

LB-2005-5579

INSTANS:	Borgarting lagmannsrett - Dom.
DATO:	2006-02-06
PUBLISERT:	LB-2005-5579
STIKKORD:	Kjøpsrett. Fast eiendom. Prisavslag. Mangel. Avhendingsloven §3-8.
SAMMENDRAG:	Oslo kommune la ut fire boligtomter for salg. Det fremgikk av salgsoppgaven at kommunen ikke var bundet før salget var vedtatt i kompetent politisk organ. Høyeste bud på en av tomtene ble sendt kommunen for videre behandling. To dager deretter, før budet var godkjent av kompetent organ, ble feilaktige opplysningene om utbyggingspotensial korrigert. Budgiver ble stilt fritt til å fragå budet eller fastholde det med de korrigerte opplysningene. Budgiver fastholdt, men krevde prisavslag for feilaktige opplysninger. Retten frifant kommunen da bindende avtale ikke var kommet i stand da opplysningene ble korrigert.
SAKSGANG:	Oslo tingrett TOSLO-2003-6636 - Borgarting lagmannsrett LB-2005-5579.
PARTER:	Thor-Håkon Jahr (Advokat Eirik Espenes) mot Oslo Kommune (Advokat Anne Stine Aunbu).
FORFATTER:	Lagdommer Mary-Ann Hedlund, lagdommer Sidsel B. Lindseth, lagdommer Ragnhild Dæhlin.

Saken gjelder krav om prisavslag ved kjøp av fast eiendom etter §3-8 i lov om avhending av fast eiendom (avhl).

I mai 2000 la Oslo kommune v/ Bolig- og eiendomsetaten fire boligtomter på Korsvoll ut til salg; eiendommene Øvre Langås vei 13, 15, 21 og 25. Salget skulle skje gjennom Foss & Co Eiendomsmegling AS (heretter Foss & Co) som kommunen hadde en rammeavtale med. Det ble innhentet takster for eiendommene, og i verditaksten fra april 2000 for Øvre Langås vei 15 heter det følgende under avsnittet « Reguleringsplan »:

« Området inngår i reguleringsplan som felt C - byggeområde for boliger. Iht. §3 kan det oppføres bolighus i en eller to etasjer med gulvflate inntil 150m² »

Bolig- og eiendomsetaten var noe i tvil om adgangen til å bebygge den minste av tomtene, Øvre Langås vei 25, og rettet en henvendelse til Plan- og bygningsetaten i den anledning. I svaret fra Plan- og bygningsetaten av 2. mai 2000, hvor det redegjøres for hvilke krav som må stilles for bebyggelse av tomten, fremgår følgende setning i annet avsnitt:

« Tillatt utbygging er for dette feltets del regulert gjennom grense for bebyggelse samt maks. tillatt grunnflate (150 kvm). »

I salgsoppgaven som er utarbeidet felles for de fire tomtene, er både verditakster, brevet av 2. mai 2000 fra Plan- og bygningsetaten samt reguleringsbestemmelser vedlagt. Under avsnittet « Reguleringsplan » i salgsoppgaven heter det:

« Området inngår i reguleringsplan S-1953, med endringer gitt i sak 70/81. De aktuelle tomtene ligger innenfor planens område C. Tillatt utbygging er for dette feltets del regulert gjennom grense for bebyggelse samt maks. tillatt grunnflate på 150 m². »

Under avsnittet « Salgsvilkår » i salgsoppgaven ble det gjort oppmerksom på at et salg ikke er bindende for kommunen før det er vedtatt av kompetent politisk organ i kommunen.

Thor-Håkon Jahr la 26. mai 2000 inn et bud på Øvre Langås vei 15 på 1.600.000 kroner. Budet var bindende til mandag 29. mai 2000 kl. 12.00. Det var flere budgivere, og Jahr høynet budet. Kl 12

30 den 29. mai 2000 ble Jahr informert av megler Lene Breien Bårnes hos Foss & Co om at han hadde det høyeste budet på 2.200.000 kroner.

