

# MARLUS

SCANDINAVIAN INSTITUTE OF MARITIME LAW

Siv Snipsøy

Prisavslag utmålt etter  
rettekostnader

520

# Prisavslag utmålt etter rettekostnader

Siv Snipsøy



MarIus No. 520  
Sjørettsfondet  
Nordisk institutt for sjørett  
Universitetet i Oslo

© Sjørettsfondet, 2019

ISSN: 0332-7868

Sjørettsfondet  
University of Oslo  
Scandinavian Institute of Maritime Law  
P.O. Box 6706 St. Olavs plass 5  
N-0130 Oslo  
Norway

Phone: 22 85 96 00

E-post: [sjorett-adm@jus.uio.no](mailto:sjorett-adm@jus.uio.no)

Internet: [www.jus.uio.no/nifs](http://www.jus.uio.no/nifs)

Editor: Professor dr. juris Trond Solvang –

e-mail: [trond.solvang@jus.uio.no](mailto:trond.solvang@jus.uio.no)

For subscription and single-copy sale, please see Den norske bokbyen  
– The Norwegian Booktown

Internet: <http://bokbyen.no/en/shop/>

E-mail: [post@bokbyen.no](mailto:post@bokbyen.no)

Print: 07 Media AS

# Føreord

Denne avhandlinga skreiv eg det siste året på jusstudiet ved Universitetet i Oslo. I denne utgåva er det gjort nokre mindre språklege endringar.

Eg vil først og fremst rette ei stor takk til rettleiaren min på Universitetet, Kåre Lilleholt, som ytte uvurderleg hjelp under heile skriveprosessen. Avhandlinga hadde neppe vore den same utan alle dei gode innspela han har hatt. Det same gjeld for bror min, Bjarne Snipsøy, som har bidrege med mange gode diskusjonar og solide kommentarar.

Elles vil eg takke foreldra mine og Odin Breidvik frå advokatfirmaet Wiersholm for gjennomlesing og mange gode råd.

Oslo, september 2019

Siv Snipsøy



# Innhald

1	INNLEIING.....	7
1.1	Emnet.....	7
1.2	Nokre avgrensingar .....	9
1.3	Kort om metode og rettskjeldebruk.....	10
1.4	Strukturen i avhandlinga.....	11
2	GENERELT OM PRISAVSLAG .....	13
2.1	Innleiing.....	13
2.2	Utviklinga av prisavslag.....	13
2.3	Innhaldet i prisavslag .....	15
2.4	Omsyn og systematisk plassering .....	17
2.5	Utmålingsmetodane. Særleg om prisavslag utmålt etter rettekostnadar .....	22
2.6	Samanfattande merknadar.....	27
3	ALMINNELEGE VILKÅR FOR PRISAVSLAG .....	29
3.1	Innleiing.....	29
3.2	Ytinga må vere mangelfull.....	30
3.3	Mangelen har ikkje blitt retta .....	31
3.4	Er verdireduksjon eit vilkår?.....	35
3.4.1	Innleiande merknadar .....	35
3.4.2	Klare unntak i kontraktslovgjevinga.....	36
3.4.3	Andre unntak .....	38
3.4.4	Samanfatning .....	44
3.5	Samanfattande merknadar.....	45
4	TILLEGGSVILKÅR VED UTMÅLING ETTER RETTEKOSTNADAR.....	46
4.1	Innleiing.....	46
4.2	Krav om at realkreditor faktisk skal rette? .....	48
4.3	Kostnadane skal vere samhøvelege.....	52
4.3.1	Innleiande merknadar .....	52
4.3.2	Bakgrunnen for samhøvevurderinga: Krav på naturaloppfylling og retting .....	53
4.3.3	Samhøvevurderinga ved krav på prisavslag.....	57

4.3.4	Gjeld det ei samhøvevurdering ved krav på skadebot for rettekostnadar? .....	62
4.4	Samanfattande merknadar .....	73
5	OMFANGET AV REALDEBITORS ANSVAR VED UTMÅLING ETTER RETTEKOSTNADAR .....	74
5.1	Innleiing .....	74
5.2	Tidspunktet for utmåling av prisavslaget .....	75
5.2.1	Innleiande om problemstillinga .....	75
5.2.2	Skal overtakingstidspunktet eller rette-/dekningstidspunktet vere avgjerande? .....	76
5.3	Følgjeskadar og mangelsomgrepet .....	81
5.3.1	Innleiing og presisering av problemstillinga .....	81
5.3.2	Er følgjeskadar omfatta av prisavslagsregelen i bustadoppføringslova § 33? .....	83
5.3.3	Er følgjeskadar omfatta av mangelsomgrepet? .....	86
5.3.4	Samanfatning .....	92
5.4	Nærare om rettekostnadar .....	93
5.4.1	Innleiande merknadar .....	93
5.4.2	Kostnadane skal vere naudsynte og forsvarlege .....	95
5.5	Frådrag for standardauke .....	100
5.5.1	Innleiande om frådrag og problemstillinga .....	100
5.5.2	Skal fordelane av auka verdi, forlenga levetid og sparte laupande kostnadar gå til frådrag? .....	103
5.5.3	Samanfatning .....	110
5.6	Seljars ansvar for prisavslag utmålt etter rettekostnadar ved manglar på fellesareal .....	111
5.6.1	Innleiande merknadar .....	111
5.6.2	Litt om det faktiske forholdet mellom avhendingslova, eigarseksjonslova og burettslagslova .....	111
5.6.3	Er seljar ansvarleg for rettekostnadane? Om Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305 .....	113
5.6.4	Samanfatning og vurdering .....	116
6	AVSLUTTANDE MERKNADAR .....	120
7	KJELDEREGISTER .....	122

# 1 Innleiing

## 1.1 Emnet

Emnet for avhandlingen er realkreditors krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader. Hovudproblemstillingane i denne avhandlingen er knytt til vilkåra som gjeld for prisavslag, og til omfanget av realdebitors ansvar der realkreditor får prisavslag utmålt etter rettekostnader. Under dette skal vi også sjå på høvet til andre utmålingsmetodar ved prisavslag og høvet til dei to mishaldssanksjonane retting og skadebot. Den raude tråden i avhandlingen er likevel prisavslag utmålt etter rettekostnader, og alle problemstillingar vi skal gjennom er knytt til dette.

Prisavslag er ein mishaldsanksjon med lange historiske røter, og har etter kvart fått eit solid fotfeste i norsk kontraktsrett. Sanksjonen vert ofte gjort gjeldande, og ny praksis frå Høgsterett viser at det stadig kjem opp uavklarte og nokså ulikarta spørsmål kring prisavslag.<sup>1</sup> Emnet er difor svært aktuelt, og gjennom avhandlingen skal vi sjå på dei nye avgjerdene frå Høgsterett.

Prisavslag fungerer som ein vederlagsreduksjon i tilfelle der realdebitor har oppfylt mangelfullt. Tradisjonelt er prisavslag meint å kompensere den verdireduserande effekten av mangelen.<sup>2</sup> I norsk rett vart prisavslag kodifisert i kjøpslova av 1907,<sup>3</sup> som la opp til det som ofte er omtalt som den *klassiske* utmålingsmetoden av prisavslag.<sup>4</sup> Etter denne utmålingsmetoden får realkreditor kompensert verdireduksjonen i same høve som det avtalte vederlaget, og dette er framleis regelen i dagens kjøpslov.<sup>5</sup> Nyare kontraktslovgeving har derimot bevegde seg vekk frå denne

---

<sup>1</sup> Sjå mellom anna HR-2016-901, HR-2017-515, HR-2017-1073, HR-2017-2102 og HR-2018-392.

<sup>2</sup> Hagstrøm (2011) s. 414 med vidare tilvisingar.

<sup>3</sup> Kjøpslova (1907) §§ 42 og 43.

<sup>4</sup> Sjå mellom anna HR-2017-2102 avsnitt 47 og andrevoterande i HR-2018-392 avsnitt 59 som klassifiserer prisavslaget som klassisk.

<sup>5</sup> Kjøpslova § 38. Sjå også avhendingslova § 4-12 første ledd.



utmålingsmetoden, og i dag har vi totalt fem ulike utmålingsmetodar som alle skil seg frå kvarandre.<sup>6</sup>

Ein av desse utmålingsmetodane tek utgangspunkt i kva rettekostnadar realkreditor vil ha om han rettar mangelen, og det er som nemnt denne utmålingsmetoden som er hovudemnet i avhandlinga.<sup>7</sup> For å få fram samanhengen mellom alle utmålingsmetodane, og for å få eit betre grep om kva prisavslag er, skal vi likevel sjå på nokre heilt grunnleggjande problemstillingar som er sams for alle utmålingsmetodar. På denne måten kjem det fram korleis utmåling etter rettekostnadar skil seg frå dei andre utmålingsmetodane, og vi får god oversikt over heile prisavslagsinstituttet.

I praksis frå Høgsterett og i rettslitteraturen er det framheva at prisavslag utmålt etter rettekostnadar i realiteten fungerer som ei form for objektiv skadebot for rettekostnadar.<sup>8</sup> Utmålingsmetoden er dermed ikkje berre interessant fordi den skil seg frå dei andre utmålingsmetodane, men også fordi den ligg i grensesnittet mellom krav på retting og skadebot for rettekostnadar. Grensene mellom desse åtgjerdene er ikkje alltid klare, og for somme spørsmål knytt til prisavslag utmålt etter rettekostnadar er det tenleg, og kanskje også naudsynt, å trekkje vekslar på korleis løysinga er for retting og skadebot. På denne måten vil samanhengane mellom desse åtgjerdene kome godt fram i avhandlinga, og eventuelle likskapar og skilnadar. Avhandlinga er difor ikkje berre interessant i eit reint prisavslagsperspektiv. Mange av vurderingane vil også vere interessante for retting og særleg for skadebot for rettekostnadar.

Vidare er prisavslag ein praktisk sanksjon mot kontraktsbrot frå realdebitor, og prisavslag utmålt etter rettekostnadar reiser ein del konkrete problemstillingar som er av rein praktisk art. Døme på slike praktiske spørsmål er kva tidspunkt som skal leggjast til grunn ved utmålinga av

---

<sup>6</sup> Sjå mellom anna handverkartestelova § 25, bustadoppføringslova § 33, avhendingslova § 4-12 andre ledd, forbrukarkjøpslova § 31.

<sup>7</sup> Handverkartestelova § 25 andre ledd første punktum, bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, avhendingslova § 4-12 andre ledd.

<sup>8</sup> HR-2018-392 avsnitt 60, Simonsen (2017) kapittel 20.2, Hagstrøm (2011) s. 395–397 som taler om at utmålingsmetoden «formelt» er prisavslag, og tilsvarande Hagstrøm/Bruserud (2014) s. 392.

prisavslag, og kva som meir konkret er relevante rettekostnader realdebitor vil vere ansvarleg for. Emnet i avhandlinga er såleis interessant i eit praktisk så vel som i eit prinsipielt perspektiv, og i avhandlinga skal vi sjå på løysingar eller retningsliner for begge typar spørsmål.

Føremålet med avhandlinga er ikkje å gje svar på *alle* tenkjelege spørsmål som kan oppstå i samband med prisavslag utmålt etter rettekostnader, men vi skal sjå på fleire av dei viktigaste prinsipielle og mest praktiske spørsmåla.

## 1.2 Nokre avgrensingar

Avhandlinga er avgrensa til prisavslag i norsk kontraktsrett. Det kan likevel nemnast at prisavslag også kan krevjast etter FNs konvensjon om lausøyrekjøp,<sup>9</sup> og at vi har nokså like føresegnar om prisavslag i andre nordiske land.<sup>10</sup> Mishaldssanksjonen er såleis ikkje særnorsk.

Avhandlinga er vidare avgrensa til nokre kontraktslover. I kontraktslovgjevinga har vi dei mest sentrale føresegnene om prisavslag utmålt etter rettekostnader i handverkartenestelova § 25 andre ledd første punktum, bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum og avhendingslova § 4-12 andre ledd. I drøftinga av *denne* utmålingsmetoden vil vi halde oss til desse føresegnene. Vurderingane i avhandlinga kan likevel vere interessante for eventuelt andre kontraktsforhold som legg opp til prisavslag utmålt etter rettekostnader.<sup>11</sup> Når *andre* utmålingsmetodar og mishaldssanksjonar vert drøfta, vil vi derimot også kome inn på andre kontraktslover og kontraktsstandardar, og då i hovudsak kjøpslova, forbrukarkjøpslova og NS 8405.

At vi berre skal sjå på nokre kontraktslover, inneber også at emnet er avgrensa *mot* prisavslag på ulovfesta grunnlag. I kontraktslovgjevinga har vi ikkje éin eksakt regel for kva prisavslag er, og det varierer frå kontraktsforhold til kontraktsforhold kva utmålingsmetode vi skal bruke for prisavslaget. Mishaldssanksjonen har såleis ulik form alt etter kva

---

<sup>9</sup> CISG artikkel 50.

<sup>10</sup> Lilleholt (2017) s. 295.

<sup>11</sup> Sjå til dømes pakkereiselova § 6-2 tredje ledd andre punktum.

kontraktsforhold vi står overfor, og det vil føre for langt å gå inn på alle spørsmåla dette medfører. Vi kan likevel merke oss at drøftingane i avhandlinga kan gje rettleiing eller vere til inspirasjon for korleis løysingane bør vere på ulovfesta grunnlag.

### 1.3 Kort om metode og rettskjeldebruk

Vi skal i det følgjande sjå kort på nokre særpreg ved kontraktsretten som vil ha tyding for drøftingane i avhandlinga. Dette er ikkje staden for å gjere greie for kva som vanlegvis har vekt i rettslege resonnement etter juridisk metode. Det kan likevel nemnast at ordlyd, førearbeid og rettspraksis er sentrale rettskjelder også i kontraktsretten, og at desse rettskjeldene vil verte mykje brukte gjennom avhandlinga. Der vi ikkje har rettspraksis frå Høgsterett som gjev rettleiing for spørsmåla vi skal gjennom, så vil det nokre stadar bli vist til praksis frå underrettane. Slik rettspraksis er ikkje ei særleg viktig rettskjelde, men kan likevel somtid gje ein peikepinn på korleis løysingane kan eller bør vere.

På kontraktsrettens område er utgangspunktet at vi skal sjå på avtalen mellom partane for å løyse eventuelle tvistar dei imellom, med mindre avtalen (heilt eller delvis) må vike for preseptorisk lovgjeving.<sup>12</sup> Om partane har avtalt noko anna, og preseptorisk lovgjeving *ikkje* set grenser, kan det difor nemnast at avtalen normalt vil gå føre løysingane vi skal sjå på i avhandlinga.

I kontraktsretten er systemsynspunkt ofte viktige når vi skal finne løysingar på dei problemstillingane som oppstår. I avhandlinga vil slike systemsynspunkt verte brukte på to ulike måtar. For det første kan det vere tenleg å sjå kontraktslovene i samanheng for å sjå korleis løysinga etter éi av desse lovene bør vere. Ulike kontraktsforhold reiser gjerne problemstillingar som er felles, og dei fleste kontraktslovene er bygde over same lest. Både den nye og den gamle kjøpslova har vore eit viktig førebilete for anna moderne kontraktsrettsleg lovgjeving, og særleg dagens

---

<sup>12</sup> Lilleholt (2017) s. 25.

kjøpslov vil kunne gje nyttige bidrag til tolkinga av dei kontraktslovene vi skal sjå på i avhandlinga.<sup>13</sup>

For det andre kan det vere nyttig å sjå heile *mishaldssystemet* i den enkelte kontraktslova, eller på tvers av kontraktslovgjevinga, i samanheng for å vurdere korleis løysinga bør vere for den enkelte sanksjonen. Mishaldssystemet i kontraktslovgjevinga heng tett saman, og dei ulike sanksjonane utfyller i stor grad kvarandre. Der det har tyding for vurderingane vi skal gjennom, vil difor systemsynspunkt verte brukte også på denne måten i avhandlinga.

Til sist kan vi merke oss at somme stadar vil forbrukarrettslege omsyn vere viktige for dei løysingane vi skal sjå på. Både handverkartenestelova og bustadoppføringslova er reine forbrukarrettslege kontraktlover, medan avhendingslova gjeld både forbrukarkjøp med næringsdrivande og kjøp mellom to likeverdige partar. I den grad forbrukarrettslege omsyn gjer seg gjeldande for problemstillingane og løysingane vi skal gjennom, vil det verte trekt fram.

## 1.4 Strukturen i avhandlinga

I kapittel 2 skal vi sjå på utviklinga av prisavslag, frå prisavslag vart kodifisert i norsk rett og fram til i dag. Vi skal også sjå kva prisavslag eigentleg er, kva omsyn som grunngjev sanksjonen og under dette den systematiske plasseringa av sanksjonen. Vi skal òg sjå litt nærare på utviklinga av utmålingsmetodar for prisavslag, og særleg på prisavslag utmålt etter rettekostnader.

I kapittel 3 skal vi sjå på dei alminnelege vilkåra for krav på prisavslag. I dette kapitlet skal vi sjå på vilkår som er sams for alle utmålingsmetodar inkludert prisavslag utmålt etter rettekostnader. Vi skal særleg sjå nærare på kva som ligg i vilkåret om at realdebitor ikkje allereie har retta eller rettkome har tilbode seg å rette, og om det gjeld eit krav om verdireduksjon for å kunne krevje prisavslag.

---

<sup>13</sup> Hagstrøm (2011) s. 48-51.

I kapittel 4 skal vi sjå nærare på tilleggsvilkår som må vere oppfylte for krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader. Dette kapittelet er avgrensa til prisavslag utmålt etter rettekostnader, men den nære samanhengen til retting og skadebot gjer at vi i dette kapittelet også skal sjå på desse sanksjonane. Problemstillinga i dette kapittelet er *om* realkreditor i det heile har krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader, og vi skal særleg sjå på vilkåret om at rettekostnadane må vere samhøvelege.

I kapittel 5 skal vi sjå på ein del spørsmål kring omfanget av ansvaret til realdebitor for å svare prisavslag utmålt etter rettekostnader. Emnet i dette kapittelet er kva og kor store rettekostnader realdebitor kan verte ansvarleg for.

I kapittel 6 skal det knytast nokre avsluttande merknadar til det vi har vore gjennom i avhandlinga.

## 2 Generelt om prisavslag

### 2.1 Innleiing

I dette kapitlet skal vi sjå på nokre grunnleggjande forhold ved prisavslag, og emnet i kapitlet er ikkje avgrensa til prisavslag utmålt etter rettekostnader. I dei neste tre punkta skal vi sjå på utviklinga av prisavslag fram til i dag, kva prisavslag nærare er og kva omsyn som grunnleggjande reglane. Til sist skal vi i punkt 2.5 sjå nærare på kva utmålingsmetodar vi har ved prisavslag, og her skal vi særleg sjå på prisavslag utmålt etter rettekostnader. Føremålet med kapitlet er å danne eit bakteppe for dei problemstillingane vi skal sjå på i dei neste kapitla og gjennom avhandlingsa vil det fleire stadar bli vist tilbake til dette kapitlet.

### 2.2 Utviklinga av prisavslag

Prisavslag som mishaldsåtgerd har røter heilt tilbake til romarretten. Etter *actio quantis minoris* hadde kjøpar i visse høve rett til å krevje eit avslag i pris dersom ytinga frå seljar var mangelfull.<sup>14</sup> I norsk rett vart retten til prisavslag for første gong kodifisert i kjøpslova av 1907. Før dette var den rettslege stillinga til prisavslagsinstituttet noko uklart i norsk rett, og verken i rettspraksis eller rettslitteraturen frå den tida er det eintydige svar på om realkreditor hadde krav på eit slikt avslag. Det var spesielt usikkert om realkreditor kunne krevje prisavslag i dei tilfella realdebitor i staden ville ta tingen tilbake og setje ein strek over heile avtalen ved heving.<sup>15</sup> Ludvig M. B. Aubert meinte at det ved spesieskjøp var gjeve at kjøpar kunne krevje eit avslag i kjøpesummen dersom seljar leverte mangelfullt.<sup>16</sup> Julius Lassen hevda det same for dansk rett,<sup>17</sup> medan

---

<sup>14</sup> Johnston (1999) s. 81–82.

<sup>15</sup> Augdahl (1978) s. 184, og Motiv til kjøpslova (1904) s. 57.

<sup>16</sup> Aubert (1901) s. 79.

<sup>17</sup> Lassen (1897) s. 100, jf. S. 74–75 note 60.

Francis Hagerup meinte prisavslag måtte gjerast gjeldande gjennom eit krav på skadebot og altså ikkje som ein *sjølvstendig* sanksjon.<sup>18</sup>

I rettspraksis frå Høgsterett før 1907-lova varierte det om krav på prisavslag førte fram.<sup>19</sup> I nokre avgjerder tilkjente Høgsterett kjøpar eit avslag i pris der ytinga var mangelfull. I desse avgjerdene hadde ikkje realdebitor gjort innvendingar mot eit avslag i pris, og det er difor ikkje sikkert at Høgsterett meinte at realkreditor hadde *krav* på eit slikt prisavslag.<sup>20</sup> I andre avgjerder uttalte nemleg Høgsterett at prisavslag berre kunne føre fram så lenge realdebitor ikkje hadde motsegner.<sup>21</sup> På denne tida såg det altså ut som om eit prisavslag fordra at partane var samde om det, og at det ikkje var ei sjølvstendig mishaldsåtgerd kjøpar hadde krav på.

På denne bakgrunnen kan vi seie at det vart skapt ny norsk rett då retten til prisavslag vart lovfesta i den gamle kjøpslova av 1907,<sup>22</sup> eller iallfall at rettsstillinga til prisavslagsinstituttet vart klarlagt: Kjøpar fekk krav på å behalde tingen til redusert pris, og seljar vart fråteken retten til i staden å heve avtalen. Den klare hovudregelen i dag er framleis at realdebitor ikkje kan gjere prisavslag gjeldande som ein brestande føresetnad som gjev han krav på å gå frå avtalen.<sup>23</sup>

I motiva til den gamle kjøpslova vart det framheva fleire omsyn som tilsa at kjøparen burde ha krav på prisavslag ved manglar. For det første vart det framheva at det ikkje er rimeleg at seljar skal kunne krevje heile kjøpesummen for ei mangelfull yting, der vilkåra for skadebot eller heving ikkje er oppfylte for kjøpar.<sup>24</sup> Kjøparen ville i ein slik situasjon stå att rettslaus. Komiteen meinte likevel sanksjonen måtte gjelde også

---

<sup>18</sup> Hagerup (1884) s. 99 og 103. Også Aubert viser til Hagerup i framstillinga si, sjå Aubert (1901) s. 79 note 3.

<sup>19</sup> Motiv til kjøpslova (1904) s. 57.

<sup>20</sup> Motiv til kjøpslova (1904) s. 57.

<sup>21</sup> Same stad.

<sup>22</sup> Augdahl (1978) s. 184.

<sup>23</sup> Krüger (1989) s. 425, og Hagstrøm (2011) s. 422. Sjå likevel annleis Løken (1985) s. 173, og Hov/ Høgberg (2017) s. 195–197 som argumenterer for at ein rett til å gjere om avtalen kanskje burde gjelde også etter kontraktlovgjevinga i tråd med avtalelova § 36.

<sup>24</sup> Motiv til kjøpslova (1904) s. 58.

der vilkåra for heving og skadebot *er* oppfylte. For det andre framheva komiteen at omsynet til eit enkelt oppgjer tilsa lovfesting av krav på prisavslag. For kjøpar ville det ofte vere i hans interesse å behalde ytinga til ein redusert pris, i staden for å måtte sjå seg om etter ei tilsvarende yting annanstad.<sup>25</sup> For seljar ville eit krav om prisavslag kunne råke han mildare enn eit krav om heving, men det vart også framheva at situasjonen kunne vere omvendt. Hadde seljar selt tingen til nokon mangelen ikkje ville ha tyding for, ville det kanskje aldri ha vorte tale om mishald og prisavslag. Komiteen uttalte her at seljaren kunne ha sett seg tent med «at sende varen til et andet sted, idet han her kan opnaa at faa den solgt til dens fulde verdi».<sup>26</sup> Dette omsynet fekk likevel ikkje avgjerande vekt.

I tida etter den gamle kjøpslova vart retten til prisavslag lovfesta i stadig nye kontraktslover. I 1939 kom ei lov om husleige som gav leigetakar rett på eit relativt prisavslag dersom det var ein mangel på bustaden «som ikke må anses uvesentlig».<sup>27</sup> Retten til prisavslag er i dag lovfesta i dei fleste kontraktslover,<sup>28</sup> og ser elles ut til å vere eit alminneleg obligasjonsrettsleg prinsipp som kan gjerast gjeldande der det høver seg også i avtaleforhold utanfor kontraktslovgjevinga.<sup>29</sup>

### 2.3 Innhaldet i prisavslag

I dag er prisavslag éi av fleire mishaldsåtgjerdar realkreditor kan gjere gjeldande ved manglar. Prisavslag er derimot ikkje rekna å vere like praktisk ved oppfyllingsavvik i form av forseinking, og det er heller ikkje vanleg at realkreditor har krav på prisavslag i slike høve.<sup>30</sup> Ved forseinking

---

<sup>25</sup> Motiva til kjøpslova (1904) s. 58.

<sup>26</sup> Same stad.

<sup>27</sup> Husleigelova (1939) §§ 14 sjuande ledd, 18 tredje ledd.

<sup>28</sup> Sjå mellom anna kjøpslova § 38, avhendingslova § 4-12, bustadoppføringslova § 33, handverkarteneslova § 25, forbrukarkjøpslova § 31.

<sup>29</sup> Augdahl (1978) s. 184, Lilleholt (2017) s. 297, og Hagstrøm (2011) s. 413, Holdø (2004) s. 51–53.

<sup>30</sup> Sjå mellom anna Augdahl (1978) s. 186, Krüger (1999) s. 425.



må realkreditor heller gjere gjeldande krav på naturaloppfylling, heving, skadebot eller å halde vederlag tilbake.<sup>31</sup>

Det ligg i sjølve omgrepet «prisavslag» at det er tale om ei form for *justering* eller *reduksjon* av vederlaget, og prisavslag er rekna å vere ei innvending mot realdebitors vederlagskrav.<sup>32</sup> Verknaden av prisavslag er at realkreditor ikkje må betale fullt vederlag for kontraktsytinga. I motsetnad til det som gjeld ved krav på skadebot, relaterer prisavslaget seg såleis direkte til storleiken på vederlaget realkreditor skal betale. Om realkreditor ikkje allereie har betalt vederlaget, avkortar vi berre prisavslaget i kjøpesummen *før* han betaler. I slike høve ser vi særleg godt at prisavslag er ein vederlagsreduksjon. Har derimot realkreditor allereie betalt vederlaget, får han i staden eit tilbakebetalingskrav overfor realdebitor om vilkåra for prisavslag er oppfylte.<sup>33</sup> Realiteten er den same som når vi avkortar prisavslaget direkte i vederlaget, men tilfella med tilbakebetaling har meir likskap til skadebot: Realkreditor har allereie betalt fullt vederlag for kontraktsytinga, men får i *ettertid* kompensasjon for mangelen.

Sidan prisavslag går ut på å justere eller redusere vederlaget, utgjer dermed vederlaget ei øvre grense for kor stort prisavslaget kan vere.<sup>34</sup> Skal realkreditor få høgare kompensasjon enn det avtalte vederlaget, må han i staden krevje skadebot om vilkåra for det er oppfylte. Skadebot er nemleg ikkje avhengig av vederlaget og kan langt overstige kontraktssummen.<sup>35</sup> I punkt 2.5 skal vi sjå at føresegnene om prisavslag i bustadoppføringslova § 33 og handverkartenestelova § 25, som omhandlar krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader, står med eitt bein i «prisavslagsverda» og eitt anna i «avhjelps- og skadebotverda». Der krav etter desse føresegnene i

---

<sup>31</sup> Sjå mellom anna Krüger (1999) s. 425, og kjøpslova § 22, avhendingslova § 4-1, bustadoppføringslova § 17 (byggherren har her også krav på dagmulkt), handverkartenestelova § 11.

<sup>32</sup> Sæbø (2003) s. 21-22.

<sup>33</sup> Bergsåker (2013) s. 384.

<sup>34</sup> Same stad s. 387.

<sup>35</sup> Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinnedommen) er godt illustrerande her. Kjøpesummen var 7–8000 kroner, medan kjøpar fekk skadebot på 3 400 000 kroner.

realiteten er skadebotkrav, kan vederlaget neppe setje ei øvre grense, og då passar heller ikkje lenger nemninga «prisavslag» godt.

Prisavslag inneber vidare at realkreditor har rett til å behalde den mangelfulle ytinga, samstundes som han betaler eit lågare vederlag enn det som er avtalt. Prisavslag skil seg dermed frå *heving* der kjøpar i utgangspunktet må levere frå seg ytinga for å få attende vederlaget.<sup>36</sup> Krav om tilbakelevering ved heving gjeld likevel berre der arten av ytinga gjer dette mogleg, og sjølvsagt berre for ytingar som faktisk *er* levert, elles er det ikkje noko å levere tilbake. Når realkreditor gjer gjeldande heving for delar av avtalen som enno ikkje er levert, kan det etter omstenda vere ei smakssak om sanksjonen er kalla prisavslag eller delvis heving.<sup>37</sup> Om seljar skal levere ti kilo med eple til kjøpar, men berre maktar å levere åtte, kan kjøpar anten krevje heving for dei siste to kiloa eller så kan han krevje prisavslag tilsvarande verdien av det som ikkje er levert. Vi ser at verknaden vil vere den same i begge desse høva, no anten vi brukar nemninga prisavslag eller delvis heving.

## 2.4 Omsyn og systematisk plassering

Prisavslag høyrer til gruppa mishaldsåtgerder som i dag er kalla gjensidigåtgerder.<sup>38</sup> Til denne gruppa åtgerder høyrer også den nettopp nemnte retten til å heve avtalen. Ein kan også seie at retten til å halde tilbake vederlag høyrer til denne gruppa,<sup>39</sup> men denne retten skil seg frå dei andre ved at den berre skal tene som sikkerheit eller eit pressmiddel for korrekt oppfylling frå realdebitor og fører ikkje til ei endeleg løysing.

Omgrepet «gjensidigåtgerder» kjem av at pliktene til partane i eit kontraktsforhold er gjensidig avhengige av kvarandre, og dei er i utgangspunktet meinte å balansere eller motsvare kvarandre. Når re-

---

<sup>36</sup> Sjå mellom anna kjøpslova §§ 64 og 66.

<sup>37</sup> Lilleholt (2017) s. 299. Sjølv om verknaden kan vere den same, så kan vi merke oss at vilkåra er strengare ved heving: Mishaldet må som hovudregel vere vesentleg, jf. kjøpslova § 39, avhendingslova § 4-13, handverkartenenestelova § 26 (tilsynelatande strengare). Sjå elles Lilleholt (2017) s. 304-314.

<sup>38</sup> Lilleholt (2017) s. 288–300,

<sup>39</sup> Same stad s. 288.

aldebitor oppfyller avvikande, vert denne kontraktsbalansen skeiv, og gjensidigåtgjerdene er meinte å sikre likevekta i kontraktsforholdet ved å rette opp denne ubalansen. Får realkreditor eit avslag i pris, vil han ikkje betale meir enn det ytinga er verdt, og balansen vert dermed retta opp. Omsynet til likevekt i kontraktsforholdet er dermed sjølve grunnmuren i prisavslagsinstituttet.<sup>40</sup>

Omsynet til balanse kan vidare spaltast i to føremål. Det eine er at realkreditor ikkje skal betale for meir enn det han faktisk har fått. Partane har avtalt ein pris under den føresetnad av at ytinga er utan manglar, og realkreditor skal ikkje vere nøydd til å betale fullt vederlag for noko som er mindreverdige. Det andre er at realdebitor ikkje skal ha rett på meir vederlag enn det verdien av ytinga han har levert, tilseier.<sup>41</sup> Elles er omsynet til eit enkelt oppgjer sentralt ved prisavslag, og dette omsynet såg vi var framheva allereie i motiva til den gamle kjøpslova.<sup>42</sup> Prisavslag er ein enkel oppgjersmåte for begge partar, og krev ikkje meir enn at pengar vert overført eller avkorta i vederlaget.

Prisavslag kan forklarast på fleire måtar, og vi skal i det følgjande sjå på nokre innfallsvinklar. Vi kan merke oss at realiteten er den same i alle høve, men at dei ulike innfallsvinklane kan somtid vere ei hjelp for tanken for å systematisere og betre forstå reglane om prisavslag.<sup>43</sup>

For det første er retten til prisavslag i rettslitteraturen blitt stilt som eit spørsmål om kven av partane som har vederlagsrisikoen.<sup>44</sup> Innfallsvinkelen vederlagsrisiko er som nemnt berre éin måte å vise og forklare når realkreditor har krav på prisavslag,<sup>45</sup> og er ikkje meint å løyse nokon spørsmål utover dette. Omgrepet relaterer seg til verknadane for moty-

---

<sup>40</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 108, Rt. 2010 s. 1395 avsnitt 38, Hagstrøm (2011) s. 413.

<sup>41</sup> Sjå til dømes Motiv til kjøpslova (1904) s. 58: «At sælgeren (...) skulde kunne forlange den hele kjøbesum, uagtet det er paa det rene, at tingen er kontraktstridig, har efter komiteens opfatning al rimelighed mod sig».

<sup>42</sup> Same stad.

<sup>43</sup> Sjå også Lilleholt (2017) s. 288–292.

<sup>44</sup> Hagstrøm (2011) s. 327–335, Krokeide (1977) punkt 2.2, Krüger (1989) s. 323, Lilleholt (2017) s. 289 med vidare tilvisingar.

<sup>45</sup> Og heving for den del.

tinga, *vederlaget*, i motsetnad til realdebitor sitt ansvar for å oppfylle.<sup>46</sup> Ut frå synsvinkelen vederlagsrisiko er spørsmålet kven av partane som må tole verknadane av at ytinga ikkje samsvarer med kontrakten: Skal realkreditor framleis betale fullt vederlag, eller må realdebitor tole at det blir avkorta? Kven av partane som har denne risikoen, skal avgjerast ut frå ei tolking av kontraktslovgevinga, avtalen mellom partane eller deklarasjonisk bakgrunnsrett.<sup>47</sup> I NS 8405 punkt 19.3 andre ledd er det til dømes eksplisitt regulert at det er byggherren som har risikoen for uventa grunnforhold,<sup>48</sup> og etter NS 8405 punkt 17 har han også risikoen for tilfeldige skadar som kjem av meir alvorlege force majeure-hendingar.<sup>49</sup> Elles er det i kontraktslovgevinga regulert at det normalt er realdebitor som har risikoen for tilfeldige skadar fram til det som i lovene vert kalla «risikoens overgang»,<sup>50</sup> og han må dermed tole redusert vederlag sjølv om han ikkje er årsak til oppfyllingsavviket. Når realdebitor har teke på seg å levere eller tilverke ei yting, er han forplikta til å gjere det i samsvar med kontrakten. Det er likevel ikkje upraktisk at avviket kjem av forhold på realkreditor si side, og då er det han som har vederlagsrisikoen.<sup>51</sup> Om kjøpar til dømes har bestilt eit skip og etter drøftingar med seljar har foreslått eit konkret materiale for skroget, men det seinare viser seg at materialet ikkje held vatn slik at skipet lekkar, så kan det etter omstenda vere kjøpar som har vederlagsrisikoen.<sup>52</sup> Med andre ord kan kjøpar måtte betale fullt vederlag, sjølv om det objektivt sett ligg føre eit oppfyllingsavvik.

---

<sup>46</sup> Parallellen til vederlagsrisiko er då kalla oppfyllingsrisiko. Sjå Lilleholt (2017) s. 289.

<sup>47</sup> Krüger (1989) s. 323, jf. også Haaskjold (2017) s. 593.

<sup>48</sup> Dette gjeld også etter bustadoppføringslova, jf. Lilleholt (2001) s. 180 og Simonsen (2017) kapittel 17.2.1. Hagstrøm/Bruserud (2014) s. 207 legg til grunn at det må gjelde også elles, jf. Rt. 1954 s. 32 på s. 34.

<sup>49</sup> Force majeure er fransk for «større krefter». Døme på alvorlege force majeure-hendingar kan vere krig eller naturkatastrofar.

<sup>50</sup> Kjøpslova § 12, handverkartestelova § 35, avhendingslova § 2-4 første ledd, bustadoppføringslova § 45, forbrukarkjøpslova § 13.

<sup>51</sup> Kjøpslova § 30: «ikke skyldes kjøperen eller forhold på hans side». Tilsvarende avhendingslova § 4-8, bustadoppføringslova § 29, forbrukarkjøpslova § 26.

<sup>52</sup> I dette dømet hadde vi kanskje kome til at det ikkje låg føre oppfyllingsavvik i det heile, men poenget er å illustrere at realkreditor somtid kan ha vederlagsrisikoen for slike avvik.

