



NORGES HØYESTERETT

Den 3. november 2016 avsa Høyesterett dom i

HR-2016-02264-A, (sak nr. 2016/412), sivil sak, anke over dom,

Tryg Forsikring

(advokat Knut Sjøraas)

Norges Eiendomsmeglerforbund

(partshjelper)

Eiendom Norge AS (partshjelper)

(advokat John G. Flatabø – til prøve)

mot

AmTrust International Underwriters Ltd.

(advokat Arne Meidell)

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

- (1) Dommer **Ringnes**: Saken gjelder spørsmålet om et eierskifteforsikringselskap kan rette krav direkte mot en eiendomsmeglers ansvarsforsikringselskap i medhold av det såkalte informasjonsansvaret.
- (2) I forbindelse med salg av en seksjonert boligeiendom i Molde kommune i 2007 og 2008 til samme kjøper utarbeidet Terra Eiendomsmegling salgsoppgaver. Før salget var selger og megler blitt informert av kommunen om at bruk av seksjonene, som blant annet inneholdt tre utleiehybler, krevde brukstillatelse etter plan- og bygningsloven. Dette ble det ikke opplyst om i salgsoppgavene.
- (3) Eiendomsmegleren innstilte sin virksomhet i 2009.
- (4) I 2012 ble kjøperen kjent med at det ikke var gitt brukstillatelse for utleieenheter og den ene av seksjonene. For å få brukstillatelse måtte kjøperen foreta utbedring av boligen.
- (5) Kjøperen krevde prisavslag av selgeren for utbedringskostnadene og erstatning for tapte leieinntekter. Selgeren hadde tegnet eierskifteforsikring i AmTrust International Underwriters Ltd., og AmTrust erstattet kjøperens krav.
- (6) På bakgrunn av at forsikringselskapets tap skyldtes misvisende og uriktige opplysninger i eiendomsmeglerens salgsoppgave, saksøkte AmTrust deretter meglerens ansvarsforsikringselskap, Tryg Forsikring, og krevde erstatning for det utbetalte beløpet. Tryg Forsikring reiste regressøksmål mot selgeren.

- (7) Ved Romsdal tingretts dom 26. mai 2014 ble Tryg Forsikring dømt til å betale erstatning til AmTrust International Underwriters Ltd. med 635 000 kroner. I regressøksmålet ble selgeren dømt til å betale halvparten av dette beløpet – 317 500 kroner – til Tryg Forsikring. Sakskostnader ble ikke tilkjent.
- (8) Tryg Forsikring anket dommen i hovedsøksmålet – kravet fra AmTrust – til lagmannsretten. Frostating lagmannsrett avsa dom 21. desember 2015 med slik domsslutning:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. Tryg Forsikring betaler til AmTrust International Underwriters Ltd. sakskostnader for lagmannsretten med 152.596 – etthundreogfemtitotusenfemhundreognittiseks – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse."**
- (9) Tryg Forsikring har anket til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen. For Høyesterett har Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge AS vært partshjelpere etter tvisteloven § 15-7 bokstav b.
- (10) Både for Høyesterett og lagmannsretten har partene vært enige om at megler og selger har opptrådt uaktsomt, og at den innbyrdes likedelingen av ansvaret er riktig dersom anken ikke gis medhold. De er også enige om at det er årsakssammenheng mellom meglerens uaktsomhet og det økonomiske tapet, og om størrelsen på tapet.
- (11) Saken står etter dette i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (12) Den ankende part, *Tryg Forsikring*, har i korthet anført:
- (13) Informasjonsansvaret for takstmenn ved feil i takstrapper, som er fastlagt av Høyesterett i Rt. 2008 side 1078 og Rt. 2015 side 556, kan ikke overføres til feil i eiendomsmegleres salgsoppgaver. Det må derimot tas som utgangspunkt at den klare hovedregel i norsk erstatningsrett er at tredjepart ikke kan kreve erstatning for sitt formuestap.
- (14) Salgsoppgavene er – i motsetning til en takst – ikke et vilkår etter forsikringsavtalen, men et lovbestemt krav for å ivareta omsorgsplikten overfor selger og kjøper. Eierskifteforsikringsselskapet faller utenfor kretsen som oppgaven er ment for.
- (15) Innrettelsesvilkåret er heller ikke oppfylt. Eierskifteforsikringen inngås før eiendomsmeglerens salgsoppgave er utarbeidet, og er derfor ikke motiverende for tegningen av forsikringen. Det generelle og hypotetiske årsakskravet som Høyesterett har oppstilt i Rt. 2015 side 556, er et snevert unntak fra det alminnelige årsakskravet i erstatningsretten og kan ikke gis anvendelse på situasjonen i foreliggende sak.
- (16) Selgerens krav på gevinstsikring etter eierskifteforsikringen har uansett ikke erstatningsrettslig vern overfor eiendomsmegleren og hans ansvarsforsikringsselskap. Hvis ansvaret gis en slik utstrekning, vil det stride mot det som gjelder ved andre tilsvarende forsikringsforhold, for eksempel nyverditillegget i bygningsforsikring, jf. HR-2016-558-U.