I brev av 31. mai 2000 korrigerer Plan- og bygningsetaten opplysningen om tillatt utbygging for de aktuelle eiendommene, som var gitt ved brev av 2. mai 2000 til Bolig- og eiendomsetaten. Det fremgår at det i sistnevnte brev hadde senket seg inn en feil i §3 i reguleringsbestemmelsene i sak 70/81. Annet og tredje avsnitt i brevet av 31. mai 2000 har slik ordlyd:

« Etter å ha hentet fram vedtaksdokumentet har vi funnet at §3 lyder slik:

For område B og C skal innenfor de fastsatte grenser for bebyggelse oppføres bolighus i en etasje eller to etasjer med gulvflate inntil 150m² og med enhetlig utforming.

Dette må forstås slik at det samlede gulvarealet kan være inntil 150m². »

I brev av 8. juni 2000 orienterte Bolig- og eiendomsetaten megler om at tomtene kunne bebygges med bolighus i en eller to etasjer med gulvflate inntil 150 kvm. I brev av 14. juni fra Plan- og bygningsetaten til Bolig- og eiendomsetaten ble utnyttelsesgraden for tomtene presisert til å være boliger med bruksareal på inntil 150 kvm.

Ved telefaks av 15. juni 2000 fra megler fikk Jahr oversendt kopi av Plan- og bygningsetatens brev av 31. mai og 14. juni 2000 til Bolig- og eiendomsetaten samt sistnevntes brev av 8. og 14. juni 2000 til megler.

Ved brev av 1. juli 2000 fra megler ble Jahr tilbudt å trekke seg fra avtalen på bakgrunn av den uklarhet som hadde hersket i budprosessen rundt eiendommens bruksareal. Han hadde også anledning til å opprettholde avtalen, men da under gjeldende reguleringsbestemmelser som nå var blitt avklart. I brev av 7. juli 2000 fastholdt Jahr at det var inngått bindende avtale om overtagelse av eiendommen Øvre Langås 15 for en kjøpesum på 2.200.000 kroner basert på å kunne bygge en bolig med inntil 150 kvm grunnflate. Dersom kommunen fastholdt at maksimum bruksareal var 150 kvm, innebar dette etter Jahrs mening en redusert utnyttelse i forhold til de forutsetninger som ble lagt til grunn ved inngivelse av budet 29. mai 2000, og som han mente var akseptert av kommunen.

I brev av 14. juli fra Bolig- og eiendomsetaten til megler fastholdt kommunen at det på tomten bare var anledning til å bygge en bolig med inntil 150 kvm gulvflate. Etaten var enig i at Jahr fikk tilbud om å trekke sitt bud, slik at det kunne gjennomføres en ny budrunde. Dersom han valgte å opprettholde budet, var det ikke rom for prisavslag. I brev til megler av 3. august 2000 opplyste Jahr at han ønsket å gjennomføre kjøpet til tross for at eiendommen etter hans oppfatning led av en mangel. Han tok forbehold om å gjøre mangelen gjeldende ved å kreve prisavslag.

Kjøpekontrakt ble undertegnet av Jahr 30. november 2000. Overtagelses- og oppgjørsmåned ble satt til 4. desember 2000. Det fremgår under kontraktens punkt 10 at selger er kjent med kjøpers brev av 3. august 2000, og at kjøper opprettholder sitt forbehold om å gjøre prisavslag gjeldende. Kommunen signerte kjøpekontrakten 14. august 2002.

Stevning fra Thor-Håkon Jahr mot Oslo kommune innkom Oslo tingrett 2. juli 2003. Det ble krevd prisavslag oppad begrenset til kr 800.000. Kommunen påsto seg frifunnet.

Oslo tingrett avsa dom 18. oktober 2004 med slik *domsslutning*:

1. Oslo kommune frifinnes.
2. Thor-Håkon Jahr dømmes til å betale Oslo kommune sakens omkostninger med 32.234 - trettitotusentohundreogtrettifire - kroner innen 2 - to - uker med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven §3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

Nærmere enkeltheter om sakens faktum fremgår av tingrettens redegjørelse om saksforholdet og lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Thor-Håkon Jahr har i rett tid påanket dommen til Borgarting lagmannsrett. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Oslo kommune har tatt til motmæle.

