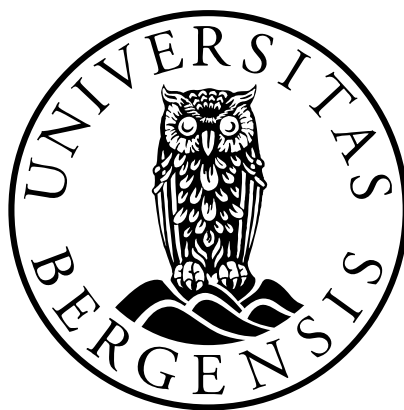


Kjøpers adgang til å kreve prisavslag ved ikke-verdireduserende mangel

Ved kjøp av fast eiendom og i entrepriseavtaler

Kandidatnummer: 202

Antall ord: 13 672



JUS399 Masteroppgave

Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

07.06.2021

Innholdsfortegnelse

1.0 Innledning	5
1.1 Tema og problemstillinger	5
1.2 Rettskildebildet og de rettslige utgangspunktene for problemstillingene	6
1.2.1 Kort om retningslinjer for regeldanning av ulovfestet rett.....	7
1.3 Fremstillingen videre.....	7
2.0 Beregningsmodeller for prisavslag – Hvilken plass har «subjektivt prisavslag» ved siden av de øvrige beregningsmodellene?	8
2.1 Beregningsmodeller for utmåling av prisavslag.....	8
2.1.1 Forholdsmessig prisavslag – prosentmodellen.....	9
2.1.2 Prisavslag tilsvarende rettekostnadene – utbedringsmodellen	10
2.1.3 Prisavslag ved næringsentreprise – verdiminus- og besparelsesmodellen.....	11
2.1.4 Skjønnsmessig utmåling av prisavslag.....	11
2.1.5 Subjektivt prisavslag	12
2.2 Introduksjon til og redegjørelse for innholdet i uttrykket «subjektivt prisavslag»	12
2.2.1 Forhold som skaper subjektiv verdireduksjon i entreprisetavtaler og ved kjøp av fast eiendom	13
2.3 Hva kreves for at det skal konstateres subjektivt verditap?	14
3.0 Subjektivt prisavslag i lov og høyesterettspraksis	15
3.1 Lovregulerte eksempler på subjektivt prisavslag	15
3.2. Rettspraksis knyttet til forbrukerentreprise – HR-2018-392-A (Ringmur-dommen).....	15
4.0 Avhendingsloven § 4-12: Omfatter bestemmelsen subjektivt prisavslag?	17
4.1 Lovtekst og forarbeider	17
4.2 Gir lovvedtak fra 2019 om endringer i avhendingsloven grunnlag for antiteseslutning?	20
5.0 Forbrukerens adgang til subjektivt prisavslag ved kjøp av fast eiendom	21

5.1 Må avhendingsloven i forbrukersammenheng suppleres med en ulovfestet regel om subjektivt prisavslag?	21
5.1.1 Konklusjon	24
6.0 Subjektivt prisavslag i kommersielle avtaleforhold – fast eiendom og entreprise	25
6.1 Subjektivt prisavslag ved avtaler innenfor avhendingslovens virkeområde	25
6.1.1 Må avhendingsloven i avtaler mellom næringsdrivende suppleres med en ulovfestet adgang til subjektivt prisavslag?	25
6.1.1.1 Ivaretagelse av ideelle interesser utenfor den klassiske kontraktsretten	27
6.1.1.2 Tilbake til den tradisjonelle kontraktsretten	29
6.1.1.3 Konklusjon	30
6.2 Entreprisavtaler (næringsentreprise)	31
6.2.1 NS-systemet som rammeverk for kommersiell entreprise	31
6.2.2 Gir rettskildebildet grunnlag for å supplere NS-systemet med hjemmel for subjektivt prisavslag?	32
7.0 Subjektivt prisavslag i privatavtaler ved kjøp av fast eiendom	36
7.1 Er det rettskildemessig dekning for å supplere avhendingsloven?	36
7.1.2 Konklusjon	38
8.0 Utmåling av subjektive prisavslag ved kjøp av fast eiendom	39
8.1 Kort om reglene for utmåling av prisavslag etter avhendingsloven § 4-12	39
8.2 Hovedregelen om selgers retteadgang – prisavslag som subsidiær beføyelse	40
8.3 Retningslinjer for identifisering av «den verdireduksjonen mangelen representerer» for kjøper	41
8.3.1 Rettekostnader som naturlig utgangspunkt og ytterpunkt for prisavslagetets størrelse	41
8.3.2 Partenes forutgående kommunikasjon og sakkyndigvurderinger	41
8.3.3 Nedlagt innsats og balansebetragtninger som faktorer i utmålingsspørsmålet	42
8.3.4 Sammenfatning av momentene som innstrammer skjønnsutøvelsen ved utmåling av subjektivt prisavslag	43

9.0 Et framoverskuende blikk	43
9.1 Forholdet mellom gjeldende rett og EUs nye forbrukeravtaledirektiv	43
Kilderegister	46
Lov og lovforarbeider	46
Rettspraksis	47
Høyesterettspraksis.....	47
Lagmannsrettspraksis	47
EU-rettspraksis	47
Litteratur	47
Andre Kilder	49

1.0 Innledning

1.1 Tema og problemstillinger

Idealet og utgangspunktet om at avtaler skal etterleves etter sitt innhold, klarer ikke kontraktspartene alltid å leve opp til. Ved kontraktsbrudd kan en part rette misligholdssanksjoner mot medkontrahenten, eksempelvis krav om heving, retting eller prisavslag.

Masteroppgaven vil behandle spørsmål knyttet til prisavslagsadgangen i kontraktsforhold, og da særlig ved kjøp av fast eiendom og i entreprisetavtaler. Den grunnleggende idéen bak prisavslagsreglene er at prisreduksjonen skal kompensere for en mangel ved kontraktsobjektet som medfører at ytelsens økonomiske verdi påvirkes negativt.¹ Prisavslaget bidrar dermed til å gjenopprette den økonomiske ubalansen mangelen tilveiebringer. Prisavslagsinstituttet er tradisjonelt myntet på tilfeller hvor verdireduksjonen lar seg konstatere etter en objektiv målestokk.² Avhandlingen vil belyse sider som går utenfor denne tradisjonelle forutsetningen for prisavslag.

Retten til prisavslag er ikke alltid betinget av at det kan konstateres et økonomisk verdiminus på ytelsens.³ Avhandlingen vil rette søkelyset mot tilfeller hvor kontraktsavviket medfører en subjektiv reduksjon i nytte, opplevelse eller verdi for kjøper, men likevel slik at markedsverdien er uendret. Spørsmålet i oppgaven er om kjøper kan kreve prisavslag selv om mangelen er uten betydning for markedsverdien. Avhandlingen vil betegne denne formen for prisavslag som «subjektivt prisavslag», et begrep jeg vil redegjøre for nærmere i kapittel 2.2. Jeg vil drøfte dette spørsmålet i ulike partskonstellasjoner. Subjektivt prisavslag innebærer ikke et krav om objektivt økonomisk verdiforringelse. Følgelig avviker denne formen for prisavslag fra de tradisjonelle vilkårene for utmåling av prisavslag.