- (17) AmTrust har påtatt seg en bevisst risiko, som er innkalkulert i forsikringspremien. Prevensjonshensynet tilsier ikke at megler holdes ansvarlig, og megler er underlagt strenge sanksjoner etter eiendomsmeglingsloven.
- (18) Tryg Forsikring har nedlagt slik påstand:
- "Tryg Forsikring frifinnes og tilkjennes sakens omkostninger for alle retter."**
- (19) Partshjelperne, *Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge AS*, har i korthet anført:
- (20) Partshjelperne slutter seg til anførslene fra den ankende part.
- (21) Det rettslige utgangspunktet er at selgeren og eierskifteforsikringsselskapet ikke gjennom avtale kan påføre eiendomsmegleren et ansvar, jf. arbeidsgiveravgiftsdommen i Rt. 2000 side 1756.
- (22) Uavhengighetsplikten etter eiendomsmeglingsloven er en absolutt skranke mot at megler kan holdes ansvarlig for det tap som forsikringsselskapet har hatt ved å betale prisavslag til kjøper. Meglerens omsorgsplikt gjelder i hovedsak overfor selger og kjøper og kan ikke utstrekkes til eierskifteforsikringsselskapet.
- (23) Subsidiært anføres det at det ikke er et slikt særlig forhold mellom megler og forsikringsselskap at kravet til nærhet er oppfylt. Dette forutsetter et kontraktslignende forhold, jf. de tilsvarende prinsippene i utenlandsk rett, som Høyesterett bygget på i Rt. 2008 side 1078.
- (24) Videre tilsier nøytralitetshensynet – at ingen parter skal lide tap – at selgers tapte gevinst ikke kan belastes megleren. Dette er den rimelige og balanserte løsning.
- (25) Norges Eiendomsmeglerforbund og Norsk Eiendom AS har nedlagt slik påstand:
- "1. Tryg Forsikring NUF frifinnes.**
- 2. Eiendom Norge AS og Norsk Eiendomsmeglerforbund tilkjennes sakens omkostninger."**
- (26) Ankemotparten, *AmTrust International Underwriters Ltd.*, har i korthet anført:
- (27) Lagmannsrettens dom er riktig, og flere av den ankende parts og partshjelpernes anførsler er omkamp om spørsmål som ble avgjort i Rt. 2008 side 1078 og Rt. 2015 side 556.
- (28) Eierskifteforsikringen formidles av eiendomsmegleren, og det er større nærhet mellom megleren og selskapet enn mellom takstmannen og selskapet.
- (29) Innrettelseskravet som ble oppstilt i Rt. 2015 side 556, er tilpasset situasjonen i praksis når det tegnes eierskifteforsikring. Forsikringsordningen baserer seg på at megleren oppfylder sin lovpålagte undersøkelses- og opplysningsplikt gjennom utarbeidelse av salgsoppgaven.

(30) Meglerens uaktsomme feil er årsaken til prisavslagskravet, og det vil være en tilfeldig fordel for megler og hans ansvarforsikringsselskap dersom ansvar unngås fordi kjøper valgte å holde seg til eierskifteforsikringsselskapet, i stedet for å rette krav mot megler.

(31) *AmTrust International Underwriters Ltd.* har nedlagt slik påstand:

"1. Anken forkastes.

2. *AmTrust International Underwriters Ltd.* tilkjennes sakens omkostninger."

(32) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*

(33) Det følger blant annet av Rt. 1995 side 1350 at eiendomsmegler og takstmann har et profesjonsansvar overfor kjøper. Når selgeren har tegnet eierskifteforsikring, er det imidlertid vanlig at kjøperen retter sitt mangelskrav mot selgeren, og at kravet på prisavslag eller erstatning innfris av forsikringsselskapet.

