



NORGES HØYESTERETT

Den 22. oktober 2025 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Thyness, Lund og Vang i

**HR-2025-2084-U, (sak nr. 25-150166SIV-HRET og 25-150168SIV-HRET), sivil sak,
anke over dom:**

I.

Advansia AS

(advokat Henrik Christian Grønstad)

mot

Ellen Kristiansen Eliassen
Norunn Elinor Gravanæs
Helene Ballo Kvernmo
Silje Fossum Fladmark
Bjørn Eidsmo
Jiehong Kong
Birger Mo
Bjørn Ivar Viggaklev
Kroktstien Sameie
Greta Refsdal
Maria Sakshaug Holing
Olav Andreas Remmen
Trond Uhre Halvorsen
Matias Esko Juhani Piispanen
Joakim Bjerknes
Thea Skarbo Hegge
Ragnhild Rostad

(advokat Snorre Astridsønn Kristiansen)

II.

Multiconsult ASA

(advokat Petter Albrektsen)

mot

Ellen Kristiansen Eliassen
Norunn Elinor Gravanæs
Helene Ballo Kvernmo
Silje Fossum Fladmark
Bjørn Eidsmo
Jiehong Kong
Birger Mo
Bjørn Ivar Viggaklev

Krokstien Sameie
Greta Refsdal
Maria Sakshaug Holing
Olav Andreas Remmen
Trond Uhre Halvorsen
Matias Esko Juhani Piispanen
Joakim Bjerknes
Thea Skarbo Hegge
Ragnhild Rostad

(advokat Snorre Astridsønn Kristiansen)

avsagt slik

D O M :

- (1) Sakene gjelder lagmannsrettens avgjørelse av foreldelsesspørsmålet i en tvist om erstatning for mangelfull støttemur.
- (2) Sakene har sin bakgrunn i et byggeprosjekt mellom 2013 og 2014/15, der det ble oppført ni boliger i Krokstien i Trondheim. Sommeren 2019 oppdaget sameierne at en gabionsmur oppført i fjellveggen mellom sameiets fellesareal og veien, var seget sammen.
- (3) Krokstien sameie tok i felleskap med sameierne ut stevning 21. mai 2024 for Trøndelag tingrett mot blant andre Advansia AS og Multiconsult ASA med krav om erstatning.
- (4) Tingretten besluttet oppdeling av saken, jf. tvisteloven § 16-1, og det ble bestemt å forhandle særskilt om foreldelsesspørsmålet først.
- (5) Advansia AS begjærte spørsmålet om foreldelse av kravet mot selskapet behandlet etter forenklet domsbehandling, jf. tvisteloven § 9-8. Retten tok begjæringen til følge.
- (6) Trøndelag tingrett avsa 21. oktober 2024 dom som konkluderte med at et eventuelt krav mot Advansia AS var foreldet. Dommen frifant Advansia AS for erstatningskravet.
- (7) Trøndelag tingrett avsa 23. desember 2024 dom som frifant også Multiconsult ASA for kravet, med henvisning til at et eventuelt krav mot Multiconsult ASA var foreldet.
- (8) Krokstien sameie og sameierne anket begge dommene.
- (9) Frostating lagmannsrett forente sakene til felles behandling, jf. tvisteloven § 15-6 og besluttet tilsvarende oppdeling av tvistespørsmålene som i tingretten.
- (10) Lagmannsretten avsa 19. juni 2025 dom med slik domsslutning:
 - «1. Erstatningskravet [...] er ikke foreldet.
 2. Avgjørelsen om sakskostnader utsettes til avgjørelsen som avslutter saken.»

- (11) *Advansia AS* og *Multiconsult ASA* har anket dommen. Selskapene anfører blant annet at lagmannsretten begikk en rettsanvendelsesfeil da den konkluderte med at sameiernes krav ikke var foreldet som sådan, etter kun å ha vurdert kravet opp mot reglene for erstatningskrav med deliktsrettslig grunnlag og ikke også opp mot reglene for erstatningskrav som springer ut av kontrakt.
- (12) *Krokstien sameie* og *sameierne* har tatt til motmæle og anfører at lagmannsrettens dom er korrekt.
- (13) Sakene forenes til felles behandling, jf. tvisteloven § 15-6.
- (14) Rådgivende Ingeniørers Forening har inngitt skriftlig innlegg til belysning av allmenne interesser etter tvisteloven § 15-8.
- (15) *Høyesteretts ankeutvalg* bemerker at utvalget kan oppheve lagmannsrettens dom «dersom ankeutvalget enstemmig finner det klart at det er grunnlag for oppheving», jf. tvisteloven § 30-3 andre ledd bokstav d.
- (16) Som det fremgår av lagmannsrettens dom på side 7-8, er partene enige om at eventuell foreldelse ble avbrutt da sameierne tok ut forliksklage 22. desember 2022, jf. foreldelsesloven § 15 nr. 2 bokstav a. Det er også enighet om at den alminnelige foreldelsesfristen på tre år da allerede var utløpt, jf. foreldelsesloven § 2, jf. § 3.
- (17) Som det fremgår videre knytter problemstillingen i saken her seg til anvendelsen av foreldelsesloven § 9, som gjelder særskilt foreldelsesfrist for «krav på skadeserstatning», og § 10 nr. 1, som omhandler tilleggsfrist ved «uvitenhet og andre hindringer».
- (18) Utvalget bemerker at sameiernes erstatningskrav i saken pretenderes å bygge på to ulike ansvarsgrunnlag: kontrakt og delikt. I rettspraksis er det lagt til grunn at et krav som bygger på ulike ansvarsgrunnlag, «først vil være foreldet når det er foreldet etter begge regelsett», jf. HR-2021-2201-A avsnitt 57 med videre henvisninger til rettspraksis og Ot.prp.nr. 38 (1977-1978) side 26.
- (19) Lagmannsretten drøfter etter dette foreldelsesloven § 9, hvor krav på skadeserstatning foreldes 3 år etter den dag da skadelidte «fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige». Retten kommer til at sameierne oppfylte sin undersøkelsesplikt etter bestemmelsen og at det ikke kan legges til grunn at de burde skaffet seg nødvendig kunnskap om skaden og den ansvarlige forut for 22. desember 2019.
- (20) Etter å ha konkludert med at kravet ikke er foreldet etter § 9, skriver lagmannsretten i dommen på side 10:

«Med hensyn til foreldesspørsmålet er det ikke nødvendig å gjennomgå det videre hendelsesforløpet fra 2020.

Når lagmannsretten er kommet til at det ikke foreligger foreldelse etter § 9, er ikke kravet foreldet etter andre eventuelle ansvarsgrunnlag, jf. HR-2021-2201-A avsnitt 57 og 58 og Røed i Karnov note 16 til § 9 tredje ledd med henvisning til Rt-2012-1444 og Ot.prp. nr. 38 (1977-1978) side 26.

Med lagmannsrettens resultatet er det ikke nødvendig å ta stilling til om kravet er foreldet etter § 10 nr. 1.»

- (21) Lagmannsretten legger altså til grunn at erstatningskravet som sådan ikke er foreldet når det ikke er foreldet etter bestemmelsen i foreldelsesloven § 9.
- (22) Dette er en uriktig rettsanvendelse. Den siterte uttalelsen fra HR-2021-2201-A avsnitt 57 må forstås slik at pengekrav *som er materielt berettiget på både deliktsrettslig og kontraktsrettslig grunnlag*, ikke faller bort før det er foreldet etter både foreldelsesloven § 9 og § 10.
- (23) Også tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 nr. 1 begynner å løpe når fordringshaveren får «nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren», og lagmannsretten legger til grunn at kunnskapskravet er det samme i begge bestemmelsene. Men tilleggsfristen i § 10 løper i bare ett år fra kunnskapskravet er oppfylt. Dersom kreditor – som her – pretenderer å ha et krav som er materielt berettiget på både deliktsrettslig grunnlag og kontraktsrettslig grunnlag, vil spørsmålet om foreldelse dermed måtte vurderes opp mot reglene i både § 9 og § 10 i foreldelsesloven. Dette innebærer at lagmannsretten også skulle ha vurdert om kravet basert på kontrakt ble foreldet før sameierne tok ut forliksklage 22. desember 2022, jf. foreldelsesloven § 10 nr. 1.
- (24) Som anført av Advansia AS, vil en mulig situasjon kunne være at deliktskravet ikke er foreldet, men materielt uberettiget, og kontraktskravet foreldet, men materielt berettiget. Dersom lagmannsrettens kommer til – når den skal ta stilling til kravets materielle realitet – at det bare foreligger ansvar på kontraktsrettslig grunnlag, vil erstatningskravet foreldes etter foreldelsesloven § 10 nr. 1. For å ta stilling til om erstatningskravet på kontraktsrettslig grunnlag er foreldet, måtte lagmannsretten ha tatt stilling til det videre hendelsesforløpet fra 2020, for å vurdere om fordringshaveren manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren mer enn ett år før fristavbrudd skjedde 22. desember 2022. Det har lagmannsretten ikke gjort.
- (25) Dette innebærer at lagmannsretten ved ikke å ta stilling til om kravet er foreldet etter § 10 nr. 1, har bygd på en uriktig lovanvendelse.
- (26) Ankeutvalget finner det ut fra dette enstemmig klart at lagmannsrettens dom må oppheves.
- (27) Partene har lagt ned påstand om sakskostnader. Med utvalgets resultat må lagmannsretten avsi ny deldom for å ta stilling til spørsmålet om foreldelse før eventuelt spørsmål om kravets materielle realitet behandles. Sakskostnadene skal da utsettes til den senere avgjørelsen som avslutter saken, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd og HR-2020-1580-U avsnitt 12 med videre henvisninger. Begrunnelsen er at sakskostnadsansvaret ikke bør påvirkes av at et enkelt spørsmål pådømmes særskilt.

S L U T N I N G

1. Lagmannsrettens dom oppheves.
2. Spørsmålet om sakskostnader for Høyesterett utsettes til den senere avgjørelsen som avslutter saken.

Christian Lund
(sign.)

Erik Thyness
(sign.)

Tonje Vang
(sign.)

Dokumentet er i samsvar med originalen:
Johan Andreas Trovik