Avtalepartenes status og innholdet i avtalene varierer. Oppgaven vil undersøke i hvilken utstrekning den betalende part kan kreve prisavslag i ulike partskonstellasjoner og avtaletyper. Når det gjelder avtaletyper, vil oppgaven ha hovedfokus på kjøp av fast eiendom og entreprisetavtaler. Dette er kontrakter av vesentlig økonomisk størrelse, og prisavslag er en

¹ Se blant annet HR-2020-475-A avsnitt 149.

² Se Haaskjold (2017) s. 149, Hagstrøm (2011) s. 414 og Hagstrøm (2015) s. 213

³ Se HR-2018-392-A, HR-2020-475-A avsnitt 149, forbrukerkjøpsloven § 31 (2), håndverkertjenesteloven § 25 (2) og eiendomsmeglingsloven § 7-7.

praktisk viktig misligholdsbeføyelse i disse kontraktstypene.⁴ Hva angår partskonstellasjoner, vil oppgaven behandle spørsmålet om subjektivt prisavslag i tre ulike partssammensettinger:

- Avtaler mellom forbruker og næringsdrivende (forbrukeravtaler/forbrukerkjøp)
- Avtaler mellom to næringsdrivende parter (kommersielle kontrakter)
- Avtaler mellom to privatpersoner og ikke-kommersielle parter (privatavtaler)

1.2 Rettskildebildet og de rettslige utgangspunktene for problemstillingene

Masteroppgaven er av rettsdogmatisk karakter, da den vil undersøke innholdet i gjeldende rett. Problemstillingene må derfor løses ved bruk av juridisk metode.

Et sentralt utgangspunkt innenfor kontraktsretten er at både lovfestet og ulovfestet rett er fravikelig (deklaratorisk).⁵ Det fravikelige rettslige rammeverket omtales gjerne som bakgrunnsrett og får først betydning dersom avtalen ikke regulerer det rettslige spørsmålet som er aktuelt.⁶ Bakgrunnsretten vil da supplere avtalens taushet, og kan ha både lovfestet eller ulovfestet form. Der avtalen gjennom tolkning ikke gir hjemmel for subjektivt prisavslag, oppstår det spørsmål om bakgrunnsretten inneholder hjemmel for prisavslag i det konkrete tilfellet.

Når det gjelder avtaler om fast eiendom gir avhendingsloven⁷ regler for prisavslag i § 4-12. Loven får anvendelse ved alle de tre ovennevnte partssammensettingene, så lenge det er tale om frivillig avhending av fast eiendom, jf. § 1-1 (1). Det første spørsmålet blir om § 4-12 omfatter hjemmel for subjektivt prisavslag, eller om bestemmelsen avgrenser mot denne formen for prisavslag. Kommer en til at § 4-12 ikke rommer subjektivt prisavslag, blir problemstillingen om avhendingsloven kan suppleres med en ulovfestet hjemmel for subjektivt prisavslag.

Entreprisekontrakter er avtaler mellom en byggherre og en utbygger som omfatter bygge- eller anleggsoppdrag på fast eiendom – eksempelvis oppføring av enebolig. Dersom byggherren er forbruker og entreprenøren opptre i næringsvirksomhet, er avtaleforholdet lovregulert i bustadoppføringsloven.⁸ At forbrukeren kan kreve subjektivt prisavslag for

⁴ Haaskjold (2017) s. 148 og Bråthen (2013) s. 406

⁵ Dette utgangspunktet er en naturlig følge av kontraktsfriheten som grunnpilar.

⁶ Ved preseptorisk lovgivning gjelder imidlertid ikke dette fullt ut. Ved kollisjon mellom preseptorisk lov og kontrakt må kontrakten vike

⁷ Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom.

⁸ Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. § 1

avtaler innenfor bustadoppføringslovens virkeområde, er på det rene etter at Høyesterett i HR-2018-392-A («Ringmur-dommen») tilkjente forbrukeren prisavslag for subjektivt verditap. Utenfor forbrukertilfellene – i næringsentreprisavtaler der begge kontraktspartene er næringsdrivende – er situasjonen mer uklar. Næringsentreprise er ikke en lovregulert kontraktstype. Prinsipielt sett må det derfor først avklares om kontrakten gjennom tolkning gir grunnlag for subjektivt prisavslag, før det eventuelt vurderes om subjektivt prisavslag inngår i den ulovfestede bakgrunnsretten ved næringsentreprise.

Avhandlingens problemstillinger tar altså i hovedsak for seg spørsmål som angår identifisering og kartlegging av innholdet i bakgrunnsretten.

Ettersom jeg i kapittel 4 og 6.2.1 kommer til at verken avhendingsloven eller NS-kontraktene for entreprise gir hjemmel for subjektivt prisavslag, vil spørsmålet være om subjektivt prisavslag kan oppstilles på ulovfestet grunnlag.

1.2.1 Kort om retningslinjer for regeldanning av ulovfestet rett

For problemstillingene som knytter seg til etablering av ulovfestet rett – regeldanning – beror løsningen på en vurdering av om rettskildematerialet gir tilstrekkelig grunnlag for konstituering av regel. I et metodisk perspektiv innebærer dette prinsipielt sett identifisering av terskel for regeldanning i det konkrete tilfellet, og dernest en analyse hvor rettskildene vektas og holdes opp mot terskelen for regeldanning.

I denne omgang er det tilstrekkelig å kommentere at forutberegnelighetshensynets gjennomslagskraft er et styrende hensyn for hvilke krav vi stiller til rettskildene som utgjør grunnlaget for etablering av ulovfestet rett (regeldanning).⁹ Litt forenklet sagt kan vi si at terskelen for regeldanning er proporsjonal med forutberegnelighetshensynets styrke og gjennomslagskraft.

1.3 Fremstillingen videre

I kapittel 2 foretas en gjennomgang av ulike beregningsmodeller for utmåling av prisavslag, for så å se subjektivt prisavslag i sammenheng med øvrige beregningsmodeller. Det vil i dette kapitlet redegjøres nærmere for hva jeg mener med «subjektivt prisavslag», samt gis eksempler på typetilfeller som aktualiserer denne prisavslagsformen. I fortsettelsen av dette

⁹ Tande (2011) s. 27 flg. og Monsen (2011) s. 107

vil kapittel 3 gjennomgå eksempler fra lov og høyesterettspraksis hvor subjektivt prisavslag er anerkjent som aktuelt rettskrav.

I kapittel 4 skal jeg ta et nærmere blikk på reguleringen av prisavslag i avhendingsloven § 4-12, for å avklare hvorvidt denne bestemmelsen omfatter eller avgrenser mot subjektivt prisavslag.

I kapittel 5 og 7 er hovedspørsmålet om avhendingsloven kan suppleres med en ulovfestet hjemmel for subjektivt prisavslag, henholdsvis ved forbrukerkjøp og i privatavtaler. Kapittel 6 behandler kommersielle avtaleforhold – hvor begge parter er næringsdrivende – ved både entrepriseavtaler og kjøp av fast eiendom. De to hovedproblemstillingene her er (1) om avhendingsloven i kommersielle forhold kan suppleres med ulovfestet hjemmel for subjektivt prisavslag og (2) om byggherren ved næringsentreprise kan kreve subjektivt prisavslag på ulovfestet grunnlag.

Prisavslagsinstituttet er tradisjonelt basert på at det lar seg gjøre å identifisere et objektivt målbart økonomisk verdifall, typisk at markedsverdien er redusert med et nærmere bestemt beløp.¹⁰ Ved utmåling av subjektivt verditap, er parameterne mindre håndfaste, hvilket innebærer at denne type utmåling innbyr til utstrakt bruk av skjønn. I kapittel 8 vil jeg derfor forsøke å utkrystallisere noen retningslinjer for skjønnsb Bruken og dermed gi skjønnsutøvelsen et noe fastere innhold og tydeligere rammeverk.