(34) Høyesterett har i to avgjørelser – Rt. 2008 side 1078 og Rt. 2015 side 556 – fastslått at et eierskifteforsikringsselskap kan kreve erstattet sitt tap – utbetalingen til kjøper – av en *takstmann* og hans ansvarforsikringsselskap, når tapet skyldes feil i takster som er avgitt i forbindelse med omsetning av fast eiendom. Ansvar er forankret i det såkalte informasjonsansvaret, og jeg omtaler avgjørelsene i det følgende som informasjonsansvarsdom I og informasjonsansvarsdom II.

(35) Det sentrale spørsmålet i vår sak er om dette informasjonsansvaret også gjelder når eierskifteforsikringsselskapets tap skyldes feil i en *eiendomsmeglers salgsoppgave*.

(36) Det oppstilles tre grunnvilkår for et informasjonsansvar, se informasjonsansvarsdom II avsnitt 43:

"For det første må informasjonen ha vært villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i en profesjonell sammenheng. For det andre må skadelidte ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen. For det tredje må informasjonen ha vært ment for skadelidte eller i det minste for en begrenset gruppe som skadelidte tilhørte."

(37) Det *tredje* grunnvilkåret har som formål å avgrense kretsen som kan påberope seg dette ansvarsgrunnlaget, og kan også formuleres som et krav om at det må foreligge et særlig forhold – en nærhet – mellom skadevolder og skadelidt, jf. avsnitt 28 i informasjonsansvarsdom I.

(38) Grunnlaget for og styrken i skadelidtes innrettelse vil bero på innholdet av den avgitte informasjonen og i hvilken grad skadelidte kan anses som direkte eller indirekte adressat. Slik sett er det et samspill mellom det andre og det tredje grunnvilkåret. Jeg kan i denne sammenheng slutte meg til oppsummeringen til Hagstrøm og Stenvik i "Erstatningsrett" (2015) side 60:

"Som en generalisering kan det sies at avgiver kan hefte for opplysninger som han burde forstå at skadelidte legger særlig vekt på, dersom utsagnet de framgår av, både når det gjelder innhold, utforming og fremsettelse, er slik at skadelidte hadde berettiget grunn til å bygge på det og disponere i tillit til det."

(39) Innholdet av innrettelsesvilkåret har imidlertid reist særlige spørsmål når et eierskifteforsikringselskap krever erstatning som følge av en uriktig takst ved boligsalg. Mens informasjonsansvaret generelt tar utgangspunkt i at skadelidte har disponert i henhold til den mottatte informasjonen, er dette ikke den faktiske situasjon ved boligsalg. Der utarbeides taksten etter at avtalen om eierskifteforsikring er inngått, og forsikringselskapet gjør seg heller ikke regelmessig kjent med innholdet av taksten.

(40) I informasjonsdom II kom Høyesterett til at en takstmann og hans ansvarsforsikringselskap kan ha et informasjonsansvar, selv om den konkrete taksten ikke hadde vært motiverende for at forsikringsavtalen ble inngått, og heller ikke hadde betydning for vilkår eller premie.

(41) Førstvoterende la avgjørende vekt på at forsikringen er tegnet "i tillit til at boligen blir solgt på grunnlag av en faglig forsvarlig utført takst", jf. avsnitt 47. Dette utdypes slik i avsnitt 48:

"En faglig forsvarlig utført besiktigelse og beskrivelse vil regelmessig avdekke mangler ved boligen som ellers ville ha gitt grunnlag for krav fra kjøper mot selger og eierskifteforsikringselskapet. Riktignok vil selv ikke en korrekt utført besiktigelse og beskrivelse avsløre enhver mangel. Men risikoen for forsikringselskapene vil klart være høyere dersom det ikke foreligger en faglig forsvarlig utført takst som kjøper skal gjøres kjent med. Kravet om en slik takst må dermed ha betydning for premienivået."

(42) Førstvoterendes begrunnelse var knyttet til den faktiske situasjonen ved boligomsetning. I avsnitt 52 trakk han frem at det utarbeides takst og tegnes eierskifteforsikring i det store flertall av boligsalg, og at det nokså åpenbart har betydning for selskapenes risiko at det utarbeides faglig forsvarlige takster. Dette – og at forsikringselskapet var en betydelig aktør i bransjen – tilsa at det må "ha vært påregnelig for takstmannen at AmTrust baserte sin forsikring på dette".

(43) Dette ledet frem til konklusjonen i avsnitt 53:

"På denne bakgrunn mener jeg at AmTrust hadde rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter at informasjonen fra takstmannen var utført på aktsomt vis, målt etter de faglige krav som stilles i bransjen. Dette grunnvilkåret for informasjonsansvar må anses som oppfylt."