Ankeforhandlingen ble holdt i Borgarting lagmannsretts hus 13. januar 2006. Thor-Håkon Jahr møtte sammen med sin prosessfullmektig og avga forklaring. Oslo kommune var representert ved sin prosessfullmektig og fagkonsulent Svein Olsen, vitne etter tvistemålsloven §213 annet ledd, som avga forklaring. I tillegg avga megler Lene Breien Bårnes forklaring.

Begge prosessfullmektiger har etter rettens oppfordring innlevert anførselsskriv, hvor partenes anførsler er oppsummert. Skrivene er tatt inn i dommen under partenes anførsler.

Ankende part, Thor-Håkon Jahr, har anført:

«1. Mangelvurderingen

1.1 Oslo kommune har ved salg av en boligtomt i Øvre Langås vei 15 i Oslo gitt uriktige opplysninger om tomtens utbyggingspotensial.

Opplysningene om tomtens utbyggingspotensial i salgsprospektet inkludert vedleggene er, sett i sammenheng, uklare.

I salgsprospektet med vedlegg er til dels begrepet « gulvflate » benyttet som angivelse av utbyggingspotensialet. Begrepet er ikke vanlig benyttet i reguleringssammenheng eller for oppmåling av bygningsareal. For øvrig i salgsprospektet med vedlegg er begrepet « grunnflate » benyttet.

Megler har på forespørsel fra Thor-Håkon Jahr gitt en konkret opplysning om hvordan begrepet gulvflate skal forstås. Meglers opplysning er knyttet til spesifikke opplysninger og dokumenter fra Oslo kommune.

Det opplyste utbyggingspotensialet avviker markert fra tomtens faktiske utbyggingspotensial.

1.2 Oslo kommune har ikke rettet de uriktige opplysningene i tide.

Thor-Håkon Jahr hadde det høyeste kjøpetilbudet da budrunden ble avsluttet den 29.5.2000, ca. klokken 1200. Kjøpetilbudet var da ifølge megleren «midlertidig akseptert» av Bolig- og eiendomsetaten ved juridisk rådgiver Svein Olsen.

Det anføres at Oslo kommune, i en situasjon som den foreliggende, ikke har anledning til ensidig å endre avtaleforutsetningene utover det forbehold som ble tatt. Oslo kommune har ved sin «midlertidig aksept», blant annet, påtatt seg en forpliktelse til å avklare sitt forbehold så raskt som mulig. Det påhviler Oslo kommune en lojalitetsplikt ovenfor Thor-Håkon Jahr.

De uriktige opplysningene ble korrigeret muntlig ovenfor Thor-Håkon Jahr per telefon tidligst den 9.6.00 og skriftlig per telefaks den 15.6.00 og per brev datert 1.7.00.

Oslo kommune har helt frem til 15.3.2002 opptrådt som om og gitt uttrykk for at kommunen hadde akseptert kjøpetilbudet fra Thor-Håkon Jahr og at bindende avtale var inngått.

Det bestrides at Oslo kommunes forbehold i salgsprospektet om vedtakelse av kompetent politisk organ kan komme til anvendelse. Administrasjonen, ved den etat som hadde tomten ute for salg, hadde selv en stående delegert kompetanse til å inngå avtale.

Subsidiært anføres at Oslo kommune ble bundet til avtalen ved passivitet. Anførselen er ny for lagmannsretten.

1.3 De uriktige opplysningene har virket inn på avtalen.

Tomtebelastningen per kvadratmeter utbygget bolig på tomten blir opp mot dobbelt så høy om man legger riktig utbyggingspotensial til grunn fremfor det opplyste utbyggingspotensialet. Et så markert avvik, om en så viktig opplysning som utbyggingspotensialet for en tomt, må ha en sterk presumpsjon for seg at har virket inn på avtalen.

1.4 Det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand.

Mangelen gir grunnlag for å gjøre gjeldende misligholdsbeføyelser mot Oslo kommune.