Avslutningsvis vil kapittel 9 innta et framoverskuende blikk, ved å se på hvordan EU-rettslige forhold vil kunne ha påvirkning på någjeldende regler om subjektivt prisavslag.

2.0 Beregningsmodeller for prisavslag – Hvilken plass har «subjektivt prisavslag» ved siden av de øvrige beregningsmodellene?

2.1 Beregningsmodeller for utmåling av prisavslag

Prisavslag som sanksjonsverktøy forutsetter en mangel ved ytelsen. Forsinket ytelse gir ikke rett til prisavslag.¹¹ Tap som oppstår i forbindelse med forsinket kontraktytelse, må derfor

¹⁰ Haaskjold (2017) s. 149 og Hagstrøm (2011) s. 414. Se også Rt-1998-1510 og Rt-2000-199.

¹¹ Hagstrøm (2011) s. 423 og Haaskjold (2017) s. 418

søkes dekket gjennom erstatningsrettslige regler. Avvik ved tingens *egenskaper* – mangel – er altså grunnvilkåret for prisavslag.¹²

Mangelfull ytelse vil som hovedregel ha verdireduserende virkning, og dermed forrykke balansen i avtaleforholdet.¹³ Formålet med og funksjonen til prisavslag er å gjenopprette balanseforholdet i avtalen.¹⁴ Hvordan kompensasjonen skal utmåles, finnes det ulike beregningsmodeller for.

2.1.1 Forholdsmessig prisavslag – prosentmodellen

Forholdsmessig prisavslag er en beregningsmodell som er utbredt i lovgivningen.¹⁵

Beregningsmodellen tar utgangspunkt i kontraktobjektets verdi i kontraktmessig tilstand og den avtalte kontraktsummen, for så å avkorte vederlaget med tilsvarende prosentpoeng som verdireduksjonen utgjør målt i prosent. Kjøpsloven § 38 forklarer dette slik at «forholdet mellom nedsatt og avtalt pris» skal svare til «forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktmessig stand».

For å illustrere dette tenker vi oss en bolig som i mangelfri tilstand har en markedsverdi pålydende kr. 5 000 000, og at kjøper betaler nettopp dette. Like etter kjøpet viser det seg at det er mugg i kjelleren (en mangel), og etter innhenting av takst viser det seg at boligens markedsverdi som følge av mangelen er på kroner 4 000 000 (20% verdifall). Et forholdsmessig prisavslag vil da innebære avkortning av vederlaget med 20%, i dette tilfellet med 1 000 000 kroner. La oss tenke oss at kjøper betalte 4 000 000 kroner og i utgangspunktet gjorde et særdeles godt kjøp dersom eiendommen ikke var heftet med mangel. I etterkant blir så kjøper kjent med muggsituasjonen i kjelleren. Verdireduksjonen er fortsatt 20 %, men ettersom kjøper betalte under markedsverdi for boligen må han finne seg i et mindre prisavslag enn i førstnevnte eksempel. Avkortes fire millioner med 20% står vi igjen med 3 200 000 kroner, som betyr at kjøper i dette tilfellet ville fått 800 000 kroner i prisavslag dersom det ble utmålt etter forholdsmessighetsmodellen. Motsetningsvis: betaler kjøper mer enn markedsverdi, ville prisavslaget vært større enn det faktiske verdiminuset mangelen utgjør. For denne beregningsmodellen vil prisavslaget bare være tilsvarende verdiminuset dersom kjøper har betalt markedsverdi.

¹² Se eksempelvis hvordan mangel er definert i kjøpsloven § 17

¹³ Haaskjold (2017) s. 148

¹⁴ HR-2020-475-A avsnitt 149

¹⁵ Kjøpsloven § 38, avhendingslova § 4-12 (1) og forbrukerkjøpsloven § 31 (1)

Beregningsmodellen har tydelige koblinger til prisavslaget funksjon om å ivareta den *avtalte* balansen i avtaleforholdet.¹⁶

Som skissert ovenfor, beregnes det forholdsmessige prisavslaget ved bruk av proSENTsatsler – og modellen kan derfor betegnes som en prosentmodell. En forutsetning for å benytte denne beregningsmodellen er naturlig nok at det kan påvises en markedsverdi, både i kontraktmessig og mangelfull tilstand.¹⁷

Når avhendingsloven § 4-12 (1) taler om «forholdsmessig prisavslag», anlegges den samme beregningsmodellen som kjøpsloven § 38 gir anvisning på.¹⁸

2.1.2 Prisavslag tilsvarende rettekostnadene – utbedringsmodellen

En annen utbredt beregningsmodell er prisavslag utmålt etter kostnadene ved å få mangelen rettet – utbedringsmodellen.¹⁹ Denne beregningsmodellen passer godt på større kontraktobjekter hvor reparasjon gjerne er en naturlig måte å håndtere mangelen på, så som fast eiendom, entreprise og håndverkertjenesteytelser. Dette er trolig grunnen til at denne beregningsmodellen ikke er å finne i kjøpsloven eller forbrukerkjøpsloven, hvilket er to lover som begge regulerer kjøp av løsøregjenstander.

Utbedringsmodellen har en tydelig relasjon til utgangspunktet om at partene skal levere kontraktmessig ytelse.²⁰ Ved at selger finansierer retting av mangelen, forsikrer dette kjøpers mulighet til å få satt tingen i kontraktmessig stand. Utbedringsmodellen synliggjør for øvrig at prisavslag er en subsidiær beføyelse; bare dersom selger velger å ikke få mangelen rettet, kan prisavslag komme på tale.²¹

Utmålingen innebærer enkelt og greit at prisavslaget settes tilsvarende kostnadene som vil påløpe ved retting. En yttergrense for utmåling etter denne modellen trekkes ved tilfeller hvor

¹⁶ Se kapittel 1.1 over og HR-2020-475-A avsnitt 149

¹⁷ Se også Haaskjold (2017) s. 150

¹⁸ Høyesterett fastslår dette i Rt-2000-199 på side 206.

¹⁹ Se avhendingsloven § 4-12 (2), håndverkertjenesteloven § 25 (2) første punktum og bustadoppføringsloven § 33 (2) første punktum.

²⁰ NL-5-1-2

²¹ Jeg kommer nærmere inn på dette i kapittel 7.2, men se også avhendingslova § 4-10 (4), bustadoppføringsloven § 33 (1) og håndverkertjenesteloven § 25 (1) som gir uttrykk for at selger har retteadgang.

utbedringskostnadene er urimelig store i forhold til mangelens betydning. Utmålingen kan ikke gå lengre enn kjøpers rett til å få mangelen rettet.²²

2.1.3 Prisavslag ved næringsentreprise – verdiminus- og besparelsesmodellen

Næringsentreprise²³ er en ulovfestet avtale type. Ved næringsentreprise skal byggherren tilkjennes prisavslag tilsvarende verdireduksjonen, jf. NS 8405 pkt. 36.4. Her gjøres det ingen forholdsmessighetsberegning til forskjell fra i prosentmodellen over. Dermed baseres prisavslaget på en vurdering av verdiminuset som mangelen utgjør.²⁴ Prisavslaget skal imidlertid aldri være mindre enn besparelsen entreprenøren har oppnådd.²⁵ Følgelig må entreprenøren ubetinget fralegge seg den besparelsen som følger av mangelfull leveranse.²⁶

Ved utmåling av prisavslag ved næringsentreprise skal dermed den enheten som er størst av entreprenørens besparelse og verdireduksjonen mangelen medfører, legges til grunn.