Innfallsvinkelen vederlagsrisiko er i utgangspunktet uavhengig av tid, sjølv om risikoen normalt går over på realkreditor når ytinga anten er levert, overteken eller oppdraget er avslutta. Det er nemleg dette som normalt er skjeringstidspunktet for mangelsvurderinga, og dermed også kva mangelsverknadar realkreditor kan gjere gjeldande.<sup>53</sup> Så lenge det ikkje oppstår plikter for realdebitor etter dette tidspunktet, er dermed kontraktsforholdet normalt avvikla. Vi skal likevel seinare sjå at visse følgjeskadar bør vere medrekna i mangelsomgrepet, og i prisavslagskravet til byggherren etter bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum.<sup>54</sup> Alt etter omstenda, kan det også her vere realdebitor som har vederlagsrisikoen, sjølv om følgjeskadane i og for seg oppstår etter levering (eller tilsvarende tidspunkt). Ei anna sak er at også desse spørsmåla må avgjerast ut frå ei vurdering av mangelen slik den var på leveringstidspunktet.<sup>55</sup> I det følgjande skal vi ikkje byggje vidare på denne risikosynsmåten, men vi kan ta med oss vidare at dette er éin måte å sjå krav på prisavslag på.

Ein annan måte å forklare retten til prisavslag på, er å sjå det ut frå synsvinkelen opptening av vederlag.<sup>56</sup> Synsmåten opptening av vederlag gir best meining der realdebitor skal yte ei teneste eller tilverke noko, og er motsetnadsvi ikkje like tenleg ved kjøp av det som allereie er «klart».<sup>57</sup> Vi kan sjå realdebitors yting som eit tomt litermål som vert fylt opp etter kvart som han gjer sitt for å oppfylle. Leverer realdebitor avvikande i høve det som er avtalt, er ikkje litermålet fullt, og han har tilsvarende ikkje krav på fullt vederlag. Gjennom eit prisavslag betaler realkreditor dermed ikkje meir enn det litermålet viser. Heller ikkje denne synsmåten gjev

---

<sup>53</sup> Kjøpslova § 21, handverkartenestelova § 20, avhendingslova § 3-1 (2), bustadoppføringslova § 28, forbrukarkjøpslova § 18.

<sup>54</sup> Sjå kapittel 5.3.

<sup>55</sup> Vi skal ikkje gå nærare inn på desse spørsmåla her, men kjem tilbake til dei i kapittel 5.3.

<sup>56</sup> Sjå nærare om dette Krüger (1989) s. 319-341. Krüger skil mellom *vederlagsopptening* og *vederlagstap* (på bokmål: vederlagsforspillelse). Krüger seier sjølv at skiljet er grunna i framstillingstekniske omsyn, og har neppe materiell tyding.

<sup>57</sup> Lilleholt (2017) s. 291-292.

noko svar på spørsmål relatert til prisavslag, men er meir ein illustrasjon av kva prisavslag i nokre høve kan vere.

Den systematiske plasseringa av prisavslag og dei berande omsyna bak kjem enda betre fram om vi samanliknar med krav på retting og krav på skadebot. For desse to åtgjerdene er det ikkje omsynet til kontraktsbalanse mellom partane som er det sentrale, men realkreditor si interesse i korrekt oppfylting. Eit krav på retting medfører krav på direkte oppfylting, eller oppfylting *in natura*, medan skadebot medfører at realkreditor vert stilt økonomisk som om korrekt oppfylting vart gjort og fungerer som eit oppfyltingsсуррогат. Etter dei objektive reglane om skadebot for mishalden retteplikt vil realkreditor ha krav på å få dekt rettekostnadar om vilkåra er oppfylte,<sup>58</sup> og vi skal sjå i punkt 4.3 at rettekostnadar kan vere ein relevant tapspost også etter dei alminnelege reglane om skadebot.<sup>59</sup> Har realdebitor oppfylt avvikande i høve til kontrakten, er han dermed ansvarleg for å sørgje for korrekt oppfylting anten direkte gjennom retting eller ved å halde realkreditor økonomisk skadeslaus gjennom skadebot der rettekostnadar *kan* vere éin av fleire tapspostar. Vi ser at det *prinsipielle* føremålet med å ivareta realkreditors interesse i korrekt oppfylting er noko ganske anna enn ved prisavslag, der realkreditor må leve med ytinga slik ho er, men til redusert pris. Sjølv om det er prinsipielle skilnadar mellom skadebot og prisavslag, har det i rettspraksis vorte lagt til grunn at det kan vere same krav i prosessuell forstand.<sup>60</sup> Vi skal sjå i punkt 2.5 at utviklinga av utmålingsmetodar for prisavslag har gjort at skiljet mellom prisavslag og skadebot ikkje alltid er særleg skarpt, og at etter nokre prisavslagsføresegner synest omsynet til realkreditors oppfyltingsinteresse å vere sentralt.

---

<sup>58</sup> Kjøpslova § 34 tredje ledd, avhendingslova § 4-10 fjerde ledd, NS 8405 punkt 36.3.

<sup>59</sup> Mellom anna kjøpslova, § 40, handverkkartenestelova § 28, bustadoppføringslova § 35, avhendingslova § 4-14.

<sup>60</sup> Rt. 2012 s. 1138. Likevel motsett i Rt. 2000 s. 199 (Pelsdyrhalldommen).

## 2.5 Utmålingsmetodane. Særleg om prisavslag utmålt etter rettekostnader

I dag finst det ulike metodar for å kome fram til kor stort prisavslaget skal vere. Før den gamle kjøpslova såg den rådande oppfatninga ut til å vere at prisavslaget skulle svare til verdidifferansen mellom ytinga i mangelfull og i mangelfri stand.<sup>61</sup> Denne utmålingsmetoden gav det vi kan kalle eit absolutt prisavslag: Realkreditor fekk prisavslag for heile verdireduksjonen uavhengig av kva han hadde betalt for kontraktsytinga. I den gamle kjøpslova vart derimot det som ofte er omtalt som den klassiske utmålingsmetoden, lovfesta.<sup>62</sup> Etter føresegnene i §§ 42 og 43 hadde kjøpar krav på eit «forholdsmæssigt afslag i kjøpesummen» ved oppfyltingsavvik. Etter ein slik metode vil realkreditor få ein prisreduksjon i vederlaget som matematisk svarer til høvet mellom marknadsverdien av ytinga i mangelfri og i mangelfull tilstand, og gav det vi kan kalle eit relativt prisavslag.<sup>63</sup> Etter ein slik utmålingsmetode er storleiken av prisavslaget avhengig av vederlaget partane har avtalt. Realkreditor får dermed størst prisavslag der han har betalt over marknadspris, og såleis gjort eit dårleg kjøp, og får eit mindre avslag om han har betalt under marknadspris. Dersom prisen derimot svarer til det som er marknadspris, vil det relative avslaget vere likt det absolutte. Vi presumerer gjerne at det avtalte vederlaget svarer til verdien av kontraktsytinga,<sup>64</sup> og dermed er det i *praksis* ikkje så stor skilnad mellom det relative og det absolutte prisavslaget.

Dei nye føresegnene om prisavslag i kjøpslova vart etter kvart lagt analogisk til grunn også for andre kontraktsforhold. I rettspraksis vart reglane mellom anna nytta ved manglar på fast eigedom, men her med visse modifikasjonar. Det vart mellom anna brukt andre utmålingsme-

---

<sup>61</sup> Lassen (1897) s. 100, jf. s. 74–75 note 60. Hagerup (1884) s. 103. Også Aubert viser til Hagerup i framstillinga si, sjå Aubert (1901) s. 79 note 3.

<sup>62</sup> HR-2018-392 avsnitt 59, HR-2017-2102 avsnitt 46–47.

<sup>63</sup> I det følgjande vil vi bruke omgrepet relativt prisavslag om denne utmålingsmetoden, og vi let karakteristikken «klassisk» liggje.

<sup>64</sup> Sjå til dømes Rt. 1954 s. 177 der Høgsterett utan vidare la til grunn at den avtalte prisen svarte til ytinga i mangelfri stand, jf. også Hagstrøm (2011) s. 417 og Hov/Høgberg (2017) s. 193.

todar: I staden for eit relativt prisavslag, vart det gjerne anten utmålt eit absolutt avslag etter reduksjonen i marknadsverdi eller eit avslag som svarte til det det ville koste kjøpar å rette mangelen.<sup>65</sup> Tanken var at rettekostnadar ville gje eit godt mål på verdireduksjonen ved at ein ny kjøpar gjerne ville ha fastsett pris ut frå marknadsprisen på eigedomen i mangelfri stand, og så trekt frå kostnadane ved retting. Rettekostnadar vart dermed berre brukt som eit middel til å kome fram til *målet*, som var verdireduksjonen. Ein slik utmålingsmetode var praktisk i dei tilfella verdireduksjonen vanskeleg kunne fastsetjast på andre måtar, og gav i realiteten eit absolutt prisavslag. I dag er denne utmålingsmetoden praktisk viktig i somme tilverknads- og reparasjonskontraktar,<sup>66</sup> og er elles praktisk i andre kontraktsforhold der verdireduksjonen vanskeleg kan utmålast på annan måte.

I nogjeldande kjøpslov av 1988 vart prisavslagsinstituttet frå den gamle kjøpslova av 1907 vidareført utan innhaldsmessige endringar, og det er framleis det relative prisavslaget som er rådande der.<sup>67</sup> Etter anna kontraktslovgjeving kan prisavslaget elles under visse omstende utmålast etter kva mangelen har å seie for kjøpar,<sup>68</sup> eller minst kva entreprenøren har spart på å levere mangelfullt.<sup>69</sup> I dag har vi dermed primært fem utmålingsmetodar i norsk kontraktsrett: det relative prisavslaget, det absolute prisavslaget, prisavslag utmålt etter kva mangelen har å seie for realkreditor, prisavslag utmålt etter kva realdebitor har spart på å oppfylle avvikande og prisavslag utmålt etter rettekostnadar. Det er denne siste utmålingsmetoden som vil vere hovudemnet i avhandlingen.

I dag har vi reglar om prisavslag utmålt etter rettekostnadar i ulik form i avhendingslova § 4-12 andre ledd, bustadoppføringslova § 33

---

<sup>65</sup> Sjå til dømes Rt. 1933 s. 1218 og RG 1959 s. 90. Sjå også Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 107–108, og Løken (1985) s. 150.

<sup>66</sup> Sjå mellom anna Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkarteneselova) s. 39. Utmålingsmetoden er derimot ikkje vanleg ved tilverknadskjøp, sjå kjøpslova § 38.

<sup>67</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 90.

<sup>68</sup> Sjå mellom anna forbrukarkjøpslova § 31 andre ledd og handverkarteneselova § 25 andre ledd andre punktum.

<sup>69</sup> Utmålingsmetoden er kjend i entrepriseretten, sjå mellom anna bustadoppføringslova § 33 andre ledd siste punktum og NS 8405 punkt 36.4 andre ledd.



andre ledd første punktum og handverkarteneselova § 25 andre ledd første punktum. Av avhendingslova § 4-12 andre ledd går det litt kryptisk fram at rettekostnadar berre er meinte å vere ei rettesnor for verdireduksjonen etter første ledd.<sup>70</sup> Her heiter det at «[m]ed mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta». I rettspraksis er «med mindre noko anna vert godtgjort» tolka slik at det må vere ei kvalifisert overvekt av sannsyn for at verdireduksjonen klart skil seg frå rettekostnadane.<sup>71</sup> Då skal realkreditor i staden ha eit relativt avslag etter første ledd. Dette inneber nærare at prisavslaget skal utmålast etter første ledd både der rettekostnadane er klart høgare enn verdireduksjonen,<sup>72</sup> og der dei er klart lågare.<sup>73</sup> Veit vi til dømes at kostnadane med å rette det mangelfulle taket er 50 000 kroner, medan verdireduksjonen berre utgjer 10 000 kroner, vil realkreditor få eit avslag på 10 000 kroner sidan verdireduksjonen er klart lågare enn rettekostnadane. Er situasjonen derimot omvendt, at rettekostnadane er 10 000 kroner, medan verdireduksjonen er 50 000 kroner, får realkreditor 50 000 kroner i prisavslag. Vi ser dermed at hovudmålet etter avhendingslova § 4-12 i alle høve er å finne verdireduksjonen, og at rettekostnadar i stor grad berre fungerer som eit middel for å kome fram til det. Regelen er klassifisert som ein presumsjonsregel: Med mindre vi har (klare) haldepunkt for noko anna, presumerast rettekostnadane å svare til verdireduksjonen.<sup>74</sup> At prisavslaget berre skal utmålast etter rettekostnadar der dei ikkje klart skil seg frå verdireduksjonen, viser at vurderingstemaet ikkje berre er om vi i det heile kan påvise ein avvikande verdireduksjon, men også om avviket er av ein viss storleik.

---

<sup>70</sup> Vi kjem nærare tilbake til kravet om verdireduksjon i punkt 3.4.

<sup>71</sup> Sjø Rt. 2000 s. 199 (Pelsdyrhalldommen) og Rt. 2010 s. 1395.

<sup>72</sup> Seljar kan avverje dette ved sjølv å tilby og gjennomføre retting. Er rettinga vellukka, er verdireduksjonen normalt eliminert.

<sup>73</sup> I Rt. 2000 s. 199 (Pelsdyrhalldommen) vart prisavslaget utmålt etter avhendingslova § 4-12 første ledd sjølv om rettekostnadane ville gje eit høgare avslag. Omvendt i Rt. 2010 s. 1395 der kjøpar fekk prisavslag for verdireduksjonen etter første ledd når rettekostnadane var klart lågare.

<sup>74</sup> Innst. O. nr. 71 (1991–1992) (avhendingslova) s. 10.

Etter handverkarteneselova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum er regelen for utmåling prinsipielt sett annleis enn etter avhendingslova. Det går fram av desse føresegnene at «[p]risavslag skal vere lik kostnadene med å få mangelen retta» så lenge desse ikkje er «urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren». <sup>75</sup> Føresegnene skil seg frå avhendingslova § 4-12 på fleire måtar. For det første ser vi at det heilt sentrale for spørsmålet om realkreditor kan få prisavslag utmålt etter rettekostnadar er høvet mellom rettekostnadar og det mangelen har å seie for realkreditor, og ikkje berre høvet mellom rettekostnadar og verdireduksjonen. <sup>76</sup> I kapittel 3 skal vi likevel sjå at denne skilnaden neppe alltid er så stor, og at også etter avhendingslova bør det mangelen har å seie for kjøpar kunne vere relevant ved utmålinga av prisavslag. For det andre peiker ordlyden «urimeleg høge» på at det er kostnadsnivået som er avgjerande for om vi må bruke andre utmålingsmetodar etter bustadoppføringslova og handverkarteneselova. Det er berre der kostnadane er *høgare* enn mangelen si tyding at vi må bruke andre utmålingsmetodar, og ikkje der dei er lågare. Er kostnadane med retting veldig låge, vil realkreditor dermed få eit prisavslag utmålt etter desse, sjølv om andre metodar kanskje vil gje han høgare kompensasjon. Rettekostnadar ser såleis ut til å vere sjølve målet med utmålinga etter føresegnene i handverkarteneselova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, og er ikkje berre eit middel til å kome fram til verdireduksjonen eller mangelen si tyding for realkreditor, slik som etter avhendingslova § 4-12.

Utmålingsreglane etter handverkarteneselova og bustadoppføringslova ber i det heile preg av å skulle verne om realkreditor si oppfylingsinteresse, og ikkje berre å skulle sikre balansen mellom partane. Kanskje er det nettopp dette andrevoterande i HR-2018-392 peiker på i avsnitt 60, når han uttaler at utmålingsmetoden i handverkarteneselova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre første punktum

---

<sup>75</sup> Ordlyden er frå bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, og svarer til det som står i handverkarteneselova § 25 andre ledd første punktum.

<sup>76</sup> Vi kjem tilbake til samhøvevurderinga i punkt 4.3.

ledd er «en form for erstatning». Det er ikkje heilt klart kva som ligg i denne utsegna, men den peiker nok mot eit interessant poeng, nemleg at utmålingsregelen i bustadoppføringslova og handverkartenestelova ser ut til å vere ein form for objektiv skadebotregel.<sup>77</sup> Føresegnene har særleg stor likskap til reglane om objektiv skadebot for rettekostnadar ved mishalden retteplikt i mellom anna avhendingslova § 4-10 fjerde ledd,<sup>78</sup> med unntak av at det for prisavslag ikkje er eit vilkår at realdebitor har mishalde retteplikta si. At føresegnene i handverkartenestelova og bustadoppføringslova ikkje er «vanlege» reglar om prisavslag, er også indirekte framheva i førearbeida til handverkartenestelova. Departementet uttalte følgjande om regelen:

«(...) [E]n slik prisavslagsregel kan knyttes direkte til og utbygge reglene om retting. En slipper å gi en særskilt regel om erstatning av rettingskostnadene når tjenesteyteren ikke oppfyller sin plikt til å rette».<sup>79</sup>

Departementet ser ut til å meine at prisavslagsregelen er ein slags hybrid av skadebot og prisavslag. Med ei slik løysing er det ikkje naudsynt å ha ei eiga føresegn om objektiv skadebot for rettekostnadar slik som mellom anna avhendingslova har,<sup>80</sup> men realkreditor kan hoppe rett til prisavslag der realdebitor har mishalde retteplikta. I eit slikt perspektiv er ikkje balansesynspunkt like framtreddande. For krav etter handverkartenestelova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, som i realiteten er krav på skadebot, vil også omsynet til realkreditors interesse i korrekt oppfylling vere sentralt.

---

<sup>77</sup> Sjå tilsvarende Simonsen (2017) kapittel 20.2.

<sup>78</sup> Sjå også kjøpslova § 34 tredje og NS 8405 punkt 36.3. Regelen ser ut til å gjelde også på ulovfesta grunnlag der realdebitor misheld retteplikta si, sjå mellom anna Rt. 1983 s. 342 på side 347 der det utan vidare er lagt til grunn at realkreditor hadde krav på skadebot for rettekostnadar på objektivt grunnlag.

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartenestelova) s. 39, sjå også Hagstrøm (2011) s. 395–397.

<sup>80</sup> Avhendingslova § 4-10 fjerde ledd. Sjå også kjøpslova § 34 tredje ledd og NS 8405 punkt 36.3.

Skiljet mellom skadebot og prisavslag er såleis ikkje heilt klart etter handverkartenestelova og bustadoppføringslova. Vi kan kanskje stille spørsmål ved om det er eit uheldig grep av lovgjevar å karakterisere somme skadebotkrav for «prisavslag» og dermed prinsipielt skape rot i mishaldssystemet. Vi kan iallfall vere merksame på at det kanskje kan ha tyding for vurderingane om kravet frå realkreditor er krav på prisavslag eller krav på skadebot etter dei objektive reglane for mishalden retteplikt.

Den rettslege realiteten i dag er at realkreditor kan få dekt rettekostnadar både gjennom reglane om prisavslag, dei objektive skadebotreglane for mishalden retteplikt, og også etter dei alminnelege reglane om skadebot så langt rettekostnadar er eit relevant tap og vilkåra elles er oppfylte.<sup>81</sup> Dermed ser vi at både oppfyllingskrav, gjensidigsynspunkt og skadebot kan vere innfallsvinkelen når realkreditor krev dekning av rettekostnadar.

## 2.6 Samanfattande merknadar

I dette kapitlet har vi sett at prisavslagsinstituttet i norsk rett har gått gjennom store endringar: Frå å ha ei svært usikker rettsleg stilling på starten av 1900-talet til å ha eit sikkert fotfeste i all nyare kontraktslovgjeving. Vi har også sett at omsynet til likevekt har gjennomsyra prisavslagsinstituttet gjennom tidene, og at dette framleis i dag er framheva som det viktigaste omsynet bak reglane. Samstundes har vi sett at for nokre av dei nyare føresegnene i handverkartenestelova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, så ser også omsynet til realkreditors interesse i korrekt oppfylling å vere sentralt.

Til sist har vi sett at prisavslag utmålt etter rettekostnadar ligg i grenseland mellom oppfyllingskrav, gjensidigkrav og skadebot. Prisavslag utmålt etter rettekostnadar har dermed uklare grenser til retting og skadebot for rettekostnadar. Etter nokre reglar, og då særleg handverkartenestelova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, er det i dag prinsipielt sett vanskeleg å tale om reine prisavslag.<sup>82</sup> Prisavslag utmålt etter rettekostnadar inngår

---

<sup>81</sup> Sjå nærare om dette i punkt 4.3.

<sup>82</sup> Sjå tilsvarende synspunkt i Simonsen (1999) s. 362 flg.

dermed i ein større kontraktsrettsleg samanheng. For nokre spørsmål bør vi ta utgangspunkt i dei rettslege realitetane, og ikkje utan vidare la karakteristikken «prisavslag» styre vurderingane. Gjennom avhandlinga vil vi kome endå nærare inn på samanhengen mellom prisavslag, retting og skadebot der det høver seg.

## 3 Alminnelege vilkår for prisavslag

### 3.1 Innleiing

I dette kapitlet skal vi sjå nærare på dei alminnelege vilkåra for krav på prisavslag. Denne drøftinga er ikkje avgrensa til prisavslag utmålt etter rettekostnadar, men gjeld prisavslag i alminnelegheit. I neste kapittel kjem vi tilbake til kva tilleggsvilkår som gjeld for at realkreditor kan få prisavslag utmålt etter rettekostnadar.

Allereie her kan vi peike på ein heilt grunnleggande føresetnad for å kunne gjere prisavslag gjeldande. I mange kontraktsforhold gjeld reklamasjonsfristar som må vere overhaldne for å gjere mishaldsåtgerder gjeldande. Ut frå kontraktslovgjevinga kan vi skilje mellom den relative reklamasjonsfristen og den absolutte. Den relative inneber at realkreditor må gjere avtalebrotet gjeldande overfor realdebitor innan «rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga» mangelen, for å bruke formuleringa i avhendingslova.<sup>83</sup> Den absolutte reklamasjonsfristen set derimot ei ytre grense for når avtalebrotet seinast må gjerast gjeldande, og denne varierer frå to til fem år.<sup>84</sup> For krav på prisavslag er det nok at realkreditor gjer ein såkalla nøytral reklamasjon, såleis at det er ikkje eit krav at han spesifiserer at det nettopp er prisavslag han gjer gjeldande.<sup>85</sup> Det nærare innhaldet i reklamasjonskravet vil ikkje verte drøfta nærare.<sup>86</sup>

I punkt 3.2 skal vi raskt sjå på vilkåret om at ytinga må vere mangelfull. I punkt 3.3 skal vi sjå på vilkåret om at mangelen ikkje må ha blitt retta av realdebitor og behandle nokre uavklarte spørsmål kring dette

---

<sup>83</sup> Sjå avhendingslova § 4-19 første ledd.

<sup>84</sup> Den absolutte fristen er to år etter kjøpslova § 32 andre ledd og handverkartenestelova § 22 andre ledd første punktum, og fem år etter mellom anna avhendingslova § 4-19 andre ledd, bustadoppføringslova § 30 første ledd og handverkartenestelova § 22 andre ledd andre punktum.

<sup>85</sup> Annleis med krav på retting, omlevering eller heving etter kjøpslova §§ 36 og 39.

<sup>86</sup> For ein nærare gjennomgang av reklamasjonsreglane, sjå Lilleholt (2017) s. 264–270, Hagstrøm (2011) s. 352–367 og Monsen (2010).

vilkåret. I punkt 3.4 skal vi sjå at vi har så mange unntak frå vilkåret om verdireduksjon at vi neppe bør kalle det eit ålment vilkår lenger.

### 3.2 Ytinga må vere mangelfull

Det er mangelfull yting som *vilkår* for prisavslag som er emnet i dette punktet. Vi kjem tilbake til tydinga av mangelen for storleiken på prisavslaget i punkt 5.3.

Hovudvilkåret for å krevje prisavslag er at ytinga må vere mangelfull,<sup>87</sup> og at mangelen ikkje skuldast realkreditor eller forhold på hans side.<sup>88</sup> I motsetnad til det som gjeld ved heving, er det ikkje eit tilleggskrav at mangelen er vesentleg eller elles av eit visst omfang.<sup>89</sup> Realkreditor har dessutan krav på prisavslag sjølv om realdebitor ikkje har skuld i mishaldet, og sjølv om oppfyltingsavviket låg fullstendig utanfor realdebitors kontroll.<sup>90</sup> Det er altså ikkje krav om at det ligg føre ansvarsgrunnlag slik det er for krav på skadebot.<sup>91</sup>

I utgangspunktet kan vi seie at vilkåret for å gjere prisavslag gjeldande er reint objektivt. Ved såkalla omsorgs- eller innsatsplikter er spørsmålet om realdebitor har gjort eit forsvarleg godt arbeid i samsvar med norma for fagleg god innsats. Først når denne norma er broten, kan vi seie at det ligg føre eit oppfyltingsavvik. Denne vurderinga har sterk likskap til om det ligg føre aktløyse etter skadebotreglane, og vurderingane vil ofte verte samanfallande. Så langt det er innslag av omsorgsplikt, er dermed mangelsvurderinga ikkje like objektiv som ved brot på såkalla resultatplikter der realdebitor skal levere eit på førehand fastsett resultat. Skiljet mellom omsorgsplikter og resultatplikter har likevel berre tyding

---

<sup>87</sup> Sjå mellom anna kjøpslova § 30, avhendingslova § 4-8, handverkartenenestelova § 21, bustadoppføringslova § 29.

<sup>88</sup> Kjøpslova § 30, handverkartenenestelova § 17, bustadoppføringslova § 25, avhendingslova § 4-8, forbrukarkjøpslova § 26.

<sup>89</sup> Unntak etter eigedomsmeklingslova § 7-7 og husleigelova § 5-2 der pliktbrotet må vere «ikke ubetydelig» for at prisavslag kan krevjast.

<sup>90</sup> Sjå Krüger (1999) s. 399.

<sup>91</sup> Lilleholt (2001) s. 149.

for mangelsspørsmålet. Så lenge vi kjem til at det ligg føre ein mangel og den ikkje skuldast realkreditor, så har realkreditor altså krav på prisavslag.

### 3.3 Mangelen har ikkje blitt retta

I kontraktslovgevinga er det nokså gjennomgåande ein føresetnad for å kunne krevje prisavslag at realdebitor anten ikkje faktisk har retta mangelen, eller at han ikkje rettkome har tilbode seg å rette mangelen.<sup>92</sup> For å bruke formuleringa i bustadoppføringslova, så kan realkreditor berre krevje prisavslag «[d]ersom ein mangel ikkje blir retta». Vidare heiter det at «[d]ette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre».<sup>93</sup>

Ordlyden viser at prisavslag for det første berre er aktuelt dersom mangelen ikkje har vorte retta. Dette vilkåret er klart nok oppfylt der realdebitor ikkje har forsøkt å rette i det heile. Vilkåret må vidare også vere oppfylt der realdebitor ikkje rettar innan rimeleg tid, eller der han prøver å rette, men mislukkast.<sup>94</sup> Det same må gjelde også der realdebitor berre *delvis* har gjennomført retting, slik at ytinga framleis er mangelfull. Også her tilseier omsynet til å rette opp kontraktsbalansen at vederlaget må justerast ned,<sup>95</sup> og i så fall vil prisavslaget vere avgrensa til den resterande delen av mangelen.

For det andre følgjer det av ordlyden at dersom realkreditor urettkome avslår eit tilbod på retting frå realdebitor, så går retten til å krevje prisavslag tapt. Realdebitor har rett til å utbetre ein mangel så lenge dette ikkje inneber ei «vesentleg ulempe» for realkreditor, for å bruke ordlyden

---

<sup>92</sup> Vi kan nemne at denne problematikken sjeldnare gjer seg gjeldande etter avhendingslova enn etter dei andre lovene, sidan seljar her berre unntaksvis har retteplikt: Det er i regelen berre den næringsdrivande seljaren som har retteplikt etter avhendingslova, jf. avhendingslova § 4-10 andre ledd.

<sup>93</sup> Bustadoppføringslova § 33, jf. § 32. Kjøpslova § 37 første ledd, handverkartestestlova § 25 første ledd og avhendingslova § 4-10 fjerde ledd har om lag identisk ordlyd.

<sup>94</sup> Sjø Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 86 om den objektive skadebotregelen i kjøpslova § 34, Innst. O. nr. 51 (1987–1988) (kjøpslova) s. 18 om kjøpslova § 27 første ledd, og Hagstrøm (2011) s. 409.

<sup>95</sup> Sjø nærare om omsyna bak reglane i punkt 2.4.



i bustadoppføringslova.<sup>96</sup> Avslår realkreditor eit slikt tilbod om retting, er avslaget tilstrekkeleg til å stengje for prisavslag ut frå ordlyden i føresegnene. Det følgjer av kjøpslova § 37 at eit urettkome avslag også stengjer for *heving*. Tilsvarende må gjelde også etter anna kontraktslovgjeving sjølv om det ikkje uttrykkjeleg følgjer av ordlyden. Eit oppfyllingsavvik kan vanskeleg seiast å vere «vesentleg» dersom realdebitor er fråteken retten til å utbetre kontraktsbrotet. Om realkreditor urettkome avslår eit tilbod på retting, kan det altså få fatale følgjer for han.

Eit spørsmål som ordlyden ikkje gjev eit eintydig svar på, er om avslaget frå realkreditor får endelege verknadar eller om avslaget berre *suspenderer* retten til prisavslag så lenge realkreditor nektar realdebitor å rette. Etter den sistnemnde tolkinga kan realkreditor ombestemme seg på eit seinare tidspunkt og la realdebitor rette, eventuelt krevje prisavslag dersom realdebitor ikkje lenger vil rette. I førearbeida til avhendingslova går det fram at kjøparen «mistar [retten til prisavslag] dersom han eller ho ikkje tek i mot seljaren sitt tilbod om retting der seljaren har rett til retting etter fyrste ledd»,<sup>97</sup> og det same følgjer av førearbeida til kjøpslova.<sup>98</sup> At departementet taler om at kjøparen «mistar» retten, kan tale for at avslaget skal ha permanente verknadar. I førearbeida til bustadoppføringslova følgjer ikkje stort meir enn det som allereie går fram av ordlyden,<sup>99</sup> og i førearbeida til handverkartestelova er ikkje spørsmålet kommentert i det heile.<sup>100</sup>

At avslagsregelen burde ha endelege verknadar, har støtte i omsynet til realdebitor. Når realkreditor først har reklamert over mangelen, kan realdebitor ha behov for å få klarleik i situasjonen nokså raskt: Realdebitor kan ha mange andre kontraktar gåande som krev både tid og pengar. Om det plutseleg viser seg at realdebitor må rette eller svare prisavslag sjølv om realkreditor har takka nei til retting, kan det kanskje skape

---

<sup>96</sup> Bustadoppføringslova § 32 andre ledd. Tilsvarende kjøpslova § 36 første ledd, avhendingslova § 4-10, handverkartestelova § 24.

<sup>97</sup> Ot.prp. nr.66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 107. Tilsvarende utsegner i Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 90.

<sup>98</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 90.

<sup>99</sup> Sjø NOU 1992: 9 (bustadoppføringslova) s. 80

<sup>100</sup> Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartestelova) s. 89–90.

økonomiske vanskar for realdebitor om han allereie har innretta seg etter avslaget til realkreditor.

Omsynet til realdebitor bør nok likevel ikkje ha for stor tyngd, og ein firkanta avslagsregel vil kunne råke realkreditor hardt. Det er ikkje alltid godt til dømes for ein kjøpar å vite sikkert om han har rett til å avvise eit utbetringstilbod frå seljar. Innhaldet i vilkåret om «vesentlig ulempe» er nemleg ikkje klart, og det kan vere vanskeleg for realkreditor å vurdere om ulempene han opplever oppfyller dette vilkåret eller ikkje. Trår han feil her, vil det, kanskje særleg for ein forbrukar, kunne verte fatalt dersom han urettkome avslår eit tilbod på retting og mister retten til både prisavslag, heving og retting med endeleg verknad.

Når både ordlyden og førearbeida er uklare, synest reelle omsyn alt i alt å tilseie at ein avslagsregel med permanent verknad vil vere for streng for realkreditor. Her kan det kanskje vere rom for å sjå hen til *re integra*-synspunkt frå avtaleretten,<sup>101</sup> der sentrale moment for å kunne tilbakekalle ei erklæring er om løftemottakaren (realdebitor) har innretta seg etter erklæringa til løftegevaren (realkreditor), og om det ligg føre særlege grunnar som kan tilseie ein rett for løftegjevar til å ombestemme seg.<sup>102</sup> Det siste momentet peiker i realiteten på at det må gjerast ei avveging av interesse mellom partane.<sup>103</sup> I tråd med dette vil neppe ein rett for realkreditor til å ombestemme seg ha mykje å seie for realdebitor, så lenge realdebitor får rask beskjed. Omvendt kan det vere lite heldig om realkreditor har rett til å ombestemme seg *lenge* etter at realdebitor har innretta seg etter avslaget. Lojalitetsplikta til partane og passivitetsynspunkt tilseier dermed at fristen til å ombestemme seg må vere nokså kort. Kva som vil vere kort tid bør vurderast i det konkrete høvet og det er vanskeleg å gje klare retningslinjer for kvar dei nærare grensene skal gå. Om realdebitor allereie har innretta seg etter avslaget, bør som nemnt likevel vere eit heilt sentralt moment.

Den beste løysinga synest dermed å vere at reglane om avslag av retting vert tolka slik at dei er suspensive. Realkreditor kan då ombestemme

---

<sup>101</sup> *Re integra* er eit latinsk omgrep som tyder «medan saka enda er urørt».

<sup>102</sup> Giertsen (2014) s. 103–106, jf. Rt. 2012 s. 1904.

<sup>103</sup> Giertsen (2014) s. 105.

seg og krevje prisavslag *kort tid* etter avslaget. Denne løysinga er likevel usikker. Det er nok difor best at realkreditor tenkjer seg godt om før han avslår eit tilbod på retting frå realdebitor om han ikkje vil miste kravet på prisavslag.

Eit spørsmål er om realkreditor i staden kan gjere skadebot gjeldande for tapspostane prisavslag er meint å kompensere, og under dette rettekostnadar, om han urettkome har avslått eit tilbod på retting frå realdebitor. Spørsmålet er for det første interessant dersom regelen om avslag er endeleg slik at realkreditor mister krav på prisavslag. For det andre er spørsmålet interessant om avslagsregelen er suspensiv slik at realkreditor kan ombestemme seg kort tid etter avslaget, men der det har gått for lang tid før han ombestemmer seg. Vi skal sjå kort på om realkreditor uansett kan krevje skadebot i desse tilfella.

Ordlyden i føresegnene om retting og skadebot i kontraktslovene stengjer ikkje uttrykkjeleg for skadebot i slike høve, og det kan tale for at det heller ikkje har vore meininga. I førearbeida til avhendingslova følger det i samsvar med dette at avslagsregelen i utgangspunktet ikkje har tyding for realkreditor sin rett til å krevje skadebot.<sup>104</sup> Det same følger av motiva til den tilsvarende føresegna i kjøpslova.<sup>105</sup> Det går likevel fram av begge desse førearbeida at ei slik nekting frå realkreditor vil kunne få tyding ved *utmålinga* av skadebota. Kva som er meint med dette, er ikkje nærare kommentert av departementet. Departementet meiner kanskje at realkreditor her berre kan krevje skadebot for tapspostar som uansett *ikkje* ville ha vore unngått om realdebitor fekk rette, til dømes følgjetap.<sup>106</sup> Departementet kan også ha meint at realkreditor sjølv må dekkje dei meirkostnadane som kjem av at realdebitor ikkje har fått retta, typisk at rettekostnadane til andre er høgare enn dei realdebitor ville ha hatt.

Den sistnemnde tolkinga av førearbeida har støtte i rettslitteraturen. I rettslitteraturen er det argumentert for at realkreditor bør kunne krevje skadebot for rettekostnadar sjølv om han urettkomme har avslått

---

<sup>104</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 108.

<sup>105</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 90.

<sup>106</sup> Sjå til dømes Benestad Anderssen (2008) s. 271. Sjå dømme på følgjetap i kjøpslova § 67 andre ledd.

retting,<sup>107</sup> men då avgrensa til realdebitor sine eigne rettekostnadar om han fekk rette. På denne måten kjem ikkje realdebitor dårlegare ut om han må svare skadebot i staden for sjølv å rette. Det synest dermed å vere gode grunnar for denne løysinga. Det ser derimot ikkje ut til å vere drøfta i rettslitteraturen om realkreditor må krevje skadebot innan ein viss frist, eller om han står friare til å framsetje skadebotkravet lenge etter avslaget på retting. Vi kan spørje om ikkje regelen bør vere den same som den som nettopp vart skissert for prisavslag, slik at realkreditor må framsetje skadebotkravet kort tid etter avslaget dersom dette kravet ikkje skal gå tapt. På denne måten er omsynet til at realdebitor kanskje har innretta seg etter avslaget, ivareteke. Denne løysinga er usikker, men lojalitets- og passivitetsynspunkt kan tale for ei slik løysing.

For å samanfatte så har realkreditor krav på prisavslag så lenge realdebitor ikkje faktisk har retta, eller realkreditor ikkje urettkomme har avslått eit rettetilbod med *endeleg* verknad. Vi har sett at mykje taler for at avslagsregelen bør tolkast slik at den er suspensiv, men at denne løysinga er usikker. Vi har også sett at realkreditor nok uansett bør ha krav på skadebot avgrensa til realdebitor sine eigne rettekostnadar, og at gode grunnar taler for at realkreditor må gjere kravet på skadebot gjeldande innan kort tid. Også den sistnemnde løysinga er likevel usikker.

## 3.4 Er verdireduksjon eit vilkår?

### 3.4.1 Innleiande merknadar

Verdireduksjon har tradisjonelt vore rekna for å vere eit vilkår for å kunne krevje prisavslag. I dette punktet skal vi sjå at vi har så omfattande unntak frå vilkåret at vi i dag neppe bør seie at dette er eit ålment vilkår for prisavslag.