1.5. Thor-Håkon Jahr bestrider Oslo kommunes anførsel om at kravet om prisavslag er foreldet. Foreldelsesfristen starter først å løpe ved risikoens overgang.

1.6. Thor-Håkon Jahr bestrider Oslo kommunes anførsel om at kommunen kunne trekke seg fra avtalen av særlige grunner (reintegra). Det foreligger ikke særlige grunner for Oslo kommune til å trekke seg.

2. Prisavslag

2.1. Thor-Håkon Jahr krever prisavslag som følge av at Oslo kommune ga uriktige opplysninger om tomtens utbyggingspotensial.

Prisen skal som utgangspunkt reduseres med samme forholdsmessige andel som tomtens verdi er redusert med på grunn av de uriktige opplysningene.

2.2. Prisavslaget kreves fastsatt etter rettens skjønn.»

Ankende part har nedlagt slik *påstand*:

1. Oslo kommune dømmes til å betale prisavslag til Thor-Håkon Jahr fastsatt etter rettens skjønn og oppad begrenset til NOK 800.000,- med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 11.9.02 til betaling skjer.
2. Oslo kommune dømmes til å betale sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten med tillegg av lovens forsinkelsesrenter.

Ankemotparten, Oslo kommune, har anført:

«1. Kommunen bestrider at det foreligger mangel ved eiendommen etter avhl. §3-8.

1.1 Kommunen er ikke avtalerettslig bundet før utvilsomt korrekte opplysninger er gitt.

Det anføres at de påståtte uriktige opplysninger om at Jahr kunne bygge bolig på inntil 300 kvm ble rettet i tide. Det gjøres gjeldende at utvilsomt korrekte opplysninger ble gitt, og at Jahr fikk tilbud om å trekke sitt bud, før kommunen var avtalerettslig bundet.

Det bestrides at kommunen ble avtalerettslig bundet 29. mai 2000, da Jahr fikk opplyst av megler at han hadde det høyeste bud. Det var på dette tidspunkt ikke truffet vedtak om aksept av budet av kompetent organ i kommunen. Megler hadde verken rett eller legitimasjon til å binde kommunen. Dette er uttrykkelig sagt i salgsprospektet. Kommunen stiller seg uforstående til den ankende parts anførsel om at betegnelsen « politisk organ » er misvisende. Betegnelsen henviser til kompetansereguleringene i kommunen, og dekker den faktiske situasjon.

Kommunen kan heller ikke anses bundet ved passivitet før utvilsomt korrekte opplysninger om utnyttelsesgraden ble gitt. Opplysningene ble muntlig korrigeret av megler 31. mai 2000, og senere bekreftet skriftlig ved telefaks 15. juni, og ved brev 1. juli. Kommunen var først avtalerettslig bundet ved etatsdirektørens signatur av kontrakten 14. august 2002.

1.2. Subsidiært, har kommunen trukket den opprinnelige avtalen tilbake.

Under forutsetning av at lagmannsretten kommer til at kommunen var avtalerettslig bundet før opplysningene ble korrigeret, gjøres gjeldende at vilkårene for å tilbakekalle den opprinnelige avtalen etter reglene om reintegra var til stede. De uklarheter som hadde oppstått med hensyn til utnyttelsesgraden, medførte at det forelå slike særlige omstendigheter som kreves, og Jahr hadde

ikke rukket å innrette seg før tilbakekallet skjedde. Når Jahr krever å gjennomføre avtalen etter å ha mottatt utvilsomt korrekte opplysninger med hensyn til utnyttelsesgraden, må dette være med full visshet om at det ikke kan bygges større enn inntil 150 kvm, og det er da dette han har bundet seg til.

1.3 Under enhver omstendighet forligger ingen mangel.

Forutsatt at kommunen var avtalerettslig bundet før opplysningene ble korrigeret, og vilkårene for tilbakekall ikke anses å være til stede, anføres at det uansett ikke foreligger en mangel. Det bestrides at det er gitt uriktige opplysninger som gir Jahr en berettiget forventning om å kunne bygge 300 kvm.