(44) Tryg Forsikring har anført at Høyesterett ved dette har oppstilt et abstrakt og hypotetisk årsakskrav, som fraviker et grunnleggende element ved informasjonsansvaret.

(45) Etter mitt syn er dette ikke en treffende innvending. Høyesteretts formulering av innrettelsesvilkåret i saker som gjelder et eierskifteforsikringselskaps direktekrav som følge av uriktig takst, er tilpasset den spesielle situasjon som foreligger ved boligomsetning. Et moment i denne forbindelse er at tegning av eierskifteforsikringer er en form for massekontrahering; det er opplyst at det selges ca. 100 000 boliger i året og tegnes eierskifteforsikring ved ca. 85 prosent av salgene. Av praktiske grunner blir forsikringen tegnet før takstmannen engasjeres, og det er heller ikke mulig for forsikringselskapene å gjennomgå og vurdere taksten ved det enkelte boligsalg før forsikringsavtalen inngås.

(46) Det som begrunner takstmannens informasjonsansvar overfor forsikringselskapet, er derfor at selskapet baserer forsikringsordningen og premienivået på en generell tillit til at

taksten er utferdiget i henhold til den profesjonsstandard som stilles til takstmenn. Dette må anses påregnelig for takstmannen. Hvis det i ettertid viser seg at taksten er uriktig, og dette skyldes takstmannens uaktsomhet, svikter forsikringsselskapets berettigede forventning.

- (47) Jeg går nå over til å se på om eiendomsmegler og Tryg Forsikring skal likestilles med en takstmann og hans forsikringsselskap i relasjon til informasjonsansvaret som jeg har redegjort for.
- (48) Innledningsvis nevner jeg at lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling § 2-1 bestemmer hvem som kan få tillatelse til å drive eiendomsmegling. Dette omfatter blant annet eiendomsmeglingsforetak og advokat med norsk advokatbevilling.
- (49) Eiendomsmeglingsloven § 6-7 gir bestemmelser om meglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. I bestemmelsens andre ledd er det bestemt at megler før handel sluttes, skal gi kjøperne en skriftlig oppgave som minst skal inneholde de opplysninger som er opplistet i paragrafen. Dette omfatter opplysninger som gjelder eiendommens juridiske status. Blant annet skal salgsoppgaven opplyse om "eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål", jf. andre ledd nr. 7, og "ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse", jf. andre ledd nr. 8. Andre sentrale juridiske opplysninger som salgsoppgaven skal inneholde, er eierforhold, tinglyste forpliktelser og tilliggende rettigheter.
- (50) I vår sak var manglene ved salgsoppgaven knyttet til vilkåret i andre ledd nr. 7.
- (51) Etter mitt syn må det være klart at de praktiske hensyn som har begrunnet innholdet i innrettelsesvilkåret ved takst, som jeg har redegjort for, gjelder på samme måte for eiendomsmeglerens salgsoppgave: Den utarbeides etter at forsikringsavtalen er inngått, og det er ikke praktisk mulig for forsikringsselskapene å vurdere hver enkelt salgsoppgave.
- (52) Salgsoppgaven utgjør et helt sentralt informasjonsgrunnlag for vurderingen av eiendommen og prisfastsettelsen. Hvis salgsoppgaven er uriktig eller villedende, er avhendingslovas hovedregel at det foreligger en mangel, jf. § 3-8 første ledd, hvor det heter at eiendommen har mangel når den "ikkje svarar til opplysning som er gitt i ... salsprospekt ... på vegner av seljaren". Jeg viser også til lovens bestemmelser om retts- og rådighetsmangler i §§ 4-17 og 4-18. De oppgaver megleren utfører ved utarbeidelsen av salgsoppgaven, ligger i kjernen av hans oppdrag, og feil som gjøres i denne forbindelse, har en nokså åpenbar betydning for forsikringsselskapets risiko. Taksten og salgsoppgaven står i denne relasjon i samme stilling: Mens taksten skal gi nødvendige opplysninger om eiendommens tekniske stand, skal salgsoppgaven avdekke og opplyse om eiendommens juridiske stilling.
- (53) AmTrust hadde etter mitt syn en rimelig og berettiget grunn til å innrette seg etter og stole på at eiendomsmeglerens salgsoppgave ville ha opplyst om det dersom eiendommen manglet nødvendige brukstillatelser. Og det fremstår som temmelig åpenbart at det må ha vært påregnelig for megleren at AmTrust baserte sin forsikring på en forutsetning om at megleren utarbeidet en riktig og fullstendig salgsoppgave.