Prisavslag har vore meint å kompensere verdireduksjonen mangelen medfører, og som nemnt har dette då vore eit vilkår for i det heile å kunne

---

<sup>107</sup> Simonsen (2017) kapittel 20.1.2. b), Bergsåker (2013) s. 382-383, Hagstrøm (2011) s. 408-409 og Lilleholt (2001) s. 147-148.

gjere prisavslag gjeldande.<sup>108</sup> Omgrepet «verdireduksjon» er ikkje klart definert nokon stad, men ei reint språkleg tolking av omgrepet peiker på at det er tale om ein reduksjon av økonomisk art, altså at kontraktsytninga er mindre verd i kroner og øre med mangel enn den ville ha vore utan mangel. At omgrepet peiker på økonomisk verdireduksjon har også støtte i praksis frå Høgsterett. I HR-2017-2102 taler førstvoterande om kva den «sannsynlige markedsreaksjonen» av mangelen er.<sup>109</sup> I HR-2018-392 viser Høgsterett til denne utsegna og legg til grunn at dette er den *alminnelege* forståinga av omgrepet «verdireduksjon».<sup>110</sup> Etter ei slik tolking av omgrepet «verdireduksjon» har vi fleire klare unntak frå vilkåret i kontraktslovgjevinga, og desse skal vi sjå på i punkt 3.4.2.

I punkt 3.4.3 skal vi sjå om økonomisk verdireduksjon er eit absolutt vilkår også etter dei føresegnene som legg opp til at prisavslaget skal utmålast etter dette. Etter både bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum, avhendingslova § 4-12 første ledd og kjøpslova § 38 er det nemleg nettopp verdireduksjonen som er styrande for prisavslaget. I dette punktet skal vi sjå at vi i dag har unntak frå vilkåret om verdireduksjon også etter nokre av desse føresegnene.

### 3.4.2 Klare unntak i kontraktslovgjevinga

I kontraktslovgjevinga har vi fleire klare døme på at det er gjort unntak frå vilkåret om verdireduksjon. I punkt 2.5 såg vi at i entrepriseretten kan prisavslaget utmålast etter kva entreprenøren har spart på å oppfylle avvikande, og her er det ikkje naudsynt å spørje om mangelen er verdireduserande.<sup>111</sup> Så lenge realdebitor har hatt ei vinning ved å levere mangelfullt, så utgjer dette ei nedre grense for storleiken på prisavslaget. Også etter forbrukarkjøpslova § 31 andre ledd og handverkarteneslova § 25 andre ledd andre punktum har vi unntak frå det tradisjonelle vilkåret

---

<sup>108</sup> Hagstrøm (2011) s. 414.

<sup>109</sup> HR-2017-2102 avsnitt 47.

<sup>110</sup> HR-2018-392 avsnitt 31.

<sup>111</sup> Bustadoppføringslova § 33 andre ledd siste punktum og NS 8405 punkt 36.4 andre ledd siste punktum.

om verdireduksjon. Her heiter det uttrykkjeleg at prisavslaget kan setjast til det mangelen har å seie for forbrukaren. Mangelen kan gje realkreditor ei kjensle av at ytinga ikkje er like mykje verd t utan at dette har nokon økonomisk målbar verknad (typisk slik at vi ikkje kan seie at mangelen påverkar marknadsprisen). I førearbeida til handverkarteneselova er det brukt som døme at realkreditor vil ha krav på prisavslag der handverkaren har brukt ein annan, men like god, takstein enn det som partane hadde avtalt.<sup>112</sup> Etter desse føresegnene er det altså ikkje naudsynt å klarleggje om mangelen i det heile medfører ein økonomisk verdireduksjon, men vi kan i staden berre sjå på kva tyding mangelen har for forbrukaren. Er det likevel klart at det ligg føre ein meir objektiv verdireduksjon, så følgjer det av førearbeida til handverkarteneselova at denne kan gje rettleiing for utmålinga av prisavslaget.<sup>113</sup>

Heller ikkje der prisavslaget skal utmålast etter rettekostnadar etter bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum og handverkarteneselova § 25 andre ledd første punktum, er det alltid eit vilkår at mangelen er verdireduserande.<sup>114</sup> I kapittel 4 skal vi sjå at realkreditor kan få prisavslag utmålt etter rettekostnadar sjølv om det ikkje ligg føre verdireduksjon, og dermed er det her òg unntak frå det tradisjonelle vilkåret om verdireduksjon. Der skal vi sjå at verdireduksjon berre er eitt av fleire moment i vurderinga av om rettekostnadane er samhovelege, og dermed om realdebitor i det heile er ansvarleg for å dekkje rettekostnadar gjennom prisavslag.

I punkt 2.5 såg vi at etter avhendingslova § 4-12 andre ledd får kjøpar prisavslag utmålt etter rettekostnadar om ikkje anna er «godtgjort», altså om det ikkje er kvalifisert overvekt av sannsyn for at verdireduksjonen skil seg klart frå rettekostnadane. Vi såg at regelen er meint å vere ein presumsjonsregel: Med mindre vi har (klare) haldepunkt for noko anna, presumerast rettekostnadane å svare til verdireduksjonen.

---

<sup>112</sup> Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkarteneselova) s. 40.

<sup>113</sup> Sjå Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkarteneselova) s. 39–40: «Vanligvis vil mangelen også i disse tilfeller innebære en objektiv verdireduksjon for forbrukeren, og prisavslaget skal da svare til verdireduksjonen».

<sup>114</sup> Sjå handverkarteneselova § 25 andre ledd, bustadoppføringslova § 33 andre ledd og avhendingslova § 4-12 andre ledd.

Når rettekostnader er meint å vere eit mål på verdireduksjonen, synest verdireduksjon å vere eit vilkår etter avhendingslova. I punkt 3.4.3.2 skal vi likevel sjå at vi i visse høve bør kunne gjere unntak frå vilkåret også etter avhendingslova.

### 3.4.3 Andre unntak

#### 3.4.3.1 Bustadoppføringslova § 33. Om HR-2018-392

I dette punktet skal vi sjå om det er eit absolutt vilkår etter bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum at mangelen er verdireduserande. Det følgjer av ordlyden i denne føresegna at prisavslaget skal «vere lik den verdireduksjon som mangelen medfører». Som nemnt i punkt 3.4.1 er den alminnelege forståinga av verdireduksjon at mangelen reduserer den *økonomiske* verdien av kontraktsytinga. Ordlyden talar såleis for at mangelen må vere økonomisk verdireduserande for at forbrukaren kan få prisavslag. I rettslitteraturen har det vore teke til orde for at forbrukaren likevel bør ha krav på prisavslag utmålt etter kva mangelen har å seie for han, altså sjølv om mangelen ikkje er verdireduserande.<sup>115</sup>

Spørsmålet har ikkje vore avklart før Høgsterett nyst tok stilling til det i HR-2018-392. Saka omhandla kjøp av ein bustad under oppføring etter bustadoppføringslova. Bustaden vart oppført lenger nordaust enn det som var avtalt i kontrakten, og dette førte mellom anna til at inngangspartiet vart mindre og at innsynet til naboane auka. Forbrukarane gjorde ikkje gjeldande for Høgsterett at dette førte til økonomisk verdireduksjon, men kravde i staden prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum for det mangelen hadde å seie for dei. Høgsterett delte seg i eit fleirtal og eit mindretal, og fleirtalet kom til at kjøparane hadde krav på prisavslag for den «verdireduksjonen mangelen representerer for forbrukeren».<sup>116</sup>

Fleirtalet meinte ordlyden «verdireduksjon» ikkje stengjer for at det mangelen har å seie for forbrukaren kan vere eit relevant verdimål, sjølv

---

<sup>115</sup> Lilleholt (2017) s. 298 og Simonsen (2017) kapittel 20.3.2.

<sup>116</sup> HR-2018-392 avsnitt 52.

om dette ikkje har vore den vanlege oppfatninga av omgrepet.<sup>117</sup> Fleirtalet viste også til førearbeida til bustadoppføringslova der det følgjer at det siste utmålingsalternativet i § 33 (som baserer seg på kva entreprenøren har spart på å oppfylle avvikande), er meint å vere ein sikkerheitsventil for byggherren i dei tilfella mangelen ikkje har hatt nokon økonomisk innverknad.<sup>118</sup> Når lovgjevar først opna for ein slik sikkerheitsventil, kunne det kanskje tale for at byggherren må ha krav på prisavslag også i dei høva entreprenøren ikkje har spart noko, men der mangelen like fullt har tyding for forbrukaren. Fleirtalet viste vidare til korleis løysinga er etter forbrukarkjøpslova og handverkartenesetlova.<sup>119</sup> Vi såg i førre punkt at realkreditor etter desse lovene kan få prisavslag også etter kva mangelen har å seie for han. Fleirtalet viste til at det ville gje dårleg samanheng i regelverket om realkreditor kan få prisavslag ved reparasjon eller anna handverkararbeid på ein bustad etter handverkartenesetlova, men vere avskoren frå det same ved oppføring av bustad etter bustadoppføringslova i høve der mangelen ikkje er verdireduserande.<sup>120</sup> Fleirtalet meinte dessutan at det ville vere ei uheldig løysing om oppfyllingsavvik ikkje skal møtast med sanksjonar og om forbrukaren, som er i ein sårbar og underlegen posisjon, må ta til takke med ein mangelfull bustad utan å få kompensasjon.<sup>121</sup> Fleirtalet konkluderer med at «verdireduksjon» kan omfatte også den verdireduksjonen mangelen representerer for forbrukaren, og uttaler følgjande:

«For meg blir det avgjørende at verken lovens ordlyd eller forarbeider utelukker den løsningen som jeg finner rimelig og som best ivaretar lovens formål om å styrke forbrukerens stilling på et viktig rettsområde samt hensynet til en fornuftig sammenheng i regelverket. Jeg er på den bakgrunn kommet til at bustadoppføringslova må forstås slik at det unntaksvis er adgang til å utmåle prisavslag skjønnsmessig slik at den svarer til den verdireduksjonen mange-

---

<sup>117</sup> Same stad avsnitt 31, jf. HR-2017-2102.

<sup>118</sup> HR-2018-392 avsnitt 32–34, jf. NOU 1992: 9 (bustadoppføringslova) side 80–81.

<sup>119</sup> HR-2018-392 avsnitt 35–39.

<sup>120</sup> Same stad avsnitt 38.

<sup>121</sup> Same stad avsnitt 40–42 og 44.



len representerer for forbrukeren. Jeg forutsetter at det i slike tilfeller stilles krav om at forbrukeren viser til konkrete ulemper som det fremstår som plausibelt at han eller hun vektlegger.»<sup>122</sup>

Etter denne avgjerda er det på det reine at byggherren kan få prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum også for manglar som ikkje er økonomisk verdireduserande. Vi ser at fleirtalet taler om «verdireduksjonen mangelen representerer for forbrukeren». Denne bruken av omgrepet «verdireduksjon» tyder i realiteten det same som kva mangelen har å seie for forbrukaren, som altså omfattar ikkje-økonomiske ulemper. Det kan verke noko misvisande at Høgsterett taler om verdireduksjon i desse høva, sidan omgrepet «verdi» normalt peiker på økonomiske høve. I *realiteten* er det slik at fleirtalet utvidar bruksområdet til bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum, og såleis gjer unntak frå vilkåret om verdireduksjon. Det er ikkje heilt godt å seie kvifor fleirtalet ikkje seier dette med reine ord, men det er ikkje utenkjeleg at fleirtalet ikkje ville fråvike ordlyden i føresegna. For ikkje å leie tankane over på økonomisk verdireduksjon, kan det vere grunn til å vere varsam med å bruke omgrepet verdireduksjon i desse høva. I det vidare skal vi difor halde oss til språkbruken i kontraktslovgevinga «mangelens betydning for forbrukeren» som markerer at økonomisk verdireduksjon ikkje er eit vilkår.<sup>123</sup>

Avgjerda HR-2018-392 er av prinsipiell karakter, sidan Høgsterett klart har teke stilling til at byggherren kan få prisavslag utmålt etter kva mangelen har å seie for han utan at den er økonomisk verdireduserande. Sjølve saksforholdet er likevel ikkje så interessant. Både fleirtalet og mindretallet ser ut til å meine at forbrukarane like gjerne kunne ha gjort gjeldande prisavslag utmålt etter verdireduksjonen.<sup>124</sup> Både fleirtalet og mindretallet meiner i det heile at skiljet mellom økonomisk verdireduksjon og kva

---

<sup>122</sup> HR-2018-392 avsnitt 52.

<sup>123</sup> Handverkartenestelova § 25 andre ledd andre punktum, forbrukarkjøpslova § 31 andre ledd.

<sup>124</sup> Sjø fleirtalet i HR-2018-392 i avsnitt 50–51: «[H]vor boligen er plassert nærmere naboeiendommen og med større innsyn mellom husene, kunne mye tale for at det er en presumsjon for en reduksjon i markedsverdi». Mindretallet i avsnitt 68.

mangelen har å seie for forbrukaren ikkje er særleg skarpt, og at det heller ikkje alltid er naudsynt å skilje klart. Fleirtalet viste i denne samanhengen til avgjerda HR-2017-2102, der kjøparane av ein oppført bustad fekk prisavslag for arealsvikt sjølv om tilsvarande bustadar var selte til same pris. I denne saka meinte Høgsterett at det var ein presumsjon for at ein arealsvikt på 12-13 kvadratmeter er verdireducerande, og det må nok vere heilt opplagt. Det må også vere rett at mangelen det er tale om i HR-2018-392 like gjerne kan seiast å vere økonomisk verdireducerande. Kor nær ein bustad er til naboar, er typisk noko det er vanleg å vektleggje ved kjøp, og det bør då kunne seiast å gje ein negativ (om enn liten) marknadsreaksjon. Skiljet mellom økonomisk verdireduksjon og det mangelen har å seie for forbrukaren har dermed størst tyding for manglar som heilt klart ikkje har nokon negativ økonomisk effekt. Dette kan til dømes vere manglar i form av feil farge eller materialar, som berre den konkrete byggherren opplever som ei ulempe. Ved slike manglar er det altså no klart at byggherren kan ha krav på prisavslag sjølv om den ikkje er økonomisk verdireducerande.

#### 3.4.3.2 Kjøpslova § 38 og avhendingslova § 4-12 første ledd

For regelen i kjøpslova § 38 følgjer det eksplisitt av ordlyden at det er «tingens verdi» som er avgjerande for prisavslaget, medan det etter avhendingslova § 4-12 første ledd berre heiter at kjøpar kan få eit «forholdsmessig prisavslag». Det følgjer likevel av førearbeida til avhendingslova at det er verdiminuset som er det sentrale også etter denne føresegna.<sup>125</sup> Dermed synest verdireduksjonen å vere eit vilkår etter både kjøpslova § 38 og avhendingslova § 4-12 første ledd. Spørsmålet i dette punktet er om verdireduksjon er eit *absolutt* vilkår, eller om vi også etter desse føresegnene kan gjere unntak.

I førearbeida til kjøpslova § 38 er det lagt til grunn at vi iallfall for sjølv *utmålinga* av prisavslaget kan sjå hen til kva mangelen har å seie for kjøparen. Det følgjer eksplisitt av førearbeida at dersom det ikkje let seg gjere å fastsetje verdireduksjonen på annan måte, så må vi også kunne leggje vekt på kva tyding mangelen har for kjøpar og utmåle verdien meir

---

<sup>125</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 50, 107.

etter skjøn.<sup>126</sup> I førearbeida til avhendingslova uttaler departementet at der det er vanskeleg å kome fram til ein marknadsverdi, «må ein kunne fastsetje prisavslaget ut frå skjønnsmessig grunnlag».<sup>127</sup> Departementet nemner derimot ikkje eksplisitt at det mangelen har å seie for kjøpar kan vere eit moment i vurderinga av verdireduksjonen. «Skjønnsmessig grunnlag» peiker likevel på at det skal gjerast ei brei vurdering. I tråd med utsegnene i førearbeida til kjøpslova, bør det difor også etter avhendingslova § 4-12 første ledd vere rom for å sjå hen til kva mangelen har å seie for kjøpar.

Dermed bør det mangelen har å seie for kjøpar iallfall vere eit relevant moment ved sjølv *utmålinga* av verdireduksjonen. Så langt er det ikkje tale om å gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon. For spørsmålet om vi *kan* gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon etter kjøpslova § 38 og avhendingslova § 4-12 første ledd skal vi skilje mellom to situasjonar. Vi skal først sjå om vi kan gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon i forbrukarkjøp med næringsdrivande. Dette spørsmålet er berre aktuelt etter avhendingslova, sidan kjøpslova ikkje gjeld i forbrukarkjøp.<sup>128</sup> Dernest skal vi sjå om vi kan gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon i kjøp mellom to likeverdige partar, altså der begge partar er privatpersonar (forbrukarar) eller der begge er næringsdrivande.

Det første spørsmålet er om vi kan gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon i forbrukarkjøp med næringsdrivande etter avhendingslova § 4-12 første ledd. Etter ordlyden i føresegna følgjer det, som nemnt ovanfor, at kjøpar kan krevje eit «forholdsmessig prisavslag». Ordlyden stengjer såleis i utgangspunktet ikkje for at vi kan gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon. I førearbeida til avhendingslova § 4-12 første ledd har vi derimot ganske bastante utsegner om at det må liggje føre ein mangel «og *sjølv sagt* at denne utgjer eit verdiminus (...)»,<sup>129</sup> men ingen utsegner om at forbrukarkontraktane skal stå i ei særstilling. Ut

---

<sup>126</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 90

<sup>127</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 108.

<sup>128</sup> I slike høve gjeld forbrukarkjøpslova.

<sup>129</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 50. Mi kursivering. Sjå også Innst. O. Nr. 71 (1991–1992) (avhendingslova) s. 9.

frå førearbeida til avhendingslova kan det sjå ut til at lovgjevar har teke det standpunkt at verdireduksjon skal vere eit vilkår, og det kan tale for at vi ikkje kan gjere unntak.

Etter avgjerda HR-2018-382, som vi såg på ovanfor i punkt 3.4.3.1, kan det likevel vere grunn til å spørje om det ikkje også etter avhendingslova bør kunne gjerast unntak. Vi såg at unntaket frå vilkåret om verdireduksjon i HR-2018-392 mellom anna var grunngeve med forbrukarrettslege omsyn,<sup>130</sup> og slike omsyn gjer seg gjeldande med akkurat same styrke for forbrukarkontraktane etter avhendingslova. Forbrukarar inngår sjeldan kontraktar av økonomiske føremål,<sup>131</sup> men heller for å kunne bruke kontraktsytinga i samsvar med dei preferansane dei har. Forbrukarar er dessutan underlegne i kontraktsforhold og har ofte behov for eit særskilt vern av interessene sine i møte med ein sterkare part. Dette tilseier at vi bør kunne opne for å gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon også etter avhendingslova. Fleirtalet grunn gav også løysinga i HR-2018-392 med systemsynspunkt: Når det ikkje er vilkår om verdireduksjon etter handverkartenestelova eller forbrukarkjøpslova, meinte fleirtalet at det same burde gjelde etter bustadoppføringslova.<sup>132</sup> Etter HR-2018-392 er det klart at vi både etter bustadoppføringslova, handverkartenestelova og forbrukarkjøpslova kan utmåle prisavslag etter kva mangelen har å seie for forbrukaren. Det vil gje dårleg samanheng i regelverket om vi ikkje kan gjere det same for forbrukarkontraktane etter avhendingslova, og systemsynspunkt talar sterkt for at vi bør kunne gjere unntak her òg. Sjølv om rettskjeldegrunnlaget er nokså tynt og løysinga usikker, synest forbrukarrettslege omsyn og systemsynspunkt å tale for at vi bør leggje løysinga i HR-2018-392 til grunn i forbrukarkjøp med næringsdrivande også etter avhendingslova § 4-12 første ledd.

Det andre spørsmålet er så om vi kan gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon i kjøp mellom likeverdige partar. Vi såg rett ovanfor at ordlyden i avhendingslova ikkje stengjer for det, men at i førearbeida

---

<sup>130</sup> HR-2018-392 særleg avsnitt 43–44.

<sup>131</sup> Men det kan sjølv sagt tenkjast. Ein forbrukar kjøper til dømes ein ny bustad for å leige han ut til andre.

<sup>132</sup> HR-2018-392 avsnitt 34–39.

til avhendingslova § 4-12 første ledd ser departementet ut til å meine at vilkåret om verdireduksjon skal gjelde utan unntak. Ordlyden i kjøpslova § 38 taler om «tingens verdi», og ordlyden peiker direkte på at det er verdireduksjonen som er avgjerande. Vi har ikkje nokon haldepunkt i førearbeida til kjøpslova for at det kan gjerast unntak frå vilkåret om verdireduksjon. Det ser dermed ut som lovgjevar har meint at verdireduksjon skal vere eit absolutt vilkår etter begge desse føresegnene. Mot denne løysinga kan det innvendast at også utanfor forbrukarkontraktane kan det vere slik at kjøpar ikkje har økonomiske føremål med kontraktsytinga, såleis at ikkje-økonomiske ulemper kan ha vel så stor tyding for kjøparen. Det kan i så fall tale for at det bør kunne gjerast unntak frå vilkåret om verdireduksjon også i kontraktar mellom jamstilte partar. Rettskjeldegrunnlaget for å gjere unntak i slike kjøp er likevel svært tynt. At vi bør kunne gjere unntak i forbrukarkjøp med næringsdrivande etter avhendingslova er som nemnt grunngeve med same systemsynspunkt og forbrukaromsyn som i avgjerda HR-2018-392. Desse omsyna gjer seg ikkje gjeldande i kjøp mellom likeverdige partar. Sjølv om ikkje-økonomiske ulemper kan vere vel så ergeleg for kjøpar utanfor forbrukarkontraktane, har vi difor neppe grunnlag for å gjere unntak frå vilkåret om verdireduksjon. Er det heilt på det reine at mangelen ikkje er verdireduserande, synest dermed ikkje kjøpar å ha krav på prisavslag etter kjøpslova § 38 og avhendingslova § 4-12 første ledd i kjøp mellom likestilte partar.

#### **3.4.4 Samanfatning**

For å samanfatte er vilkåret om verdireduksjon for å kunne krevje prisavslag eit vilkår med svært mange unntak og modifikasjonar. Det er iallfall vanskeleg å seie på generelt grunnlag at verdireduksjon i dag er eit eigentleg vilkår for prisavslag. Vi må i staden sjå på kva vurderingar dei aktuelle føresegnene legg opp til og ofte er ikkje verdireduksjon eit vilkår. Vi har sett at det etter avgjerda HR-2018-392 er opna for at byggherren kan få prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum også der det er heilt klart at mangelen ikkje er av økonomisk

karakter. Her er omgrepet verdireduksjon tolka slik at det også omfattar det mangelen har å seie for forbrukaren. Elles har vi sett at forbrukarrettslege omsyn og systemsynspunkt taler for at vi bør kunne gjere same unntak frå vilkåret om verdireduksjon også etter avhendingslova § 4-12 første ledd i forbrukarkjøp med næringsdrivande. Det mangelen har å seie for forbrukaren bør også for desse tilfella kunne gje grunnlag for prisavslag. Vi såg likevel at rettskjeldegrunnlaget er tynt, og at denne løysinga er usikker. Er derimot kjøpar og seljar likeverdige partar, har ikkje kjøpar krav prisavslag etter kjøpslova § 38 eller avhendingslova § 4-12 første ledd om mangelen ikkje er verdireduserande.

Etter dette synest verdireduksjon berre å vere eit absolutt vilkår etter kjøpslova § 38 og avhendingslova § 4-12 *utanfor* forbrukarkontraktar, medan slik verdireduksjon *ikkje* er, eller iallfall ikkje bør vere, eit vilkår i forbrukarkontraktar med næringsdrivande etter handverkartenestelova, bustadoppføringslova, forbrukarkjøpslova og avhendingslova.

### 3.5 Samanfattande merknadar

Gjennom dette kapittelet har vi sett at det iallfall gjeld tre vilkår for krav på prisavslag: Realkreditor må ha reklamert i tide, ytinga frå realdebitor må vere mangelfull og mangelen kan ikkje allereie vere retta av realdebitor eller realkreditor kan ikkje urettkome ha avslått eit tilbod på retting frå realdebitor med endeleg verknad. Vi har likevel sett at for det sistnemnde vilkåret bør realkreditor ha rett til å ombestemme seg innan kort tid etter at han eventuelt har avslått eit rettetilbod frå realdebitor.

Vi har også sett at verdireduksjon i dag vanskeleg kan seiast å vere eit generelt vilkår for å gjere prisavslag gjeldande, og at dette avheng av kva lovgjeving vi står overfor.

## 4 Tilleggsvilkår ved utmåling etter rettekostnader

### 4.1 Innleiing

Førre kapittel relaterte seg som nemnt i stor grad til krav på og vilkår for prisavslag i alminnelighet. Emnet i dette kapitlet er avgrensa til kva som skal til for at realkreditor kan få prisavslag utmålt etter *rettekostnader*. Her skal vi sjå at det gjeld iallfall eitt vilkår i tillegg til dei vi såg i førre kapittel som må vere oppfylt for at realkreditor kan gjere gjeldande prisavslag utmålt etter denne metoden, nemleg at rettekostnadane må vere samhøvelege. Utmålingsmetoden har nære band til både krav på retting og krav på skadebot. For dei spørsmåla vi skal sjå på i dette kapitlet er det interessant å sjå på løysingane også for desse åtgjerdene for å få fram heile biletet og samanhengen. Målet med dette kapitlet er dermed både å vise når prisavslag utmålt etter rettekostnader er aktuelt, og i enda større grad få fram samanhengen til retting og skadebot. På veggen vil vi sjå på nokre uavklarte spørsmål også for desse åtgjerdene.

Allereie her skal vi rydde av veggen ei nokså opplagd hindring for å kunne krevje prisavslag utmålt etter rettekostnader. Ein heilt grunnleggjande føresetnad for både krav på retting, prisavslag utmålt etter rettekostnader og skadebot for rettekostnader er at mangelen faktisk *kan* rettast. Det lèt seg ikkje gjere å gje ei uttømmande liste over manglar som kan rettast og ikkje, og svaret må kvile på ei konkret og ofte nokså teknisk vurdering. Vi kan likevel kort peike på nokre manglar som typisk lèt seg rette og ikkje.

Er det tale om ein fysisk mangel, vil den normalt vere kurant å rette. Ein sprekk i flisene på badet eller rust i vasken på kjøkenet vil klart nok vere uproblematisk å utbetre. Det kan likevel tenkjast at det aktuelle materialet som trengst for å rette ikkje lenger er å oppdrive. Realkreditor har til dømes kjøpt ei gammal, eksklusiv hytte som har dørhandtak av elfenbein. Nokre av dørhandtaka viser seg å vere øydelagde etter at realkreditor tek over hytta, og realkreditor vil ha nye. Som følge av

forbodet mot handel med elfenbein er det ikkje mogleg å oppdrive slike dørhandtak,<sup>133</sup> og retting er dermed umogleg. I eit slikt høve vil nok likevel realkreditor kunne krevje at det vert brukt *andre* materialar.

Har vi med rådvaldsmanglar å gjere,<sup>134</sup> kan retting etter omstenda vere vanskeleg eller umogleg. Det er til dømes kanskje ikkje mogleg å få eit vedtak om å frede ein eigedom oppheva av myndigheitene,<sup>135</sup> men dersom rådvaldsmangelen er at ein tredjemann har panterett i bilen kjøparen har fått, kan nok seljar ha plikt til å rette ved å betale ut panthavaren.<sup>136</sup> Manglar i form av arealsvikt kan også i nokre høve vere umoglege å rette. Retting av slike manglar fordrar nemleg at det eksisterer eit tilleggsareal slik at bustaden faktisk kan utvidast. Vi kan ikkje godt gripe inn i naboen si leilegheit i eit seksjonssameige for å utvide den mangelfulle leilegheita, medan det ved eit frittstående hus ofte vil vere areal rundt å ta av. Ei anna sak er at utvidinga av arealet kan vere så kostbar at realdebitor av den grunn er friteken frå å rette, svare prisavslag utmålt etter rettekostnader og skadebot for rettekostnader. Dette kjem vi tilbake til i punkt 4.3. Der prisavslag skal utmålast etter andre metodar, er det sjølvsagt ikkje noko krav at mangelen kan rettast: Her er det normalt verdireduksjonen eller det mangelen har å seie for realkreditor som er det sentrale.

I det følgjande skal vi i punkt 4.2 sjå om det er eit vilkår at realkreditor faktisk skal rette dersom han skal få prisavslag utmålt etter rettekostnader. Her skal vi også sjå korleis løysinga er etter dei objektive skadebotreglane for mishalden retteplikt. Det same spørsmålet for alminneleg skadebot kjem vi heilt kort tilbake til i punkt 4.3.4, der vi mellom anna skal sjå på avgjerda HR-2017-515. Spørsmålet i punkt 4.3 er kva tyding samhøvevurderinga har ved både krav på retting, prisavslag utmålt etter rettekostnader og objektiv og alminneleg skadebot.

---

<sup>133</sup> Noreg innførte forbod mot handel med elfenbein i 1989.

<sup>134</sup> Sjå til dømes avhendingslova §§ 4-17 og 4-18.

<sup>135</sup> Nordtveit (2017) note 56 bruker som døme at ein ikkje godt kan få eit vedtak om å frede ein eigedom etter naturmangfaldlova oppheva.

<sup>136</sup> Her går likevel rettinga ut på pengar, og då er det kanskje meir naturleg å tale om skadebot. Sjå òg unntak i avhendingslova § 4-17 første ledd siste punktum.



## 4.2 Krav om at realkreditor faktisk skal rette?

Spørsmålet i dette punktet er om det er eit krav at realkreditor faktisk har retta eller skal rette for at han kan få rettekostnadar dekte gjennom prisavslag, og under dette skal vi sjå korleis løysinga er etter dei objektive skadebotreglane for mishalden retteplikt. Der realkreditor ikkje allereie har retta, kan vi seie at spørsmålet er om det må vere sannsynleg at realkreditor skal rette.

For å bruke ordlyden i handverkartenenestelova, så skal prisavslaget setjast til «det det ville koste å få mangelen rettet».<sup>137</sup> Ordlyden «det det ville koste» kan tolkast slik at kostnadane kan fastsetjast hypotetisk, og såleis slik at det ikkje er eit krav at realkreditor faktisk har retta eller skal rette. Ei slik tolking har støtte i førearbeida til både handverkartenenestelova, bustadoppføringslova og avhendingslova der det er uttalt at det ikkje er noko vilkår at realkreditor faktisk har retta eller skal rette.<sup>138</sup> Der kravet frå realkreditor er eit reint prisavslag vil løysinga kunne seiast å følgje direkte av føremålet med prisavslag: Det er vederlaget som skal justerast i tråd med verdireduksjonen eller det mangelen har å seie for realkreditor, og rettekostnadar er berre eit abstrakt mål på eller ei rettesnor ved denne utmålinga. Prisavslag er dessutan meint å vere eit enkelt middel for å rette opp den skeive kontraktsbalansen i kontraktsforholdet.<sup>139</sup> Det ville då stride mot desse føremåla å tvinge realkreditor til å gjennomføre eller planlegge retting, og dermed gjere prisavslag utmålt etter denne metoden til eit slags oppfyllingskrav. Sjølv om det er ein føresetnad at mangelen faktisk lét seg rette, så er det altså ikkje naudsynt å spørje om realkreditor *faktisk* skal rette. Dermed er det realdebitor uvedkommande korleis realkreditor brukar pengane han får gjennom prisavslag: Realkreditor

---

<sup>137</sup> Jf. handverkartenenestelova § 25 andre ledd. Sjå også bustadoppføringslova § 33 andre ledd og avhendingslova § 4-12 andre ledd.

<sup>138</sup> NOU 1992: 9 (bustadoppføringslova) s. 80, Innst. O. nr 71 (1991–1992) (avhendingslova) pkt. 4.8 der det er uttalt at avslaget skal setjast til «de anslåtte reparasjonskostnader», og Ot.prp.nr.29 (1988–1989) (handverkartenenestelova) s. 39. Sjå også Lilleholt (2001) s. 148.

<sup>139</sup> Sjå punkt 2.4.

kan rette mangelen om han ønskjer, eller han kan behalde pengane og leve med ytinga slik ho er.<sup>140</sup>

Vi kan spørje om løysinga er annleis der krav på prisavslag etter handverkartenestelova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd i realiteten er krav på skadebot for rettekostnader ved mishalden retteplikt. Som vi såg i kapittel 2, er nemleg dette i realiteten oppfyltingskrav på same vis som mellom anna kjøpslova § 34 tredje ledd. For dette spørsmålet kan det trekkjast vekslar på nettopp kjøpslova § 34 tredje ledd og dei tilsvarande i avhendingslova § 4-10 og NS 8405 punkt 36.3. Vi skal i det følgjande sjå nærare på føresegnene i kjøpslova § 34 tredje ledd og avhendingslova § 4-10 fjerde ledd før vi ser på NS 8405 punkt 36.3.

Etter føresegna i kjøpslova § 34 tredje ledd om objektiv skadebot og den tilsvarande i avhendingslova § 4-10 fjerde ledd, følgjer det av ordlyden at realkreditor har krav på å få «erstatning for sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet».<sup>141</sup> Ordlyden «ved å få mangelen rettet» er ikkje heilt klar, men den mest nærliggjande tolkinga av «ved å få» er at skadebota berre skal gjere realkreditor *i stand* til å rette om han vil.

Spørsmålet er ikkje kommentert i førearbeida til lovene, men det er lagt til grunn i rettslitteraturen at det ikkje gjeld krav om faktisk eller sannsynleg retting.<sup>142</sup> Mot ei slik løysing kan det kanskje gjerast gjeldande at realkreditor ikkje har behov for slik skadebot om han ikkje har tenkt å rette. Det er då kanskje meir naturleg om han gjer gjeldande *andre* mishaldskrav, til dømes prisavslag utmålt etter verdireduksjon eller det mangelen har å seie for realkreditor. Det som er ansvarsutløyssande for denne skadebota er likevel som nemnt at realdebitor har mishalde retteplikta si. Føremålet med skadebota er at realkreditor skal vere i stand til å rette når realdebitor ikkje maktar det. Det er altså nok at realkreditor rettkome har kravd retting, og at dette ikkje er gjennomført av realdebitor. Det ville då verke underleg å stille krav om at realkreditor faktisk eller sannsynlegvis rettar. Det vil dessutan vere enklare for realdebitor å sno

---

<sup>140</sup> Sjå Simonsen (2017) kapittel 20.2, Lilleholt (2017) s. 298 og Holdø (2004) s. 39.

<sup>141</sup> Ordlyden er frå kjøpslova § 34 tredje ledd.

<sup>142</sup> Sjå Hagstrøm (2011) s. 392, jf. note 8, og Lilleholt (2017) s. 355.

seg unna både retteplikt og ansvaret med å dekkje rettekostnadane om han veit at realkreditor må sannsynleggjere at han vil rette, sjølv utan hjelp frå realdebitor. Ved ikkje å ha krav om faktisk eller sannsynleg retting vert det dermed skapt eit oppfyltingspress på realdebitor.

Gode grunnar taler for at det ikkje er krav om faktisk eller sannsynleg retting etter kjøpslova § 34 tredje ledd og avhendingslova § 4-10 fjerde ledd. Ei anna sak er at vi ofte kan seie at det reint faktisk *er* sannsynleg at realkreditor vil rette, all den tid han har kravd direkte retting frå realdebitor utan at realdebitor har gjennomført det. Ut frå dei rettskjeldene vi har er det likevel rimeleg klart at det ikkje er eit krav at realkreditor faktisk har eller sannsynlegvis skal rette etter kjøpslova § 34 tredje ledd og avhendingslova § 4-10 fjerde ledd.

Etter NS 8405 punkt 36.3 kan regelen tilsynelatande synest å vere annleis. Her heiter det at byggherren kan krevje skadebot for «kostnadane til utbedring *utført* av andre».<sup>143</sup> Håvard Holdø og Lars Øverby og Hans Christian Brodtkorb tolkar ordlyden «utført» slik at den stengjer for skadebot der byggherren ikkje allereie har utført retting.<sup>144</sup> Ei slik tolking kan kanskje seiast å ha støtte i at det er krav om at byggherren «skal varsle entreprenøren før utbedringen er satt bort til andre».<sup>145</sup> I ein slengmerknad i ei avgjerd frå Agder lagmannsrett er det teke til orde for ei slik løysing for NS 8405.<sup>146</sup>

NS 8405 punkt 36.3 bør nok likevel ikkje tolkast så bokstaveleg som det er gjort i rettslitteraturen. Ordlyden «utført av andre» kan like gjerne tolkast slik at det sentrale er at byggherren skal setjast økonomisk i stand til å få rettearbeid utført nettopp av *andre*. Ei slik tolking markerer at det ikkje er kostnadane entreprenøren ville ha hatt om *han* retta som er avgjerande. Slik er ei tilsvarande føresegn i NS 8415 punkt 36.3 tolka i ei avgjerd frå Borgarting Lagmannsrett. Lagmannsretten meinte bakgrunnsretten og reelle omsyn tilsa denne løysinga.<sup>147</sup> Avgjerda vart anka

---

<sup>143</sup> Mi kursivering.

<sup>144</sup> Sjø Holdø (2006) punkt 3.4 og Brodtkorb/Øverby (2014) s. 360–377.

<sup>145</sup> NS 8405 punkt 36.3 første ledd siste punktum.

<sup>146</sup> LA-2011-70536. Slengmerknad tyder i denne samanheng det same som det latinske uttrykket *obiter dicta*, altså ei utsegn som ikkje er naudsynt for å grunngje resultatet.

<sup>147</sup> LB-2015-94057.

til Høgsterett, men vart ikkje tillaten fremja av ankeutvalet. Ankeutvalet uttalte at «det ikke har tatt stilling til om lagmannsrettens standpunkt er riktig når den kom til at erstatning kan kreves før utbedring har blitt gjennomført».<sup>148</sup> Spørsmålet om byggherren faktisk må utføre retting for å få skadebot for rettekostnader er dermed ikkje avklart av Høgsterett, men avgjerda frå lagmannsretten kan tale for at det *ikkje* gjeld krav om utført retting. Også i tolkinga av ein forgjengar til NS 8405 var det lagt til grunn at det *ikkje* gjaldt krav om faktisk retting.<sup>149</sup> Ordlyden i den gamle føresegna var likevel meir eintydig enn den vi har i dag, og er dermed ikkje utan vidare eit vektig argument ved tolkinga av dagens føresegn.<sup>150</sup>

Heller ikkje at det gjeld eit krav om varsling tyder nødvendigvis at det gjeld eit krav om faktisk retting etter NS 8405 punkt 36.3. Kravet om varsling kan like gjerne vere grunngeve med at entreprenøren skal få ein siste frist til å rette for eiga rekning, og i at byggherren skal få ei endeleg avklaring på om han vil gjere det eller ikkje. Først når det er heilt på det reine at entreprenøren ikkje vil rette, er det naturleg å gje byggherren krav på skadebot for rettekostnader. Varslingsregelen vil dermed ha praktisk tyding uavhengig av om byggherren har utført retting eller ikkje. Det som er ansvarsutløysande er at entreprenøren misheld retteplikta si, og dette bør på same vis som etter kjøpslova § 34 tredje ledd og avhendingslova § 4-10 fjerde ledd vere tilstrekkeleg til å gje byggherren objektivt krav på skadebot. Systemsynspunkt taler for at det ikkje er eit krav at byggherren allereie har retta.

Ei slik tolking vil også vere godt i samsvar med mishaldssanksjonane elles i standardkontrakten. Reglane i NS 8405 punkt 36.4 opnar nemleg berre for prisavslag i dei høva realdebitor er friteken frå retteplikt. Etter Holdø og Øverby og Brodtkorb si tolking av føresegna i punkt 36.3 vil dette medføre at dersom byggherren *ikkje* rettar der entreprenøren misheld retteplikta, så har byggherren heller ikkje krav på prisavslag. Etter ei slik tolking er byggherren tvungen til å gjennomføre retting

---

<sup>148</sup> HR-2016-1386-U.

<sup>149</sup> Sandvik (1977) s. 234.

<sup>150</sup> Sjø NS 3401 punkt 25.2: «Er utbedring ikke foretatt innen fristens utløp, kan byggherren kreve at entreprenøren betaler de nødvendige kostnadene ved utbedring».

om han ikkje vil betale fullt vederlag for ei bygning som er mangelfull. Holdø meiner på denne bakgrunnen at vi må tolke standardkontrakten slik at byggherren har krav på prisavslag også der han *ikkje* rettar, altså at vi tolkar prisavslagsføresegna i punkt 36.4 utvidande.<sup>151</sup> Løysinga til Holdø synest å vere ein nokså unødvendig omveg når vi kan kome til same resultat ved å tolke NS 8405 punkt 36.3 i samsvar med kontraktslovgjevinga elles, altså slik at det *ikkje* er krav om at byggherren faktisk rettar.<sup>152</sup> Det er ikkje klare haldepunkt for at den nye ordlyden i NS 8405 punkt 36.3 samanlikna med den gamle standardkontrakten er meint å innebere noka realitetsendring. Løysinga bør vere at byggherren også etter NS 8405 punkt 36.3 kan få objektiv skadebot for rettekostnadar uavhengig av om byggherren har retta eller har planar om å rette.

På denne bakgrunnen synest det ikkje å vere krav om faktisk eller sannsynleg retting for at realkreditor kan få skadebot verken etter kjøpslova § 34 tredje ledd, avhendingslova § 4-10 fjerde ledd eller NS 8405 punkt 36.3. Når det ikkje gjeld eit slikt krav verken for dei reine prisavslagskrava eller for dei objektive reglane om skadebot, må det same gjelde også der krav etter handverkartestelova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum i realiteten er krav på skadebot for rettekostnadar. Dermed er det ikkje naudsynt for desse spørsmåla å klarleggje om kravet frå realkreditor er eit reint prisavslagskrav eller om det er eit krav på objektiv skadebot.

Konklusjonen er at det ikkje gjeld krav om faktisk eller sannsynleg retting verken etter krav på prisavslag eller krav på objektiv skadebot ved mishalden retteplikt.

## 4.3 Kostnadane skal vere samhøvelege

### 4.3.1 Innleiande merknadar

Emnet i dette punktet er tydinga av samhøvevurderinga ved krav på prisavslag utmålt etter rettekostnadar. Vi skal sjå at denne vurderinga

---

<sup>151</sup> Holdø (2006) pkt. 3.4.

<sup>152</sup> Sjå kjøpslova § 34 tredje ledd og avhendingslova § 4-10 fjerde ledd.

er styrande for om realkreditor i det heile kan få prisavslag utmålt etter rettekostnader. Vi skal seinare i kapittel 5 kome nærare og meir konkret inn på kva kostnader realkreditor kan krevje dekte gjennom prisavslag. I det praktiske liv heng spørsmålet om nøyaktig kva kostnader realkreditor kan få dekte, og spørsmålet om kostnadane er samhøvelege så nært saman at det er vanskeleg å gjere vurderingane separat. Vi må nødvendigvis først klarleggje kor store rettekostnadane konkret er, før vi vurderer om dei er samhøvelege eller ikkje. I eit teoretisk perspektiv er det likevel grunn til først å gjere unna det prinsipielle spørsmålet om realkreditor i det heile kan få dekt rettekostnader, før vi meir konkret ser kva kostnader som kan krevjast dekte. Dette er grunnen til at vi her skal sjå på samhøvevurderinga lausrive frå det som er emnet i kapittel 5. Vi kan merke oss at omgrepa «mishøveavgrensing/mishøvevurdering» og «samhøvevurdering» er to sider av same sak, og at dei vil bli brukt litt om kvarandre i den vidare drøftinga.

Samhøvevurderinga har sitt utspring i krav på naturaloppfylling eller retting, og vi skal difor i punkt 4.3.2 starte med å sjå på desse åtgjerdene og kva omsyn som ligg bak samhøvevurderinga. Dernest skal vi i punkt 4.3.3 sjå korleis samhøvevurderinga gjev seg utslag ved krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader. Til sist, i punkt 4.3.4, skal vi sjå kva tyding samhøvevurderinga har ved krav på *skadebot* for rettekostnader. Det siste spørsmålet er særleg interessant fordi om vi kjem til at samhøvevurderinga ikkje gjeld også her, så vil realkreditor i realiteten kunne snu seg og krevje skadebot for rettekostnader der han ikkje har krav på retting eller prisavslag utmålt etter rettekostnader. Er vilkåra for skadebot oppfylte, vil det dermed ha liten verdi for realdebitor at han er friteken frå retteplikt eller plikt til å svare prisavslag. I punkt 4.3.4 skal vi sjå at mykje tyder på at det bør gjelde ei samhøvevurdering her òg.

### **4.3.2 Bakgrunnen for samhøvevurderinga: Krav på naturaloppfylling og retting**

I dette punktet skal vi sjå nærare på samhøvevurderinga ved realkreditors krav på naturaloppfylling og krav på retting.

Det einaste grunnvilkåret som må vere oppfylt ved krav på retting er at det ligg føre ein mangel.<sup>153</sup> Det er såleis heller ikkje her krav om at mangelen er vesentleg eller liknande.<sup>154</sup> Realkreditor sitt krav på retting er ei forlenging av kravet på naturaloppfylling: Når realkreditor har betalt for ei yting, har han i utgangspunktet krav på at realdebitor for eiga rekning sørgjer for at ytinga samsvarer med kontrakten. I punkt 2.4 såg vi at det er vernet om realkreditors interesse i korrekt oppfylling som er det berande omsynet bak reglane om naturaloppfylling og retting. Realkreditor har likevel ikkje eit uavgrensa vern av denne interessa. Etter avhendingslova § 4-10 har vi ein særregel som i realiteten seier at seljar ikkje har retteplikt med mindre han er næringsdrivande.<sup>155</sup> Vi kan merke oss at grunngevinga for denne regelen ikkje er at retting nødvendigvis vil innebere for høge kostnader for privatpersonar, men at private partar normalt ikkje er «produsentar eller har tilknytning til eit «serviceapparat»». <sup>156</sup> Dermed ser det ut til å vere *ulempene* private partar vil støyte på som er grunngevinga for at dei er fritekne frå retteplikt. Er seljar ein privatperson, må dermed kjøpar i staden gjere gjeldande prisavslag utmålt etter rettekostnader eller skadebot for rettekostnader, om han sjølv vil sørgje for retting.<sup>157</sup>

Elles i kontraktslovgjevinga og der seljar er næringsdrivande etter avhendingslova, er det gjennomgåande slik at realkreditor sitt krav på både naturaloppfylling av primærytinga og retting er underkasta ei *mishøveavgrensing*.<sup>158</sup> For å bruke ordlyden i handverkartenenestelova, så har realkreditor berre krav på retting i den grad dette kan skje «uten urimelig kostnad eller ulempe for tjenesteyteren».<sup>159</sup> Omgrepet «urimelig»

---

<sup>153</sup> Kjøpslova § 34, handverkartenenestelova § 24, avhendingslova § 4-10, bustadoppføringslova § 32.

<sup>154</sup> Dette kan vere annleis ved omlevering, sjå til dømes kjøpslova § 34 andre ledd første punktum.

<sup>155</sup> Sjø nærare om dette i Benestad Anderssen (2008) s. 263–266.

<sup>156</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 52.

<sup>157</sup> Same stad s. 106.

<sup>158</sup> Sjø kjøpslova §§ 23, 34, handverkartenenestelova §§ 13, 24, bustadoppføringslova § 32, avhendingslova §§ 4-2, 4-10.

<sup>159</sup> Handverkartenenestelova § 24 første ledd. Sjø også kjøpslova § 34, avhendingslova § 4-10 og bustadoppføringslova § 33.

har ikkje eit presist innhald, men ordlyden viser iallfall at det skal noko til før realdebitor er friteken frå retteplikt. Vi såg i punkt 4.1 at det er klart at realdebitor ikkje har plikt til å rette dersom det er umogleg, men kva som elles er urimeleg kostnad eller ulempe for realdebitor må avgjerast konkret og ut frå ei vurdering av skjøn.<sup>160</sup> I det følgjande skal vi forsøke å trekkje opp nokre retningslinjer for vurderinga, men vi kan merke oss at det er vanskeleg å stille opp heilt klare reglar for når realdebitor er friteken frå retteplikt.

I førearbeida til kjøpslova er det utsegner om kva som typisk vil spele inn i vurderinga av om realdebitor har retteplikt eller ikkje.<sup>161</sup> Om realdebitor har plikt til å rette, kjem an på i kva grad det er praktisk og teknisk mogleg å rette. Her vil både arten av mangelen og realdebitor si fagkunne ha tyding. Realdebitor vil enklare bli friteken frå retteansvar om han er ein privatperson enn om han er ein profesjonell. Dette tyder likevel ikkje at realdebitor utan vidare kan verte høyrd i at han ikkje sjølv har kompetanse til å rette mangelen. I utgangspunktet har han nemleg plikt til å setje arbeidet vekk til andre kompetente, så lenge ikkje også dette vil innebere urimelege ulemper eller kostnader for han.

Sjølv om det både er teknisk og praktisk kurant å rette mangelen, kan likevel kostnadane i seg sjølve verte så høge at vi må frita realdebitor frå retteplikt.<sup>162</sup> Førearbeida nemner også at rettinga kan vere så tidkrevjande at retting ikkje vil vere samhøveleg.<sup>163</sup>

Dei momenta vi såg på rett ovanfor skal vi vege opp mot kva tyding mangelen har for realkreditor. Dette går direkte fram av bustadoppføringslova der det heiter at kostnadane og ulempene må stå i «rimeleg høve til det forbrukaren oppnår».<sup>164</sup> Denne samhøvevurderinga kjem ikkje eksplisitt til uttrykk i dei andre reguleringane, men dette inneber neppe nokon materiell skilnad. I førearbeida til handverkartenestelova

---

<sup>160</sup> Ot.prp. Nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 83, Ot.prp. Nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 105.

<sup>161</sup> Ot.prp. Nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 83–84. Sjå også Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 105–106 som viser til førearbeida til kjøpslova.

<sup>162</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 84.

<sup>163</sup> Same stad s. 83–84.

<sup>164</sup> Sjå bustadoppføringslova § 32 første ledd.



§ 24 går det fram at departementet sløyfa tillegget «i forhold til mangelens betydning for forbrukaren», og uttaler i samband med det at det ikkje «er tilsiktet noen realitetsendring.»<sup>165</sup> Også etter reglane om krav på naturaloppfylling går det eksplisitt fram at vi skal gjere ei samhøvevurdering.<sup>166</sup>

Det sentrale etter alle føresegnene er altså ei samhøvevurdering, eller ei avveging av interessene mellom partane. Desto meir mangelen har å seie for realkreditor, desto meir skal det til for å fritta realdebitor frå retteplikt og omvendt. Er det tale om ein mangel som gjer at realkreditor ikkje kan nyttiggjere seg ytinga som føresett, skal det såleis mykje til for realdebitor å fri seg frå retteplikta. Har entreprenøren til dømes bygt huset til byggherren med så lav takhøgd at byggherren får problem med å stå oppreist, må terskelen for å fritta entreprenøren frå retteplikt vere svært høg.<sup>167</sup> Er det derimot tale om reint estetiske manglar, skal det tilsvarende mindre til for å fritta realdebitor for retteplikt. Også ved slike manglar er likevel utgangspunktet at realdebitor skal rette, med mindre han kan påvise at det fører til urimelege kostnader eller ulemper. Særleg der realkreditor er forbrukar, kan realdebitor verte nøydd til å rette sjølv om mangelen ikkje medfører nokon økonomisk målbar verdireduksjon. Har til dømes handverkaren måla stova til forbrukaren i kvitt i staden for grått, er det som regel tvilsamt at dette medfører nokon økonomisk verdireduksjon. Mangelen vil likevel kunne vere ergeleg for forbrukaren, og handverkaren må rette så lenge kostnadane og ulempene ikkje er urimeleg høge. Verdireduksjon er altså ikkje noko absolutt vilkår for retteplikta til realdebitor, men vil kunne vere eitt av fleire moment som kan tale for at realdebitor bør vere fritteken frå retteplikt.

Føresegnene om retteplikt skil mellom urimelege *kostnader* og urimelege *ulemper*. Det kan nok tenkjast situasjonar der ulemper får sjølvstendig tyding, men i dei aller fleste høve vil desse vurderingane vere samanfallande. Iallfall der realdebitor er næringsdrivande vil nok dei fleste ulemper kunne gjerast om til ein økonomisk verdi og såleis falle

---

<sup>165</sup> Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartenenestelova) s. 88.

<sup>166</sup> Kjopslova § 23, handverkartenenestelova § 13, avhendingslova § 4-2.

<sup>167</sup> Huset ville nok også vore ulovleg å bruke etter plan- og bygningslova.

inn under kostnadsomgrepet.<sup>168</sup> Er realdebitor derimot ein privatperson, kan det tenkjast at organisering av rettearbeidet i seg sjølv vil medføre ei urimeleg ulempe som fritrek frå retteplikt.<sup>169</sup>

For å samanfatte så ser vi at realdebitor kan vere friteken frå retteplikt der det ligg føre urimelege kostnader eller ulemper som *ikkje* står i samsvar med det realkreditor oppnår med retting. Kostnadsnivået, fagkunna til realdebitor og ressurs- og tidsbruken vil vere nokre sentrale moment som kan tilseie at realdebitor bør fritakast frå retteplikt, medan mangelens tyding og under dette verdireduksjon, nedsett funksjons-evne eller andre individuelle omsyn vil vere moment som kan tilseie at realdebitor likevel skal ha retteplikt. Veginga av desse momenta må skje konkret i kvart høve.

### 4.3.3 Samhøvevurderinga ved krav på prisavslag

I dette punktet skal vi sjå nærare på samhøvevurderinga ved krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader etter føresegnene i handverkarteneselova § 25 andre ledd, bustadoppføringslova § 33 andre ledd og avhendingslova § 4-12 andre ledd. Samhøvevurderinga kjem noko ulikt til uttrykk etter desse føresegnene. Vi skal i det følgjande først sjå på føresegnene i bustadoppføringslova og handverkarteneselova, før vi ser på avhendingslova.

Etter føresegnene i bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum og handverkarteneselova § 25 andre ledd første punktum kjem samhøvevurderinga eksplisitt til uttrykk. Det følgjer av desse føresegnene at «[p]risavslag skal vere lik kostnadene med å få mangelen retta», men dette gjeld berre så lenge kostnadene ikkje blir «urimelig høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren».<sup>170</sup> Sjølv om ordlyden er noko

---

<sup>168</sup> I forbrukarkjøpslova § 29 er «ulempe» heilt fjerna. I Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) (forbrukarkjøpslova) s. 182 er det uttalt at «[d]enne endringen vil ha mindre betydning i forbrukerkjøp hvor selgersiden jevnt over er profesjonell, og hvor de fleste ulemper i prinsippet kan omregnes til en kostnad.»

<sup>169</sup> Sjå Hagstrøm (2011) s. 393.

<sup>170</sup> Ordlyden er frå bustadoppføringslova § 33 andre ledd, og svarer til handverkarteneselova § 25 andre ledd.

ulik, vil vurderinga ved prisavslag ofte vere lik den samhøvevurderinga vi såg i punkt 4.3.2 som gjeld ved krav på retting etter bustadoppføringslova § 32 og handverkartenestelova § 24. Der såg vi mellom anna at verdireduksjon er eitt av fleire moment i vurderinga, men at realdebitor kan ha retteplikt sjølv om mangelen ikkje er verdireducerande. Det same må dermed gjelde også ved krav på prisavslag utmålt etter rettekostnadar etter føresegnene i handverkartenestelova og bustadoppføringslova.

Vi kan likevel ikkje heilt utan atterhald leggje til grunn at vurderinga av om realdebitor er friteken frå retteplikt er heilt samanfallande med vurderinga av om han er friteken frå å svare prisavslag utmålt etter rettekostnadar. Ein skilnad mellom rette- og prisavslagsføresegnene er at det ikkje er realdebitor sjølv som skal rette. Dermed er ikkje nødvendigvis alle kostnadane realdebitor ville ha hatt i samband med retting relevante for samhøvevurderinga ved prisavslag. Det kan såleis tenkjast at samhøvevurderinga ikkje alltid vil vere heilt lik etter dei to regelsetta. Eit par døme kan illustrere dette:

(1) Realdebitor har montert spesialdesigna solskjerming på bustaden til realkreditor. Realdebitor har heilt sprengt kapasitet langt fram i tid og kan ikkje gjennomføre arbeid med retting utan å setje til side og mishalde andre avtalar han har med tredjemenn. Realdebitor er den einaste på sitt felt som driv med denne typen spesi-alsolskjerming, og det er såleis heller ikkje mogleg å hyre andre til å utføre retting. Å pålegge realdebitor retteplikt i eit slikt høve vil påføre han svært høge kostnadar og ulemper, og mishøveavgrensinga fritenk han såleis frå retteplikt. Sidan realdebitor er den einaste på sitt felt, så vil heller ikkje realkreditor kunne setje arbeidet vekk til andre. Realkreditor vil likevel ha kompensasjon for mangelen og krev i staden prisavslag. I motsetnad til det som gjaldt i samhøvevurderinga ved krav på retting *in natura*, så har kostnadane realdebitor ville ha hatt ved å mishalde andre kontraktar ikkje tyding i vurderinga av prisavslag. Dei *isolerte* rettekostnadane kan dermed samla sett ikkje seiast å vere «urimelige».<sup>171</sup> Sjølv om realdebitor er friteken for retteplikt, så må realkreditor likevel kunne krevje å få

---

<sup>171</sup> Jf. bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum og handverkartenestelova § 25 andre ledd andre punktum.

kompensert hypotetiske rettekostnader gjennom prisavslaget. I eit slikt tilfelle kan rett nok realkreditor uansett ikkje rette, men han kan likevel sjå seg tent med å få prisavslaget utmålt etter rettekostnadane, til dømes fordi det er vanskeleg å utmåle prisavslaget på annan måte.

(2) Vi legg her til grunn at mangelen på solskjerminga faktisk *kan* rettast av andre enn realdebitor. Kostnadane realdebitor ville få ved å setje vekk arbeidet ville likevel ha vore så store at han er fritaken frå retteplikta også her. Realkreditor er sjølv næringsdrivande og har gode kontaktar gjennom virket sitt. Gjennom nettverket sitt har han knytt gode relasjonar til ulike fagmenn, mellom anna ein som vil utføre rettearbeidet på solskjerminga til sterkt rabattert «vennepris». Realdebitor ville ikkje ha fått denne prisen om det var han sjølv som sette arbeidet vekk til fagmannen. I eit slikt tilfelle bør realkreditor kunne krevje prisavslag for desse lågare rettekostnadane sjølv om realdebitor her er fritaken frå retteplikt.<sup>172</sup>

Døma som er skisserte ovanfor viser at det er tenkjeleg (om enn nokså upraktisk) at rettekostnadane ikkje er urimeleg høge sjølv om realdebitor er fritaken frå retteplikt. Kanskje er det liknande situasjonar Justisdepartementet har hatt i tankane når dei uttaler at utmålingsmetoden i handverkartenesestelova § 25 første ledd kan nyttast «også når retting er spesielt tyngende for den aktuelle tjenesteyteren, slik at denne ikke plikter å rette, men hvor andre kan rette til forsvarlige kostnader».<sup>173</sup> Også Viggo Hagstrøm peiker på at samhøvevurderinga etter handverkartenesestelova § 25 andre ledd første punktum ikkje nødvendigvis er samanfallande med den som gjeld for retteplikta til realdebitor. Hagstrøm uttaler at realdebitor er fritaken frå å svare prisavslag utmålt etter rettekostnader der «vanskelighetene med å rette ikke finnes i tjenesteyterens spesielle forhold, men i forhold som *også* får innvirkning på andre tjenesteyteres mulighet til å utføre arbeidet».<sup>174</sup> Døma og utsegnene frå førearbeida og rettslitteraturen viser at det kan tenkjast at vanskar som fritek real-

<sup>172</sup> Dette dømet nærmar seg rett nok det absurde, og kan ikkje tenkjast å vere særleg praktisk.

<sup>173</sup> Sjå Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartenesestelova) s. 39.

<sup>174</sup> Hagstrøm (2011) s. 423. Mi kursivering.

debitor frå retteplikt ikkje alltid er relevante for ein *annan* tenesteytar. Dermed kan det ikkje automatisk sluttast at fritak frå retteplikt alltid fritek realdebitor frå ansvaret til å svare prisavslag utmålt etter rettekostnadar etter handverkartenestelova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum. Ei anna sak er at det nok i *praksis* som oftast vil vere slik at så lenge realdebitor er friteken frå retteplikt, er han også friteken frå å svare prisavslag utmålt etter rettekostnadar etter desse føresegnene. Dermed kan vi kanskje seie at iallfall den praktiske hovudregelen er at dersom realdebitor er friteken frå retteplikt, så er han også friteken frå å svare prisavslag utmålt etter rettekostnadar.

Der vurderingane er heilt samanfallande etter dei to regelsetta, så vil spørsmålet om realdebitor har plikt til å rette eller ikkje vere avgjerande for kva utmålingsprinsipp som skal leggjast til grunn ved utmålinga av prisavslaget.<sup>175</sup> At vurderingane heng saman, gjev god mening frå eit systemsynspunkt: Mishøveavgrensinga ved krav på retting ville ha vore nær illusorisk dersom realkreditor i staden kunne snu seg og krevje prisavslag for akkurat dei same kostnadane. Då kunne realdebitor like gjerne ha retta sjølv.<sup>176</sup> Også frå eit reint balansesynspunkt gjev reglane god mening: Om realdebitor skal vere ansvarleg for å svare prisavslag utmålt etter rettekostnadar som er langt høgare enn verdireduksjonen, eller det mangelen har å seie for realkreditor, vert kontraktsbalansen skeiv i realdebitors disfavor.

I avhendingslova kjem samhøvevurderinga litt annleis til uttrykk enn det vi nettopp såg for handverkartenestelova og bustadoppføringslova, men realitetane er likevel mykje dei same. Vi såg i kapittel 2 og 3 at føresegna i avhendingslova § 4-12 andre ledd er ein presumsjonsregel der rettekostnadar berre er meinte å vere eit mål på verdireduksjonen, eller det mangelen har å seie for forbrukaren. Vi kan vanskeleg seie at rettekostnadar gjev eit mål på verdireduksjonen om vi har klare haldepunkt for at verdireduksjonen anten ikkje eksisterer, eller eventuelt er langt lågare enn rettekostnadane. Når rettekostnadar på denne måten berre

---

<sup>175</sup> Simonsen (2017) kapittel 20.3.1.

<sup>176</sup> Lilleholt (2017) s. 355.

er brukte som ei rettesnor, er ei form for samhøvevurdering bakt inn i sjølve føremålet med utmålingsregelen.<sup>177</sup>

I punkt 3.4 såg vi at det mangelen har å seie for forbrukaren bør kunne gje grunnlag for prisavslag i forbrukarkjøp med næringsdrivande etter avhendingslova § 4-12. I slike tilfelle vurderer vi storleiken på rettekostnadane opp mot det mangelen har å seie for forbrukaren, og her vil vurderinga vere nokså lik den vi nettopp såg etter handverkartenenestelova og bustadoppføringslova. Er begge kontraktspartar derimot likeverdige, er høvet mellom rettekostnader og verdireduksjon det einaste sentrale for om kjøpar får dekt rettekostnader etter avhendingslova. Her vil altså berre verdireduksjonen vere relevant. Ligg det ikkje føre verdireduksjon i det heile, så vil altså ikkje kjøpar ha krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader etter denne føresegna. I slike situasjonar er dermed høvet til å krevje prisavslag utmålt etter rettekostnader etter avhendingslova § 4-12 andre ledd noko snevrare enn etter handverkartenenestelova § 25 andre ledd første punktum og bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, sidan verdireduksjon ikkje er eit absolutt krav etter dei sistnemnde føresegnene.

Vi såg ovanfor i drøftinga av handverkartenenestelova og bustadoppføringslova at iallfall den praktiske hovudregelen er at om realdebitor er friteken frå retteplikt, så er han også friteken frå ansvaret for å svare prisavslag utmålt etter rettekostnader. Er seljar næringsdrivande etter avhendingslova, vil nok det same gjelde også her. På same vis som det vi såg ovanfor om bustadoppføringslova og handverkartenenestelova, kan det likevel heilt unntaksvis tenkjast at rettekostnader som fritek seljar frå retteplikt, ikkje er relevante ved utmålinga av prisavslaget. I slike tilfelle kan seljar etter omstenda vere ansvarleg for å svare prisavslag etter avhendingslova § 4-12 andre ledd sjølv om han er friteken frå retteplikt. Det kan minnast om at seljar ikkje har retteplikt etter avhendingslova om han er privatperson, men at han likevel kan vere ansvarleg for å svare prisavslag utmålt etter rettekostnader så lenge kostnadane er samhøvelege.

For å samanfatte så ser vi at det gjeld ei samhøvevurdering også ved krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader. Etter handverkartenenestelova § 25 andre ledd og bustadoppføringslova § 33 andre ledd vil denne

---

<sup>177</sup> Lilleholt (2017a): «Her kjem samhøvevurderinga inn indirekte».

vurderinga som (praktisk) hovudregel vere samanfallande med den som gjeld for retting, og dermed vil retteplikta til realdebitor normalt styre kva utmålingsprinsipp vi skal leggje til grunn. Etter avhendingslova § 4-12 andre ledd er det avgjerande om rettekostnadane er i samsvar med verdireduksjonen eller det mangelen har å seie for kjøpar etter første ledd, avhengig av om vi står overfor eit forbrukarkjøp med næringsdrivande eller ikkje. Etter begge regelsett er det sentrale at realkreditor berre får prisavslag for det som er samhøvelege rettekostnader.

### **4.3.4 Gjeld det ei samhøvevurdering ved krav på skadebot for rettekostnader?**

#### **4.3.4.1 Innleiande merknadar**

Spørsmålet i dette punktet er om realkreditor kan krevje skadebot for rettekostnader i tilfelle der han ikkje har krav på verken prisavslag eller retting fordi rettekostnadane ikkje er samhøvelege. Meir presist er spørsmålet i det følgjande om realkreditor kan krevje bøtt rettekostnader som ikkje er samhøvelege gjennom skadebot, og dermed om rettekostnader alltid er ein relevant tapspost ved krav på skadebot.

Spørsmålet vil sjeldan kome på spissen etter dei objektive reglane om skadebot for rettekostnader for mishalden retteplikt etter mellom anna kjøpslova § 34 tredje ledd, avhendingslova § 4-10 fjerde ledd og NS 8405 punkt 36.3. Desse reglane gjeld berre der realdebitor har mishalde retteplikta, og føreset dermed at realdebitor faktisk har retteplikt. Har vi kome til at kostnadane med retting ikkje er samhøvelege, har realdebitor ikkje retteplikt. Vilkåret for å gjere gjeldande skadebot for rettekostnader etter dei objektive reglane vil dermed ikkje vere oppfylt. Problemstillinga kan likevel tenkjast å kome på spissen dersom realdebitor sjølv kan rette til samhøvelege kostnader, men misheld plikta slik at realkreditor må sette arbeidet bort til andre som berre kan rette til mishøvelege kostnader. At det må gjelde ei samhøvevurdering også etter dei objektive skadebotreglane for mishalden retteplikt, kan forankrast i kravet om at utgiftene må vere «forsvarlige».<sup>178</sup> Dette følgjer også av førearbeida til

---

<sup>178</sup> Kjøpslova § 34 tredje ledd, sjå Hagstrøm (2011) s. 392.

kjøpslova, der det er uttalt at kjøpar kan krevje kostnadane dekte «for så vidt de ikkje blir uforholdsmessig store»,<sup>179</sup> og dette er dessutan lagt til grunn i rettslitteraturen.<sup>180</sup> Dermed gjeld samhøvevurderinga også etter dei objektive skadebotreglane for mishalden retteplikt.

Svaret synest å vere meir usikkert for dei alminnelege skadebotreglane etter mellom anna kjøpslova § 40, avhendingslova § 4-14, bustadoppføringslova § 35 og handverkartenenestelova § 28. Når realdebitor har mishalde retteplikta, har realkreditor valet mellom å gjere gjeldande skadebot for rettekostnader etter dei alminnelege reglane eller etter dei nyst omtalte objektive skadebotreglane. Dette er presisert i mellom anna førearbeida til kjøpslova der det er uttalt følgjande:

«[E]rstatningsregelen i [§34] tredje ledd begrenser ikke kjøperens rett til å kreve erstatning etter reglene i § 40. Bestemmelsen får derfor selvstendig betydning først og fremst i de tilfelle hvor det foreligger en hindring for mangelfri levering som ville føre til ansvarsfritak etter § 40 og hindringen seinere faller bort».<sup>181</sup>

Elles vil skadebot for rettekostnader etter dei alminnelege reglane vere aktuelt der realkreditor urettkome har avslått tilbod på retting,<sup>182</sup> der det av andre grunnar ikkje allereie er gjennomført retting eller kravd prisavslag, eller så kan rettekostnader eventuelt vere eit mål på verdireduksjonen mangelen medfører.<sup>183</sup> Spørsmålet er om realkreditor i desse høva kan krevje rettekostnader bøtt sjølv om kostnadane ikkje er samhøvelege.

Vi skal nedanfor i punkt 4.3.4.2 sjå om føresegnene om alminneleg skadebot, førearbeida til føresegnene, rettslitteraturen og reelle omsyn gjev grunnlag for å stille opp ei slik samhøvevurdering, før vi i punkt 4.3.4.3 ser på ei avgjerd frå Høgsterett i HR-2017-515 der spørsmålet er drøfta.

---

<sup>179</sup> NOU 1976: 34 (kjøpslova) s. 36, 76.

<sup>180</sup> Sjø Hagstrøm (2011) s. 392.

<sup>181</sup> Sjø Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 86.

<sup>182</sup> Sjø om dette i punkt 3.3.

<sup>183</sup> Lilleholt (2017) s. 355: «I slike tilfelle blir rettekostnadane eit mål på verdidifferansen som kreditor skal ha kompensert (...)».



#### 4.3.4.2 Grunnlaget for ei eventuell samhøvevurdering

For å bruke ordlyden i bustadoppføringslova § 35, så skal realkreditor få dekt «[ø]konomisk tap som kjem av ein mangel».<sup>184</sup> Ordlyden «økonomisk tap» kan tolkast slik at det berre er økonomisk målbare følgjer av mishaldet som er relevante, og eit tap som klart nok er av økonomisk art er verdireduksjonen mangelen representerer. Etter ei slik tolking av ordlyden er ikkje-økonomiske ulemper irrelevante. Det synest å vere uavklart om føresegnene skal tolkast så strengt, eller om realkreditor kan få skadebot også der tapet ikkje er av økonomisk art. Det fører for langt å gå djupt inn i dette spørsmålet, men det kan likevel nemnast at det er ein del som kan tale for at ikkje-økonomiske ulemper bør kunne vere relevante i forbrukarkontraktar med næringsdrivande. I punkt 3.4 såg vi at i forbrukarkjøp med næringsdrivande kan forbrukaren få prisavslag sjølv om det er på det reine at det ikkje ligg føre økonomisk verdireduksjon. Systemsynspunkt taler sterkt for at vi bør opne også for skadebot for desse kontraktane, og det same gjer dei forbrukarrettslege omsyna vi såg i punkt 3.4. Hagstrøm kan sjå ut til å vere open for at ikkje-økonomisk tap kan vere relevant, og uttaler iallfall at grensa mellom økonomisk og ikkje-økonomisk tap er usikker.<sup>185</sup> Kåre Lilleholt er også inne på problematikken, og uttaler at det er vanskeleg å seie sikkert kva løysinga er.<sup>186</sup> Det kan også nemnast at i skadebotretten utanfor kontrakt er det opna for skadebot for såkalla ideelle interesser som er *ikkje-økonomiske*.<sup>187</sup> Om vi skal tillate skadebot også for ikkje-økonomiske ulemper, så er iallfall både verdireduksjon og det mangelen har å seie for forbrukaren relevante tapspostar. For å lette framstillinga skal vi i det følgjande berre omtale verdireduksjon. Vi kan likevel ta med oss vidare at også det mangelen har å seie for forbrukaren kanskje bør kunne gje grunnlag for skadebot i forbrukarkontraktar med næringsdrivande.

---

<sup>184</sup> Sjå også kjøpslova § 40, handverkartestelova § 28, avhendingslova § 4-14, forbrukarkjøpslova § 33.

<sup>185</sup> Hagstrøm (2011) s. 554-555 med vidare tilvisingar.

<sup>186</sup> Lilleholt (2017) s. 359-360.

<sup>187</sup> Sjå til dømes Rt. 1992 s. 1469 (Leigebildommen) der skadelidne fekk skadebot for kostnadane med å leige ein bil til ferie då bilen hans vart skadd.

Eit anna økonomisk tap som kan vere relevant ved skadebot er, som nemnt i førre punkt, rettekostnadane til realkreditor. Om realkreditor gjennomfører retting på eiga hand, er verdireduksjonen normalt eliminert. Dermed kan slike kostnader vere eit mål på det økonomiske tapet. Om realdebitor berre hadde oppfylt i samsvar med kontrakten, ville realkreditor aldri ha hatt slike kostnader. Rettekostnader bør difor i *utgangspunktet* vere rekna som eit relevant økonomisk tap, men dermed er det ikkje sagt at rettekostnader *alltid* bør vere relevante. Skadebot skal rett nok gjere realkreditor økonomisk skadeslaus, men det kan ikkje tyde at han kan pådra seg akkurat dei kostnadane han vil. Krav på skadebot er nemleg ikkje krav på naturaloppfylling, og det tilseier at rettekostnader ikkje heilt uavgrensa kan krevjast dekte. Det er iallfall heilt klart at realkreditor ikkje kan få skadebot både for rettekostnader og verdireduksjon samstundes,<sup>188</sup> og det er nettopp her ei eventuell samhøvevurdering kjem inn. Vi har fleire avgrensande normer for realdebitor sitt skadebotansvar. Vi skal starte med å sjå om desse gjev noka rettleiing for spørsmålet om det gjeld ei samhøvevurdering, før vi ser på andre kjelder og moment.

For det første har vi reglar om såkalla adekvans. For å bruke ordlyden i bustadoppføringslova, så er realdebitor berre ansvarleg for tap som realdebitor «rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følgje av mangelen».<sup>189</sup> Kva tap realdebitor «kunne ha rekna med» kviler på ei nokså konkret vurdering, men føresegnene om adekvans kan tale for at det bør gjelde ei samhøvevurdering ved skadebot for rettekostnader. Dersom realdebitor er friteken, eller ville ha vore friteken, frå retteplikt, er det vanskeleg samstundes å leggje opp til at rettekostnader er noko han må «rekne med» å måtte dekkje. Sjølv om vi ikkje aleine kan lese ut av føresegnene om adekvans at samhøvevurderinga gjeld, kan dei likevel vere eit argument som taler for at vi bør ha ei slik vurdering.

I kontraktslovgjevinga har vi for det andre reglar som seier at realdebitors skadebotansvar kan lempast i høve der det vil verke «urimeleg»

---

<sup>188</sup> Unntak kan nok tenkjast der retting ikkje eliminerer *heile* verdireduksjonen.

<sup>189</sup> Bustadoppføringslova. § 36. Sjå også kjøpslova § 67 første ledd, handverkartenenestelova § 30 første ledd, avhendingslova § 7-1 første ledd, forbrukarkjøpslova § 52 første ledd.

for realdebitor.<sup>190</sup> Også disse føresegnene legg opp til ei nokså konkret vurdering, men dersom rettekostnadane står i klart mishøve til verdireduksjonen, vil nok dette kunne seiast å vere «urimeleg» for realdebitor. Også reglane om lemping kan såleis tale for at realkreditor berre har krav på skadebot for samhøvelege rettekostnader.

Til sist har vi reglar som seier at realkreditor har plikt til å avgrense tapet sitt «gjennom rimelege tiltak».<sup>191</sup> Reglane inneber at realkreditor sjølv må bere den delen av tapet som ville ha vore unngått om han gjorde slike tiltak. Også desse reglane kan vere eit argument for at realkreditor berre får dekt samhøvelege rettekostnader. Verdireduksjon er eit tap som normalt oppstår utan omsyn til korleis realkreditor handlar, og er gjerne eit nokså sikkert mål på det økonomiske tapet hans.<sup>192</sup> Så lenge rettekostnadane er innanfor samhøvelege rammer av verdireduksjonen er det uproblematisk å gje han skadebot for desse, og her vil normalt realdebitor uansett ha retteplikt. Om kostnadane derimot langt overstig verdireduksjonen, kan vi kanskje seie at eit «rimeleg tiltak» av realkreditor er ikkje å rette eller krevje dekt rettekostnader, slik at han berre får bøtt verdireduksjonen. Tapsavgrensingsplikta kan såleis tale for at rettekostnadane må vere samhøvelege om realkreditor skal ha krav på få dei bøtte.

Vi ser at føresegnene som gjeld eventuelle avgrensingar av realdebitors skadebotansvar kan tale *for* at det bør gjelde ei samhøvevurdering. Vi kan nemne at vi godt kan seie at ei eventuell samhøvevurdering er innbaka desse avgrensande normene, eventuelt at denne vurderinga er ei eiga avgrensande norm. Dette skiljet har neppe praktisk tyding, og i det vidare skal vi ikkje forfølge spørsmålet om ei eventuell samhøvevurderinga er ei eiga norm.

---

<sup>190</sup> Kjøpslova § 70 andre ledd, handverkarteneselova § 30 tredje ledd, bustadoppføringslova § 36 tredje ledd, avhendingslova § 7-2 andre ledd, forbrukarkjøpslova § 54 andre ledd.

<sup>191</sup> Bustadoppføringslova § 36 andre ledd. Sjå også kjøpslova § 70 første ledd, handverkarteneselova § 30 andre ledd, avhendingslova § 7-2 første ledd, forbrukarkjøpslova § 54 første ledd.

<sup>192</sup> Følgjetap kan sjølvstekt kome i tillegg.

Problemstillinga om det gjeld ei samhøvevurdering er ikkje kommentert i førearbeida til føresegnene om alminneleg skadebot. Det kan kanskje tale for at det ikkje har vore meininga at det skal gjelde ei slik vurdering. I rettslitteraturen har vi derimot fleire døme på forfattarar som meiner at det gjeld ei slik avgrensing ved skadebot. Lilleholt legg til grunn at det må gjelde ei slik avgrensing og meiner at om realdebitor er friteken frå retteplikt fordi kostnadane med retting ikkje er samhøvelege, så kan realkreditor heller ikkje krevje same kostnader dekte gjennom verken prisavslag eller skadebot.<sup>193</sup> Simonsen har stilt opp ein liknande regel som han forankrar i realkreditor si plikt til tapsavgrensing.<sup>194</sup> Også John Egil Bergem, Berte-Elen R. Konow og Stein Rognlien stiller opp ei slags samhøvevurdering og ser ut til å meine at det er verdireduksjonen som styrer krav på skadebot for rettekostnader. Dei bruker som eksempel for kjøpslova at der seljar ikkje vil avhjelpe mangelen, så må skadebota etter kjøpslova §§ 67-70 kunne baserast på rettekostnader i den grad desse er «innen verdireduksjonens ramme».<sup>195</sup>

Også dansk rettslitteratur gjev støtte for at det gjeld ei slik mishøveavgrensing. Torstein Iversen uttaler at utgangspunktet her er at realkreditor kan velje mellom å få skadebot for rettekostnader eller for verdireduksjonen, og at desse krava berre kan kombinerast i den grad retting ikkje fjernar all mindreverd. Realkreditor kan likevel *ikkje* krevje skadebot for rettekostnader der desse «langt overstiger den mindreværdi, som ydelsen har, fordi den ikke virker, som den burde».<sup>196</sup> I slike tilfelle vil realkreditor etter ei samhøvevurdering berre få skadebot for verdireduksjonen.

Også i skadebotretten utanfor kontrakt ser løysinga ut til å vere at skadelidne etter tapsavgreningsplikta berre kan krevje skadebot for reparasjonar som er teknisk og økonomisk forsvarlege.<sup>197</sup> At reparasjonen må vere økonomisk forsvarleg, inneber at kostnadane ikkje må vere

---

<sup>193</sup> Lilleholt (2017) s. 277, 355 med vidare tilvisingar.

<sup>194</sup> Simonsen (1999) s. 361. Sjå tilsvarende også Snipsøy (2016) s. 87–88.

<sup>195</sup> Bergem (2008) s. 332.

<sup>196</sup> Iversen (2000) s. 632.

<sup>197</sup> Nygaard (2007) s. 83.

høgare enn verdien.<sup>198</sup> Både rettslitteraturen og skadebotretten utanfor kontrakt taler såleis for at det bør gjelde ei mishøveavgrensing også ved alminneleg skadebot.

Vi kan minne om at realkreditor har sterkast vern for oppfylingsinteressa si der realdebitor faktisk har plikt til å rette og misheld denne, og at vi såg i punkt 4.3.2 og 4.3.4.1 at realkreditor heller ikkje her har eit uavgrensa vern. Avgrensinga av retteplikta til realdebitor vil som nemnt ha liten verdi om realkreditor uansett kan krevje skadebot for fulle rettekostnader. Her kan det kanskje gjerast gjeldande at det likevel ikkje er opplagt at løysinga skal vere den same etter dei alminnelege skadebotreglane, all den tid skadebotansvaret er *strengare* ved at det må liggje føre ansvarsgrunnlag. Dermed er det kanskje ikkje heilt urimeleg realdebitors skadebotansvar er vidare enn retteplikta. I realiteten er likevel kontrollansvaret så strengt at det er tilnærma objektivt,<sup>199</sup> og skilnaden mellom skadebot og dei andre åtgjerdene er dermed ikkje stor. Ligg det først føre ein mangel, skal det mykje til for at realkreditor kan fri seg frå skadebotansvaret.

Omsynet til samanheng i regelverket tilseier med styrke at skadebotreglane må tolkast slik at dei berre gjev grunnlag for å bøte samhøvelege rettekostnader. I punkt 4.3.2 og 4.3.3 har vi sett gjeld ei mishøveavgrensing ved både krav på retting, krav på dekning av rettekostnader ved mishalden retteplikt og krav på prisavslag. Det vil då utvilsamt opne for omgåing av reglane dersom realkreditor i staden kan snu seg og krevje skadebot for mishøvelege kostnader. Mishøveavgrensinga ved retting og prisavslag vil i så fall ikkje gje eit særleg godt vern for realdebitor dersom han uansett er nøydd til å svare alminneleg skadebot for fulle rettekostnader: Då kunne han like gjerne ha retta sjølv.<sup>200</sup>

---

<sup>198</sup> Nygaard (2007) s. 83.

<sup>199</sup> Etter til dømes NS 8405 pkt. 36.5 er ansvarsgrunnlaget anten forsett eller grov aktløyse. Her vil kanskje skilnaden mellom ansvaret for prisavslag og skadebot ha større tyngde som argument *mot* ei mishøveavgrensing. Sjå Holdø (2006) pkt. 5.4.

<sup>200</sup> Sjå tilsvarande Lilleholt (2017) s. 355.

Alt i alt synest gode grunnar å tale for at det bør gjelde ei samhøvevurdering også ved krav på skadebot for rettekostnader etter dei alminnelege reglane.

#### 4.3.4.3 Vurdering av avgjerda HR-2017-515

Vi såg i førre punkt at mykje tilseier at det bør gjelde ei samhøvevurdering også ved alminneleg skadebot. Spørsmålet kom opp for Høgsterett i avgjerda HR-2017-515. Saka omhandla sal av ein eigarseksjon der det viste seg at to hyblar ikkje var godkjende til utleige, sjølv om seljar hadde marknadsført at hyblane ville gje gode leigeinntekter. Kjøparen hadde krav på skadebot, og spørsmålet for Høgsterett var kva tapspostar realkreditor kunne krevje bømte. Alternativa var tapte leigeinntekter, rettekostnader eller verdireduksjonen mangelen førte til. Rettekostnader og tapte leigeinntekter utgjorde kvar for seg om lag 1,6 millionar kroner, medan reduksjonen i marknadsverdi mangelen førte til var «berre» 650 000 kroner. Høgsterett delte seg i to fraksjonar: Fleirtalet meinte kjøparane ikkje hadde krav på skadebot for rettekostnader og tilkjente kjøparane skadebot for verdireduksjonen, medan mindretalet i staden ville gje kjøparen skadebot for fulle rettekostnader.

Fleirtalet uttalte i avgjerda at dei ikkje vil ta stilling til om det gjeld ei «gjennomgående kontraktsrettslig misforholdsbegrensning» i norsk rett, og uttaler også at resultatet i saka ikkje kjem av ei «eventuell misforholdsbegrensning eller ut frå tapsbegrensningsplikten».<sup>201</sup> Høgsterett kom til at kjøparane skulle ha skadebot for verdireduksjonen, og uttalte følgjande:

«[J]eg er blitt stående ved at med utgangspunkt i mangelens karakter tilsier hensynet til hva som er økonomisk forsvarlig, berikelses-synspunkter og sammenhengen i avhendingslovens regler at erstatningen under kontrollansvaret i § 4-14, jf. § 7-1 første ledd ikke beregnes ut fra kostnadene ved å utbedre, når disse klart overstiger mangelens betydning for eiendommens markedsmessige verdi. Selve verdireduksjonen på grunn av mangelen gir i slike tilfeller et mer dekkende uttrykk for kjøperens direkte økonomiske tap.»<sup>202</sup>

---

<sup>201</sup> HR-2017-515 avsnitt 35–36.

<sup>202</sup> Same stad avsnitt 45.

Fleirtalet meinte altså at verdireduksjonen gav det mest treffande uttrykket for tapet til kjøparane i saka. Som vi såg, meinte ikkje fleirtalet at løysinga kom av ei samhøvevurdering, og fleirtalet ville i det heile ikkje ta stilling til om det gjeld ei slik vurdering ved alminneleg skadebot for rettekostnader. Dermed kan det kanskje synest som om fleirtalet meiner at det ikkje er grunnlag for ei slik samhøvevurdering ved alminneleg skadebot, og det kunne tale for at vi etter denne avgjerda ikkje har ei slik avgrensande norm.

Om vi les den ovanfor siterte konklusjonen til fleirtalet éin gong til, så ser vi likevel at fleirtalet synest å løyse spørsmålet nettopp ut ifrå ei samhøvevurdering: Fleirtalet meinte at spørsmålet måtte løysast ut frå ei vurdering av høvet mellom storleiken på rettekostnadane og verdireduksjonen mangelen førte til. Denne veginga av rettekostnader på den eine sida og verdireduksjonen på den andre, kjenner vi igjen frå det vi såg i dei førre punkta. Sjølve resultatet til Høgsterett passar dermed godt med det vi såg i førre punkt, som tilseier at det bør gjelde ei samhøvevurdering ved krav på skadebot for rettekostnader.

Rekkevidda av løysinga til Høgsterett er likevel usikker. Vi ser nemleg at Høgsterett meiner dei *ikkje* løyser spørsmålet ut ifrå ei samhøvevurdering, og ser også ut til å meine at det var dei spesielle omstenda i saka som tilsa ei avgrensing av skadebota. Fleirtalet framheva mellom anna at det at det var tale om ein rådvaldsmangel etter avhendingslova § 4-18 om offentlege rådvaldsband, tilsa ei slik løysing. Fleirtalet viste også til likskapen mellom slike rådvaldsmanglar og innandørs arealsvikt, sidan både rådvaldsmanglar og manglar i form av arealsvikt typisk er vanskelege, umoglege eller svært dyre å rette. Dermed kan det ut ifrå avgjerda sjå ut som om samhøvevurderinga berre er aktuell ved slike typar manglar.

Likevel er det ikkje heilt enkelt å sjå kvifor slike manglar skal handsamast annleis enn fysiske manglar, all den tid reglane om mishaldssankisjonar gjeld tilsvarande også her.<sup>203</sup> At rettekostnadane kanskje ofte reint *faktisk* er høgare ved arealsvikt og rådvaldsmanglar, er ikkje utan vidare eit argument for at desse manglane skal handsamast annleis i forhold til fysiske manglar. Retting kan vere svært vanskeleg eller kostbart å utføre

---

<sup>203</sup> Sjå også votumet til mindretalet i HR-2017-515 avsnitt 52.

også ved fysiske manglar, og det er nettopp i slike høve det er behov for å gjere ei samhøvevurdering. Det kan i det heile stillast spørsmålsteikn ved om det eigentleg var tale om ein rådvaldsmangel i denne saka: Det var fysiske avvik som gjorde at hyblane ikkje var godkjende for varig opphald, og retting ville gjere hyblane kurante som bustad.<sup>204</sup> Avgjerda er i så fall godt illustrerande for at mishøveavgrensinga bør gjelde også ved fysiske manglar.

Fleirtalet si grunngjeving i avgjerda er i det heile nokså inkonsistent og vanskeleg å følgje. Sjølve resultatet, at kjøparane fekk skadebot for verdireduksjonen fordi rettekostnadane klart oversteig verdireduksjonen, er likevel i samsvar med drøftinga i førre punkt.

Mindretalet kom på si side til at kjøparane skulle få full skadebot for rettekostnadane. Mindretalet stilte opp eit slags «inngangskrav» om *sannsyn* for at retting faktisk vil verte gjennomført for at skadebot for rettekostnader i det heile skal vere aktuelt, og vurderte deretter om det kunne stillast opp ei mishøveavgrensing. Mindretalet kom til at det ikkje er rom for ei mishøveavgrensing ved skadebot. Dette grunngjev mindretalet mellom anna med at retten til skadebot er bygd på andre omsyn enn retten til prisavslag og retten til retting, som er «begrunnet i hensynet til å gjenopprette balansen mellom partenes ytelser».<sup>205</sup> Mindretalet meinte at skadebot derimot er bygd på omsynet til «å sikre den andre partens økonomiske interesse i kontrakten».<sup>206</sup> Mindretalet plasserer her krav på retting saman med gjensidigåtgjerder, og denne klassifiseringa mindretalet gjer er ikkje korrekt. Vi såg i kapittel 2 at reine prisavslag er bygd på gjensidig- eller balanseomsyn, medan både krav på retting og krav på skadebot er til for å verne om *oppfyllingsinteressa* til realkreditor (anten direkte eller gjennom økonomisk surrogat). At det gjeld ei mishøveavgrensing ved krav på retting er dermed, i motsetnad til det mindretalet legg til grunn, eit argument *for* at det same bør gjelde for krav på skadebot. Mindretalet viser vidare til Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinnedommen), der kjøparane vart tilkjente ei svært høg skadebot

---

<sup>204</sup> Sjø Lilleholt (2017) s. 194.

<sup>205</sup> HR-2017-515 avsnitt 59.

<sup>206</sup> Same stad avsnitt 60.



som langt oversteig verdiminuset. Mindretalet synest med dette å ville vise at det ikkje automatisk kan avskjere skadebot at rettekostnadane er langt høgare enn andre tapspostar, og at det dermed ikkje gjeld ei mishøveavgrensing. Denne parallellen er ikkje særleg treffande all den tid Agurkpinningdommen omhandla skadebot for produksjonstap, altså følgjetap, og ikkje krav om skadebot for kostnadar til gjenoppretting. Det er klart nok at ikkje mishøveavgrensinga gjeld for slike tap.<sup>207</sup>

Argumentasjonen til mindretalet er i det heile ikkje særleg overtydande, og resultatet deira er neppe rett. I tråd med dei synspunkta vi såg i førre punkt bør *resultatet* til fleirtalet vere rett. Samhøvevurderinga bør likevel gjelde på ålment grunnlag, altså for skadebot for rettekostnadar ved alle typar manglar der kostnadane ikkje står i samhøve til verdireduksjonen. Som vi såg i førre punkt, har denne løysinga støtte i både rettslitteraturen, reelle omsyn og tilgrensande rettsområde. Som nemnt i punkt 4.3.4.2, inneber løysinga at realkreditor har krav på å få skadebot for rettekostnadar så lenge dette er innanfor samhøvelege rammer av verdireduksjonen.

Til sist kan det nemnast at mindretalet, som vi har vore inne på, stilte opp eit krav om sannsyn for retting som eit «inngangskrav» til å få skadebot for rettekostnadar. Vi skal ikkje gå særleg inn på spørsmålet om eit slikt sannsynskrav gjeld, men kan likevel nemne at eit slikt krav heng svært dårleg saman med det vi såg ovanfor i punkt 4.2. Når det ikkje gjeld krav om at retting faktisk eller sannsynlegvis vert gjennomført verken for prisavslag eller for skadebot etter dei objektive reglane for mishalden retteplikt, så talar systemsynspunkt sterkt for at det heller ikkje bør gjelde etter dei alminnelege skadebotreglane.<sup>208</sup> At fleirtalet ikkje gjekk inn på spørsmålet, viser kanskje nettopp at sannsynskravet ikkje gjeld ved alminneleg skadebot.

#### 4.3.4.4 Samanfatning av spørsmålet ved skadebot

I dette punktet har vi sett at samhøvevurderinga bør gjelde også ved krav på alminneleg skadebot for rettekostnadar. Vi har sett at dette har støtte

---

<sup>207</sup> Her vil likevel reglane om adekvans, tapsavgrensing og lemping kunne føre til avkorting av skadebota.

<sup>208</sup> Lilleholt (2017) s. 355.

både i *resultatet* i avgjerda frå Høgsterett HR-2017-515, føresegnene om skadebot, rettslitteraturen, reelle omsyn og tilgrensande rettsområde. Dermed bør ikkje realkreditor kunne krevje mishøvelege kostnader bøtt gjennom skadebot, og slike kostnader vil heller ikkje vere ein relevant tapspost ved skadebot. Vi har også sett at det ikkje bør gjelde noko krav om sannsyn for at realkreditor faktisk rettar ved alminneleg skadebot. Dermed bør samhøvevurderinga aleine vere avgjerande for om realkreditor kan få bøtt rettekostnader gjennom krav på alminneleg skadebot.<sup>209</sup> Vi har likevel sett denne at løysinga ikkje er heilt sikker.

#### 4.4 Samanfattande merknadar

I dette kapitlet har vi sett at det ikkje gjeld krav om at realkreditor faktisk eller sannsynlegvis skal rette for at han skal få dekt rettekostnader. Vi har sett at dette gjeld både ved prisavslag utmålt etter rettekostnader, ved skadebot for rettekostnader etter dei objektive skadebotreglane for mishalden retteplikt og at det også bør gjelde etter dei alminnelege skadebotreglane.

Vi har også sett at det som er heilt avgjerande for om realkreditor kan få rettekostnader dekte gjennom prisavslag eller skadebot, anten objektiv eller alminneleg, bør vere om kostnadane med retting er i samsvar med verdireduksjonen eller det mangelen har å seie for realkreditor. Dermed kan ikkje realkreditor omgå reglane for å få dekt meir enn samhøvelege rettekostnader, og realkreditor kjem stort sett likt ut anten han krev prisavslag utmålt etter rettekostnader eller skadebot for rettekostnadane. I dette kapitlet har det kome tydeleg fram at krav på retting, prisavslag utmålt etter rettekostnader og skadebot for rettekostnader er nært knytt til kvarandre, og at vi må sjå desse åtgjerdene i samanheng. Sjølv om vi i kapittel 2 såg at åtgjerdene er grunna på ulike omsyn, har vi sett at for spørsmålet om realkreditor kan krevje retting eller rettekostnader dekt, så bør løysinga vere den same for alle åtgjerdene.

---

<sup>209</sup> I tillegg til at vilkåra for skadebot elles må vere oppfylte.

## 5 Omfanget av realdebitors ansvar ved utmåling etter rettekostnader

### 5.1 Innleiing

I det førre kapittelet var emnet om og når realkreditor i det heile kan krevje prisavslag utmålt etter rettekostnader. Vi såg også på korleis spørsmåla er løyste ved krav på retting og skadebot. I dette kapittelet er det spørsmål knytt til omfanget av realdebitors ansvar for prisavslag utmålt etter rettekostnader som er emnet. Vi kan merke oss at sjølve ansvaret for realdebitor ligg fast i den vidare drøftinga: Han *er* ansvarleg for å svare prisavslag utmålt etter rettekostnader. Når vi taler om «omfanget» av ansvaret til realdebitor, skal vi altså ikkje rokke ved dette. I det aller siste punktet i dette kapittelet vert det likevel gjort eitt unntak. Der skal vi sjå kva rettekostnader realdebitor er ansvarleg for ved manglar på fellesareal, og om han i desse tilfella i det heile *bør* vere ansvarleg for prisavslag utmålt etter rettekostnader.

Føremålet med kapittelet er å vise kor omfangsrikt ansvaret til realdebitor kan verte, eller kanskje meir presist kor store rettekostnader realdebitor vil kunne verte ansvarleg for. Også i dette kapittelet vil vi somme stadar kome inn på høvet til skadebot, retting og dei andre utmålingsmetodane for prisavslag. Føremålet med kapittelet er *ikkje* å gje ei uttømande liste over kva rettekostnader realdebitor skal dekkje og kva forhold som vil påverke vurderingane, men heller trekkje opp nokre retningsliner for dei vurderingane som normalt oppstår ved utmålinga.

Vi skal i det følgjande sjå på fem problemstillingar. I punkt 5.2 skal vi sjå på kva tidspunkt som skal leggjast til grunn for utmålinga av prisavslaget. Der skal vi sjå at spørsmålet særleg kan ha tyding for omfanget av realdebitors ansvar der det har skjedd kostnadsendringar i tida mellom levering eller overtaking og eventuelle avvikande utmålingstidspunkt. I punkt 5.3 skal vi sjå om realkreditor har krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader også for det vi kan kalle følgjeskadar. Dette vil klart nok ha direkte tyding for omfanget av realdebitors ansvar for rettekostnader.

I punkt 5.4 skal vi sjå nærare på kva rettekostnader realkreditor kan krevje dekte, og kva vurderingskriterier vi har for å avgrense kostnadane. I punkt 5.5 skal vi sjå om såkalla standardauke som kjem av retting skal avkortast i prisavslagskravet til realkreditor, slik at realdebitor eventuelt kan svare eit mindre prisavslag. I punkt 5.6 skal vi til slutt sjå på eit spørsmål som er særlege for avhendingslova, nemleg om realkreditor bør ha krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader ved manglar på fellesareal, eventuelt kva rettekostnader dette bør vere.

## 5.2 Tidspunktet for utmåling av prisavslaget

### 5.2.1 Innleiande om problemstillinga

Eit første spørsmål som gjer seg gjeldande når prisavslaget skal utmålast etter rettekostnader er kva tidspunkt som skal vere avgjerande for utmålinga. Rettekostnader er gjerne utsette for inflasjon og endringar i kostnadsnivå, og spørsmålet om kva tidspunkt vi skal leggje til grunn kan difor vere praktisk viktig for denne utmålingsmetoden. Etter både handverkarteneselova, bustadoppføringslova og avhendingslova kan den absolutte reklamasjonsfristen vere fem år,<sup>210</sup> og då er det ikkje heilt upraktisk at det skjer auke i prisane dersom mangelen vert gjort gjeldande fleire år etter overtaking. Vi kan tenkje oss at marmorflisene på badet til byggherren sprekk opp nokre år etter overtaking, og at byggherren krev prisavslag utmålt etter rettekostnader. Marmorprisen har skote i vêret i tida etter overtaking, og byggherren og entreprenøren einast ikkje om kva tidspunkt som skal leggjast til grunn. Vi ser ut frå dømet at kva tidspunkt som er avgjerande for utmålinga av prisavslaget, *kan* ha økonomisk verknad både for realkreditor og realdebitor.

Vi står særleg overfor to hovudalternativ til kva tidspunkt som kan vere avgjerande for utmålinga. Det første alternativet er leverings- eller overtakingstidspunktet (heretter berre «overtakingstidspunktet»),

---

<sup>210</sup> Handverkarteneselova § 22 andre ledd andre punktum, bustadoppføringslova § 30 første ledd, avhendingslova § 4-10 andre ledd.

som normalt også er tidspunktet for mangelsvurderinga.<sup>211</sup> Det andre alternativet er rette- eller dekningstidspunktet. Dette vil anten vere tidspunktet realkreditor *faktisk* har retta eller tidspunktet realkreditor skal få utbetalt prisavslaget, og under dette tidspunktet for domsseeing, om han *ikkje* har retta. I praksis frå underrettane har også kostnadsnivået på takseringstidspunktet vore avgjerande ved utmålinga av prisavslaget, utan at spørsmålet er nærare problematisert.<sup>212</sup> Dette tidspunktet kan i realiteten vere når som helst etter levering, alt etter kva tid realkreditor bestemmer seg for å få ein slik takst. Det verkar dermed underleg å leggje eit slikt tidspunkt til grunn, med mindre partane er samde om at det skal vere relevant. Ei anna sak er at vi klart nok må innhente ein takst for å finne ut kva kostnadsnivået er på det tidspunktet utbetalinga av prisavslaget skal skje (dekningstidspunktet). I så fall er det for så vidt det same kva vi kallar tidspunktet. Takseringstidspunktet synest likevel ikkje å vere eigna til å utgjere nokon sjølvstendig regel, og vi skal i det vidare halde oss til dei to alternativa som vart skisserte rett ovanfor.

Vi skal i det følgjande sjå om det er overtakingstidspunktet eller rette- eller dekningstidspunktet som bør vere avgjerande ved utmålinga av prisavslag.

### **5.2.2 Skal overtakingstidspunktet eller rette-/dekningstidspunktet vere avgjerande?**

For å bruke ordlyden i avhendingslova, skal prisavslaget svare til «det det ville koste forbrukeren å få mangelen rettet»,<sup>213</sup> og i bustadoppføringslova heiter det at prisavslaget «skal vere lik kostnadane for forbrukaren med å få mangelen rettet».<sup>214</sup> Ordlyden kan tolkast slik at det er rette- eller dekningstidspunktet som må vere avgjerande for utmålinga, slik at realkreditor *faktisk* får kompensert kostnadane ved å få mangelen retta.

---

<sup>211</sup> Kjøpslova § 21, handverkartenestelova § 20, avhendingslova § 3-1 andre ledd, bustadoppføringslova § 28, forbrukarkjøpslova § 18.

<sup>212</sup> Sjø Benestad Anderssen (2008) s. 285. Sjø også Bergsåker (2013) s. 387.

<sup>213</sup> Avhendingslova § 4-12 andre ledd. Nokså likelydande ordlyd i handverkartenestelov § 25 andre ledd.

<sup>214</sup> Bustadoppføringslova § 33 andre ledd.

Ordlyden stengjer likevel ikkje for at det i staden er overtakingstidspunktet som er avgjerande, slik at «det det ville koste» kanskje nettopp peiker tilbake på dette tidspunktet. At det ikkje er direkte regulert i føresegnene kva tidspunkt vi skal leggje til grunn ved utmålinga, tyder kanskje på at vi skal vere litt varsame med å tolke for mykje inn i ordlyden. I det heile synest ikkje ordlyden å gje særleg rettleiing for kva tidspunkt vi skal leggje til grunn ved utmålinga av prisavslaget.

Kva tidspunkt som skal leggjast til grunn for utmålinga er heller ikkje direkte regulert for dei andre utmålingsmetodane for prisavslag etter dei same føresegnene. I kjøpslova § 38 har vi derimot ein eksplisitt regel om kva tidspunkt som skal vere avgjerande for det relativt utmålte prisavslaget, og her går det fram at prisavslaget skal svare til «forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand på *leveringstiden*».<sup>215</sup> Her gjev ordlyden direkte uttrykk for at utmålinga skal ta utgangspunkt i verdiforholda slik dei er på leveringstida. Dermed vil kjøpar nyte godt av ei eventuell prisstigning i tida mellom kjøpet og leveringa.<sup>216</sup> I førearbeida til den tilsvarande føresegna i avhendingslova § 4-12 første ledd går det fram at regelen om tidspunkt i kjøpslova § 38 ikkje passar like godt for avhendingslova, og at ein slik regel bevisst er utelaten sidan eit fall i marknadspris for fast eigedom uansett må avgjerast basert på skjøn.<sup>217</sup> Det ville då vere uheldig å binde vurderinga av marknadsprisen delvis opp til eit fast tidspunkt.<sup>218</sup> Det er vidare uttalt at der det faktisk ligg føre ein klar marknadspris ved overtaking og denne har endra seg, så må prinsippet om tidspunktet i kjøpslova § 38 leggjast til grunn for vurderinga også etter avhendingslova § 4-12 første ledd. Ved sal av fast eigedom er det i så fall bruksovertaking som svarar til «*leveringstiden*» i kjøpslova.<sup>219</sup>

Kva tidspunkt som skal leggjast til grunn for utmålingsregelen i avhendingslova § 4-12 *andre ledd* er derimot ikkje handsama i førearbeida til avhendingslova. At spørsmålet ikkje er kommentert viser kanskje at

---

<sup>215</sup> Mi kursivering.

<sup>216</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) s. (kjøpslova) 90.

<sup>217</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 108.

<sup>218</sup> Same stad.

<sup>219</sup> Same stad.

lovgjevar ikkje har vilja binde opp vurderinga til eit konkret tidspunkt. Det kan likevel òg vere at lovgjevar har meint at det som vart sagt om første ledd også skal gjelde for andre ledd, altså at overtakingstidspunktet skal vere avgjerande. Det er i det heile vanskeleg å trekkje sikre slutningar frå utsegnene i førearbeida. Spørsmålet er ikkje kommentert i førearbeida til verken handverkartenestelova eller bustadoppføringslova.

Domstolane har ikkje teke stilling til spørsmålet på prinsipielt grunnlag, og vi har ingen avgjerder frå Høgsterett som problematiserer det. I underrettspraksis er ulike tidspunkt lagt til grunn for utmålinga. Underrettane har i nokre avgjerder teke utgangspunkt i tida for overtaking eller levering,<sup>220</sup> medan i andre avgjerder er rette- eller dekningstidspunktet lagt til grunn.<sup>221</sup> Det er i det heile vanskeleg å finne eit fast mønster i rettspraksis, og avgjerdene gjev ikkje særleg rettleiing for kva ein eventuell regel om tidspunkt bør vere.

I rettslitteraturen har vi døme på forfattarar som har gjort gjeldande begge utmålingstidspunkta for avhendingslova. Benestad Anderssen har teke til orde for at det er overtakingstidspunktet som burde vere avgjerande for avhendingslova § 4-12 andre ledd, men presiserer samstundes at rettskjeldegrunnlaget er usikkert og at løysinga ikkje er klar.<sup>222</sup> Trygve Bergsåker legg derimot utan vidare til grunn at rettetidspunktet skal leggjast til grunn dersom realkreditor rettar, og takseringstidspunktet dersom realkreditor *ikkje* rettar.<sup>223</sup> Bergsåker ser dermed ut til å meine at overtakingstidspunktet ikkje i noko høve er eit aktuelt utmålingstidspunkt. Det er altså ikkje semje i rettslitteraturen om kva tidspunkt som skal vere avgjerande for avhendingslova. Det same spørsmålet ser ikkje ut

---

<sup>220</sup> Sjø LG-2010-157037: «Det er som utgangspunkt kostnadsnivået på overtakelsestidspunktet som skal legges til grunn for utmålingen av prisavslaget».

<sup>221</sup> Sjø RG 1996 s. 890 (s. 896) der det er uttalt at «Prisavslaget er beregnet ut frå en vurdering av de omkostninger som saksøkerne ut frå dagens priser antas å ha for å utbedre skadene», LG-2005-176176-1: «Som nevnt over skal prisavslaget tilsvare kostnadene med å få mangleen utbedret og det må derfor baseres på dagens priser.», LH-2017-103883. Sjø elles Benestad Anderssen (2008) s. 285 med fleire tilvisingar til underrettspraksis.

<sup>222</sup> Benestad Anderssen (2008) s. 285–287.

<sup>223</sup> Bergsåker (2013) s. 387.

til å vere kommentert i rettslitteraturen for verken handverkartestelova eller bustadoppføringslova.

Reine balanse- og gjensidigomsyn, som vi i kapittel 2 såg har vore viktige ved prisavslag, kan tilseie at det er overtakingstidspunktet som skal vere avgjerande ved utmålinga. Prisavslag er meint å vere ei vederlagsjustering som skal reflektere verdireduksjonen mangelen medfører eller det mangelen har å seie for realkreditor. Om vi ser rettekostnader berre som eit mål på verdireduksjonen eller mangelen si tyding, så gjev det meining å leggje overtakingstidspunktet til grunn. Prisavslaget vert derimot gjort om til meir eit oppfylingskrav om vi legg rette- eller dekningstidspunktet til grunn. Balanse- og gjensidigomsyn kan såleis tale for at overtakingstidspunktet skal vere avgjerande for utmålinga. Vi skal likevel sjå at fleire moment kan tale for at rette- eller dekningstidspunktet skal leggjast til grunn.

Systemsynspunkt kan tilseie at rette- eller dekningstidspunktet skal vere avgjerande, iallfall der realdebitor eigentleg har retteplikt. Der realdebitor faktisk har retteplikt, men i staden skal svare prisavslag utmålt etter rettekostnader, kjem han nemleg ikkje dårlegare ut om vi utmåler prisavslaget på rette- eller dekningstidspunktet. Hadde realdebitor i slike høve faktisk gjennomført retteplikta si, ville han måtte ta kostnadane med retting slik dei er på rettetidspunktet. Dette kan vere aktuelt anten der realdebitor har brote retteplikta si, slik at prisavslagskravet i realiteten er eit skadebotkrav på rettekostnader, eller der realkreditor av andre grunnar krev prisavslag utan at realdebitor kjem med motsegner. Her har realkreditor eigentleg krav på oppfylling *in natura*, og då bør rette- eller dekningstidspunktet vere avgjerande for utmålinga av prisavslaget. På denne måten får vi eit konsistent mishaldssystem.

Dette systemsynspunktet gjer seg derimot ikkje gjeldande om realdebitor *er* fritaken frå retteplikt. Har ikkje realdebitor retteplikt, må han nemleg aldri ta kostnadane med retting slik dei er på rettetidspunktet. Då vil det kanskje verke urimeleg at han gjennom prisavslag likevel vert ansvarleg for kostnadane slik dei er på rette- eller dekningstidspunktet. Der realdebitor er fritaken frå retteplikt er ikkje realkreditor si interesse i (direkte) oppfylling verna, og det kan tale for at overtakingstidspunktet



skal vere avgjerande for desse situasjonane. Dette er særleg aktuelt etter avhendingslova sidan seljar ikkje har retteplikt om han er privatperson. Etter bustadoppføringslova og handverkarteneslova er derimot den praktiske hovudregelen at realdebitor er friteken frå å svare prisavslag utmålt etter rettekostnader dersom han er friteken frå retteplikt.<sup>224</sup>

Mykje kan likevel tale for at rette- eller dekningstidspunktet bør vere avgjerande også der realdebitor er friteken frå retteplikt. I neste punkt skal vi sjå at *visse* følgeskadar bør kunne gje grunnlag for krav på prisavslag utmålt etter rettekostnader. Følgeskadar er skadar som kjem eller utviklar seg *etter* overtaking. For slike skadar passar det dårleg å leggje til grunn overtakingstidspunktet for utmålinga av prisavslaget.<sup>225</sup> Om vi legg rette- eller dekningstidspunktet til grunn, vil derimot også slike følgeskadar vere omfatta ved utmålinga. For at systemet skal henge godt saman, bør difor rette- eller dekningstidspunktet vere avgjerande her. Eit anna argument som talar for å leggje rette- eller dekningstidspunktet til grunn for *alle* prisavslagskrav som skal utmålast etter rettekostnader, er at vi då berre har eitt utmålingstidspunkt å halde oss til. På denne måten er det ikkje nødvendig å vurdere om realdebitor har retteplikt eller ikkje. Omsynet til samanheng i regelverket tilseier såleis at rette- eller dekningstidspunktet bør vere avgjerande for alle prisavslagskrav, uavhengig av om realdebitor har retteplikt.

For å samanfatte så synest gode grunnar å tale for at rette- eller dekningstidspunktet er avgjerande for utmålinga av prisavslaget. Løysingane som er skisserte i dette punktet er likevel usikre, og foreløpig har vi ingen tunge rettskjelder som gjev rettleiing for spørsmålet. Vi kan til sist minne om at spørsmålet om kva tidspunkt som skal vere avgjerande berre vert sett på spissen der det har skjedd påviselege kostnadsendringar, og at spørsmålet elles vil ha nokså lita tyding.

---

<sup>224</sup> Sjå kapittel 4.3.

<sup>225</sup> Bergsåker (2013) s. 387.

## 5.3 Følgjeskadar og mangelsomgrepet

### 5.3.1 Innleiing og presisering av problemstillinga

Spørsmålet i dette punktet er i kva grad realdebitor er ansvarleg for å svare prisavslag utmålt etter rettekostnader for såkalla utviklings- og følgjeskadar. Følgje- og utviklings-skadar er skadar på kontraktsytinga som oppstår som ei følgje av det som kan kallast den *opphavlege mangelen*. Skadar som oppstår på anna enn kontraktsytinga, er realdebitor ikkje i noko høve ansvarleg for å svare prisavslag for.<sup>226</sup>

Skiljet mellom følgje- og utviklings-skadar og den opphavlege mangelen kan best illustrerast ved eit døme. Vi kan sjå for oss at seljar sel eit hus til kjøpar der det ved overtaking låg føre store fuktskadar bak ei veggplate i kjellaren. Kjøpar oppdagar ikkje mangelen før det har gått nokre år, og fuktskaden har i denne perioden ført til soppskadar som har spreidd seg til heile veggen. Her kan fuktskaden karakteriserast som den opphavlege mangelen, medan soppskadane er ei følgjeskade. Realkreditor krev prisavslag utmålt etter rettekostnader, men partane einast ikkje om det er fuktskada ved overtaking, eller om det er soppangrepet slik det er i dag, som er avgjerande for kva kostnader han kan krevje dekte. Vi ser ut frå dømet at det kan ha nokså stor tyding for omfanget av prisavslaget om realdebitor er ansvarleg også for følgjeskadar eller ikkje.

Etter bustadoppføringslova § 32 første ledd, som omhandlar retteplikt for realdebitor, går det eksplisitt fram av ordlyden at entreprenøren er ansvarleg for å rette også skadar som «er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen». Det følgjer av ordlyden at byggherren har krav på retting også for skadar som ikkje nødvendigvis er ein del av den opphavlege mangelen. I førearbeida til lova er det brukt som døme at det trenger inn vatn ved legging av takpapp og at dette medfører skade på undertak, vindspærre, isolasjon, dampspærre og himling.<sup>227</sup> Departementet uttaler at det «synes rimeleg at retteplikta skal gå vidare og omfatte også

---

<sup>226</sup> Slike skadar kan likevel realkreditor krevje skadebot for dersom vilkåra for dette er oppfylte.

<sup>227</sup> NOU 1992: 9 (bustadoppføringslova) s. 78.

noko av det som eigentleg er følgjeskadar». <sup>228</sup> Spørsmålet i punkt 5.3.2 er om forbrukaren etter bustadoppføringslova kan krevje prisavslag for rettekostnader knytt til slike følgjeskadar, eller om prinsippet i § 32 berre gjeld for retteplikta til realdebitor.

Som ei forlenging av dette spørsmålet skal vi i punkt 5.3.3 sjå kva løysinga er elles i kontraktslovgevinga. Her har vi ikkje tilsvarende føresegner som i bustadoppføringslova § 32, men i rettslitteraturen er det drøfta om følgjeskadar høyrer inn under sjølv mangelsomgrepet, og om dei dermed kan danne grunnlag for både prisavslag og andre mishaldsåtgerder. Mot å stille opp eit slikt spørsmål, kan det kanskje innvendast at vi bør vere varsame med å presse mangelsomgrepet til å passe på alt realdebitor bør vere ansvarleg for. Mangelsomgrepet bør ikkje vere ei tvangstrøye som hindrar oss frå å sjå på kva dei rettslege realitetane er, og reglane bør styre terminologien og ikkje omvendt. <sup>229</sup> For å bruke ordlyden i handverkarteneselova, så er det likevel nettopp kostnadane med «å få *mangelen* retta» <sup>230</sup> som styrer omfanget av prisavslaget. <sup>231</sup> At det er «mangelen» som er det sentrale for omfanget av prisavslagskravet, gjer at det er naturleg å samle alt under mangelsomgrepet, i staden for å seie at realdebitor er ansvarleg for manglar og *litt til*. Realiteten vil vere den same anten vi gjer det slik eller slik, men reint systematisk gjev det best meining å samle alt under eitt omgrep. <sup>232</sup> Mangel har altså tyding på to ulike måtar: Både som vilkår for i det heile å kunne gjere krav på prisavslag gjeldande, og som avgjerande for kor stort prisavslaget skal vere. <sup>233</sup>

Vi kan merke oss at denne problemstillinga ikkje er særeigen for prisavslag. Også ved krav på retting vil det vere heilt avgjerande for omfanget av retteplikta å klarleggje kor stor mangelen eigentleg er. Gjennom retteplikt er ikkje realdebitor ansvarleg for meir enn å setje kontraktsytinga

---

<sup>228</sup> NOU 1992:9 (bustadoppføringslova) s. 78.

<sup>229</sup> Lilleholt (2017) s. 225.

<sup>230</sup> Mi kursivering.

<sup>231</sup> Handverkarteneselova § 25 andre ledd, og tilsvarende avhendingslova § 4-12 andre ledd og bustadoppføringslova.

<sup>232</sup> Snipsøyr (2017) s. 232.

<sup>233</sup> Om mangel som vilkår, sjå punkt 3.2.

i samsvar med kontrakten. Ved krav på heving vil omfanget av mangelen ha tyding for spørsmålet om den er «vesentleg», men er dette vilkåret først oppfylt, er det ikkje slik at hevingskravet vert større eller mindre alt etter omfanget av mangelen. Ved skadebot er spørsmålet eigentleg heilt utan tyding. Her skal realkreditor stillast økonomisk som om kontraktsbrot ikkje hadde skjedd, og då vil også skadar som kjem av mangelen vere relevante ved fastlegginga av tapet. Når dette er tilfellet, kan vi kanskje seie at det ikkje er så farleg med å klarleggje om følgjeskadar er omfatta av mangelsomgrepet, all den tid realkreditor berre kan krevje skadebot for tapet skadane medfører. Vilråa for å krevje skadebot er likevel strengare enn ved krav på prisavslag, og det kan tenkjast (om enn sjeldan) høve der vilråa for skadebot ikkje er oppfylte. Skadebotansvar kan også vere fråskrive i kontrakten mellom næringsdrivande partar,<sup>234</sup> og då vert spørsmålet særleg sett på spissen. Spørsmålet om følgjeskadar er omfatta av mangelsomgrepet er dermed av praktisk så vel som prinsipiell interesse.

### **5.3.2 Er følgjeskadar omfatta av prisavslagsregelen i bustadoppføringslova § 33?**

Spørsmålet er om føresegna i bustadoppføringslova § 32 første ledd andre punktum om retteplikta til entreprenøren fører til at byggherren også kan få prisavslag utmålt etter rettekostnadane for følgjeskadar der dei ikkje allereie er retta. I dette punktet går vi ikkje inn på om somme følgjeskadar uansett er omfatta av mangelsomgrepet – det er emnet i neste punkt.

Føresegna i bustadoppføringslova § 33 seier ikkje uttrykksleg at også rettekostnader for følgjeskadar skal med, og det kan kanskje tale for at slike skadar ikkje er relevante ved prisavslaget. Spørsmålet er ikkje særleg drøfta verken i førearbeida til lova, i rettspraksis eller i rettslitteraturen. Av førearbeida har vi likevel nokre utsegner frå Byggherreforeningen som meiner at høvet til å krevje prisavslag bør vere vidare på lik linje med rettingsføresegna i § 32 første ledd andre punktum.<sup>235</sup> Departementet

<sup>234</sup> Skadebotansvar kan ikkje fråskrivast dersom realkreditor er forbrukar, jf. mellom anna bustadoppføringslova § 3 første ledd, handverkartenestelova § 3, avhendingslova § § 1-2 andre ledd og tredje ledd.

<sup>235</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996–1997) (bustadoppføringslova) s. 66.

uttalte i samband med dette at «retten til å krevje kompensasjon for skadar i stor mon er sikra gjennom departementet sitt framlegg til skadebotreglar»,<sup>236</sup> og ser dermed ut til å meine at ei slik utviding av ansvaret til realdebitor ikkje er naudsynt. At departementet meinte skadebotreglane dekkjer situasjonen der det er behov for å få dekt kostnader til retting av følgeskadar, løyser likevel ikkje utan vidare spørsmålet om slike kostnader kan krevjast dekte også gjennom prisavslag. Det er rett nok sjeldan byggherren ikkje kan gjere gjeldande skadebot: Bustadoppføringslova er ei forbrukarlov, og entreprenøren kan ikkje avtale seg vekk ifrå skadebotansvar.<sup>237</sup>

Det kan likevel tenkjast tilfelle der entreprenøren er friteken frå skadebotansvar etter kontrollansvarsregelen. Dette skal, som vi har vore inne, på mykje til, men det er ikkje heilt upraktisk. I førearbeida til lova er det framheva som døme at entreprenøren vil vere friteken dersom det er skjulte feil ved materialar som det ikkje har vore mogleg for entreprenøren å vjerje seg mot.<sup>238</sup> Ut frå dette dømet kan vi tenkje oss ein situasjon der entreprenøren etter eit fullt forsvarleg val kjøper berebjelkar med skjulte skadedyr av ein underleverandør. Ei stund etter byggherren har overteke, har skadedyra tært slik på treverket i bjelkane at dei bryt saman, og dette fører til at golvkonstruksjonen som bjelkane skal bere, vert sterkt skadde. I eit slikt høve vil entreprenøren i tråd med utsegna i førearbeida kunne vere friteken frå skadebotansvaret. Situasjonen kan også vere at ein ungdomsgjeng har vore inne på byggeplassen og skrudd på vassrøyr inne i veggkonstruksjonen, som gjer at det siv ut vatn litt etter litt.<sup>239</sup> Ei stund etter overtaking viser det seg at vatnet har forårsaka

---

<sup>236</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) (bustadoppføringslova) s. 66.

<sup>237</sup> Bustadoppføringslova § 3 første ledd.

<sup>238</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) (bustadoppføringslova) s. 30. Regelen om kontrollansvar etter bustadoppføringslova ser ut til å vere mildare enn etter kjøpslova, sjå Lilleholt (2018) note 159 og Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinnedommen). Det er mulig Agurkpinnedommen gjer at føresegna i bustadoppføringslova skal tolkast strengare, sjå Lilleholt (2017) s. 236.

<sup>239</sup> Dømet er inspirert av Simonsen (2017) kapittel 22.2.2.

omfattande vasskadar. Også her kan det tenkjast at entreprenøren er fritaken frå kontrollansvar.<sup>240</sup>

Vi ser altså at entreprenøren *kan* vere fritaken frå skadebotansvar, og i desse høva er det av interesse å klarleggje om byggherren likevel har krav på prisavslag. Som nemnt er det at det ikkje er uttrykkjeleg regulert i føresegna i bustadoppføringslova § 33, kanskje eit moment som taler mot ein slik regel. Om byggherren likevel ikkje får dekt slike følgjeskadar, så heng det frå eit systemsynspunkt nokså dårleg saman med regelen om retteplikta til entreprenøren i § 32 første ledd andre punktum. Særleg der entreprenøren har mishalde retteplikta, må dette synspunktet ha tyngde. Det er ikkje ei god løysing om entreprenøren ved å mishalde retteplikta si heilt kan fri seg frå ansvaret for følgjeskadar. Når prisavslagsregelen i bustadoppføringslova i realiteten kan vere ein objektiv skadebotregel,<sup>241</sup> så har det nok ikkje vore meininga at byggherren skal kome dårlegare ut enn om entreprenøren hadde retta. Også ved «vanleg» prisavslag, altså der kravet er gjort gjeldande uavhengig av entreprenøren si retteplikt, gjev det nok best meining at entreprenøren skal vere ansvarleg også for følgjeskadar. Lovgjevar har eksplisitt teke det standpunkt at entreprenøren er ansvarleg for å rette følgjeskadar etter § 32 og retting er ein svært utbreidd mishaldssanksjon. Entreprenøren kjem normalt ikkje dårlegare ut ved i staden å måtte svare prisavslag: Er entreprenøren fritaken frå retteplikt, er han nemleg som praktisk hovudregel også fritaken frå å svare prisavslag for rettekostnader.<sup>242</sup> Dersom kravet på prisavslag utmålt etter rettekostnader for følgjeskadar skulle vere snevrare enn retteplikta til realdebitor etter bustadoppføringslova, kunne realkreditor dessutan sjå seg tent med i staden å krevje tvangsfullføring av retteplikta. Det ville i så fall vere ein nokså tungvinn måte, når vi kan kome til same resultat ved å tolke føresegna i bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum i samsvar med føresegna om retting i § 32.

---

<sup>240</sup> Normalt burde nok likevel entreprenøren ha oppdaga dette allereie før overtaking, men poenget her er å illustrere at fritak frå skadebotansvar unntaksviis kan tenkjast.

<sup>241</sup> Jf. Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartestelova) s. 39 til den heilt tilsvarende føresegna i handverkartestelova § 25 andre ledd første punktum.

<sup>242</sup> Sjå ovanfor om dette i punkt 4.3.

Den beste løysinga er nok at byggherren har krav på også prisavslag for følgjeskadar. Sjølv om vi bør kunne leggje denne løysinga til grunn, er likevel det rettskjeldemessige grunnlaget for spørsmålet noko tynt. Vi skal difor i neste punkt sjå på korleis løysinga er *elles* i kontraktsretten. Denne drøftinga vil naturlegvis ha tyding utover reglane i bustadoppføringslova, og dermed får vi også vurdert om realkreditor etter andre kontraktslover kan få prisavslag for følgjeskadar. Spørsmålet er meir konkret om vi kan seie at mangelsomgrepet også omfattar visse følgjeskadar, og dermed gjer det mogleg å gjere gjeldande mishaldssanksjonar for slike skadar. Kjem vi til at visse følgjeskadar *er* omfatta av mangelsomgrepet, vil altså kostnadane ved slike skadar kunne krevjast dekte gjennom prisavslag.<sup>243</sup>

### 5.3.3 Er følgjeskadar omfatta av mangelsomgrepet?

Spørsmålet her er om somme følgjeskadar er omfatta av sjølve mangelsomgrepet. Mangelsføresegna i NS 8405 har ei spesialregulering av følgjeskadar. I denne føresegna er det gjort klart at også skade som «oppstår etter overtakelsen, og som er en nærliggende og påregnelig følge av den opprinnelige mangelen», utgjer ein *mangel*. Dermed er det etter denne kontraktsstandarden klart at byggherren kan krevje både retting, prisavslag og gjere gjeldande andre åtgjerder på grunn av følgjeskadar. Kontrakstlovgevinga elles har ikkje uttrykkjelege reguleringar av korleis følgjeskadar skal vurderast, og det er ikkje utan vidare opplagt korleis spørsmålet skal handsamast. Vi skal i det følgjande sjå kva rettleiing ordlyden i føresegnene om manglar,<sup>244</sup> førearbeida til lovgjevinga, rettspraksis og rettslitteraturen gjev for spørsmålet.

For å bruke ordlyden i avhendingslova så skal mangelsvurderinga gjerast på «tidspunktet då vågnaden [...] gjekk over på kjøparen».<sup>245</sup>

---

<sup>243</sup> Så lenge vilkåra for dette er oppfylte, vil realkreditor dessutan også ha krav på retting av desse skadane.

<sup>244</sup> Mellom anna kjøpslova § 21, handverkartenenestelova § 20, bustadoppføringslova § 28, avhendingslova § 3-1 andre ledd.

<sup>245</sup> Avhendingslova § 3-1 andre ledd. Tilsvarande føresegner kjøpslova § 21, handverkartenenestelova § 20, bustadoppføringslova § 28. Tidspunktet synes dermed å vere eit alminneleg prinsipp.

Ordlyden taler for at den avvikande oppfyllinga frå realdebitor må liggje føre allereie på leverings- eller overtakingstidspunktet. Så langt passar det dårleg med ordlyden å seie at også utviklings- eller følgjeskadar, som altså kjem på eit seinare tidspunkt, er relevante for vurderinga av om det ligg føre mangel.

Realdebitor sitt mangelsansvar er likevel utvida til også å kunne omfatte manglar som kjem etter leveringstidspunktet. For igjen å bruke formuleringa i avhendingslova, svarer seljaren «og for mangel som oppstår seinare dersom årsaka til mangelen er eit avtalebrot frå seljaren».<sup>246</sup> Formuleringa «oppstår seinare» viser at mangelen ikkje nødvendigvis må gjere seg gjeldande allereie ved levering. Spørsmålet er så *kva* «avtalebrot» som er relevante etter desse føresegnene. Ordlyden i føresegnene kan her tolkast på to ulike måtar. Ei første mogleg tolking er at den opphavlege mangelen kan seiast å vere eit «avtalebrot». Etter ei slik tolking er også følgjeskadane som då «oppstår seinare» rekna å vere manglar etter føresegna.<sup>247</sup> Bergsåker meiner føresegnene må tolkast på denne måten, slik at også følgjeskadar er omfatta av mangelsomgrepet.<sup>248</sup> Ordlyden i føresegnene kan likevel også tolkast slik at det er *andre* sjølvstendige avtalebrot enn den opphavlege mangelen som er meint å vere omfatta av føresegna. At føresegnene nyttar omgrepet «avtalebrot» og ikkje «manglar», kan kanskje vere nettopp for å markere at følgjeskadar ikkje er meinte å vere omfatta.<sup>249</sup> Vi har støtte for eit slikt synspunkt i førearbeida til kjøpslova § 21. Førearbeida nemner nemleg ikkje at den opphavlege mangelen kan vere eit kontraktsbrot etter føresegna, men uttaler at:

«[k]ontraktsbrudd fra selgeren side vil på dette tidspunkt kunne inntre dersom han etter avtalen har plikter som går ut over tiden

---

<sup>246</sup> Avhendingslova § 3-1 tredje ledd første punktum. Tilsvarende også kjøpslova § 21 andre ledd første punktum, bustadoppføringslova § 28 andre ledd første punktum, handverkarteneslova § 20 tredje ledd a.

<sup>247</sup> Snipsøy (2017) s. 235.

<sup>248</sup> Bergsåker (2013) s. 243: «Den mangelen som forelå ved overtakelsen [...] utgjør kontraktsbrudd, slik at selgeren er ansvarlig for de senere følgene etter [avhendingslova] § 3-1 tredje ledd.»

<sup>249</sup> Snipsøy (2017) s. 235.



for risikoens overgang. Det kan f eks være tale om plikt til monter-  
ring av tingen eller pakking og transport av den.»<sup>250</sup>

Også i førearbeida til dei tilsvarande føresegnene i handverkartenestelova, bustadoppføringslova og avhendingslova er det berre nytta *andre* døme på avtalebrot enn den opphavelge mangelen.<sup>251</sup> Ut frå førearbeida ser det dermed ut til at føresegnene er mynta på andre sjølvstendige avtalebrot enn den opphavelege mangelen. I tråd med desse utsegnene i førearbeida, meiner Lilleholt og tilsynelatande også Simonsen at reglane må tolkast på denne måten og *ikkje* slik Bergsåker legg til grunn.<sup>252</sup> Desse føresegnene ser dermed ikkje ut til å gje noka rettleiing for spørsmålet om også følgjeskadar kan vere omfatta av mangelen.

I både rettspraksis, i førearbeida til avhendingslova og i rettslitteratu-  
ren har vi likevel støtte for at visse følgjeskadar vil kunne vere omfatta av mangelsomgrepet. Det er nemleg presisert i føresegnene om tidspunktet for mangelsvurderinga at det ligg føre mangel jamvel om feilen «fyrst viser seg seinare».<sup>253</sup> Om ordlyden vert tolka strengt, kan det kanskje seiast at den ikkje omfattar nye feil og skadar som oppstår seinare: Ordlyden presiserer berre at mangelen ikkje nødvendigvis må vere openberr allereie ved overtaking eller levering, men kan kome til syne også seinare. Etter ei slik tolking synest ikkje utviklings- eller følgjeskadar å vere noko som «viser seg seinare». Ordlyden bør nok likevel ikkje tolkast så strengt. I førearbeida til avhendingslova er det i samband med tillegget «viser seg seinare» uttalt at:

«[o]fte er det ikkje store feilen til å begynne med, men t.d. ein konstruksjonsfeil kan føre til at det over tid utviklar seg ei lang  
større skade. Det er i samsvar med gjeldande rett at også dette er

---

<sup>250</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 64.

<sup>251</sup> Sjø Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartenestelova) s. 85, Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 78 og NOU 1992: 9 (bustadoppføringslova) s. 39.

<sup>252</sup> Lilleholt (2001) s. 143, Simonsen (2017) kapittel 17.3.3.

<sup>253</sup> Avhendingslova § 31 andre ledd. Tilsvarande i kjøpslova § 21 og bustadoppføringslova § 28. Handverkartenestelova har ikkje same eksplisitte regulering, men det følger av Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartenestelova) s. 85 at skjulte feil «dekkes direkte av [§ 20] første og annet ledd.»

manglar seljaren heftar for, såframt skaden skriv seg frå ein feil som var der før vågnaden gjekk over på kjøparen og som seljaren etter avtala eller lova svarar for».<sup>254</sup>

Ut frå denne utsegna kan det sjå ut til at *alle* skadar som «skriv seg frå» mangelen som var der før overtaking, er manglar kjøpar kan gjere mishaldssanksjonar gjeldande for. Førarbeida legg altså opp til eit slags årsaks- eller tilknytingskrav mellom skaden som viser seg seinare og den opphavlege feilen. Eit slikt årsakskrav finn vi også att i rettslitteraturen. Bergsåker meiner at seljar er ansvarleg for til dømes feil på det elektriske anlegget som fører til brann, og også andre manglar som kan medføre «dramatiske følger».<sup>255</sup> Benestad Anderssen uttaler i tråd med dette at det avgjerande er om ««spiren» til det som senere manifisterer seg» som en mangel, må vere til stades allereie ved overtaking.<sup>256</sup> Selvig og Lilleholt uttaler at det må godtgjerast at mangelen låg føre «latent» ved levering.<sup>257</sup> Slike synspunkt finn vi også før avhendingslova tok til å gjelde. Henriette Christie Løken uttaler i relasjon til spørsmålet om prisavslag utmålt etter rettekostnader for soppangrep, at det ikkje berre er «skader som var til stede på det tidspunkt da risikoen gikk over på kjøper, som kan kreves reparert for selgers regning».<sup>258</sup> Føresetnaden er at «risikoen for soppangrep var til stede allerede på avtaletidspunktet, eller eventuelt da kjøper overtok eiendommen».<sup>259</sup> Også her er det formulert eit slags årsakskrav.

Med ein slik innfallsvinkel ser vi at realdebitor sitt mangelsansvar kan verte svært omfangsrikt. For igjen å bruke dømet til Bergsåker, kan sjølv ein liten feil på eit elektrisk anlegg føre til at heile bustaden brenn ned til grunnen. Det som i omfang kan kallast ein liten feil, kan altså

---

<sup>254</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 78.

<sup>255</sup> Bergsåker (2013) s. 243. Bergsåker meiner altså at både avhendingslova § 3-1 andre og tredje ledd gjev grunnlag for å rekne følgeskadar som manglar.

<sup>256</sup> Benestad Anderssen (2008) s. 98.

<sup>257</sup> Selvig/Lilleholt (2015) s. 88.

<sup>258</sup> Løken (1985) s. 150.

<sup>259</sup> Løken (1985) s. 150. Før avhendingslova tok til å gjelde var det ikkje sikkert kva tidspunkt vurderinga av mangel skulle gjerast, derav garderinga «avtaletidspunktet, eller eventuelt da kjøper overtok eiendommen».

medføre store skadar og eit vidtgåande ansvar for realdebitor dersom årsakssynspunktet skal gjelde uavgrensa. Systematisk høyrer ikkje eit så vidtgåande ansvar godt heime i mangelsansvaret, men heller i eit eventuelt skadebotansvar. Bjarne Snipsøy ser ut til å meine at årsakskravet nok gjeld, men at det må vere avgrensa til berre dei heilt nære og tilnærma sikre følgjeskadane.<sup>260</sup> Det rettskjeldemessige grunnlaget til eit slikt nærleiks- og sannsynskrav er usikkert, men ut frå rettspraksis kan det sjå ut til å ha noko føre seg. I Rt. 1998 s. 1510 (Hussoppdommen) fekk kjøpar tilkjent prisavslag for hussopp. Om omfanget av mangelen uttalte Høgsterett følgjande:

«Hussoppangrepet's omfang bestemmes ut fra forholdene i 1994, da mangelen kom for en dag. Riktignok er det i prinsippet forholdene på det tidspunkt kjøperne overtok leiligheten som skal legges til grunn, dvs. forholdene i juni 1988. Men i og med at hussoppangrepet var i gang allerede da, og at det i perioden 1988-94 var under fortsatt, kontinuerlig utvikling, må selgerne ha risikoen også for merskader som følge av soppangrepet frem til 1994, da det ble oppdaget og reklamasjon fant sted.»<sup>261</sup>

Avgjerda kom rett nok før avhendingslova, og utsegna er gjeve i samband med spørsmålet om mangelen var *vesentleg*. Utsegnene relaterer seg likevel til omfanget av mangelen, og vi ser at Høgsterett meinte utviklings-skadane hussoppen førte til var relevante. Også i vurderinga av storleiken av prisavslaget såg Høgsterett hen til om det hadde vore utvikling av hussoppen frå reklamasjon fann stad i 1994 og fram til saka kom opp i lagmannsretten i 1996,<sup>262</sup> men Høgsterett kom til at det ikkje hadde vore stor utvikling i denne perioden.<sup>263</sup> Utvikling av hussopp er eit godt eksempel på det som gjerne vil vere omfatta av eit eventuelt nærleiks- og sannsynskrav: At sopp utviklar seg og medfører større skade etter kvart som tida går, må vere ei nær og tilnærma sikker følgje av den opphavlege

---

<sup>260</sup> Snipsøy (2017) s. 243.

<sup>261</sup> Rt. 1998 s. 1510 (Hussoppdommen) på s. 1518.

<sup>262</sup> Høgsterett baserte seg her på bevisføringa som var gjort for Lagmannsretten.

<sup>263</sup> Rt. 1998 s. 1510 (Hussoppdommen) på s. 1520.

soppen. Avgjerda er dermed godt i samsvar med ei slik avgrensingsnorm. I Rt. 2008 s. 963 (Rottedommen) kan vi kanskje litt tydelegare ane ein slik reservasjon i årsakskravet. Her er det uttalt at:

«[A]vgjørende for vurderingen av mangelsspørsmålet blir om boligen ved overtakelsen led av upåregnelige bygningstekniske mangler av en slik art at de innebar en uakseptabel høy risiko for rotteangrep. Det må her tas i betraktning at slike rotteskader kan få et stort omfang. Dersom det ved risikoens overgang forelå en mangel i forhold til avhendingslova § 3-9 annet punktum, vil selgeren som utgangspunkt også være ansvarlig for skader som inntrer på et senere tidspunkt på grunn av denne mangelen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) side 78.»<sup>264</sup>

Høgsterett ser her ut til å vere fortruleg med at seljar kan vere ansvarleg også for skadar som kjem seinare, sjølv om desse får «et stort omfang». Kva som ligg i reservasjonen «i utgangspunktet» er ikkje godt å seie heilt sikkert, men kanskje tek Høgsterett indirekte til orde for ei slik avgrensing av realdebitor sitt ansvar som vi her drøftar.

Høgsterett uttaler vidare at det avgjerande for spørsmålet om det ligg føre ein mangel eller ikkje kviler på «en objektiv vurdering av risikookningen for rotteangrep på grunn av de bygningsmessige svakhetene ved boligen.»<sup>265</sup> Høgsterett vurderte altså mangelsspørsmålet ut frå tilstanden ved overtaking, og ikkje ut frå omfanget av skadane slik dei viste seg i ettertid. Sjølv om somme følgjeskadar er omfatta av mangelsomgrepet, må vi altså ikkje fråvike utgangspunktet om at mangelsvurderinga skal skje med utgangspunkt i leverings- eller overtakingstidspunktet. Spørsmålet er dermed om mangelen, slik den var på overtakingstidspunktet, var av ein slik art at det var nærliggjande og tilnærma sikkert at den ville medføre følgjeskadar. At vi seinare faktisk kan sjå korleis mangelen har utvikla seg, gjer naturlegvis denne vurderinga av korleis mangelen *var* nokså hypotetisk, men det bør ikkje endre vurderinga.

---

<sup>264</sup> Rt. 2008 s. 963 (Rottedommen) avsnitt 28.

<sup>265</sup> Same stad avsnitt 36.

### 5.3.4 Samanfating

For å samanfatte så ser vi at meiningane er delte om følge- og utviklingskadar er omfatta av mangelsomgrepet eller ikkje. Vi har ingen tunge rettskjelder som eksplisitt gjev uttrykk for om, og i kva grad, slike skadar er rekna å vere manglar. Gode grunnar synest likevel å tale for at følgjeskadar er omfatta i den grad dei er ei nær og tilnærma sikker følge av den opphavlege mangelen,<sup>266</sup> og at vi då må seie at desse skadane er manglar som «viser seg seinare».<sup>267</sup> Ved å ha ein slik regel må vi ikkje alltid ta stilling til om utviklingskadane låg føre allereie ved overtaking (eller tilsvarende tidspunkt). Ei slik grensedraging kan nemleg vere svært vanskeleg å gjere for visse typar skadar, til dømes skjulte soppskadar, og då er nok det beste å ha ein regel der vi ikkje må skilje så nøye. Det vi i staden skal vurdere er altså om følgjeskadane var ei nærliggjande og tilnærma sikker følge av den opphavlege mangelen slik den var på overtakingstidspunktet. Ein slik regel inneber ei nokså forenkla vurdering og vil vere ein god regel i eit rettsteknisk perspektiv. Visse utviklingskadar bør difor reknast som ein del av mangelsomgrepet, og dermed er dei klart nok relevante når ein skal utmåle prisavslag. Er vi i ein situasjon der vilkåra for skadebot ikkje er oppfylte, vil dermed nokre følgjeskadar verte fanga opp av reglane om prisavslag.<sup>268</sup> Kvar den nærare grensa for nøyaktig kva følgjeskadar som fell innanfor og utanfor mangelsomgrepet skal gå, er det likevel vanskeleg å seie noko om. Ei slik grense skal heller ikkje trekkjast opp her.

Vi ser altså at visse følgjeskadar bør vere omfatta av mangelsomgrepet, og at dette i så fall må gjelde på tvers av kontraktslovgjevinga. Det er då ikkje like viktig å avgjere om regelen i bustadoppføringslova § 32 første ledd andre punktum kan få direkte tyding også for utmåling av prisavslag etter § 33 andre ledd første punktum. Utan at vi skal ta stilling til den

---

<sup>266</sup> Snipsøy (2017) s. 243.

<sup>267</sup> Avhendingslova § 3-1 andre ledd, kjøpslova § 21, bustadoppføringslova § 28, handverkartenenestelova § 20 som også omfattar skjulte manglar, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartenenestelova) s. 85.

<sup>268</sup> Når visse følgjeskadar er omfatta av sjølv mangelsomgrepet, vil realkreditor også kunne gjere alle andre mishaldssanksjonar gjeldande for desse skadane.

nærare grensedraginga mellom regelsetta, kan det kanskje vere at mangelsomgrepet er noko snevrare enn regelen vi har i bustadoppføringslova § 32 første ledd andre punktum om retting og NS 8405 punkt 36.1 om mangelsansvar.<sup>269</sup> I så fall kan det tenkjast at regelen i bustadoppføringslova § 32 første ledd andre punktum unntaksvis får sjølvstendig tyding for utmåling av prisavslag etter § 33 andre ledd første punktum. Kvar dei nærare grensene mellom reglane skal gå, er det likevel vanskeleg å seie noko om, og vi skal ikkje gå inn på det her.

## 5.4 Nærare om rettekostnader

### 5.4.1 Innleiande merknadar

Emnet i dette punktet er *kva* rettekostnader realkreditor kan få dekt gjennom prisavslag. Ovanfor i kapittel 4 såg vi at kostnadsnivået ved retting kan verte så høgt at vi i staden må gje realkreditor prisavslag utmålt etter andre metodar. Det er samhøvevurderinga som er styrande for dette spørsmålet, og denne vurderinga styrer *om* realkreditor i det heile kan få prisavslag utmålt etter rettekostnader.<sup>270</sup> Sjølv om vi ser på desse spørsmåla kvar for seg, er det viktig å ha i mente at spørsmåla i realiteten er tett samanvovne: Vi kan godt seie at realkreditor har krav på å få dekt det og det, men det hjelper lite om dei uansett ikkje er samhøvelege. Dette må naturlegvis vurderast i det konkrete tilfellet, og i det følgjande skal vi ikkje ta stilling til om kostnadane er for høge ut frå ei slik vurdering.

Innleiingsvis kan det nemnast at realkreditor sine eigne rettekostnader normalt ikkje er avgjerande ved utmålinga av prisavslaget. Det er nemleg kostnadane med å kontrahere ein fagkunnig til å gjere rettearbeidet som er avgjerande ved utmåling av prisavslaget,<sup>271</sup> uavhengig av korleis realkreditor faktisk innrettar seg. Om realkreditor til dømes allereie har

---

<sup>269</sup> Snipsøyr (2017) s. 243.

<sup>270</sup> Sjå punkt 4.3.

<sup>271</sup> NOU 1992:9 (bustadoppføringslova) s. 80, Innst. O nr. 71 (1991–1992) (avhendingslova) pkt. 4.8, Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkarteneselova) s. 39.

retta sjølv, kan ikkje realdebitor krevje at desse kostnadane skal leggjast til grunn sjølv om dei er billigare enn om andre gjorde arbeidet.<sup>272</sup> Ei anna sak er at vi kan få spørsmål om korleis vi skal honorere realkreditors eigeninnsats om *han* ønskjer at det skal gjerast, men også her må nok kostnadane ved å hyre ein fagkunnig sette ei øvre grense for avslaget.<sup>273</sup>

Simonsen peiker på at det at prisavslaget skal utmålast etter kva rettekostnadar ein fagkunnig ville ha hatt, inneber at realkreditor får meirverdiavgift innbakt i prisavslaget endå han ikkje vil ha slike kostnadar om han ikkje rettar eller vel å rette sjølv.<sup>274</sup> Ei slik vinning kan kanskje verke freistande for realkreditor, og dermed verke som ein motivasjonsfaktor til ikkje å rette på vanleg måte gjennom andre. Det avgjerande er nok likevel at realkreditor skal få dekt kostnadane *andre* ville ha hatt med å rette, og vi såg i punkt 4.2 at vi ikkje skal spørje om realkreditor har tenkt å gjere det eller ikkje. Denne løysinga er visst også lagt til grunn i skadebotretten utanfor kontrakt. I Rt. 1986 s. 463 kom Høgsterett til at ein bileigar som sjølv reparerte skadane på bilen sin etter ein kollisjon, skulle ha skadebot som om andre hadde gjort arbeidet og dermed også inkludert meirverdiavgift.<sup>275</sup> For krav på prisavslag kan vi minne om at realdebitor i dei fleste høve kan parere kravet ved sjølv å tilby retting, og då vil han også unngå å måtte dekkje ei slik avgift.

Vi ser altså at realkreditor har krav på å få dekt kostnadar til å la ein fagkunnig gjere rettearbeidet, eventuelt eigne rettekostnadar inn- anfor rammene av det ein profesjonell ville ha brukt på arbeidet. I det praktiske liv vert gjerne kostnadane realkreditor har hatt, lagt til grunn ved utmålinga. Det er likevel slik at kostnadane må vere naudsynpte og forsvarlege for at han skal få dekt dei. I det vidare skal vi sjå nærare på kva som ligg i nettopp desse krava. Føremålet i det følgjande er ikkje å gje ei uttømmende liste over kva kostnadar som er relevante, men heller å trekkje opp nokre retningslinjer.

---

<sup>272</sup> NOU 1992: 9 (bustadoppføringslova) s. 80. Sjå likevel Simonsen (2017) kapittel 20.2 som meiner entreprenøren må kunne krevje at forbrukaren gjer bagatellmessig arbeid som å feste ein laus skrue.

<sup>273</sup> Benestad Anderssen (2008) s. 285.

<sup>274</sup> Simonsen (2017) kapittel 20.2.

<sup>275</sup> Rt. 1986 s. 463 på side 467–468.

## 5.4.2 Kostnadane skal vere naudsynte og forsvarlege

I dette punktet skal vi sjå på kva som ligg i kravet til at rettekostnadane skal vere naudsynte og forsvarlege. Vi skal sjå at desse krava kan avgrense realkreditor sin rett til å krevje rettekostnader dekte gjennom prisavslag. Vi skal først sjå på kravet om at kostnadane skal vere naudsynte, før vi ser på kravet om at kostnadane må vere forsvarlege. Vi kan merke oss at i realiteten skilr desse krava over i kvarandre, og at det i praksis ikkje alltid er godt (og heller ikkje naudsynt) å skilje mellom dei.

Kravet om at kostnadane skal vere naudsynte, følgjer indirekte av ordlyden til prisavslagsføresegnene. For å bruke formuleringa i bustadoppføringslova, så er det «kostnadane med å få mangelen retta» som skal dekkjast.<sup>276</sup> Ordlyden «med å få» peiker på at det må vere ein samheng mellom mangelen og rettekostnadane, altså at dei må vere *naudsynte* for å rette mangelen. Om realkreditor skal få prisavslag utmålt etter rettekostnadane med å få mala det mangelfulle soveromet, kan han ikkje samstundes krevje kostnader til å male barnerommet dekte. Kravet om at kostnadane skal vere naudsynte, seier altså først og fremst noko om kva kostnader som i det heile teke er relevante ved utmålinga. I det følgjande skal vi sjå litt nærare på kva slike kostnader kan vere.

At realkreditor skal få dekt naudsynte kostnader inneber naturlegvis at han har krav på å få dekt alt materiell og arbeid som går med til å reparere sjølv mangelen.<sup>277</sup> Er det til dømes ei sprekk i ei flis på badet, må realdebitor dekkje både kostnader med å skaffe ny flis og timane reparasjonen er venta å ta. Ved meir omfattande rettearbeid kan det kome til sidekostnader som ikkje direkte går med til å rette sjølv mangelen,<sup>278</sup> men som likevel er eit naudsynt ledd i rettearbeidet. Kontraktsytinga må kanskje transporterast til ein verkstad, eller realkreditor treng fagfolk til å ta ut gjenstanden frå der den er inkorporert. Også slike sidekostnader skal i utgangspunktet vere omfatta av prisavslaget. Dette kan også seiast å

---

<sup>276</sup> Bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum. Tilsvarande handverkartenes-lova § 25 andre ledd første punktum, og avhendingslova § 4-12 andre ledd.

<sup>277</sup> Mellom anna Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 106.

<sup>278</sup> Også uttrykket «aksessoriske kostnader» er brukt om det same, sjå Simonsen (1999) s. 353.



følge av ordlyden «med å få mangelen retta» i prisavslagsføresegnene, og denne tolkinga er også lagt til grunn i rettslitteraturen.<sup>279</sup> Eit slikt utgangspunkt er også i samsvar med reglane om retting. I entrepriseretten har vi føresegnar som eksplisitt seier at det ved retting er entreprenøren som skal bere kostnadar som «tilkomstutgifter, til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følge av mangelen».<sup>280</sup> Ordlyden «og andre utgifter» viser at kostnadane som er ramsa opp berre er døme på kostnadar som uansett vil vere «ei direkte og nødvendig følge av mangelen». Det same er visst meint å følge rettingsføresegnene som seier at retting skal skje for seljarens rekning.<sup>281</sup>

Nøyaktig kva sidekostnadar realkreditor kan få dekte er det vanskeleg å gje eit klart svar på. Vi har allereie sett at kostnadar til tilkomst og avdekking av mangelen synest å vere omfatta.<sup>282</sup> Kostnadar til transport er også fleire stadar framheva som kostnadar realdebitor typisk er ansvarleg for.<sup>283</sup> Om retting fordrar at kontraktsytinga må takast ut frå der den er inkorporert, kan det verte spørsmål om også slike inn- og utmonteringskostnadar er omfatta. Etter førearbeida til kjøpslova § 34 tredje ledd synest dette (om enn med noko atterhald) å vere lagt til grunn,<sup>284</sup> og vi kan også nemne at i ei avgjerd frå EU-domstolen er forbrukarkjøpsdirektivet tolka slik at kostnadar med inn- og utmontering er seljars ansvar.<sup>285</sup> Føresetnaden synest å vere at kontraktsytinga er *meint* å verte montert, og dermed kan løysinga tenkjast å vere annleis for varer som er monterte på annan måte enn føresett. Har til dømes handverkaren tilverka ein badestamp som er meint å stå inn til husveggen hos realkreditor, medan realkreditor i staden senker badestampen ned i altangolvet slik at heile

---

<sup>279</sup> Sjå mellom anna Benestad Anderssen (2008) s. 283 og Roe (2013) note 87.

<sup>280</sup> Bustadoppføringslova § 32 fjerde ledd og NS 8405 pkt. 36.2.

<sup>281</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 83 og s. 86, Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) (handverkartenestelova) s. 89, Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 106, Ot.prp. nr. 21 (1996–1997) (bustadoppføringslova) s. 66.

<sup>282</sup> Sjå bustadoppføringslova § 32 fjerde ledd.

<sup>283</sup> Til dømes Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 83 og 86.

<sup>284</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 83–84.

<sup>285</sup> Sag C-65/09 og C-87/09, Gebr. Weber GmbH (C-65-09) mod Jürgen Wittmer og Ingrid Putz (C-87/09) mod Medianess Electronics GmbH. Sjå også Lilleholt (2017) s. 276.

golvet må brytast opp for å få stampen ut att, er det ikkje opplagt at det er handverkaren som må dekkje desse kostnadane om stampen er mangelfull. Dette leier oss over til neste spørsmål: Har vi nokon grenser for kva sidekostnader som skal vere omfatta av prisavslaget?

I rettslitteraturen er det gjort forsøk på å stille opp retningslinjer for kva som bør vere omfatta av seljars ansvar for rettekostandar etter dei objektive skadebotreglane for mishalden retteplikt. Simonsen har forsøkt å stille opp eit slikt generelt vurderingstema, og uttaler at det «synes å være plass for en mer generell påregnelighets- eller risikobetraktning. Dersom de aksessorsiske ytelser ligger innenfor den naturlige risikosonen som knytter seg til utbedringsarbeidet, kan det være grunn til å la debitor bære omkostningene».<sup>286</sup> Vurderingstemaet Simonsen stiller opp er kanskje noko vagt, men det synest likevel å vere vanskeleg å trekkje opp klarare retningslinjer.<sup>287</sup> Kva som ligg innanfor den «naturlige risikosonen» må vurderast i det konkrete tilfellet, og synsmåtar om kva som er pårekeleg for realdebitor bør vere viktige i denne vurderinga. Desse momenta kan dermed vere med på å avgrense realdebitors ansvar for dei kostnadane vi allereie har sett på. I dømet vi såg ovanfor om inn- og utmonteringskostnader, vil det vere pårekeleg for realdebitor å bere slike kostnader om kontraktsytinga er meint å vere inkorporert i noko anna. Har derimot realkreditor inkorporert kontraktsytinga etter eige godtykke, kan det etter omstenda synest å vere grunn til å la realkreditor bere kostnadane. Kva som er pårekeleg og ligg innanfor risikosona til realdebitor må avgjerast i det konkrete tilfellet.

I tillegg til kravet om at kostnadane skal vere naudsynte gjeld det, som nemnt, også krav om at kostnadane skal vere *forsvarlege*. Dette kravet følgjer ikkje direkte av ordlyden i prisavslagsføresegnene, men kjem derimot eksplisitt til uttrykk i føresegnene om objektiv skadebot i kjøpslova § 34 tredje ledd og avhendingslova 4-10 fjerde ledd.<sup>288</sup> Kravet er også lagt til grunn i førearbeida til handverkartenestelova § 25 og

---

<sup>286</sup> Simonsen (1999) s. 353.

<sup>287</sup> Snipsøy (2016) s. 65.

<sup>288</sup> Sjå også NS 8405 punkt 36.3.

elles i rettslitteraturen.<sup>289</sup> Kravet er i det heile nokså sjølvinnlysande og kan seiast å vere eit utslag både av den alminnelege lojalitetsplikta som gjeld mellom partane og plikta realkreditor har til å avgrense tapet sitt. Vi kan også forankre kravet i reine balanseomsyn ved prisavslag: Om realkreditor skal få dekt rettekostnadar som ikkje er forsvarlege, vil kontraktsbalansen verte skeiv i disfavour av realdebitor.<sup>290</sup>

Omgrepet «forsvarleg» peiker på at vi må vurdere om realkreditor har handla forsvarleg med omsyn til rettemetode og kven som skal gjere arbeidet, eller om han burde og kunne ha gjort andre val. Forsvarlegvurderinga stiller altså visse krav til korleis realkreditor kan gå fram for å få rettekostnadane sine dekte, og fungerer i realiteten som ei aktsemdnorm. Det er difor kanskje meir rett å seie at det er *vala* til realkreditor som skal vere forsvarlege og ikkje nødvendigvis berre kostnadane i seg sjølv. Realiteten er iallfall at om vi kjem til at vala til realkreditor er uforsvarlege, så er normalt også kostnadane uforsvarlege. Vi skal i det vidare sjå nærare på kravet og nokre spørsmål knytte til det.

Kravet om at kostnadane skal vere forsvarlege inneber at der realkreditor står overfor to eller fleire likeverdige rettemetodar eller materialar, skal han velje det alternativet som er rimelegast.<sup>291</sup> Ei viktig presisering her er at realkreditor eigentleg står fritt til å gjere akkurat som han vil, men han får berre dekt kostnadane med den rimelegaste metoden. Realdebitor er til dømes ikkje ansvarleg for kostnadane om realkreditor legg eksklusive granittfliser i gangen der det er manglar på golvbelegget i steinimitasjon. I eit slikt tilfelle får realkreditor berre dekt kostnadane med å leggje eit tilsvarende golvbelegg uavhengig av korleis han faktisk handlar. Dette kjem også til uttrykk i prinsippet i mellom anna handverkartestelova § 25 andre ledd, jf. § 24 fjerde ledd, og bustadoppføringslova § 33 andre ledd, jf. § 34 fjerde ledd, som seier at realkreditor sjølv må dekkje «arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen».

---

<sup>289</sup> Ot.prp. nr. 21 (1996–1997) (bustadoppføringslova) s. 39: «Forbrukeren vil i alle fall ha krav på (...) dekning av de forsvarlige kostnadene ved retting». Sjå også Benestad Anderssen (2008) s. 283 og Simonsen (2017) kapittel 20.2.

<sup>290</sup> Tilsvarande Benestad Anderssen (2008) s. 284.

<sup>291</sup> Sjå til dømes LG-2006-014565. Sjå også Bergsåker (2013) s. 388 med vidare tilvising.

Kor langt realkreditor må strekkje seg for å finne fram til det mest rimelege rettealternativet, er ikkje heilt godt å seie. Det ser ikkje ut til å vere eit krav at realkreditor skal arrangere nokon konkurranse om rettearbeidet.<sup>292</sup> Men veit realkreditor om to ulike firma på heimstaden sin som kan utføre rettinga, kan det etter omstenda likevel vere rimeleg at han innhentar bod frå begge to før han bestemmer seg. Har realkreditor i eit slikt høve valt det dyraste sjølv om det ikkje var forsvarleg, kan han risikere berre å få dekt det det ville ha kosta å få det andre firmaet til å rette. Vi bør nok likevel ikkje vere for strenge her, og ta omsyn til at realkreditor neppe alltid har heilt oversikt over korleis han kan eller skal gå fram. Det er først og fremst dei uforsvarlege kostnadane vi vil unngå at realdebitor vert ansvarleg for.

Eit særleg spørsmål kan vere om realkreditor kan krevje fulle rettekostnader dekte om den som har gjennomført arbeidet har gjort fleire mislukka forsøk. I førearbeida til kjøpslova § 34 er det framheva at så lenge val av både framgangsmåte og kven som skal gjere arbeidet har vore forsvarleg, har realkreditor krav på å få dekt fulle rettekostnader endå det er gjort forfeila forsøk.<sup>293</sup> Motsetnadsvil ikkje kjøpar ha krav på fulle rettekostnader om han sjølv, utan nødvendig fagkunne, har gjort mislukka forsøk på å rette feilen og gjort vondt verre.<sup>294</sup> I så fall får han berre dekt det det hadde kosta ein fagkunnig å rette mangelen slik den var opphavleg.

Utover dei forholda vi no har peikt på, så er det vanskeleg å stille opp klare retningslinjer for vurderinga. Kva som er forsvarlege kostnader og ikkje må vurderast nokså konkret i det aktuelle høvet. Vi bør nok gje realkreditor ein viss slingringsmon ved vala hans, kanskje særleg om han er privatperson utan god oversikt over aktuelle rettemetodar eller fagkunnige. Kjem vi etter ei vurdering til at realkreditor har handla uforsvarleg, får han berre dekt det som etter ei hypotetisk vurdering ville ha vore forsvarleg ut frå dei alternativa han hadde.

---

<sup>292</sup> Simonsen (2017) kapittel 20.2.

<sup>293</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) (kjøpslova) s. 87.

<sup>294</sup> Same stad.

For å samanfatte så har realkreditor berre krav på å få prisavslag utmålt rettekostnadar så langt kostnadane (eller vala til realkreditor) er naudsynte og forsvarlege. Sentralt i vurderinga av dette er om kostnadane er ei naudsynt følgje av rettinga, om kostnadane er påreklege for realdebitor og om realkreditor har gått forsvarleg fram med omsyn til rettemetode og kven som skal utføre rettearbeidet. Kjem vi til at kostnadane realkreditor har hatt ikkje oppfyller desse krava, utmåler vi i staden prisavslaget etter ein hypotese om kva som ville ha vore naudsynt og forsvarleg. Det same gjeld der realkreditor ikkje har gjennomført retting.

## 5.5 Frådrag for standardauke

### 5.5.1 Innleiande om frådrag og problemstillinga

I dette punktet skal vi sjå på spørsmålet om vi skal gjere frådrag for fordelar av såkalla standardauke i prisavslaget som realkreditor får. Dette spørsmålet er særleg interessant for prisavslag utmålt etter rettekostnadar, sidan det nettopp er det at realkreditor får rettekostnadar dekte, som gjer at spørsmålet i det heile kjem opp. Spørsmålet er altså ikkje relevant etter dei andre metodane, der realkreditor til dømes får prisavslag utmålt etter verdireduksjonen eller det mangelen har å seie for realkreditor. I det følgjande skal vi knyte nokre merknadar til fordelsfrådrag generelt og presisere problemstillinga nærare, før vi i neste punkt går over til sjølve drøftinga av problemstillinga.

Eit prinsipp i obligasjonsretten har vore at realkreditor ikkje skal tene på at realdebitor har mishalde kontrakten (*compensatio lucri con damno*). Kva dette prinsippet nærare inneber er ikkje heilt klart, og det gjev oss eigentleg ikkje stort meir rettleiing enn at realkreditor i nokre høve må tole avkortingar av fordelar han har fått av mishaldet.<sup>295</sup> Dermed er omgrepet *compensatio lucri con damno* gjerne berre namnet på resultatet der vi kjem til at avkorting skal skje, og er neppe eit prinsipp vi kan bruke for å grunngje resultatet. Om fordelten skal avkortast eller ikkje, må i

---

<sup>295</sup> Hagstrøm (2011) s. 568–570 for skadebot.

utgangspunktet vurderast konkret.<sup>296</sup> Prinsippet har sitt hovudområde i skadebotretten, og eit dømme herifrå er at skadelidne ikkje får avkorta skadebot om han har mista den einaste broren sin og vert einearving, sjølv om dette strengt tatt er ein økonomisk fordel.<sup>297</sup>

Eit dømme på ein fordel som normalt *ikkje* skal gå til frådrag i prisavslaget er frivillige ytingar frå tredjepartar i form av økonomisk stønad eller fysisk hjelp.<sup>298</sup> Bestemor har kanskje gjeve ein sum pengar til realkreditor for at han skal få skifte det mangelfulle taket, eller vennar og familie møter på dugnad hos realkreditor for å hjelpe til med utbetringa. Føremålet med slik stønad og hjelp er å hjelpe *realkreditor*, ikkje å avgrense mishaldsansvaret til realdebitor, og då gjev det lite meining å avkorte fordelene. I HR-2016-901 er det derimot lagt til grunn at ei utbetaling frå sameiget sitt forsikringsselskap til dekning av rettekostnader, skulle gå til frådrag i kjøpars krav på prisavslag overfor seljar. Den berande argumentasjonen til Høgsterett synest å vere at mangelen oppsto i seljars eigartid, og då måtte forsikringa sidestillast med seljars egne forsikringar.<sup>299</sup> Kvar seljar hentar pengane sine frå, bør klart nok ikkje ha tyding ved utmålinga.

Det er svært mange spørsmål som kan oppstå i samband med frådrag for fordelar, og emnet er eigentleg eit sjølvstendig tema.<sup>300</sup> I det vidare skal vi, som nemnt, difor avgrense oss til å sjå på spørsmål knytt til frådrag for såkalla standardauke. Dette er eit svært praktisk spørsmål, som ofte er oppe for domstolane både for prisavslag utmålt etter rettekostnader, retting og skadebot for rettekostnader.<sup>301</sup>

---

<sup>296</sup> Tilsvarande Hagstrøm 569–570 med vidare tilvisingar for skadebot. Woxholt (2000) synest derimot å meine at fordelsfrådrag skal gjerast nærast uavkorta ved skadebot: «[D] et skal gjeres fradrag for eventuelle fordeler skadelidte har fått ved kontraktsbruddet, som f.eks å slippe fri fra en ugunstig kontrakt – prinsippet *compensatio lucri con damno*». Sjå punkt 1.0.

<sup>297</sup> Hagstrøm (2011) s. 570 med vidare tilvising.

<sup>298</sup> Sjå til dømes Bergsåker (2013) s. 397, og tilsvarande Skjefstad (2016) s. 346-347 og Lilleholt (2017) s. 362-363 for skadebotretten.

<sup>299</sup> Sjå Bergsåker (2016) for ein gjennomgang av avgjerda.

<sup>300</sup> Ei grundig framstilling om emnet finn vi i Skjefstad (2016).

<sup>301</sup> Dermed er rettskjelder knytt til retting og skadebot også relevante, og vi vil trekkje vekslar på slike der det høver seg.

Vi såg i punkt 5.4 at dersom mangelen kan rettast på fleire måtar, så skal vi leggje til grunn den rettemetoden som er naudsynt og forsvarleg ved utmålinga av prisavslaget. Er det mogleg å rette mangelen slik at det nye *fullt ut* svarer til det gamle, skal vi dermed normalt leggje til grunn denne metoden, og då oppstår heller ikkje spørsmål om frådrag for standardauke.<sup>302</sup> For den vidare drøftinga føreset vi at mangelen ikkje kan rettast på annan måte enn ved å gje fordelar: Fordelen er ei naudsynt følge av retting, og fordelene kan karakteriserast som uomgjengeleg.

Omgrepet standardauke vil i det følgjande bli brukt som ei samlenemning for fordelene realkreditor får som følge av at han gjennom retting får *godt for dårleg* eller *nytt for gammalt*. Godt for dårleg tyder at realkreditor gjennom retting har fått ei betre yting enn det han har krav på etter kontrakten. Retting kan til dømes berre skje ved at den mangelfulle komfyren til realkreditor vert utskift med ein ny som har betre eigenskapar enn den førre. Nytt for gammalt inneber på si side at realkreditor får noko som er av nyare slag enn det gamle, utan at det nye nødvendigvis har andre eller betre eigenskapar enn det gamle. Skiljet mellom godt for dårleg og nytt for gammalt kan nok vere flytande, og retting kan medføre fordelar av begge slag.

At realkreditor gjennom retting får godt for dårleg eller nytt for gammalt, kan gjere at kontraktsyttinga vert auka i verdi og/eller får forlengta levetid, og realkreditor kan oppleve å få lågare laupande kostnader som følge av mindre vedlikehaldsbehov eller meir energieffektive løysingar.<sup>303</sup> Eit enkelt døme kan illustrere dette. Har kjøpar fått eit gammalt hus der heile kjøkenet vert skifta ut på grunn av alvorlege manglar, kan det tenkjast at kjøpar no kan omsetje heile huset på marknaden til ein høgare pris enn om det gamle kjøkenet hadde vore mangelfritt. I tillegg vil kjøkenet no vare 20 år lenger enn det gamle, og realkreditor vil ha lågare laupande utgifter som følge av at dei nye kvitevarene er langt mindre straumkrevjande enn dei gamle. Spørsmålet i det følgjande er om slike fordelar skal avkortast i prisavslaget.

---

<sup>302</sup> Dette gjeld med mindre vi likevel kjem til at realkreditor har handla forsvarleg. Sjå punkt 5.4.

<sup>303</sup> Skjefstad (2016) s. 143.

Vi skal sjå at svaret på problemstillinga ikkje er heilt klart, og at vi vanskeleg kan kome nærare eit svar enn ved å stille opp nokre retningsliner for vurderinga. Det er dermed dette som er føremålet med den vidare drøftinga.

### **5.5.2 Skil fordelane av auka verdi, forlenga levetid og sparte laupande kostnader gå til frådrag?**

Ordlyden i føresegnene om prisavslag gjev ikkje rettleiing for spørsmålet i det heile. Føresegnene som nemner rettekostnader seier berre at realkreditor skal ha dekt rettekostnader og ingenting om at eventuelle fordelar skal trekkjast frå.<sup>304</sup> Eventuelle frådrag må såleis forankrast i andre rettskjelder. Problemstillinga er heller ikkje kommentert i førearbeida til dei same prisavslagsføresegnene, og det kunne kanskje tyde på at slike frådrag ikkje skal skje ved prisavslag. I førearbeida til avhendingslova § 4-10 tredje ledd andre punktum, som gjeld kva som ligg i retting «for seljarens rekning», finn vi derimot utsegner som kan tyde på at fordelar av (påtvungen) standardauke ikkje skal laste kjøpar. Justisdepartementet uttaler følgjande:

«Sjølv om retting praktisk sett ikkje kan gjennomførast utan at delar av eigedomen vert betre enn dei etter avtala skulle vore, t d ved at mangelfulle vassrøyr vert bytt ut med nye, kan ikkje seljaren krevje at kjøparen skal betale for meirverdien. Men dette er eit omstende som tel med ved spørsmålet om rettinga kan valde seljaren slik kostnad eller ulempe at han eller ho i det heile ikkje har plikt til retting.»<sup>305</sup>

Her legg Justisdepartementet opp til at kjøpar ikkje må dekkje verdauken mangelen medfører dersom retting ikkje kan skje på annan måte: Seljar skal då dekkje fulle kostnader utan frådrag. Departementet viser likevel at dette kan gjere at seljar er fritteken frå retteplikt. Vi skal sjå nedanfor

---

<sup>304</sup> Handverkartenestelova § 25 andre ledd første punktum, bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum, avhendingslova § 4-12 andre ledd.

<sup>305</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 106.



at det er reist kritikk mot utsegnene, men isolert sett trekkjer utsegnene i retning av at det ikkje skal skje frådrag for verdauke ved retting. Krav på retting og krav på prisavslag utmålt etter rettekostnadar har så nært slektskap at utsegna bør ha tyding for føresegnene om prisavslag også: Etter begge føresegner er det lagt til grunn at realdebitor er ansvarleg for naudsynte rettekostnadar. Utsegnene talar difor for at vi iallfall skal vere varsame med å gjere avkorting for påtvungen standardauke.

I rettspraksis frå Høgsterett har vi fleire døme på at fordelar av standardauke er trekt frå i prisavslaget, utan at spørsmålet er nærare problematisert på prinsipielt grunnlag. I både Rt. 1998 s. 1510 (Hussoppdommen), Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen) og HR-2017-1073 har Høgsterett utan atterhald lagt til grunn at standardauke skal trekkjast frå,<sup>306</sup> og det kan kanskje tyde på at slikt frådrag alltid skal skje. Det følgjer likevel av to av avgjerdene i dei tidlegare instansane at i saka HR-2017-1073 var ikkje kjøpar usamd i at det måtte gjerast frådrag for standardheving,<sup>307</sup> og at i Takterrassedommen hadde kjøpar lagt fliser med varmekablar i staden for parkett.<sup>308</sup> Sjølv om desse forholda ikkje har vorte trekte fram som avgjerande i grunngevinga til Høgsterett, er det likevel tenkjeleg at det kan ha hatt tyding for spørsmålet om frådrag. I tillegg til praksis frå Høgsterett har vi rikhaldig rettspraksis frå underrettane der frådrag er gjort, utan at spørsmålet ser ut til å ha vorte problematisert.

Vi har også eksempel frå Høgsterett på at frådrag *ikkje* er gjort. I Rt. 1997 s. 825 (OBOS-dommen) var det spørsmål om framtidige reduserte vedlikehaldskostnadar skulle gå til frådrag i skadebota. Høgsterett kom til at frådrag ikkje skulle skje fordi det ikkje var «bevist at [skadelidnes] fremtidige vedlikeholds- og reparasjonsomkostningar er vesentlig redusert».<sup>309</sup> Det er ikkje heilt godt å seie kva Høgsterett eigentleg meiner med denne utsegna, og om utsegnene berre er eit uttrykk for ein bevis-

---

<sup>306</sup> Rt. 1998 s. 1510 (Hussoppdommen) s. 1520, Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen) avsnitt 34, HR-2017-1073 avsnitt 47.

<sup>307</sup> LG-2015-196305.

<sup>308</sup> LG-2001-797.

<sup>309</sup> Rt. 1997 s. 825 på s. 837.

byrderregel.<sup>310</sup> Kanskje peiker Høgsterett med utsegna «vesentlig redusert» også på at det gjeld ein viss minsteterskel for at frådrag skal skje, slik at avkorting er uaktuelt der fordelene er ubetydeleg.<sup>311</sup> Ein slik minsteterskel kan vi også finne spor av i underrettspraksis.<sup>312</sup> Det er vanskeleg å trekkje sikre slutningar frå avgjerda frå Høgsterett, men sett i samanheng med underrettspraksis kan den nok tyde på at det gjeld ein minsteterskel for frådrag for standardauke. Ut frå rettspraksis er det i det heile ikkje noko klart mønster på når frådrag for standardauke skal gjerast, men vi ser iallfall at slik avkorting er utbreidd.

Vidare har vi også i rettslitteraturen fleire døme på forfattarar som meiner at frådrag for slike fordelar skal gjerast. Både Benestad Anderssen og Simonsen kritiserer utsegnene frå førearbeida til avhendingslova § 4-10 tredje ledd om at kjøpar ikkje skal måtte dekkje meirverdien av standardauke, og dei ser ut til å meine at førearbeida ikkje kan ha særleg stor vekt for spørsmål om frådrag.<sup>313</sup> For prisavslagsregelen i avhendingslova § 4-12 andre ledd legg dermed Benestad Anderssen til grunn at frådrag for standardauke skal skje nærast uavgrensa, og Simonsen ser ut til å gjere det same for reglane om retting i bustadoppføringslova.<sup>314</sup> Hagstrøm på si side ser ikkje ut til å ha innvendingar mot utsegnene i førearbeida til rettetføresegna i avhendingslova § 4-10 tredje ledd, og legg til grunn at utsegnene må vere gyldige ved retting også utanfor eigedomskjøp.<sup>315</sup> For krav på skadebot meiner likevel Hagstrøm at avkorting for fordelane av standardauke skal skje, utan at det er særleg problematisert.<sup>316</sup> For skadebotretten har derimot Arnt E. Skjefstad teke til orde for at vi bør sjå meir nyansert på spørsmåla og at frådrag for fordelar i form av verdauke,

---

<sup>310</sup> Hagstrøm (2011) s. 578 og note 101.

<sup>311</sup> Sjå same stad og Skjefstad (2016) s. 154.

<sup>312</sup> Sjå til dømes LB-2015-132944 med utsegner om at levetida vart «vesentlig forlenget», og LH-2016-151610 der levetida var rekna å vere «marginalt forlenget» og frådrag difor vart nekta.

<sup>313</sup> Benestad Anderssen (2008) s. 224 med vidare tilvisingar og Simonsen (1999) s. 354–355 og Simonsen (2017) kapittel 19.2.4 b).

<sup>314</sup> Benestad Anderssen (2008) s. 290 og Simonsen (2017) kapittel 19.2.4 b) og 19.3.4.

<sup>315</sup> Hagstrøm (2011) s. 391–392.

<sup>316</sup> Same stad s. 577–578.

forlenga levetid og sparte laupande kostnader ikkje bør gjerast uavgrensa.<sup>317</sup> Heller ikkje ut frå rettslitteraturen er det altså enkelt å trekkje sikre slutningar om problemstillingane, men vi skal sjå at mykje tyder på at vi bør ha ei nyansert tilnærming til spørsmåla i tråd med synet til Skjefstad.

Balanseomsyn, som vi i kapittel 2 såg er sentrale bak prisavslagsreglane, gjev eigentleg ikkje mykje rettleiing for spørsmåla. På den eine sida kan omsynet til realdebitor tale for at frådrag skal gjerast. Om avkorting ikkje skjer, finansierer realdebitor i realiteten økonomiske fordelar som realkreditor ikkje har krav på etter kontrakten. Fordelane kan til dømes gjere at realkreditor kan selje bustaden eller kontraktsytinga vidare med stor gevinst, han kan ha kontraktsytinga i mange fleire år enn føresett eller han får betre likviditet som følgje av at utgifter han tidlegare måtte dekkje, ikkje lenger eksisterer. Fordelane gjer at realkreditor får ein slags overkompensasjon for mangelen, og då kan det kanskje seiast at kontraktsbalansen er skeiv i disfavour av realdebitor.<sup>318</sup>

På den andre sida verkar det ikkje alltid rimeleg at realkreditor sjølv må finansiere fordelar som han strengt tatt ikkje har ønskt. Det er realdebitor som er ansvarleg for situasjonen realkreditor har hamna i, og kan dermed synest å stå nærare til å bere fulle kostnader utan avkorting.<sup>319</sup> Når realkreditor må ut med eigne pengar for fordelar som er uomgjengelege, og dermed påtvungne, kan vi stille spørsmålsteikn ved om ikkje balansen i staden vert skeiv i realkreditors disfavour. Reine balanseomsyn ser altså ut til å trekkje i begge retningar, og det er vanskeleg å slutte noko ut frå slike omsyn.

I tråd med Skjefstads framstilling kan det vere grunn til å sjå nærare på særleg tre moment som kan ha tyding ved vurderinga om frådrag. Nokre av desse er ei forlenging (og utdjuping) av det vi såg rett ovanfor om balanseomsyna.

Det første er om dei nemnde forholda *eigentleg* inneber ein fordel for realkreditor. Ser vi på fordel av verdauke, er det ikkje sikkert ei auke i formuemassen til realkreditor er ein eigentleg fordel. Dette spørsmålet

---

<sup>317</sup> Skjefstad (2016) s. 142–160. Den vidare drøftinga er mykje inspirert av Skjefstad.

<sup>318</sup> Benestad Anderssen (2008) s. 290.

<sup>319</sup> Skjefstad (2016) s. 139–140.

heng saman med om vi skal ta omsyn til at realkreditor – særleg om han er privatperson – har (reine) bruksinteresser i ytinga. Vi har sett at det etter handverkartenestelova § 25 andre ledd og bustadoppføringslova § 33 andre ledd ikkje er noko krav om verdireduksjon, og at det same bør gjelde for avhendingslova § 4-12 der det er tale om forbrukarkjøp med næringsdrivande.<sup>320</sup> Tvert om er det ofte bruksinteressa (det mangelen har å seie for realkreditor) som er verdimålet ved utmålinga etter desse reglane, og då gjev det ikkje nødvendigvis meining å gjere frådrag for verdauke. Denne fordelan føreset nemleg at verdauken har verdi for realkreditor, og det bør ikkje utan vidare leggjast til grunn. Realkreditor kan realisere gevinsten ved å selje ytinga, men det kan vi ikkje krevje når han har skaffa seg ytinga nettopp for å ha den sjølv.<sup>321</sup> Om vi igjen tek dømet med det gamle kjøkenet, ville kanskje realkreditor ha levd med det i resten av sine dagar om det berre var mangelfritt. Då kan det ha lita tyding for han at han no har fått ei yting som objektivt sett er meir verdt, om det ikkje samstundes har noko å seie for bruken. Vi ser altså at fordelan av verdauke ikkje nødvendigvis er likeverdig med verdimålet der dette er bruksinteressa. For tilsvarande spørsmål ved skadebot meiner Skjefstad i tråd med dette at vi skal vere varsame med å avkorte verdauke når bruksinteresse er valt som uttrykk for full tapsdekning.<sup>322</sup>

Dette kan kanskje stille seg noko annleis etter prisavslagsregelen i avhendingslova § 4-12 der kjøpar og seljar er likeverdige partar. Vi såg i punkt 3.4 at for desse tilfella er verdimålet verdireduksjon, og rettekostnader kan vere eit mål på denne. Då er det på eit vis allereie bestemt at verdihøva er avgjerande. Etter denne regelen bør vi difor kanskje vere varsame med å gjere eit for stort nummer av kva bruksinteresser kjøpar har. Vi bør likevel ikkje miste av syne at føremålet til kjøpar med å kjøpe bustad gjerne utelukkande er å bu der sjølv, og då synest det å vere grunn til å leggje ei viss vekt på dei ovanfor nemnde omsyna likevel. Dessutan tyder som nemnt førearbeida til nettopp avhendingslova på at

---

<sup>320</sup> Punkt 3.4.

<sup>321</sup> Skjefstad (2016) s. 146.

<sup>322</sup> Same stad s.144–149 og 155–157.

frådrag ikkje alltid er rimeleg.<sup>323</sup> Dette er dermed moment som bør med i vurderinga også etter avhendingslova.

Om vi har sikre haldepunkt for at realkreditor faktisk har økonomiske føremål med kontraktsytinga, bør omsynet til realkreditors bruksinteresse ha mindre tyding etter både handverkarteneselova, bustadoppføringslova og avhendingslova. Har vi til dømes sikre haldepunkt for at kjøpar skal leige ut bustaden, kan det vere at rettearbeidet gjer at han no kan ta ein høgare leigepreis enn han elles kunne ha gjort. Er til dømes det gamle badet totalrenovert, er nok dette eit forhold som vil ha innverknad på kva pris ein leigetakar er villig til å betale. Dermed kan vi enklare seie at verdauka her inneber ein reell fordel for realkreditor.

Det er heller ikkje godt å seie om fordelar av forlenga levetid alltid inneber ein reell fordel. Fordelar av forlenga levetid byggjer nemleg på ein presumsjon om at det nye varer lenger enn det gamle, og det er vanskeleg å vite om denne presumsjonen er rett: Nye gjenstandar eller løysingar kan vise seg å verte utskiftingsmodne lenge før vi trudde, medan gamle gjenstandar kan vere så godt vedlikehaldne at dei varer lenger enn antatt.<sup>324</sup> Dessutan er det usikkert om realkreditor nokon gong får glede av fordelene: Vi veit ikkje om bustaden er selt eller om realkreditor i det heile tatt er i live når tida for utskifting kjem. Så individuelle forhold bør vi kanskje vere varsame med å leggje vekt på i denne samanhengen, men døma illustrerer likevel at fordelene av forlenga levetid er hefta med fleire usikre moment. Derimot må det kunne seiast at forlenga levetid inneber ein fordel om vi veit at kontraktsytinga er klar for utskifting eller anna oppgraderingsarbeid i nokså nær framtid. Ei avgjerd frå Borgarting Lagmannsrett, RG 2012 s. 756, er i samsvar med eit slikt synspunkt. Her var det på det reine at kjøpar måtte skifte ut ei leidning innan relativt kort tid uavhengig av mangelen, og ved utmålinga av prisavslaget tok lagmannsretten omsyn til dette. I slike tilfelle bør det vere rimeleg klart at den forlenga levetida er ein reell fordel for realkreditor, og det kan tale for frådrag.

---

<sup>323</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 106.

<sup>324</sup> Skjefstad (2016) s. 150.

For fordelar av sparte kostnader kan vi nok vere tryggjare på at det i regelen inneber ein faktisk fordel for realkreditor. Når utgifter realkreditor med sikkerheit må dekkje fell bort eller vert redusert, er det klart at dette er ein økonomisk fordel for realkreditor. Slike subjektive vurderingar som vi såg for dei to andre fordelane, gjer seg ikkje gjeldande for denne fordelan: Sparte kostnader er ein fordel for alle uansett korleis vi vrir og vender på det.<sup>325</sup>

*Det andre* vi bør ta omsyn til er kva eit eventuelt frådrag har å seie for likviditeten til realkreditor. Gjennom desse vurderingane kjem vi også naturleg inn på *det tredje* momentet, nemleg kor langt fram i tid vi bør gå når vi vurderer fordelane. For fordelane både av verdiauke, forlenga levetid og sparte kostnader vil realkreditor verte belasta her og no for fordelar som ligg i framtida (nær eller fjern) eller som kanskje aldri vert realiserte.<sup>326</sup> Vil kostnadane med retting til dømes vere 200 000 kroner, og rettinga medfører fordelar til 50 000 kroner, får realkreditor eit prisavslag på 150 000 kroner om vi skal avkorte fordelane. Skal realkreditor rette, må han dermed ut med 50 000 kroner av eiga lomme for å kunne gjennomføre det. Med unntak av sparte kostnader veit vi ikkje om realkreditor nokon sinne får realisert desse fordelane og utlikna eige utlegg. Er mangelen så alvorleg at realkreditor faktisk er nøydd til å rette, vil ei avkorting i sin ytste konsekvens gjere at han ikkje har råd likevel.<sup>327</sup> Desse momenta viser at vi iallfall bør vere varsame med å trekkje inn fordelar som ligg for langt fram i tid, for å hindre at frådraget vert for omfangsrikt. Skjefstad meiner i tråd med dette at utgangspunktet bør vere at vi berre gjer frådrag for fordelar som kan innkasserast nokså nært i tid.<sup>328</sup>

Til sist kan det vere grunn til å minne om at realdebitor kan verte friteken frå å svare prisavslag etter ei samhøevurdering.<sup>329</sup> I tråd med utsegnene frå førearbeida til avhendingslova § 4-10 tredje ledd vil even-

---

<sup>325</sup> Skjefstad (2016) s. 151.

<sup>326</sup> Same stad særleg s. 146, 152.

<sup>327</sup> Same stad s. 146.

<sup>328</sup> Same stad s. 157.