Videre anføres at de påstått uriktige opplysninger ikke har virket inn på avtalen. Det vises til de øvrige tomtesalgene, samt at Jahr etter at han fikk utvilsomt korrekte opplysninger og tilbud om å trekke budet, fastholdt sitt bud på 2.2 millioner kroner.

2 Kommunen vil subsidiært anføre at prisavslaget må settes lik null.

Forutsatt at retten kommer til at det foreligger en mangel etter avhl §3-8 som kan gjøres gjeldende av Jahr, anføres at et prisavslag uansett må settes til null. Den eventuelle manglende utnyttelse av tomten utgjør ikke noe verdiminus i vår sak.

3 Kommunen vil atter subsidiært anføre at kravet er foreldet.

Til slutt anføres at kravet på prisavslag uansett er foreldet. Fristen må regnes fra da det påståtte misligholdet inntrådte, altså da de utvilsomt korrekte opplysningene ble gitt. Det er gått mer enn tre år fra dette tidspunkt til det ble tatt ut søksmål mot kommunen.»

Ankemosparten har nedlagt slik påstand:

1. Tingrettens dom stadfestes.
2. Oslo kommune tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsretten med tillegg av den rente som er fastsatt i medhold av forsinkelsesrenteloven §3 første ledd fra forfall og til betaling skjer.

Lagmannsretten er kommet til at anken ikke kan føre frem og bemerker:

Retten behandler først spørsmålet om hvorvidt det ble gitt uriktige opplysninger om utbyggingspotensialet ved salg av tomten Øvre Langås vei 15.

Retten legger til grunn at tomten i henhold til gjeldende bestemmelser, reguleringsplan S -1953 med endringssak 70/81 for område C, kan bebygges med et bolighus i en eller to etasjer med en samlet gulvflate på 150 kvm. Retten viser til Plan- og bygningsetatens brev av 31. mai og 14. juni 2000. Det første spørsmålet som saken reiser, blir således hvorvidt selger under salgsprosessen ga Thor-Håkon Jahr uriktige opplysninger om at tomten kunne bebygges med et bolighus i en eller to etasjer hvor grunnflaten - dvs byggets såle på grunnen - var inntil 150 kvm.

På side 2 i salgsoppgaven oppgis at tomten ligger i et område som er regulert til utbygging med maksimal tillatt « grunnflate » på 150 kvm. I siste reguleringsplan, S-1953 med endringssak 70/81 for område C, som var vedlagt salgsoppgaven, fremgår under §3 at det kan oppføres bolighus i en eller to etasjer med « golvflate » inntil 150 kvm. De opprinnelige reguleringsbestemmelsene fra 1953 er også vedlagt salgsoppgaven, og det fremgår av disse at område C kan bebygges med atriumhus i en etasje med « grunnflate » inntil 150 kvm. I vedlagte verditakster for tomtene opplyses at det kan oppføres bolighus i en eller to etasjer med « gulvflate » inntil 150 kvm. Selv om disse opplysningene isolert sett er riktige, er det lagmannsrettens syn at opplysningene samlet sett gir et uklart bilde av eiendommens utbyggingspotensial.

Thor-Håkon Jahr forklarte under ankeforhandlingen at han kontaktet megler for å få klarhet i begrepene grunnflate/gulvflate i relasjon til hvor stor bolig som kunne settes opp på tomten, og at megler forklarte at begrepet « golvflate » var det samme som « grunnflate ». Av dette sluttet Jahr at

det samlede gulvarealet i boligen kunne være inntil 300 kvm da reguleringsbestemmelsene ga anledning til å bygge i to etasjer. Megler bekreftet under ankeforhandlingen at hun under salgsprosessen var av den oppfatning at det var « fotavtrykket » på tomten som var begrenset til 150 kvm, og at det samlede gulvareal for boligen således kunne overstige 150 kvm. Hun presiserte imidlertid at hun aldri hadde sagt at Jahr kunne påregne å få tillatelse til å bygge en bolig med inntil 300 kvm gulvareal.

Etter dette er det lagmannsrettens syn at opplysningene om tomtens utbyggingspotensial som ble gitt i salgsoppgaven med vedlegg, sammenholdt med meglers opplysninger, ga Thor-Håkon Jahr uriktige opplysninger om størrelsen på den bolig som kunne bygges på tomten. Selv om han ikke fikk noen berettiget forventning om å kunne bygge opp mot 300 kvm gulvflate, måtte han kunne forvente at det kunne bygges en bolig i to etasjer hvor gulvflaten samlet oversteg 150 kvm. Det er rettens syn at de uriktige opplysningene var konkrete og spesifiserte og virket inn på det budet Jahr ga på tomten. Retten legger hans forklaring til grunn om at han for å finansiere byggingen hadde tanker om å bygge en bolig i to etasjer med en utleiedel i tillegg til egen boligdel.

Spørsmålet blir så om det var kommet i stand en bindende avtale mellom Oslo kommune som selger og Thor-Håkon Jahr som kjøper på det tidspunkt opplysningene om hvilke reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommen, ble korrigert.

Salgsprospektet for de fire tomtene har følgende bestemmelse om salgsvilkår:

Det gjøres oppmerksom på at salg ikke er bindende for kommunen før det er vedtatt av kompetent politisk organ i kommunen. Kjøpekontrakt vil i hovedsak følge Oslo kommunes standardvilkår for salg av eiendom. Konfererer evt megler.

Dette særlige vilkåret har sammenheng med at selger er en offentlig myndighet og at salg av fast eiendom da må følge nærmere bestemte prosedyrer.

Det forhold at Thor-Håkon Jahr ble gjort kjent med at han hadde inngitt det høyeste budet og at saken ble oversendt til Bolig- og eiendomsetaten for videre behandling, innebærer ikke at en bindende avtale derved var kommet i stand. I så fall ville det forannevnte salgsvilkåret ikke ha noen selvstendig betydning. Tradisjonelt har det dessuten vært lagt til grunn at det er lite rom for legitimasjonsregler på kommuneforvaltningens område. Det vises til Jo Hov: Avtaleslutning og ugyldighet, Kontraktsrett I (3. utgave) side 405 med henvisninger til rettspraksis.

I denne saken er det forøvrig vanskelig å se at det forelå en faktisk situasjon som gjorde spørsmålet om legitimasjon aktuelt. I prospektet hadde alle interessenter fått informasjon om at kommunen ikke var bundet før saken var behandlet av kompetent organ. Det er opplyst at kompetansen til å selge eiendommen med en verdi inntil 5 millioner kroner var delegert til direktøren i Bolig- og eiendomsetaten.

Budet på 2.200.000 kroner ble gitt den 29. mai 2000. Lagmannsretten legger til grunn at Thor-Håkon Jahr to dager senere fikk korrigerte opplysninger om de reguleringsbestemmelsene som gjelder for tomten. Lene Breien Bårnes - som var meglers saksbehandler - har som vitne forklart at hun omgående tok telefonisk kontakt med Thor-Håkon Jahr da hun den 31. mai 2000 var blitt underrettet av Bolig- og eiendomsetaten om den korrekte forståelsen av reguleringsbestemmelsen om tomtens utbyggingspotensial. Lagmannsretten legger dette til grunn og viser - i tillegg til Lene Breien Bårnes' forklaring - til den påtegningen hun gjorde på Jahrs budskjema. Hennes forklaring underbygges videre av vitneforklaringen til Svein Olsen, fagkonsulent i Bolig- og eiendomsetaten, om at han kontaktet megler samme dag som han muntlig ble orientert om Plan- og bygningsetatens nye vurdering.

På dette tidspunkt kunne det ikke være noen tvil om at budet fra Thor-Håkon Jahr ikke var behandlet av kompetent organ i Oslo kommune. Med den informasjon som var gitt i salgsprospektet hadde han heller ikke grunn til å tro at bindende avtale var kommet i stand.

Thor-Håkon Jahr ble videre holdt løpende orientert. Ved telefaks av 15. juni 2000 fikk Jahrs tilsendt kopi av brev datert 31. mai og 14. juni 2000 fra Plan- og bygningsetaten.

Den 1. juli 2000 skrev Foss & Co på vegne av Oslo kommune et brev til Thor-Håkon Jahr. Det ble her redegjort for den situasjon som var oppstått, og vist til at salget av de andre tomtene ble

stanset. I brevet heter det avslutningsvis:

På bakgrunn av den uheldige situasjonen og uklarhetene i budprosessen vedrørende reguleringsforholdene er det naturlig at De kan trekke Dem fullt og helt fra avtalen. Oslo Kommune ønsker at De kommer tilbake med et svar på hvorvidt De ønsker å opprettholde avtalen, og da følgelig under gjeldene reguleringsbestemmelser, og da innen fredag den 7 juli 2000 kl 16.00.

Med dette ble Thor-Håkon Jahr stilt fritt til å trekke sitt bud uten at noe ansvar ville bli gjort gjeldene. Alternativt kunne han fastholde budet, men da på grunnlag av den informasjon som var gitt om de begrensninger som reguleringsbestemmelsene setter for utbyggingen av tomten. Det er vanskelig å forstå dette på annen måte enn som uttrykk for at noen endelig avtale ikke var kommet i stand.

Thor-Håkon Jahr valgte å fastholde sitt bud, men tok forbehold om å kreve prisavslag på grunn av mangler. Kjøpekontrakt med en kjøpesum på 2.200.000 kroner ble inngått 14. august 2002. Forbeholdet om å gjøre prisavslag gjeldene er tatt inn i kontrakten pkt. 9. I samme klausul har Oslo kommune bestridt at det er grunnlag for prisavslag. At det tok så vidt lang tid før kontrakten ble undertegnet har blant annet sammenheng med forhold ved tomten som ikke er tvistetema i denne saken.

Lagmannsrettens konklusjon kan på bakgrunn av foranstående oppsummeres slik:

Bindende avtale om salg av tomten var ikke kommet i stand da Thor-Håkon Jahr mottok korrigerende opplysninger om størrelsen på det bolighus som reguleringsbestemmelsene for tomten tillater. Da bindende avtale ble inngått, var han kjent med de arealbegrensninger som lå i reguleringsbestemmelsene. Lagmannsretten kan på denne bakgrunn ikke se at det på kontraktstidspunktet heftet noen mangel ved tomten som gir grunnlag for prisavslag. Det forbeholdet han tok i kontrakten, må Thor-Håkon Jahr selv ha risikoen for.

Lagmannsretten vil tilføye - men uten at det er nødvendig for resultatet - at de uriktige opplysningene som ble gitt om utbyggingspotensialet under enhver omstendighet må anses å være rettet « i tide », jf avhl §3-8 annet ledd. Opplysningene ble korrigert et par dager etter at budet var gitt. Thor-Håkon Jahr hadde på ingen måte innrettet seg da han mottok de korrigerende opplysningene om reguleringsbestemmelsenes innhold. Han fikk dessuten anledning til å trekke sitt bud.

Tingrettens dom, domsslutningen pkt. 1, blir etter dette å stadfeste.

Anken har ikke ført frem, og omkostningsspørsmålet for lagmannsretten skal da avgjøres etter tvistemålsloven §180 første ledd. Retten finner at Thor-Håkon Jahr bør dekke Oslo kommunes omkostninger for lagmannsretten etter hovedregelen, da unntaksbestemmelsen ikke finnes anvendelig.

Advokat Ida Skirstad Pollen har fremlagt en omkostningsoppgave på 34.630 kroner, hvorav salær utgjør 34.000 kroner og kopieringsutgifter 630 kroner. Retten legger kravet til grunn for omkostningsavgjørelsen.

Med det resultat som lagmannsretten er kommet til er det ikke grunn til å gjøre noen endring i tingrettens omkostningsavgjørelse som blir å stadfeste.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

- 1. Tingrettens dom stadfestes.*
- 2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Thor-Håkon Jahr til Oslo kommune innen 2 - to - uker etter dommens forkynnelse kroner 34.630 - trettifiretusensekshundreogtretti - med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov om forsinkelsesrente §3 første ledd første punktum, til betaling finner sted.*