- (54) Tryg Forsikring har til dette innvendt at salgsoppgaven ikke er en integrert del av forsikringsavtalen, jf. informasjonsansvarsdom I avsnitt 25. Den sentrale forskjellen er – hevdes det – at mens forsikringsavtalen uttrykkelig krever at det skal utarbeides takst, setter den ingen krav om utferdigelse av salgsoppgave.
- (55) Jeg har et annet syn på dette. Salg av eierskifteforsikring skjer gjennom eiendomsmeglerne. I rutinene som er utarbeidet for meglerne i denne forbindelse, og i AmTrusts agentavtale med eiendomsmeglerforetaket i vår sak, fremgår det forutsetningsvis at det skal utarbeides salgsoppgave. Viktigere er det etter mitt syn at salgsoppgaven er en lovbestemt, preseptorisk forpliktelse for megleren, som forsikringsselskapet derfor kan basere seg på blir utført uten at det er avtalefestet. Dette kan også utledes av agentavtalen mellom AmTrust og eiendomsmeglerforetaket. Det er der bestemt at eiendomsmegleren skal opptre "i samsvar med Lov om eiendomsmegling, med tilhørende forskrifter". Dersom han begår "et vesentlig brudd" på sine forpliktelser etter loven, opphører retten til å tilby eierskifteforsikring umiddelbart. Avtalen fastsetter videre at eiendomsmegleren "skal utøve sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen med høy kvalitetsmessig standard og på høyt faglig nivå".
- (56) En hovedanførsel fra Tryg Forsikring og partshjelperne er at et ansvar overfor forsikringsselskapet vil komme i konflikt med eiendomsmegleres lovbestemte uavhengighetsplikt.
- (57) Eiendomsmeglingsloven har blant annet i kapittel 5 bestemmelser som skal sikre tilliten til foretakets integritet og uavhengighet. Partshjelperne har særlig trukket frem bestemmelsen om god meglerskikk i § 6-3 første ledd og anført at det vil komme i strid med uavhengighetskravet om megleren har en omsorgsplikt overfor forsikringsselskapet. Bestemmelsen lyder:
- "Oppdragstaker skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk med omsorg for begge parters interesser. Oppdragstakeren må ikke opptre på noen måte som er egnet til å svekke tilliten til oppdragstakerens integritet og uavhengighet."**
- (58) Jeg anser det ikke nødvendig å ta stilling til utstrekningen av eiendomsmegleres omsorgsplikt. Det avgjørende er etter mitt syn at det ikke er noen interessekonflikt mellom eiendomshandelens parter og forsikringsselskapet, når det gjelder innholdet av de krav som skal stilles til eiendomsmeglerens undersøkelses- og opplysningsplikt. De har tvert imot sammenfallende interesser i at salgsoppgavens innhold er i samsvar med loven og er basert på et aktsomt og faglig forsvarlig arbeid.
- (59) Jeg går etter dette over til å se på nærhetskravet, og om forholdet mellom eiendomsmegleren og AmTrust er fjernere enn det som generelt er situasjonen mellom forsikringsselskapet og takstmannen.
- (60) Eiendomsmegleren har en helt sentral rolle ved boligomsetning, og meglerens rolle er generelt mer sentral enn takstmannens. I relasjon til forsikringsselskapet står megleren åpenbart nærmere selskapet enn det takstmannen gjør; megleren er den som selger forsikringen, og gjennom den agentavtalen som megleren inngikk med AmTrust, fikk foretaket – slik det fremgår av agentavtalen – et konkurransemessig fortrinn. Selv om agentavtalen ikke etablerte et kontraktsrettslig grunnlag for AmTrusts krav, medfører kontraktsrelasjonen en særlig nær forbindelse mellom megler og eierskifteforsikringsselskap.

(61) Jeg viser videre til at eiendomsmegleren var forsikringsselskapets kontakt mot selgeren og hadde ansvaret for å innhente selgerens egenerklæring. Det er også opplyst – og er ubestridt – at forsikringsselskapet holder kurs for eiendomsmeglerne, og at megleren er involvert i skadeoppgjøret.

(62) Jeg er i lys av det som nå er trukket frem, ikke i tvil om at nærhetskravet er oppfylt, og konkluderer med at grunnvilkårene for informasjonsansvar er oppfylt.