2.1.4 Skjønnsmessig utmåling av prisavslag

Skjønnsmessig prisavslag inngår som en del av de alminnelige kontraktsrettslige regler.²⁷ Denne prisavslagsformen må derfor kunne fremsettes av kjøper i ulike avtale typer. Også for det skjønnsmessige prisavslaget er forutsetningen at mangelen *har* verdireducerende effekt, men situasjonen er slik at verdiminuset ikke lar seg konstatere.²⁸

Skjønnsmessig prisavslag har ikke et like fast innhold som de ovennevnte modellene, men som en overordnet retningslinje bør det etterstrebtes en balansert og rimelig utmåling av prisavslaget. I HR-2020-475-A (heretter «DNB-saken») ble denne formen for prisavslag aktuelt etter at DNB hadde misligholdt en avtale om fondsforvaltning som de hadde inngått med en gruppe forbrukere. Avtaleforholdet var regulert i verdipapirfondloven²⁹, men retten til prisavslag er imidlertid ikke regulert i denne loven.³⁰ Det var derfor et spørsmål om prisavslag kunne kreves på ulovfestet grunnlag. Partene var enige om at det eksakte verdiminuset ikke kunne påvises,³¹ men det var sannsynliggjort at mangelen rent faktisk representerte et

²² Se eksempelvis bustadoppføringslova § 32 (1), avhendingslova § 4-10 (2) og kjøpsloven § 34 (1). Jeg kommer nærmere inn på dette i kapittel 8.3.1.

²³ Med næringsentreprise siktes det til avtaler mellom to profesjonelle/kommersielle parter.

²⁴ Hagstrøm (2011) s. 419

²⁵ NS 8405 pkt. 36.4 i.f.

²⁶ Hagstrøm (2011) s. 419

²⁷ HR-2020-475-A avsnitt 148 og 151 sammenholdt

²⁸ Se HR-2020-485-A avsnitt 150 og 151

²⁹ Lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond § 1-1

³⁰ HR-2020-475-A avsnitt 148

³¹ Avsnitt 150

verdiminus.³² Høyesterett kom til at «alminnelige kontraktsrettslige regler» omfatter rett til prisavslag i slike tilfeller.³³ Høyesterett utmålte prisavslaget til en størrelse den fant «passende». Retten vektla innsatsen til den misligholdene part i kontraktsamarbeidet, samtidig som retten forsøkte å finne et prisavslag som reflekterte mangelens alvorsgrad og betydning.³⁴

2.1.5 Subjektivt prisavslag

Felles for beregningsmodellene over er at de alle oppstiller en forutsetning om verdiforringelse knyttet til ytelsen. Normalt vil en mangel enten ha negativ innvirkning på markedsverdien, eller være slik at retting ikke blir uforholdsmessig dyrt.³⁵ Der ingen av de nevnte prisavslagsformene gir grunnlag for prisavslag, kan det oppstå et hulrom med hensyn til sanksjoneringsmuligheter for kjøper, og mangelen vil kunne stå usanksjonert. Fravær av sanksjonsmuligheter ved kontraktsbrudd skaper et visst spenningsforhold med det notoriske utgangspunktet NL-5-1-2³⁶ angir: Avtaler skal holdes slik de er inngått. Enkelte steder i lovgivningen er det derfor åpnet for subjektivt prisavslag, noe lovgiver gjerne formulerer som prisavslag tilsvarende *mangelens betydning* for kjøperen.³⁷ Hva jeg legger i uttrykket «subjektivt prisavslag» og hvilken plass denne prisavslagsformen har ved siden av de ovennevnte beregningsmodellene, vil jeg i det følgende redegjøre for.

2.2 Introduksjon til og redegjørelse for innholdet i uttrykket «subjektivt prisavslag»

Opgavens problemstillinger er knyttet til spørsmålet om det kan kreves prisavslag selv om mangelen ikke påvirker markedsverdien til kontraktsobjektet. Det er kjøpers opplevelse av reduksjon i nytte, opplevelse eller verdi som følge av mangelen som konstituerer grunnlaget for prisavslagsspørsmålet. Mangelen representerer altså en subjektiv verdireduksjon for kjøper, og spørsmålet er om denne formen for verdiforringelse kan gi grunnlag for prisavslag (subjektivt prisavslag).

Som illustrasjon tenker vi to kjøpere: Benny Pedersen bestiller en sofa, men ved overleveringen viser det seg at sofaen er trukket med et stoff i feil farge uten at dette påvirker markedsverdien til sofaen.³⁸ Marte Kirkerud har inngått håndverkertjenesteavtale om legging

³² Avsnitt 151

³³ Se avsnitt 148 og 151

³⁴ Avsnitt 156 og 157

³⁵ Haaskjold (2017) s. 148.

³⁶ Kong Christian Den Femtis Norske Lov av 15. april 1687, femte bog første kapittel artikkel 2.

³⁷ Forbrukerkjøpsloven § 31 (2) og håndverkertjenesteloven § 25 (2)

³⁸ Eksempelet er hentet fra Tverberg (2008) s. 518.

av takstein. Ved ferdigstillelse blir det kjent at håndverker har lagt takstein av annen type, men med samme markedsverdi.³⁹ Manglene skaper subjektiv reduksjon i bruksnytelse, opplevelse eller verdi for kjøperne. Følgelig ville verken Benny eller Marte i utgangspunktet vært villige til å betale markedspris for ytelsene de mottok.

I Ringmuren-dommen ble denne type prisavslag omtalt som utmåling av et «prisavslag skjønnsmessig slik at det svarer til den verdireduksjonen mangelen representerer» for kjøper.⁴⁰ Det er dette jeg sikter til når jeg i oppgaven benytter uttrykket «subjektivt prisavslag» som en kortform for Høyesteretts formulering.

Skisseringen over illustrerer at kjøperens subjektive oppfatning må avvike fra markedets oppfatning om verdi for at det skal være tale om en subjektiv, og ikke objektiv, verdiforringelse. Det er denne forutsetningen som skiller beregning av subjektivt prisavslag fra de fire øvrige beregningsmodellene som er omtalt over.

2.2.1 Forhold som skaper subjektiv verdireduksjon i entreprisedavtaler og ved kjøp av fast eiendom

Spørsmålet i oppgaven er om en subjektiv verdireduksjon kan konstituere et krav om prisavslag. I entreprisedavtaler og ved kjøp av fast eiendom, kan en subjektiv verdiforringelse ta forskjellige former. For disse avtaletypene er det særlig to kategorier for subjektivt verditap som kan tenkes: redusert bruksnytelse⁴¹ og egenskaper som fremkaller ulemper for kjøper.⁴²

Redusert bruksnytelse – som ikke reduserer markedsverdien – kan oppstå dersom kjøperens tenkte bruk av boligen ikke lar seg realisere som følge av mangelen, eller at kjøperen har preferanse for bestemte materialvalg som ikke deles av folk flest.⁴³ Et eksempel på sistnevnte er at kjøper har en klar preferanse for hvilket materiale badersflisene skal bestå av, og at dette er nærmest avgjørende for kjøpers motivasjon. Avviker badersflisenes materiale fra det avtalte, men likevel slik at eiendommens markedsverdi er uendret, kan dette skape en misnøye som aktualiserer spørsmål om subjektivt prisavslag.

³⁹ Takstein-eksemplet er hentet fra Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 40

⁴⁰ HR-2018-392-A avsnitt 52.

⁴¹ Uttrykket « redusert bruksnytelse » er hentet fra rettspraksis i Rt-2015-216

⁴² Se Simonsen (2019) s. 95 som skriver om disse tapspostene.

⁴³ Simonsen (2019) s. 96

Egenskaper som fremkaller ulemper kan eksempelvis være at kjøper får allergisk reaksjon som følge av boligens materialer, eller at kjøper er sensitiv for lydnivået rundt boligen.⁴⁴ Ulempene kjøper opplever må være utslag av mangelen for at prisavslag skal være aktuelt.

2.3 Hva kreves for at det skal konstateres subjektivt verditap?

Et kontraktsbrudd – som ikke påvirker markedsverdien til kontraktsobjektet – er ikke i seg selv tilstrekkelig for påberopelse av prisavslag. Kjøperen ville i så fall kunne se sitt snitt til å påberope seg subjektivt verditap for en mangel – uavhengig av kjøpers faktiske subjektive preferanser – utelukkende for å oppnå en økonomisk fordel.

I Ringmur-dommen, som jeg vil komme nærmere tilbake til i kapittel 3.2, fastslo Høyesterett at subjektivt prisavslag forutsetter at kjøper kan vise til «konkrete ulemper som det fremstår som *plausibelt* at han eller hun vektlegger» (min kursivering).⁴⁵

Hva som kreves for å konstatere at mangelen gir en ulempe for kjøper som det er plausibelt at vedkommende vektlegger, gav ikke Høyesterett nærmere anvisning på. Uttrykkets semantiske betydning er at noe er troverdig eller rimelig.⁴⁶ Formuleringen i Ringmur-dommen indikerer at kjøperen må overbevise retten om at mangelen har medført en subjektiv misnøye som gjør at eiendommen i kjøpers øyne er mindre verdt. Det virker nærliggende å forstå «plausibelt» som en henvisning til det alminnelige bevisskravet i sivilprosessen om sannsynlighetsovervekt.⁴⁷ Sannsynlighetskravet er gitt for å sikre flest mulig riktige rettsavgjørelser⁴⁸, men det vil også kunne bidra til å motvirke uredelig påberopelse av subjektivt prisavslag. Settes bevisskravet lavt vil det kunne ha prosesskapende effekt. Kjøper må overbevise om at det er mer sannsynlig enn ikke at vedkommende opplever et subjektivt verditap – altså sannsynliggjøre at tingen *for kjøpers vedkommende* har redusert verdi.

For å illustrere kan vi tenke oss at Peder Ås er på jakt etter enebolig. Peder har vært pianolærer på kulturskolen i mange år, men ønsker nå å avholde privatundervisninger hjemme i en kjellerstue som selvstendig næringsdrivende. Siden han har familie er det svært viktig for han at lydisolasjonen i kjellerstuen er godt over gjennomsnittet – noe selger bekreftet og

⁴⁴ Simonsen (2019) s. 102

⁴⁵ Avsnitt 52 siste setning

⁴⁶

https://ordbok.uib.no/perl/ordbok.cgi?OPP=plausibelt&ant_bokmaal=5&ant_nynorsk=5&begge=+&ordbok=begge (Innhentet 14.05.2021)

⁴⁷ HR-2016-2579-A gir en sammenfatning av bevisskravet i sivilprosessen

⁴⁸ HR-2016-2579-A avsnitt 33

garanterte overfor Peder før avtaleinngåelsen. Etter overtakelse av boligen viser det seg at lydisolasjonen ikke er slik selger garanterte.⁴⁹ Av hensyn til familien kan ikke Peder avholde privatundervisninger hjemme. Peder opplever en subjektiv reduksjon i verdi og bruksnytelse av eiendommen. Eiendommens markedsverdi er imidlertid upåvirket, og vi forutsetter her at Peder ikke kan kreve retting.⁵⁰ Fremlegges det bevis for Peders mangeårige karriere som pianolærer og bevis for at han etablerte et enkeltmannsforetak i forkant av kjøpet, vil dette kunne tilsi at domstolen må finne det «plausibelt» at mangelen i Peders øyne medfører at eneboligen er mindre verdt – altså at *Peder* vektlegger mangelen økonomisk.

Kjøperens vektlegging må som nevnt avvike fra den markedsmessige oppfatningen – hvis ikke vil det være tale om en markedsreduserende mangel.

3.0 Subjektivt prisavslag i lov og høyesterettspraksis

3.1 Lovregulerte eksempler på subjektivt prisavslag

I kontraktslovgivningen er det enkeltstående eksempler på hjemler for subjektivt prisavslag. To eksempler finner vi i forbrukerkjøpsloven⁵¹ § 31 (2) og håndverkertjenesteloven⁵² § 25 (2), som begge åpner for prisavslag tilsvarende «mangelens betydning for forbrukeren». I forarbeidene til forbrukerkjøps- og håndverkertjenesteloven kommer det tydelig fram at forbrukeren har rett til prisavslag i tilfeller der mangelen ikke medfører et verdiminus på kontraktytelsen.⁵³

3.2. Rettspraksis knyttet til forbrukerentreprise – HR-2018-392-A (Ringmur-dommen)

Forbrukerentreprise er en lovregulert kontraktstype hvor byggherren er forbruker, mens entreprenøren er næringsdrivende.⁵⁴ Bustadoppføringsloven utgjør den sentrale bakgrunnsretten ved forbrukerentreprise. I Ringmur-dommen kom spørsmålet om subjektivt prisavslag i forbrukerentreprise på bordet til Høyesterett.

Sakens faktiske bakgrunn var at entreprenørens oppføring av bolig ikke var i henhold til avtalen. Boligen var oppført fire meter lenger øst og én meter lenger nord enn avtalt. Dette

⁴⁹ Se avhendingsloven § 3-8 om mangel som følge av uriktige opplysninger

⁵⁰ Retteadgangen er regulert i avhendingsloven § 4-10, jf. § 4-8.

⁵¹ Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp

⁵² Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere

⁵³ Se henholdsvis Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 188 og Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 39-40.

⁵⁴ Bustadoppføringsloven § 1

medførte økt innsyn til og fra naboen og endret plassering av innkjøring og garasje.⁵⁵ Det forelå dermed et kontraktsbrudd fra entreprenørens side. Det ble likevel ikke gjort gjeldende at mangelen påvirket markedsverdien.⁵⁶ I medhold av tvisteloven⁵⁷ § 11-2 (1) måtte derfor Høyesterett forutsette at mangelen ikke påvirket markedsverdien til boligen. Spørsmålet var om forbrukeren likevel kunne kreve prisavslag som følge av den følelsesmessige verdiforringelsen mangelen utgjorde⁵⁸ – et subjektivt prisavslag.

Høyesterett innledet saken med å fastslå at saken «reiser spørsmål om forståelsen av uttrykket «verdireduksjonen»» i bustadoppføringsloven § 33.⁵⁹ Etter å ha gjennomgått rettskildene og vektet argumentene, konkluderte førstvoterende på vegne av flertallet med at «bustadoppføringslova må forstås slik at det unntaksvis er adgang til å utmåle prisavslag skjønnsmessig slik at den svarer til den verdireduksjonen mangelen representerer for forbrukeren».⁶⁰ Slik Høyesterett *formulerte seg*, fremstår det umiddelbart nærliggende å betegne resultatet som en utvidende tolkning av bustadoppføringsloven § 33.

Grensen mellom utvidende tolkning og etablering av ulovfestet rett er ikke skarp, men har prinsipielle forskjeller ettersom det er tale om anvendelse av henholdsvis lovfestet og ulovfestet rett. Monsen definerer utvidende tolkning som et resultat der «rettsregelens virkeområde strekker seg utover lovtekstens ordgrense».⁶¹ Det er imidlertid grenser for hvor langt utover lovtekstens ordlyd en kan bevege seg før det er tale om etablering av en selvstendig ulovfestet regel. Grensen kan trekkes der lovteksten må erstattes med en annen tekst for å fange opp det aktuelle tilfellet.⁶²

Som Høyesterett selv erkjente, omfattet ikke en naturlig lesning av uttrykket «verdireduksjonen» subjektivt verditap.⁶³ Likevel mente førstvoterende at lovteksten heller ikke utelukket subjektivt prisavslag. Resultatet *kan* derfor karakteriseres som utvidende tolkning.

⁵⁵ HR-2018-392-A avsnitt 28-29

⁵⁶ Avsnitt 29 i dommen

⁵⁷ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile saker

⁵⁸ Se HR-2018-392-A avsnitt 1, 30 og 52.

⁵⁹ Se dommens avsnitt (1)

⁶⁰ Se avsnitt (52) i dommen

⁶¹ Monsen (2011) s. 117

⁶² Monsen (2011) s. 119

⁶³ Avsnitt 31

Både forbrukerkjøpsloven § 31 (2) og håndverkertjensteloven § 25 (2) gir hjemmel for prisavslag tilsvarende «mangelens betydning for forbrukeren». Lilleholt hevder at disse bestemmelsene ikke inneholder et vilkår om økonomisk verdiminus.⁶⁴ Han fremholder videre at bustadoppføringsloven § 33 *ikke* har en tilsvarende kategori som fkjl. § 31 og hvtjl. § 25.⁶⁵ Lilleholt gir her uttrykk for at innholdet i disse reglene ikke er sammenfallende. Dette indikerer at Lilleholt forstår «verdireduksjonen» i buofl. § 33 som et krav om økonomisk verdireduksjon. Dette tilsier ordlyden i § 33 ikke rommer subjektivt prisavslag, selv ved utvidende tolkning.

Selv om det i hovedsak er av teoretisk interesse, slutter jeg meg til Monsens oppfatning om at det i Ringmur-dommen ble etablert ulovfestet rett som supplerer prisavslagsregelen i buofl. § 33.⁶⁶ Min vurdering er at ordlyden måtte ha vært erstattet med en annen for å omfatte subjektivt prisavslag.

Uavhengig av om en velger å forankre løsningen i lovteksten (lovfestet) eller Ringmur-dommen (ulovfestet), er gjeldende rett på nåværende tidspunkt utvilsom – forbruker har rett til subjektivt prisavslag ved forbrukerentreprise dersom det er plausibelt at forbruker vektlegger mangelen.

4.0 Avhendingsloven § 4-12: Omfatter bestemmelsen subjektivt prisavslag?

4.1 Lovtekst og forarbeider

Avhendingsloven gjelder kjøp og salg av fast eiendom, uavhengig av partenes status.⁶⁷ Dermed er det ikke en spesiallov myntet på bestemte partssammensettinger, til forskjell fra eksempelvis bustadoppføringsloven.⁶⁸

Prisavslagsbestemmelsen i avhendingsloven § 4-12 oppstiller to beregningsmodeller. Første ledd åpner for forholdsmessig prisavslag, mens annet ledd hjemler prisavslag tilsvarende rettekostnadene.

⁶⁴ Lilleholt (2017) s. 298

⁶⁵ Lilleholt (2017) s. 298

⁶⁶ Se Monsen (2018) s. 242-243

⁶⁷ Avhendingsloven § 1

⁶⁸ Bustadoppføringsloven § 1

I henhold til første ledd kan kjøperen kreve et «forholdsmessig prisavslag» som følge av mangelen. Ordlyden tilsier naturlig tolket at det må la seg konstatere og påvise en konkret verdireduksjon som kan holdes opp mot kjøpesummen. Forarbeidene til avhendingsloven uttaler at det er to vilkår for å kreve forholdsmessig prisavslag; (1) at det foreligger en mangel ved eiendommen og (2) at mangelen utgjør et verdiminus.⁶⁹ Proposisjonen omtaler negativ endring i markedsverdien som en forutsetning for forholdsmessig prisavslag.⁷⁰ Både lovteksten og forarbeidene gir samlet ganske klart uttrykk for at det forholdsmessige prisavslaget etter § 4-12 (1) ikke omfatter adgang til utmåling av subjektivt prisavslag.

Avhendingsloven § 4-12 (2) om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene ble tilføyd under justiskomiteens behandling av lovforslaget.⁷¹ Lovproposisjonens⁷² uttalelse om verdiminus som vilkår for prisavslag, knytter seg derfor kun direkte til utmåling av forholdsmessig prisavslag. Etter annet ledd kan kjøper kreve prisavslag tilsvarende «kostnadene ved å få mangelen retta». Umiddelbart kan en isolert lesning av annet ledd tilsi at det er tilstrekkelig at det *eksisterer* en mangel som kan rettes. Et spørsmål er dermed om det også her må oppstilles et krav om verdiminus som vilkår for prisavslag.

Avhl. § 4-12 (2) fastslår at utmåling etter reparasjonskostnadene gjelder i den utstrekning noe annet ikke er «godtgjort». Ordlyden tilsier at dersom det eksempelvis overbevises om at mangelen er uten betydning for markedsverdien, skal den forholdsmessige beregningsmodellen etter § 4-12 (1) benyttes. I innstillingen fra justiskomiteen uttales det at domstolene skal ha rettekostnadene som utgangspunkt.⁷³ I dette ligger det at utgangspunktet fravikes når et forholdsmessig prisavslag er mulig å utmåle. Der mangelen ikke rokker ved markedsverdien til eiendommen, vil i så tilfelle utregningen måtte ende med 0 kroner. Dette skyldes at dersom eiendommens verdiendring er 0 %, vil også vederlagsjusteringen bli 0 % etter § 4-12 (1). Dersom selger nekter å reparere en mangel som det er «godtgjort» at ikke medfører verdireduksjon, kan derfor ikke kjøper kreve prisavslag tilsvarende rettekostnadene. Anvendelse av utbedringsmodellen i § 4-12 (2) hviler etter dette på to forutsetninger: 1.

⁶⁹ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 107

⁷⁰ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 108

⁷¹ Se Innst. O. nr. 71 (1991-1992) s. 9

⁷² Ot.prp. nr. 66 (1990-1991)

⁷³ Innst. O. nr. 71 (1991-1992) s. 9

Tingen *har* redusert markedsverdi som følge av mangelen (verdiminus). 2. Det er ikke «godtgjort» at et forholdsmessig prisavslag vil gi et *annet* beregningsresultat.⁷⁴

Beregningsmodellen i § 4-12 (2) gir uttrykk for en presumpsjonsregel, fordi verdireduksjonen mangelen utgjør presumptivt vil være omtrent lik utbedringskostnadene.⁷⁵ Det er derfor naturlig at lovgiver har funnet det hensiktsmessig å ta utgangspunkt i rettekostnadene, for så å foreta eventuelle justeringer av prisavslaget størrelse.