<sup>329</sup> Sjå kapittel 4.3.

tuelle fordelar realkreditor får vere eit moment i denne vurderinga, og då kjem vi nok unna dei mest urimelege resultatata for realdebitor.<sup>330</sup> I det heile kan vi seie at om sjølve kostnadane med retting ikkje er særleg høge, synest det å vere mindre grunn til å la standardauke påverke utmålinga. Det er nemleg først når rettekostnadane når eit visst nivå at økonomien til realdebitor vert direkte påverka, og då vil han potensielt vere friteken frå å dekkje rettekostnadar. Elles vil han eigentleg ikkje lide nokon økonomiske tyngsler ved at realkreditor får nyte godt av standardauke, medan, som vi har sett i dette punktet, situasjonen kan vere omvendt for realkreditor om vi kjem til at avkorting skal skje.

### 5.5.3 Samanfating

For å samanfatte ser vi at spørsmålet om frådrag for standardauke er nokså samansett, og det er vanskeleg å stille opp ein klar regel om at *det* og *det* alltid skal trekkjast frå. Vi har likevel sett at det synest å vere grunn til å gjere ei nokså nyansert tilnærming til spørsmålet, og at vi bør vere varsame med utan vidare å leggje til grunn at alle (latente) økonomiske fordelar er eigentlege fordelar for realkreditor. Særleg privatpersonar gjer gjerne ikkje avtalar for økonomiske føremål, og dette bør vi ta omsyn til ved vurderingane. Vi bør også ta omsyn til at realkreditor ofte er utan eiga skuld i situasjonen han har hamna i, og då er det ikkje alltid ei god løysing å la han finansiere ein fordel han ikkje har noko glede av. At fordelane er påtvungne, bør, i tråd med utsegnene i førearbeida til avhendingslova § 4-10 tredje ledd, ha meir tyngde enn dei har fått i rettslitteraturen.

Om frådrag skal skje eller ikkje må vurderast konkret i kvart tilfelle der sentrale moment bør vere om standardauken verkeleg inneber fordelar for realkreditor, kva økonomiske tyngsler realkreditor må lide og kor langt fram i tid fordelane eventuelt ligg. Nærare retningslinjer enn det som er skissert her, er det vanskeleg å gje ut frå dei rettskjeldene vi har om spørsmålet. Det kan i det heile sjå ut til at det er behov for at Høgsterett tek stilling til spørsmålet på prinsipielt grunnlag og klargjer nærare kva retningslinjer som skal gjelde for spørsmålet *om* og *når* frådrag for standardauke skal skje.

---

<sup>330</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) (avhendingslova) s. 106.

## 5.6 Seljars ansvar for prisavslag utmålt etter rettekostnader ved manglar på fellesareal

### 5.6.1 Innleiande merknadar

I dette siste punktet skal vi sjå på eit spørsmål som er særlege for avhendingslova, og som gjeld kva rettekostnader realkreditor har krav på å få dekt når mangelen gjeld feil eller skadar på fellesareal. Spørsmålet har vore oppe for Høgsterett i fleire avgjerder, og problemstillinga gjer seg nok ikkje sjeldan gjeldande ved kjøp av bustad i seksjonssameiger eller burettslag. For den som er seljar, har løysinga på spørsmålet stor tyding, og vi skal sjå at mykje kan tyde på at Høgsterett bør skifte retning i spørsmålet. Sjølv om problemstillinga har avgrensa tyding og rekkevidde i eit tverrkontraksrettsleg perspektiv, er den likevel interessant å drøfte.

Vi skal i det følgjande sjå særleg på to avgjerder frå Høgsterett: Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen) og Rt. 2010 s. 1305. I desse avgjerdene er det lagt til grunn at realkreditor har krav på å få dekt fulle rettekostnader for somme manglar på fellesareal gjennom prisavslag. For å få oversikt over spørsmålet og problematikken, skal vi først kort sjå på korleis forholdet mellom avhendingslova, eigarseksjonslova og burettslagslova er. Deretter skal vi sjå nærare på dei nemnde avgjerdene frå Høgsterett før vi til sist skal samanfatte rettstilstanden og sjå på nokre alternative løysingar.

### 5.6.2 Litt om det faktiske forholdet mellom avhendingslova, eigarseksjonslova og burettslagslova

Avhendingslova gjeld kjøp og sal av fast eigedom og andel i burettslag og er dermed den lova som regulerer forholdet mellom kjøpar og seljar ved kjøp og sal av bustad i eit sameige eller burettslag.<sup>331</sup> Spørsmålet om det ligg føre mangel, og kva sanksjonar kjøpar kan gjere gjeldande, skal avgjerast etter avhendingslova. Forholdet mellom den enkelte seksjonseigar eller andelseigar og sameiget eller burettslaget er derimot regulert av eigarseksjonslova og burettslagslova. Når kjøpet er gjennomført, trer

---

<sup>331</sup> Avhendingslova § 11 og § 1-1 a.



kjøpar inn som seksjonseigar eller andelseigar i staden for seljar og overtek alle rettar og plikter etter lova. Av eigarseksjonslova og burettslagslova går det mellom anna fram kven som er ansvarlege for vedlikehald av både dei enkelte seksjonane og av fellesareal. For å lette framstillinga skal vi i det vidare berre direkte omtale reglane i eigarseksjonslova, men med tilvisingar til dei tilsvarende reglane i burettslagslova.

Av eigarseksjonslova § 32 er det den einskilde seksjonseigar som er ansvarleg for å halde ved like si eiga brukseining, slik «at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges».<sup>332</sup> Ved mishald av denne vedlikehaldsplikta, er seksjonseigaren i utgangspunktet ansvarleg på grunnlag av eit kontrollansvar for å svare skadebot for tap dei andre seksjonseigarane får.<sup>333</sup> Det kan tenkjast at manglande vedlikehald av eiga brukseining fører til skader på areal som er felles, og dermed også tap for andre seksjonseigarar. I så fall vil seksjonseigaren kunne verte ansvarleg for dette tapet.<sup>334</sup> Tidlegare var ikkje skadebotansvar direkte regulert i eigarseksjonslova, men i rettspraksis og i rettslitteraturen vart det likevel lagt til grunn at seksjonseigaren kunne verte ansvarleg for tap om det låg føre skuld.<sup>335</sup>

Etter § 33 er det sameiget som har vedlikehaldsplikta for utvendige og innvendige fellesareal, og denne plikta omfattar også «reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader»,<sup>336</sup> med mindre det er fastsett i vedtektene at éin eller fleire seksjonseigarar skal ha denne plikta.<sup>337</sup> Det er altså seksjonssameiget eller burettslaget som er ansvarlege for vedlikehald, reparasjon og retting av fellesareal, men sjølve kostnadane med dette skal fordelast på dei einskilde seksjonane etter

---

<sup>332</sup> Regelen byggjer på den gamle eigarseksjonslova (1997) § 20, men er vesentleg presisert, jf. Prop. 39 L (2016–2017) (eigarseksjonslova) s. 173. Tilsvarende føresegn i burettslagslova § 5-12.

<sup>333</sup> Eigarseksjonslova § 34, burettslagslova § 5-13.

<sup>334</sup> Eigarseksjonslova § 34, jf. § 33 og burettslagslova § 5-13, jf. § 5-12.

<sup>335</sup> Prop. 39 L (2016-2017) (eigarseksjonslova) s. 105.

<sup>336</sup> Burettslagslova § 5-17.

<sup>337</sup> Eigarseksjonslova § 33 tredje ledd, og tilsvarende burettslagslova § 5-17 fjerde ledd.

eigarbrøk.<sup>338</sup> Slike kostnader vert normalt betalt gjennom felleskostnader som alle seksjonseigarar skal betale inn.

Vi ser altså at dersom det oppstår ein skade eller ein feil på eit fellesareal, så skal kostnadane til retting som hovudregel delast mellom seksjonseigarane. Kostnadane med retting skal berre fordelast annleis i den grad dette er fastsett i vedtektene på førehand, eller dersom skadane kjem av at seksjonseigaren ikkje har overhalde vedlikehaldsplikta si, og at han dermed er ansvarleg for å svare skadebot. Vi skal i det følgjande sjå kva tyding dette har, og bør ha, for utmåling av prisavslag utmålt etter rettekostnader for manglar på fellesareal.

### **5.6.3 Er seljar ansvarleg for rettekostnadane? Om Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305**

Spørsmålet om kjøpar har krav på prisavslag for fulle rettekostnader når mangelen er på fellesareal er, som nemnt, handsama i to avgjerder frå Høgsterett. Begge saker omhandlar sal av eigarseksjon, men avgjerdene har nok overføringsverdi også til sal av bustad i burettslag. Då avgjerdene vart avsagt var det den gamle eigarseksjonslova som gjaldt, men realitetane er stort sett dei same etter dagens eigarseksjonslov. Vi skal i det følgjande sjå på grunngjevinga til Høgsterett i begge avgjerdene.

Avgjerda Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen) gjaldt spørsmål om manglar både i sjølve eigarseksjonen og manglar på fellesareal. Kjøpar hadde oppdaga at parketten i stova var vasskadd, og skaden viste seg å kome frå ein lekkasje på ein takterrasse som eigarseksjonen hadde eksklusiv bruksrett til. Lekkasjen var ei følge av ein konstruksjonsfeil ved terrassen, og det var ein tidlegare eigar av eigarseksjonen som i si tid hadde bygd han. Takterrassen utgjorde eit fellesareal etter eigarseksjonslova, og det var dermed sameiget som var ansvarleg for å halde ved like og reparere takterrassen. Ut ifrå fråsegnene til seljar hadde ikkje sameiget føresegnar som sa at terrassen var omfatta av denne vedlikehaldsplikta, og Høgsterett problematiserte heller ikkje dette i si vurdering.<sup>339</sup>

---

<sup>338</sup> Eigarseksjonslova § 29 og burettslagslova § 5-19.

<sup>339</sup> Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen) avsnitt 11.

I spørsmålet om det låg føre ein mangel ved terrassen, kom Høgsterett etter ei konkret vurdering til at både salsoppgåva og kjøpsavtalen var formulert på ein slik måte at takterrassen måtte reknast å vere ein del av avtalen mellom partane. Dermed utgjorde dei omfattande skadane både på takterrassen og parketten manglar, og kjøpar hadde såleis krav på prisavslag. Det springande punktet i saka var korleis dette prisavslaget skulle utmålast. Seljar gjorde gjeldande at avslaget måtte vere avgrensa til kjøpar sine kostnader, medan kjøpar gjorde gjeldande at prisavslaget måtte dekkje fulle rettekostnader også for fellesarealet.

Høgsterett uttalte at det at det var tale om mangel på fellesareal, kan få tyding ved utmålinga av *prisavslaget*, sidan skadar på fellesareal «berører normalt samtlige sameiere, slik at utgiftene til utbedring må bæres i fellesskap.»<sup>340</sup> Det er ikkje heilt klart kva Høgsterett meiner med denne utsegna, men det ser ut til at Høgsterett her legg opp til at utgangspunktet må vere at seljar berre er ansvarleg for dei kostnadane som vil felle på kjøpar etter sameigebrøken hans. Høgsterett modifierer dette utgangspunktet og uttaler at i denne saka var takterrassen så nært knytt til seksjonen, at terrassen måtte reknast å vere ein del av seksjonen.<sup>341</sup> Når dette var høvet, meinte Høgsterett at kjøparane måtte ha krav på prisavslag for fulle kostnader i samband med rettinga av fellesarealet. Høgsterett uttaler til slutt i vurderinga at:

«[E]t eventuelt ansvar for sameiet begrunnet i manglende vedlikehold, kan ikke begrense kjøperens rettigheter etter avhendingslova. Det er ikke holdepunkter for at selgers ansvar etter avhendingslova er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar.»<sup>342</sup>

Høgsterett seier her eksplisitt at det ikkje spelar noka rolle for seljar sitt ansvar etter avhendingslova at sameiget er ansvarleg for å rette skadane på fellesarealet.

---

<sup>340</sup> Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen) avsnitt 27.

<sup>341</sup> Same stad avsnitt 30.

<sup>342</sup> Same stad avsnitt 30.

I Rt. 2010 s. 1305 var spørsmålet på nytt oppe for Høgsterett. I denne saka var det konstatert rotteangrep i golv- og veggkonstruksjonane i seksjonen som følgje av at seljaren hadde gjort mangelfullt moderniseringsarbeid. Høgsterett la til grunn at den mangelfulle konstruksjonen utgjorde eit fellesareal etter dåverande eigarseksjonslov av 1997 § 6.<sup>343</sup> Dermed var det sameiget som var ansvarleg for vedlikehaldet og reparasjonen av dette arealet, og sameiget hadde allereie dekt kostnadane med retting. Seljaren og forsikringsselskapet gjorde gjeldande at prisavslaget måtte vere avgrensa til den delen av rettekostnadane som ville falle på kjøparen etter sameigebrøken, og at ho ikkje kunne få prisavslag også for dei kostnadane som resten av seksjonseigarane skulle bere etter eigarseksjonslova. Kjøparen hadde ein munnleg avtale med sameiget om at rettekostnadane skulle tilbakebetalast dersom ho vann fram med prisavslagskravet overfor seljaren.

Høgsterett var ikkje samd med seljaren og forsikringsselskapet, og følgde i staden lina frå Takterrassedommen. Førstvoterande siterer frå den tidlegare avgjerda at det avgjerande for prisavslaget er om fellesarealet er «forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten.»<sup>344</sup> Førstvoterande uttaler vidare med tilvising til Rt. 2003 s. 387 at for manglar som «berører samtlige sameiere», så får kjøpar berre «prisavslag etter seksjonsens sameiebrøk».<sup>345</sup> Dermed er omfanget av eigaransvaret etter eigarseksjonslova og seljaransvaret etter avhendingslova ulikt, og Høgsterett samanfattar rettstilstanden slik:

«Grensedragningen mot hva som er mangel i fellesareal med et primæransvar for sameiet etter eierseksjonsloven § 23, er dermed ikke nødvendigvis sammenfallende med hva som er mangel i fellesareal med et primæransvar for selgeren av seksjonen etter avhendingsloven. Førstvoterendes uttalelse i takterrassedommen

---

<sup>343</sup> Tilsvarande definisjon i dagens eigarseksjonslov § 4 bokstav e.

<sup>344</sup> Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 46.

<sup>345</sup> Same stad.

avsnitt 30 må forstås slik at hva som er del av bruksenheten må bedømmes særskilt 'i forhold til avhendingslova.»<sup>346</sup>

### 5.6.4 Samanfatning og vurdering

For å samanfatte er det etter desse to avgjerdene klart at seljar er fullt ut ansvarleg for manglar på fellesareal så langt arealet er så nært knytt til brukseininga at det må seiast å vere ein del av den. Dermed kan fellesareal vere rekna som ein del av brukseininga etter avhendingslova, sjølv om det etter eigarseksjonslova er tale om to separate areal med ulike ansvarsforhold. Det spelar då etter avhendingslova ikkje noka rolle korleis ansvarsforholda etter eigarseksjonslova eller burettslagslova er, og altså om det i realiteten er seksjonseigarane i fellesskap som skal dekkje kostnadane med retting. Unntak frå dette gjeld der mangelen får tyding for alle seksjonseigarane. Då er det i så fall berre dei rettekostnadane som vil falle på vedkomande seksjon, som er relevante ved utmålinga av prisavslaget.

Vi kan stille spørsmålsteikn ved om løysinga Høgsterett har lagt opp til i avgjerdene, er god. Sett frå kjøpar sitt perspektiv er det utvilsamt lett vint ikkje å måtte halde seg til både sameiget og til seljar; kjøpar kan enkelt krevje rettekostnadane frå seljar utan å måtte vente på ei avklaring frå sameiget. På denne måten blir dessutan seljar ansvarleg for alt som er omtalt i salsdokumenta.<sup>347</sup> Avgjerdene er likevel problematiske av fleire årsaker, og avgjerdene er også kritiserte i rettslitteraturen.<sup>348</sup> Vi kan merke oss at det er grunngjevingane i avgjerdene som er problematiske, og ikkje resultatet. I Takterrassedommen var det nemleg ein tidlegare eigar som var årsak til skaden, medan i Rt. 2010 s. 1305 var det seljar sjølv. Særleg i den siste avgjerda, der det var seljar sjølv som var direkte årsak til skadane, var det i og for seg rimeleg at ho vart ansvarleg for rettekostnadane. Dette er likevel ikkje ein føresetnad for resultatet i avgjerdene. Høgsterett stiller i staden som eit alminneleg prinsipp at

---

<sup>346</sup> Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 46.

<sup>347</sup> Benestad Anderssen (2016) s. 256, jf. Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen) avsnitt 27 og 28.

<sup>348</sup> Benestad Anderssen (2016) s. 256 og 733, Bremset/Hjorth (2011).

for somme fellesareal skal seljar fullt ut vere ansvarleg for å dekkje rettekostnader *uavhengig* av årsaka til skadane. Det er dette som skaper rot i systemet, og det skal vi sjå nærare på i det følgjande.

Avgjerdene skaper vanskar som er av reint praktisk art. Høgsterett legg opp til at vi skal skilje mellom ulike typar fellesareal for å kome fram til omfanget av mangelsansvaret til seljar. I nokre høve byr avgrensingsnorma Høgsterett har stilt opp på utfordringar. Om kjøpar har kjøpt den einaste eigarseksjonen i øvste etasje, og det ligg føre ein alvorleg skade på trappa opp til denne etasjen, kan vi då seie at mangelen «berører samtlige sameiere» eller berre seksjonseigaren som faktisk brukar trappa? Her synest det å vere behov for endå klarare presiseringar og avgrensingar om Høgsterett framleis vil halde fast på løysinga.

Etter avhendingslova § 4-12 andre ledd er rettekostnader presumert å samsvare med verdireduksjonen, og det bør då vere *kjøpar* sine kostnader som er det relevante verdimålet. Ein ny kjøpar vil gjerne vurdere verdien av bustaden ved å trekkje ifrå eventuelle rettekostnader. Når den aktuelle seksjonseigaren berre skal dekkje kostnader etter sameigebrøken sin, er det grunn til å tru at det berre er desse kostnadane ein ny kjøpar vil bry seg om. Hadde prisavslaget i staden vorte utmålt etter avhendingslova § 4-12 første ledd, ville kjøpar fått prisavslag utmålt etter den relative verdireduksjonen. Det er ikkje usannsynleg at ein slik verdireduksjon ville ha vorte lågare enn dei konkrete rettekostandane. Det er nok gjerne slik at ein mangel på fellesareal gjev ein mindre marknadsreaksjon enn der mangelen er inne i sjølve eigarseksjonen og som kjøparen sjølv må rette.<sup>349</sup> Storleiken på rettekostnader er derimot dei same anten mangelen er på fellesareal eller inne i sjølve eigarseksjonen. Rettekostnader synest i det heile å vere eit dårleg verdimål ved utmålinga av prisavslag ved slike typar manglar. Årsaka til at Høgsterett ikkje vurderte prisavslagskravet under alternativet i avhendingslova § 4-12 første ledd, er ikkje godt å seie.

Som vi såg i kapittel 2, er eitt av føremåla med prisavslagsføresegna i avhendingslova § 4-12 å rette opp att balansen mellom partane. Løysinga Høgsterett har lagt opp til i avgjerdene, sikrar neppe dette omsynet på ein god måte. Om sameiget eller burettslaget rettar skadane på fellesarealet,

---

<sup>349</sup> Sjå også Bremset/Hjorth (2011) s. 76.

samstundes som kjøpar får full kompensasjon frå seljar, får kjøpar i realiteten ein dobbeltkompensasjon som det er vanskeleg å forsvare. Dette kan føre til ein ubalanse i kontraktsforholdet som prisavslag nettopp er meint å forhindre. I Rt. 2010 s. 1305 var det rett nok slik at kjøparen hadde inngått ein avtale om tilbakebetaling av den delen av rettekostnadane som ikkje ville falle på henne dersom prisavslagskravet skulle føre fram. Dermed ville prisavslaget i realiteten berre medføre at kjøpar fekk dekt sine eigne rettekostnadar. Dette var likevel ingen føresetnad for Høgsterett – tvert i mot uttalte Høgsterett at rettinga frå sameiget ikkje hadde noko å seie for resultatet. Om kjøpar skal betale tilbake rettekostnadane eller ikkje, bør uansett ikkje spele noka rolle: Det er slett ikkje noko betre at sameiget får ei vinning enn at kjøpar gjer det. At seljar i realiteten dekkjer kostnadar for ein tredjemann, er nok tvert om langt verre.

Uansett kva som er situasjonen, står altså seljar att som taparen, og kontraktsbalansen er skeiv i disfavor av seljar der han må dekkje fulle rettekostnadar. Vi kan også sjå det slik at om seljar ikkje hadde avhenda eigarseksjonen, men i staden budd der sjølv, hadde han ikkje måtta dekt meir enn det som fell på seksjonen etter sameigebrøken. Det verkar dermed noko underleg at ansvaret hans vert utvida når han avhender seksjonen. Spørsmålet kan kanskje stille seg annleis om seksjonseigaren er ansvarleg for å svare skadebot til dei andre seksjonseigarane, altså om han etter eigarseksjonslova eller burettslagslova faktisk er ansvarleg for å dekkje fulle rettekostnadar. I allfall etter dagens lov der kontrollansvaret er ansvarsgrunnlag, kan det gje meining om seljar då må svare prisavslag for fulle rettekostnadar. Her ville nemleg seljaren ha vore ansvarleg for fulle rettekostnadar om det framleis var han som budde der.

Vi ser i det heile at det kan oppstå nokså kompliserte vurderingar av kva rettekostnadar som skal dekkjast ved utmålinga av prisavslaget, om vi alltid må klarleggje korleis dei endelege ansvarsforholda etter eigarseksjonslova eller burettslagslova er. Eitt av omsyna bak reglane om prisavslag er at det inneber eit enkelt oppgjer,<sup>350</sup> og dette kjem i bakgrunnen når vi legg opp til så kompliserte vurderingar. Rettekostnadar synest i det heile å vere eit dårleg mål på verdireduksjonen i dei tilfella

---

<sup>350</sup> Sjå punkt 2.4.

der det er tale om manglar på fellesareal. Vi såg ovanfor at det kan vere grunn til å tru at verdireduksjonen etter avhendingslova § 4-12 første ledd vil vere mindre enn rettekostnadane. Då er det nok i staden betre å utmåle prisavslaget etter regelen i avhendingslova § 4-12 første ledd for å gje eit meir presist avslag, og for å unngå innfløkte vurderingar etter andre ledd. Står vi likevel overfor ein situasjon der vi har klart føre oss kva rettekostnadar kjøpar *endeleg* skal bere etter eigarseksjonslova eller burettslagslova, er det neppe noko i vegen for å setje prisavslaget til desse kostnadane.

Etter dette synest det å vere grunn til å seie at Høgsterett bør skifte retning om spørsmålet på ny blir aktualisert i domstolane.<sup>351</sup> Høgsterett bør i så fall kople vurderinga av ansvarsforholda mellom seljar og kjøpar etter avhendingslova saman med ansvarsforholda etter eigarseksjonslova og burettslagslova, eller eventuelt utmåle prisavslaget etter avhendingslova § 4-12 første ledd.

---

<sup>351</sup> Benestad Anderssen (2016) s. 733.



## 6 Avsluttande merknadar

I avhandlinga har vi sett på ein sentral mishaldssanksjon i norsk kontraktsrett. Sjølv om prisavslag er ein sentral sanksjon, har vi sett at emnet reiser uavklarte spørsmål både for prisavslag i seg sjølv, prisavslag utmålt etter rettekostnader og også for krav på skadebot for rettekostnader.

Innleiingsvis i avhandlinga vart det peikt på at prisavslag utmålt etter rettekostnader har uklare grenser til retting og skadebot, og at vi skulle sjå nærare på samanhengane mellom åtgjerdene.<sup>352</sup> Vi har sett at prisavslag utmålt etter rettekostnader kan vere både ein utmålingsmetode ved prisavslag og ein regel om objektiv skadebot. Det vart reist spørsmål om det er uheldig av lovgjevar å blande saman prisavslag og objektiv skadebot, og om dette kan skape rot i systemet.<sup>353</sup> I avhandlinga har vi sett at dei spørsmåla vi har sett på som er sams for prisavslag og skadebot etter dei objektive reglane for mishalden retteplikt, skal løysast likt.<sup>354</sup> At nemninga «prisavslag» ikkje passar godt i alle høve vi står overfor, har nok dermed størst tyding for den som er oppteken av å halde fast på systematikken.

I innleiinga vart det sagt at vi skulle sjå på ein del prinsipielt interessante problemstillingar.<sup>355</sup> Vi har mellom anna sett at sjølv om verdireduksjon tradisjonelt har vore eit krav for prisavslag, så kan vi ikkje lenger seie at dette er eit krav på ålment grunnlag.<sup>356</sup> Vi har også sett at det heilt sentrale for om realkreditor kan krevje retting eller rettekostnader dekte, anten gjennom prisavslag eller skadebot, er om rettekostnadane er samhøvelege.<sup>357</sup> Samhøvevurderinga sørgjer for at mishaldssystemet heng godt saman, og realkreditor kjem ikkje stort lenger ved å gjere den eine åtgjerda gjeldande føre den andre. Vi har også sett at somme følgjeskadar

---

<sup>352</sup> Punkt 1.1.

<sup>353</sup> Punkt 2.5.

<sup>354</sup> Sjå særleg kapittel 4.

<sup>355</sup> Punkt 1.1.

<sup>356</sup> Punkt 3.4.

<sup>357</sup> Punkt 4.3.

bør vere omfatta både av prisavslagsregelen i bustadoppføringslova § 33 andre ledd første punktum og av sjølve mangelsomgrepet.<sup>358</sup>

I innleiinga vart det også sagt at vi skulle sjå på ein del meir konkrete, praktiske problemstillingar knytt til prisavslag utmålt etter rettekostnader.<sup>359</sup> I avhandlinga har vi sett at det også her er fleire spørsmål som er uavklarte. Vi har mellom anna sett at det er uklart kva tidspunkt som skal vere avgjerande ved utmålinga av prisavslaget, men at rette- eller dekningstidspunktet bør leggjast til grunn.<sup>360</sup> Vi har også sett at vi bør ha ei nyansert tilnærming til spørsmålet om fordelar av standardauke skal gå til frådrag i prisavslaget, og at vi har få rettskjelder knytte til dei nærare grensene for slike frådrag.<sup>361</sup> Der vart det trekt opp nokre retningsliner som kan vere til hjelp når vi står overfor slike spørsmål om frådrag av standardauke.

---

<sup>358</sup> Punkt 5.3.

<sup>359</sup> Punkt 1.1.

<sup>360</sup> Punkt 5.2

<sup>361</sup> Punkt 5.5.

## 7 Kjelderegister

### Litteratur

- Aubert (1901) Aubert, Ludvig M.B, *Den norske obligationsrets specielle del*, 2. utg., 1901.
- Augdahl (1978) Aughdal, Per, *Den norske obligasjonsretts almindelige del*, 5. utg., 1978.
- Benestad Anderssen (2008) Benestad Anderssen, Harald, *Avhendingsloven med kommentarer*, 1. utg., 2008.
- Benestad Anderssen (2016) Benestad Anderssen, Harald, *Mangler ved omsetning av boliger*, 2016.
- Bergem (2008) Bergem, John Egil, Berte-Elen R. Konow og Stein Rognlien, *Kjøpsloven 1988 og FN-konvensjonen 1980 om internasjonale løsørekjøp med kommentarer*, 3. utg., 2008.
- Bergsåker (2013) Bergsåker, Trygve, *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven*, 5. utg., 2013.
- Bergsåker (2016) Bergsåker, Trygve. «Fradrag for forsikringsutbetaling ved utmåling av prisavslag – Høyesteretts dom 28. April 2016 (HR-2016-901-A)», *Nytt i Privatretten* nr. 3 (2016).
- Bremset/Hjorth (2011) Bremset, Øystein Myre og Peter Bugge Hjorth. «Rt. 2010 s. 1305 – Bør selgeransvaret etter avhendingsloven være større enn eieransvaret etter eierseksjonsloven?», *Tidsskrift for eiendomsrett* nr 2 (2011), s. 71-79.

- Brodtkorb/Øverby (2014) Brodtkorb, Hans Christian og Lars Øverby. «Kan byggherren kreve erstattet anslåtte utbedringskostnader?», *Lov og Rett* nr. 6 (2014), s. 360-377.
- Giertsen (2014) Giertsen, Johan, *Avtaler*, 3. utgåve 2014.
- Hagerup (1884) Hagerup, Francis, *Om kjøb og salg*, 1884.
- Hagstrøm (2011) Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, 2. utg., 2011.
- Hagstrøm/Bruserud (2014) Hagstrøm, Viggo og Herman Bruserud, *Entrepriserett*, 2014.
- Holdø (2004) Holdø, Håvard. «Prisavslagsinstituttet i norsk kontraktlovgivning», *Jussens Venner* (2004), s. 35-53.
- Holdø (2006) Holdø, Håvard. «NS 8405 – prisavslag som mangelsbeføyelse» i *Tidsskrift for forretningsjus* nr. 1 årgang 12 (2006), s. 16-45.
- Hov/Høgberg (2017) Hov, Jo og Alf-Petter Høgberg, *Obligasjonsrett*, 2017.
- Haaskjold (2017) Haaskjold, Erlend, *Obligasjonsrett. En innføring*, 2017.
- Iversen (2000) Iversen, Torstein, *Erstatningsberegning i kontraktsforhold*, 2000.
- Johnston (1999) Johnston, David, *Roman Law in context*, University of Cambridge, 1999.
- Krokeide (1977) Krokeide, Kjetil. «Forutsetningslæren og misligholdsbegrepet – særlig i langsiktige kontraktsforhold», *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 1977, s. 569-649.

- Krüger (1989) Krüger, Kai, *Norsk kontraktsrett*, 1989.
- Krüger (1999) Krüger, Kai, *Norsk kjøpsrett*, 4. utg., 1999.
- Lassen (1897) Lassen, Dr. Julius, *Haandbog i Obligationsretten. Speciel del*, 1897.
- Lilleholt (2001) Lilleholt, Kåre, *Avtale om ny bustad*, 2001.
- Lilleholt (2017) Lilleholt, Kåre, *Kontraktsrett og obligasjonsrett*, 2017.
- Lilleholt (2017a) Lilleholt, Kåre. «Høgsterettsdom 9. Mars 2017. Mangel i form av ikkje godkjent utleigereal gav krav på skadebot for verdireduksjonen (HR-2017-515-A)», *Nytt i Privatretten* nr. 2 (2017).
- Lilleholt (2018) Lilleholt, Kåre. (2018) «Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)» *Norsk lovkommentar, Gyldendal Rettsdata* [sitert 19.03.2018]
- Løken (1985) Løken, Henriette Christie, *Mangler ved eiendomssalg*, 1985.
- Monsen (2010) Monsen, Erik. «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser», *Jussens Venner* (2010), s. 157-203.
- Nordtveit (2017) Nordtveit, Ernst. (2017) «Kommentar til avhendingslova» i *Norsk lovkommentar, Gyldendal Rettsdata* [sitert 15.03.2018]
- Nygaard (2007) Nygaard, Nils, *Skade og ansvar*, 6. utg., 2007.

- Roe (2013) Roe, Eric J. (2013) «Lov om håndverkertjenester m.m for forbukere» *Norsk Lovkommentar, Gyldendal Rettsdata* [sitert 21.03.2018]
- Sandvik (1977) Sandvik, Tore, *Kommentarer til NS 3401, 1977.*
- Selvig/Lilleholt (2015) Selvig, Erling og Kåre Lilleholt, *Kjøpsrett til studiebruk*, 5. utg., 2015.
- Simonsen (1999) Simonsen, Lasse. «Kreditors mangelsbeføyelser – særlig for tilvirkningskontraktene», *Jussens Venner* (1999), s. 305-398.
- Simonsen (2017) Simonsen, Lasse, *Bustadoppføringslova*, digital utgåve, Rettsdata.no.
- Skjefstad (2016) Skjefstad, Arnt. E, *Erstatningsberegning – særlig om fradrag for fordeler*, 2016.
- Snipsøy (2016) Snipsøy, Bjarne. «Utbedringsplikten i kommersielle tilvirkningskjøp. Om bakgrunnsretten og reguleringene i utvalgte standardkontrakter», *MarIus* nr. 466 (2016).
- Snipsøy (2017) Snipsøy, Bjarne. «Forholdet mellom mangelsbegrepet og «utviklings- og følgeskader» - særlig om mangelsbegrepets betydning for omfanget av krav på retting og prisavslag», *Lov og Rett* nr. 4 (2017), s. 230-243.
- Sæbø (2003) Sæbø, Rune, *Motregning*, 2003.
- Woxholt (2000) Woxholt, Geir. «Berikelsesfradrag ved ineffektive kommersielle kontrakter», *Jussens Venner* (2000), s. 180-198.

## Lovgjeving

Avhendingslova	Lov om avhending av fast eigedom av 3. juli 1992 nr. 93.
Pakkereiselova	Lov om pakkereiser og reisegaranti av 25. august 1995 nr. 57
Burettslagslova	Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39
Bustadoppføringslova	Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43.
Eigarseksjonslova	Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65
Eigarseksjonslova (1997)	Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
Eigedomsmeklingslova	Lov om egedomsmekling av 29. juni 2007 nr. 73.
Forbrukarkjøpslova	Lov om forbrukarkjøp av 21. juni 2002 nr. 34.
Handverkartenestelova	Lov om handverkartenester m.m. for forbrukarar av 16. juni 1989 nr. 63.
Husleigelova	Lov om husleige av 26. mars 1999 nr. 17.
Husleigelova (1939)	Lov om husleige av 16. juni 1939 nr. 6.
Kjøpslova	Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27.
Kjøpslova (1907)	Lov om kjøb 24. mai 1907 nr. 2

## Førearbeid

Innst. O. nr. 51 (1987-1988) (kjøpslova)	Innst. O. nr. 51 (1987-1988) Innstilling frå justiskomiteen om a) Kjøpslova og B) Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsekjøp, vedtatt 11. april 1980
Innst. O. nr. 71 (1991-1992) (avhendingslova)	Innst. O. nr. 71 (1991-1992) Innstilling frå justiskomiteen om lov om avhen- delse av fast eigedom (avhendelsesloven).
Motiv til kjøpslova (1904)	Motiver til Udkast til lov om kjøb, 1904.
NOU 1976: 34 (kjøpslova)	NOU 1976: 34 Lov om kjøp
NOU 1992: 9 (bustadoppføringslova)	NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov
Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) (bustadoppføringslova)	Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) Om lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m m (bustadoppføringslova)
Ot.prp. nr. 29. (1988-1989) (handverkartjenestelova)	Ot.prp. nr. 29 (1988-89) Om lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere.
Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) (forbrukarkjøpslova)	Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) Om lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpslova)
Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) (avhendingslova)	Ot.prp. nr. 66 (1990-91) Om lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)



Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) (kjøpslova)	Ot.prp. nr. 80 (1986-87) Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for in- ternasjonale løsørekjøp, vedtatt 11. april
Prop. 39 L (2016-2017) (eigarseksjonslova)	Prop. 39 L (2016-2017) Lov om eier- seksjoner (eierseksjonsloven)

## Rettspraksis

### Høgsterett

Rt. 1933 s. 1218

Rt. 1954 s. 177

Rt. 1954 s. 32

Rt. 1983 s. 342

Rt. 1986 s. 463

Rt. 1992 s. 1469 (Leigebildommen)

Rt. 1997 s. 825 (OBOS-dommen)

Rt. 1998 s. 1510 (Hussoppdommen)

Rt. 2000 s. 199 (Pelsdyrhalldommen)

Rt. 2003 s. 387 (Takterrassedommen)

Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinnedommen)

Rt. 2008 s. 963 (Rottedommen)

Rt. 2010 s. 1305

Rt. 2010 s. 1395

Rt. 2012 s. 1138

Rt. 2012 s. 1904

HR-2016-1386-U

HR-2016-901

HR-2017-1073

HR-2017-2102

HR-2017-515

HR-2018-392

## Lagmannsrettane

LA-2011-70536  
LB-2015-132944  
LB-2015-94057  
LG-2001-797  
LG-2005-176176-1  
LG-2006-014565  
LG-2010-157037  
LG-2015-196305  
LH-2016-151610  
LH-2017-103883  
RG 1959 s. 90  
RG 1996 s. 890  
RG 2012 s. 756

## EU-domstolen

Sag C-65/09 og C-87/09, Gebr. Weber GmbH (C-65-09) mod Jürgen Wittmer og Ingrid Putz (C-87/09) mod Medianess Electronics GmbH,

## Anna

NS 8405      NS 8405: 2008. Norsk bygge- og anleggskontrakt  
NS 8415      NS 8415: 2008. Norsk underentreprisekontrakt vedrørende  
                 utførelse av bygge- og anleggsarbeider  
NS 3401      NS 3401: 1969. Alminnelige kontraktsbestemmelser om  
                 utførelse av bygg- og anleggsarbeider  
CISG          United Nations Convention on Contracts for the Interna-  
                 tional Sale of Goods

THE SCANDINAVIAN INSTITUTE OF MARITIME LAW is a part of the University of Oslo and hosts the faculty's Centre for European Law. It is also a part of the cooperation between Denmark, Finland, Iceland, Norway and Sweden through the Nordic Council of Ministers. The Institute offers one master programme and several graduate courses.

The core research areas of the Institute are maritime and other transport law as well as petroleum and energy law, but the members of the Institute also engage in teaching and research in general commercial law.

In MARIUS, issued at irregular intervals, articles are published in the Nordic languages or English.

ISSN: 0332-7868