(63) I informasjonsansvarsdom I tok Høyesterett stilling til om det er særlige forhold ved forsikring som må ha som konsekvens at forsikringsselskapet ikke kan påberope seg direktekrav overfor takstmannens ansvarsforsikringsselskap. Etter å ha drøftet forholdet til regresreglene, oppsummerte førstvoterende sitt syn i avsnitt 33:

"Mitt standpunkt er etter dette at direktekrav ikke er generelt utelukket ved ansvarsforsikring, men at det må foretas en konkret vurdering. Retningslinjen ved denne vurderingen må være hvem som bør bære det endelige ansvaret."

(64) Ved den konkrete vurderingen trakk førstvoterende frem at det ville fremtre som en noe tilfeldig fordel om kjøperens valg om å fremme kravet mot selger i stedet for mot takstmannen, skal være avgjørende for ansvarsfordelingen, jf. avsnitt 34. Han uttalte videre at prevensjonshensynet tilsa at forsikringsselskapet måtte kunne fremme et direktekrav, idet takstmenn ellers ville være ansvarsfri, se avsnitt 35.

(65) Disse hensynene har etter mitt syn direkte overføringsverdi til eiendomsmeglerens og derved ansvarsforsikringsselskapets ansvar. Jeg kan i denne sammenheng ikke se at prevensjonshensynet svekkes ved at eiendomsmeglingsloven inneholder særlige sanksjonsregler. Skaden i vår sak er forårsaket av meglerens uaktsomhet, og et direkteansvar for eiendomsmegleren og ansvarsforsikringsselskapet når det er utvist uaktsomhet, kan virke forebyggende.

(66) Tryg Forsikring har videre anført at formålet med eierskifteforsikringen er å sikre selgerens gevinst. Det er vist til at selgeren ikke har hatt noe tap når det betales prisavslag. Da er det – hevdes det – urimelig og i strid med praksis i andre tilsvarende forsikringsforhold at selskapets ansvar i henhold til forsikringsavtalen veltes over på eiendomsmegleren.

(67) Et tilsvarende synspunkt ble imidlertid anført i informasjonsansvarsdom I, se avsnitt 15, og i informasjonsansvarsdom II, se avsnitt 19. I ingen av avgjørelsene nådde anførselen frem, og den er inngående behandlet i avsnitt 54–60 i informasjonsansvarsdom II. I avsnitt 58 viste førstvoterende til Rt. 2005 side 870 om en meglers solidaransvar med selger for opplysningssvikt. Han bemerket at "kravet mot megleren var uansett det samme pengekravet som kjøperen hadde fremsatt mot selgeren", og at prisavslag og erstatning fremstod som alternativer i avhendingslova. Hans konklusjon i avsnitt 59 var denne:

"Det må med dette anses avgjort at det ikke i seg selv kan hindre forsikringsselskapets erstatningskrav mot takstmannen, at det er basert på et tap selskapet har lidt fordi det har dekket kjøpers prisavslagskrav mot selger."

(68) Jeg ser ingen grunn til å fravike denne rettsoppfatningen.

- (69) Min konklusjon etter dette er at Tryg Forsikring etter en konkret helhetsvurdering er nærmest til å bære ansvaret.
- (70) AmTrust har vunnet saken, og jeg har ikke funnet konklusjonen tvilsom. Tryg Forsikring og partshjelperne bør da i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd erstatte ankemotpartens sakskostnader for Høyesterett. Advokat Meidell har fremlagt en kostnadsoppgave på 275 000 kroner, som inkluderer 55 000 kroner i merverdiavgift. Jeg har ikke innvendinger til oppgaven.
- (71) Slik jeg forstår det, er det nå ikke krevd sakskostnader for tingretten. Saken sto i en annen stilling for tingretten, og jeg finner det uansett riktig at sakskostnadsansvaret ikke omfatter sakens behandling der. Lagmannsrettens sakskostnadsavgjørelse blir derimot stående.
- (72) Jeg stemmer for denne dom:

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Tryg Forsikring, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge AS en for alle og alle for en til AmTrust International Underwriters Ltd. 275 000 – tohundreogsyttifemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (73) Dommer **Bull:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (74) Dommer **Stabel:** Likeså.
- (75) Dommer **Normann:** Likeså.
- (76) Justitiarius **Øie:** Likeså.
- (77) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Tryg Forsikring, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge AS en for alle og alle for en til AmTrust International Underwriters Ltd. 275 000 – tohundreogsyttifemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: