid spesielt ved at kjøperne hadde fått flere oppfordringer til å undersøke, i tillegg til at de var kjent med en konkret feil som innebar en særegen risiko for skade. Saken er derfor lite egnet for generaliseringer. Den ble dessuten avgjort etter avhendingsloven § 3-9 någjeldende første ledd, der spørsmålet er om eiendommen avviker vesentlig fra hva kjøperen hadde grunn til å regne med, og ikke etter § 3-10 andre ledd om undersøkelsesplikt.

- (79) Jeg oppsummerer med at en generell opplysning fra selgerens side som tilsier at det er en risiko for skjulte feil eller mangler, ikke i seg selv er tilstrekkelig til at kjøperen får en særskilt undersøkelsesplikt, med den følge at kjøperen kan tape en mangelsinnsigelse etter § 3-10 andre ledd. Det samme gjelder for generelle oppfordringer til undersøkelse, utover den ordinære visningen, som ikke er nærmere spesifisert eller begrunnet.

Den konkrete vurderingen – feil ved garasjen og boligens kledning

- (80) Den påberopte mangelen ved garasjetilbygget består i at fuktsperren er montert feil ved at den er plassert mot den utvendige kledningen i stedet for mot den innvendige. Når det gjelder boligen, er det påberopt utilstrekkelig lufting bak kledningen på to av ytterveggene, og at det i en tredje vegg er benyttet gipsplater som er beregnet for innvendig bruk. Et fellestrekk ved mangelsinnsigelsene er at de gjelder byggtekniske forhold som kan skape fuktproblemer.
- (81) Det er ubestridt at de aktuelle arbeidene er utført av ufaglærte – dels av selgerne selv, og dels av tidligere eiere.
- (82) Lagmannsretten har i sin vurdering tatt utgangspunkt i at det var opplyst om ufaglært arbeid i selgernes egenerklæringsskjema. For garasjetilbygget oppsummerte lagmannsretten sitt syn slik:
- «All den tid kjøperne hadde fått opplyst at arbeidet kunne være utført av ufaglært, tok kjøperne en bevisst risiko ved ikke å foreta egne undersøkelser for å kontrollere kvaliteten av arbeidet. Etter lagmannsrettens vurdering har kjøperne ikke foretatt slike undersøkelser det er rimelig å kreve, jf. avhendingslova § 3-10.»
- (83) Oppsummeringen er omtrent likelydende for kledningen på boligens yttervegger.
- (84) Det fremgår ikke hvilket alternativ i avhendingsloven § 3-10 som er anvendt. Det er mest nærliggende å forstå dommen slik at konklusjonen bygger på andre ledd om kjøperens undersøkelsesplikt.
- (85) Etter min mening er lagmannsrettens generelle lovforståelse feil, uten hensyn til hvilken del av § 3-10 som er anvendt. Det er ikke tilstrekkelig til å utløse undersøkelsesplikt etter § 3-10 andre ledd at det er opplyst om en risiko for mangler. Dette er heller ikke et riktig kriterium for vurderingen av om en mangelsinnsigelse er gått tapt etter § 3-10 første ledd – kunnskapskriteriet.
- (86) Videre er spørsmålet etter § 3-10 andre ledd ikke om det er «rimelig å kreve» undersøkelser. Som det følger av det jeg tidligere har sagt, kreves det enten at kjøperen «utan rimeleg grunn» har unnlatt å gjøre undersøkelser som selgeren har oppfordret til, eller at kjøperen burde ha oppdaget mangelen ved de undersøkelsene som faktisk er gjort.

- (87) De rettslige kriteriene som lagmannsretten har bygget på, innebærer at terskelen etter avhendingsloven § 3-10 for avskjæring av mangelsinnsigelser er lagt for lavt. Om riktig lovforståelse legges til grunn, mener jeg – basert på det faktum som er ubestridt i saken – at det ikke er grunnlag for lagmannsrettens konklusjon om at mangelskravene er gått tapt etter denne bestemmelsen.
- (88) I egenerklæringsskjemaet har selgerne svart på spørsmål om det er gjort endringer eller reparasjoner på «tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende», og om arbeidene i så fall er utført av faglærte eller ufaglærte eller begge deler. Selgerne har her krysset av for «begge». Det gis ingen nærmere opplysninger om hva det ufaglærte arbeidet består i, eller på hvilke bygningsdeler arbeidet er utført. Slike opplysninger er heller ikke gitt i andre salgsdokumenter.
- (89) En slik generell og uspesifisert opplysning om ufaglært arbeid kan ikke føre til at mangelskrav går tapt etter avhendingsloven § 3-10 første ledd – kunnskapskriteriet. Kjøperne ble ved denne opplysningen kjent med at det var gjort egenarbeid, men ikke med at det var feil eller mangler ved arbeidene. Opplysningen ga heller ikke grunnlag for å trekke noen slutninger om den nærmere sannsynligheten for slike feil, jf. uttrykket «måtte kjenne til».
- (90) Jeg finner det videre klart at kjøperne ikke har brutt undersøkelsesplikten etter avhendingsloven § 3-10 andre ledd. En generell risikoopplysning om ufaglært arbeid utløser ikke i seg selv en plikt til å gjøre nærmere undersøkelser. Det er heller ikke tilstrekkelig til å utløse en særskilt undersøkelsesplikt at det i meglerens prospekt var tatt inn en generell oppfordring til «å undersøke eiendommen nøye». Jeg viser til det jeg har sagt om at det kreves en «oppmoding frå seljaren», og at denne til en viss grad må være spesifisert og begrunnet.
- (91) Som nevnt må en invitasjon til visning oppfattes som en slik oppfordring, men da begrenset til en vanlig, aktsom besiktelse. I dette tilfellet var det ingen synlige tegn til skader fra de ufaglærte arbeidene som kjøperne burde ha oppdaget innenfor rammen av den ordinære visningen.
- (92) Lagmannsretten har pekt på muligheten for å stille spørsmål til kjøperne om hva det ufaglærte arbeidet gikk ut på. Til dette bemerker jeg at det krevdes sakkyndighet for å avdekke de aktuelle feilene og manglene. Kjøperne kunne ha fått avklart *hvilke* arbeider som var utført av ufaglærte, men det ville ha krevd byggfaglig innsikt å stille relevante, oppklarende spørsmål til selgerne om *hvordan* arbeidene var utført. Det kan som nevnt ikke forventes at kjøpere bruker sakkyndig som ledd i den ordinære visningen.
- (93) Jeg tilføyer at det ved utarbeidelsen av en tilstandsrapport inngår som en oppgave for den bygningssakkyndige å gjøre enkle undersøkelser av luftingen bak den ytre kledningen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-11 andre ledd. Så langt den sakkyndige i henhold til forskriften skal ha undersøkt et forhold, må kjøperen være berettiget til å forvente at forholdet er i byggteknisk forsvarlig stand, om ikke annet følger av rapporten eller går tydelig frem på annen måte.
- (94) Min konklusjon er at mangelsinnsigelsene knyttet til fuktsperren i garasjen og til kledningen på boligen ikke kan avskjæres etter avhendingsloven § 3-10.

Den konkrete vurderingen – museskadene

- (95) I egenerklæringsskjemaet som fulgte med meglerens prospekt, var det opplyst følgende om mus i boligen:

«Vi hadde tidligere besøk av mus av og til. Ved renovering av utvendig sportsbod i 2020 ble årsaken funnet og utbedret. Det har etter dette ikke vært flere forekomster.»

- (96) Under visningen av boligen oppdaget kjøperne det som så ut som muselort under kjøkkenbenken. Lagmannsretten har gjengitt den ene kjøperens, Bs, forklaring slik:

«Vi var jo inne i huset og kikket på kjøkkenet, trakk ut alle skuffer og åpnet alle skap og kikket. Det så jo greit ut helt til vi trakk ut skuffa under kjøkkenbenken, der søppelstativet står, og der fant vi det som så ut som muselort. En eller to sånne muselort. I ettertid kan man jo helt hundre prosent sikkert si at det var muselort. ... Så vi anså det som et ikke-eksisterende problem.»

- (97) Kjøperne stilte på denne bakgrunn selgerne spørsmål om mus i boligen:

«B forklarte videre at han og A, etter å ha oppdaget muselort under kjøkkenbenken, stilte D spørsmål om mus i bolighuset. D svarte det samme som fremgår av egenerklæringsskjemaet. Kjøperne slo seg til ro med dette og foretok ikke ytterligere undersøkelser vedr. mus før de innga bud og senere underskrev kjøpekontrakten.»

- (98) Lagmannsretten kom til at mangelsinnsigelsen var gått tapt etter avhendingsloven § 3-10, og begrunnet dette med at

«... museproblematikk [var] nevnt i egenerklæringen samt at kjøperne under befaringen oppdaget muselort under kjøkkenbenken. Spesielt muselorten under kjøkkenbenken burde fått kjøperne til å reagere. Lagmannsretten har forstått kjøperne slik at deres observasjon ikke ble tatt opp med verken selgerne eller megleren før etter overtakelse. I vår sak har selgerne gitt tydelige opplysninger om hva de selv hadde erfart. Lagmannsretten legger etter dette til grunn at det måtte være påregnelig med museskader, spesielt siden kjøperne selv hadde observert muselort ved befaringen. Omfanget var det imidlertid ikke mulig å avdekke uten nærmere undersøkelser. Kjøperne hadde mulighet til å undersøke og å ta eventuelle forbehold, men gjorde ikke noe. Følgene av mus kan variere betydelig; fra ingen skader til omfattende skader».

- (99) Etter dette konkluderte lagmannsretten slik:

«Lagmannsretten finner på denne bakgrunn at kjøperne ikke har foretatt slike undersøkelser det er rimelig å kreve, jf. avhendingslova § 3-10.»

- (100) Som det går frem av det jeg tidligere har sagt, er det rettslige kriteriet «undersøkelser det er rimelig å kreve» uttrykk for feil lovforståelse. Om det er «påregnelig» med mangler, er heller ikke et riktig vurderingstema – verken etter første eller andre ledd i § 3-10.

- (101) Etter mitt syn har Høyesterett også her et tilstrekkelig faktisk grunnlag for å ta stilling til spørsmålet om avskjæring av mangelsinnsigelsen basert på riktig lovforståelse.

- (102) Ved egenerklæringsskjemaet ble kjøperne kjent med at det «tidligere» hadde vært mus i boligen. Dette trenger imidlertid ikke å ha ført til skader. Videre oppdaget de under visningen det som kunne være et par muselort under kjøkkensskapet.
- (103) Som jeg tidligere har pekt på, innebærer kjennskap til en generell og uspesifisert risiko for mangel ikke at mangelskravet går tapt etter avhendingsloven § 3-10 første ledd. Kjøperne hadde opplysninger som indikerte en viss risiko for skader fra mus, men de hadde ikke grunnlag for å trekke en slutning om dette, jf. alternativet «måtte kjenne til».
- (104) Det er heller ikke slik at kjøperne burde oppdaget museskader ved undersøkelser under visningen, jf. avhendingsloven § 3-10 andre ledd. Funnet av mulig muselort kunne riktignok være en indikasjon på at museproblemet ikke var løst, til tross for opplysningene i egenerklæringsskjemaet. Det var imidlertid ingen ytre tegn til skader som lot seg konstatere ved den ordinære besiktigelsen under visningen. De konkrete museskadene ble først avdekket etter overtakelsen ved bruk av sakkyndig. Det er opplyst at heller ikke selgerne var kjent med de aktuelle museskadene.
- (105) Kjøperne stilte under visningen spørsmål til selgersiden om mus og fikk da samme svar som i egenerklæringsskjemaet. Innenfor rammen av visningen var de etter mitt syn ikke forpliktet til å gjøre ytterligere undersøkelser.
- (106) Selgerne har ikke særskilt oppfordret til ytterligere undersøkelser, jf. avhendingsloven § 3-10 andre ledd. Opplysningene om museproblematikk i egenerklæringsskjemaet innebærer ikke en «oppmodning» til særlige undersøkelser utover besiktigelsen ved visningen. Jeg viser til det jeg tidligere har sagt om dette.
- (107) Jeg er på denne bakgrunn kommet til at mangelsinnsigelsen knyttet til skader fra mus ikke er gått tapt etter avhendingsloven § 3-10.

Saksbehandlingsfeil – mangelfulle domsgrunner

- (108) Siden lagmannsretten kom til at de tre forholdene i saken for Høyesterett uansett ikke kunne gjøres gjeldende som mangler, jf. avhendingsloven § 3-10, var det ikke nødvendig å vurdere om forholdene utgjør mangler etter avhendingsloven § 3-2. Dommen har imidlertid en uttalelse som kan oppfattes som at lagmannsretten likevel tok stilling til dette. Spørsmålet er om kravet til domsgrunner er oppfylt på dette punkt, jf. tvisteloven § 19-6 femte ledd.
- (109) Når jeg går inn på dette spørsmålet, er det fordi det ikke vil være grunnlag for å oppheve lagmannsrettens dom for feil ved anvendelsen av § 3-10 hvis de påberopte forholdene uansett ikke er mangler etter § 3-2. Feilen vil i så fall ikke ha hatt betydning for vurderingen om heving og prisavslag.
- (110) I avsnittet «Samlet prisberegning mangler/oppsummering mangler» uttalte lagmannsretten:
- «Ut fra alder, prospektet, synlig tilstand og forholdene ellers måtte kjøperne være innforstått med at boligen hadde betydelig lavere standard enn en ny bolig og at det kunne være behov for omfattende arbeider for å bringe boligen opp til nåværende standard. For kjelleren var det særskilt oppgitt at den hadde hatt omfattende

vannlekkasje og derfor måtte innredes på nytt. Gitt disse forutsetninger har boligen samlet sett ikke mangel i relasjon til avhendingslova § 3-2 første ledd.»

- (111) Den avsluttende formuleringen om at boligen «samlet sett» ikke har noen mangel, stemmer dårlig med at lagmannsretten rett foran har listet opp diverse mangler som det gis prisavslag for. Det er derfor mulig at drøftelsen bare omfatter de tre påberopte manglene som saken for Høyesterett gjelder. Dette er imidlertid uklart, også når dommen leses i sammenheng. De tre forholdene er ikke særskilt nevnt i oppsummeringen, og momentene som fremheves, er av generell karakter.
- (112) Denne uklarheten om hva lagmannsretten har tatt stilling til, tilsier at domsgrunnene på dette punkt er mangelfulle, jf. tvisteloven § 19-6 femte ledd.

Oppsummering og sakskostnader

- (113) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens dom må oppheves på grunn av feil ved rettsanvendelsen og saksbehandlingen. Mangelskravene knyttet til museskader, kledningen på ytterveggene av boligen og fuktsperren i garasjetilbygget er ikke gått tapt etter avhendingsloven § 3-10.
- (114) A og B har vunnet saken for Høyesterett og har krav på dekning av nødvendige sakskostnader etter tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. § 20-5 første ledd. Det foreligger ikke tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta ankemotpartene for kostnadsansvaret etter unntaksbestemmelsen i § 20-2 tredje ledd.
- (115) Advokat Møller har fremmet krav om dekning av 699 200 kroner i advokatsalær for 218,5 timers arbeid etter en timesats på 3 200 kroner. I tillegg kommer utlegg på 488 kroner, 174 800 kroner i merverdiavgift og ankegebyret på 35 478 kroner. Det betyr at samlet krav er på 909 966 kroner.
- (116) Det er ingen ting å si på timesatsen for salærkravet, men tidsbruken er relativt høy sett i forhold til sakens art og omfang. Jeg er likevel – under en viss tvil – kommet til at kravet kan godtas som nødvendige kostnader, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Jeg har blant annet lagt vekt på at saken – som har vært forhandlet over en og en halv rettsdag i Høyesterett – gjelder en bestemmelse i avhendingsloven som ikke tidligere har vært behandlet av Høyesterett, og at lovendringene i 2022 gjorde det nødvendig å legge opp saken nokså bredt.
- (117) Jeg er etter dette kommet til at sakskostnader for Høyesterett tilkjennes med 909 966 kroner.

(118) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler C, D og Fremtind Forsikring AS – én for alle og alle for én – til A og B i fellesskap 909 966 – nihundreognitusenihundreogsekstiseks – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dommen.

(119) Dommer **Steinsvik:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(120) Dommer **Hellerslia:** Likeså.

(121) Dommer **Vang:** Likeså.

(122) Dommer **Falch:** Likeså.

(123) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler C, D og Fremtind Forsikring AS – én for alle og alle for én – til A og B i fellesskap 909 966 – nihundreognitusenihundreogsekstiseks – kroner innen to uker fra forkynnelsen av denne dommen.