Både § 4-12 (1) og (2) oppstiller verdireduksjon som forutsetning for utmåling prisavslag. Samlet sett virker det ganske klart at avhendingsloven § 4-12 avgrenser mot subjektivt prisavslag. Der kjøper av fast eiendom opplever en subjektiv reduksjon i nytte, opplevelse eller verdi som følge av en mangel, blir spørsmålet derfor om avhendingsloven kan suppleres med en ulovfestet hjemmel for subjektivt prisavslag.

Det første spørsmålet i den forbindelse er om det at lovgiver ikke har lovfestet retten til subjektivt prisavslag i avhendingsloven, er et uttrykk for at lovgiver har bestemt at subjektivt prisavslag *ikke* skal kunne skje ved kjøp av fast eiendom. Monsen omtaler dette som antiteseslutning fra lovgiver,⁷⁶ hvilket innebærer at loven skal tolkes antitetisk.⁷⁷ Med antiteseslutning menes at lovgiver har tatt et negativt standpunkt til eksistensen av regelen.⁷⁸ Man kan gjerne forklare antiteseslutning slik at fravær av lovhjemmel er lik fravær av eksistensen til den aktuelle rettsregelen overhodet.

Proposisjonens kommentarer til § 4-12 innledes med at vilkårene for å kreve prisavslag er at det foreligger en mangel og at mangelen utgjør et verdiminus.⁷⁹ Dette er naturlig da proposisjonen hadde forholdsmessig prisavslag for øye. Verken proposisjonen eller innstillingen gir tydelige signaler om at lovgiver har ment å *stenge* for subjektivt prisavslag, selv om forarbeidene heller ikke tydelig åpner opp for subjektivt prisavslag. Det fremstår som at subjektivt prisavslag er en problemstilling som ikke er blitt adressert under utarbeidelse av avhendingsloven, og dermed ikke uttrykkelig blitt behandlet. All den tid spørsmålet tilsynelatende ikke er blitt behandlet av lovgiver, kan det heller ikke slutes at lovgiver har

⁷⁴ At noe er «godtgjort» ble i Rt-2000-199 forstått som et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt.

⁷⁵ Innst. O. nr. 71 (1991-1992) s. 10

⁷⁶ Se Monsen (2011) s. 83

⁷⁷ Om antitetisk tolkning av lovbestemmelser, se Skoghøy (2018) s. 67-68.

⁷⁸ Monsen (2011) s. 83

⁷⁹ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 107

inntatt et negativt standpunkt. Min vurdering er derfor at det ikke kan utledes en antiteseslutning fra avhendingslovens forarbeider.

4.2 Gir lovvedtak fra 2019 om endringer i avhendingsloven grunnlag for antiteseslutning?

Avhendingsloven har vært oppe til revisjon i nyere tid, men uten at dette har ført til at hjemmel for subjektivt prisavslag har blitt implementert i loven.

Ved utarbeidelse av endringer i avhendingsloven, ble det i Prop. 44 L (2018-2019) nedfelt forslag om regler som minner om det vi kjenner igjen fra fkjl. § 31 (2) og hvttl. § 25 (2). Forslaget innebar å åpne for utmåling av prisavslag ved innendørs arealavvik etter «kva mangelen betyr for kjøparen», dersom det ikke var en markedsmessig arealpris å utmåle prisavslaget etter. Hensikten var å gi «rom for å fravike en påviselig verdireduksjon som grunnlag for prisavslag dersom verdireduksjonen ikke på en dekkende måte gjenspeiler mangelens betydning for kjøperen».⁸⁰

Ved lovvedtaket om endringer i avhendingsloven ble den foreslåtte regelen om prisavslag tilsvarende «kva mangelen betyr for kjøparen» ikke tatt med.⁸¹ Hvorvidt utelatelse av regelforslaget i seg selv stenger for etablering av ulovfestet rett som hjemler subjektivt prisavslag, avhenger av om endringsvedtaket må forstås som en antiteseslutning.⁸²

Innst. 270 L (2018-2019) s. 31 er bindeleddet mellom proposisjonen og lovvedtaket, og er dermed det naturlige utgangspunktet for antiteseslutningsspørsmålet. På side 31 i innstillingen uttaler flertallet at en regel om subjektivt prisavslag ved arealavvik kan være uforutsigbar og vanskelig å praktisere. Videre ble sløyfingen av forslaget også begrunnet med at regelen ville være prosessdrivende og bidra til tvistedannelse også i tilfeller hvor arealavviket er marginalt.

I innstillingen virker det ikke som at det er tatt avstand fra subjektivt prisavslag på generelt grunnlag. Derimot ble den foreslåtte *særreguleringen* av innendørs arealavvik ikke funnet tilstrekkelig hensiktsmessig. Av den grunn kan det av lovvedtaket neppe utledes en antiteseslutning som innebærer å stenge for subjektivt prisavslag i alle tilfeller ved kjøp av fast eiendom.

⁸⁰ Se side 91 i lovforslaget.

⁸¹ Se LOV-2019-06-07-20

⁸² Se over om hva uttrykket «antiteseslutning» innebærer. Uttrykket er hentet fra Monsen (2011) s. 83

Da jeg er kommet til at det ikke foreligger en antiteseslutning fra lovgiverhold, er spørsmålet om avhendingsloven kan suppleres med ulovfestet hjemmel for subjektivt prisavslag, modent for behandling. Problemstillingen vil, som nevnt i kapittel 1.1, bli analysert i ulike partskonstellasjoner.

5.0 Forbrukerens adgang til subjektivt prisavslag ved kjøp av fast eiendom

Ringmur-dommen må anses som uttrykk for gjeldende rett knyttet til forbrukerens adgang til subjektivt prisavslag ved forbrukerentreprise. Spørsmålet er her om tilsvarende regel kan legges til grunn ved forbrukerkjøp som faller innenfor avhendingslovens virkeområde.

5.1 Må avhendingsloven i forbrukersammenheng suppleres med en ulovfestet regel om subjektivt prisavslag?

Jeg kom i kapittel 4 til at avhendingsloven § 4-12 ikke omfatter subjektivt prisavslag, og problemstillingen er derfor om subjektivt prisavslag kan oppstilles på ulovfestet grunnlag. Et overordnet mål ved etablering av ulovfestet rett er å etterstrebe et godt og fornuftig samspill mellom domstolenes og lovgivers ansvar for rettsutviklingen.⁸³

Forarbeidene til avhendingsloven § 4-12 (1) om forholdsmessig prisavslag fastslår at det kreves et «verdiminus» for at prisavslag skal komme på tale.⁸⁴ Samtidig erkjenner lovkonspistene at identifisering av verdiminuset i flere tilfeller vil måtte fastsettes «ut frå eit meir skjønnsmessig grunnlag».⁸⁵ Selv om lovforarbeidene har et faktisk verditap for øyet, åpner de for innslag av skjønnsutøvelse ved utmåling av forholdsmessig prisavslag. Beregning av subjektivt prisavslag vil utvilsomt hvile på utstrakt skjønnsbruk. Følgelig har utmåling av subjektivt prisavslag visse likhetstrekk med det som allerede er akseptert beregningsmetode etter § 4-12.

I Ringmur-dommen la flertallet betydelig vekt på hensynet til logisk sammenheng i regelverket (koherenshensynet/harmonisering av regelverket), samt hensynet til å beskytte forbrukeren i møte med næringsdrivende.⁸⁶ Med bidrag fra forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven, kom Høyesterett til at rettsstillingen måtte være den samme etter

⁸³ Backer (2015) s. 135

⁸⁴ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 107

⁸⁵ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 107-108.

⁸⁶ HR-2018-392-A, se særlig avsnitt 52

bustadoppføringsloven, da dette etter Høyesteretts syn bidro til fornuftig sammenheng i regelverket og styrket forbrukerens stilling. At koherenshensynet er gitt en fremtredende rettskildemessig betydning på kontraktsrettens område, er det flere andre høyesterettsavgjørelser som underbygger.⁸⁷ Eksempelvis var det i Rt-2012-1779 et spørsmål om innholdet i reklamasjonsreglene på ulovfestet grunnlag.⁸⁸ I den forbindelse så Høyesterett til kontraktlovgivningens reklamasjonsregler, og avstemte den ulovfestede rettstilstanden mot kontraktslovgivningen, for å skape logisk sammenheng mellom det lovfestede og ulovfestede regelverket.⁸⁹ I lys av rettspraksis er det dermed klart at hensynet til logisk sammenheng i regelverket (koherenshensynet), er en tungtveiende rettskildefaktor innen kontraktsretten.

Vekten til harmoniserende eller koherent tolkning som rettskildefaktor, beror blant annet på om ulike formuleringer av lignende lovregler har vært lovgivers hensikt.⁹⁰ Verken forarbeidene til avhendingsloven eller lovendringsvedtaket, kommenterer hvordan lovgiver stiller seg til subjektivt prisavslag. Det virker dermed ikke å være et bevisst standpunkt fra lovgiverhold om differensierte løsninger mellom forbrukerkjøp etter avhendingsloven og øvrig forbrukerkjøpslovgivning. I forbrukerrettslig sammenheng fremstår det som lite harmonisk dersom forbrukerens rettslige posisjon ved kjøp innenfor avhendingsloven skal avvike fra det vi finner i fkl. § 31 (2), hvtlj. § 25 (2) og Ringmur-dommen.

En nyanse som til en viss grad kan svekke harmoniseringsargumentet, er en distinktiv forskjell mellom forbrukerentreprise og kjøp av fast eiendom. Ved forbrukerentreprise ytes det en tjeneste som er spesifikt bestilt av kjøperen og som oppdragstaker frivillig påtar seg ansvaret for å levere. Dette kan begrunne at tjenesteyteren i større grad står nærmere til å bære risiko for subjektiv misnøye enn en selger av fast eiendom.

Norsk rett er de siste tiårene stadig blitt influert av EU-retten, hvor særlig forbrukervernet har spiret godt.⁹¹ Håndverkertjenesteloven, bustadoppføringsloven og forbrukerkjøpsloven er manifestasjoner på et stadig økende fokus på å verne om forbrukeren.⁹² Avtaleloven § 37 (1) nr. 1 fastslår at: «Ved tvil om tolkningen av et avtalevilkår, skal vilkåret tolkes til fordel for

⁸⁷ Se Monsen (2018) s. 238 flg. som gjennomgår harmoniserende tolkning som sentralt hensyn i høyesterettspraksis

⁸⁸ Avsnitt 56

⁸⁹ Se avsnitt 64

⁹⁰ HR-2018-648-A avsnitt 29

⁹¹ 93/13/EØF, *RÅDS DIREKTIV av 5. april 1993 om urimelige vilkår i forbrukeravtale*, er et godt eksempel på EU-rettens ønske om å beskytte forbrukere.

⁹² Se for øvrig Ot.prp. nr. 21 (1996-97) s. 5 hvor det uttales at vedtakelse av bustadoppføringsloven skal fortsette «arbeidet for å styrkje forbrukarvernet».

forbrukeren». Tolkingsprinsippet peker i samme kompassretning som norsk kontraktsrett for øvrig – i retning av et styrket forbrukervern. Hensynet til forbrukervern har tydelig oppnådd en stadig økende rettskildemessig betydning.

Den stadig økende vektleggingen av forbrukerhensynet, fører til at hensynet til logisk sammenheng får desto større tyngde. Skal forbrukervernet realiseres til fulle, bør forbrukeren i møte med næringsdrivende gjennomgående ha de samme sanksjonsmulighetene ved de ulike kontraktstypene. Simonsens påstand i kjølvannet av Ringmur-dommen, kan leses som en oppfatning om nettopp dette:

«Dommen må sies å representere et gjennombrudd for beskyttelse av tapt bruksnyttelse i kontraktsretten, i det minste når det gjelder forbrukerforhold. Skulle tilsvarende problemstillinger oppstå ved kjøp av ferdig bolig som faller inn under avhendingslova, må synspunktene i dommen slå igjennom.»⁹³

En betenkelighet knyttet til Simonsens påstand, er at subjektivt prisavslag kan tenkes å ha prosessdrivende virkning fordi det er tale om å ta hensyn til ulemper uten økonomisk verdi.⁹⁴ Da lovgiver valgte å ikke implementere forslaget om hjemmel for prisavslag ved innendørs arealavvik *uten* markedsmessig betydning, inngikk hensynet til å unngå prosessdrivende regler som en del av begrunnelsen.⁹⁵ Det ble imidlertid presisert at dette var for å unngå at «de *marginale* arealavvikene som åpenbart ikke har noen reell eller verdimesig betydning, ikke blir gjenstand for konflikt»⁹⁶ (min kursivering). Forarbeidenes uttalelser indikerer at regelen kunne skape tvister som bærer preg av å være bagatellmessige.

Et kjennetegn ved forbrukerlovgivningen, er at den er gjennomgående preseptorisk.⁹⁷ Dette innebærer at avtalefriheten i forbrukersammenheng kan karakteriseres som innskrenket.⁹⁸ Forarbeidene til forbrukerkjøpsloven uttalte at avtalefrihetens begrunnelse svikter «der den ene kontraktspart står vesentlig svakere enn den andre».⁹⁹ Av denne grunn må lovgivningen være preseptorisk, for å sikre at forbrukervernet ikke ender opp som et illusorisk vern.

⁹³ Simonsen (2019) s. 102

⁹⁴ Se HR-2018-392-A avsnitt 69 (mindretallet)

⁹⁵ Innst. 270 L (2018-2019) s. 31

⁹⁶ Samme verk, side 31

⁹⁷ Forbrukerkjøpsloven § 3, håndverkertjenesteloven § 3 og bustadoppføringsloven § 3

⁹⁸ Se Giertsen (2019) s. 46 hvor forfatteren uttaler at det er færre begrensninger i avtalefriheten i kommersielle avtaler enn i forbrukeravtaler

⁹⁹ NOU 1993:27 s. 16

Betraktningen fra forarbeidene gjør seg gjeldende på samme måte og med tilsvarende styrke ved kjøp av fast eiendom i forbrukersammenheng, ettersom betraktningen ikke er knyttet til kontraktstype, men til partssammensetting. Den treffer dermed like godt uavhengig av om forbrukeren foretar løsørekjøp eller kjøp av fast eiendom.

En nyanse som ikke virker godt kommunisert, verken i rettspraksis eller teori, er at en mangel som medfører subjektiv verdiforringelse er egnet til å skape en faktisk økonomisk ulempe. Selv om subjektivt prisavslag forutsetter at markedsverdien er uendret, er det nærliggende at den subjektive misnøyen vil kunne ut i økonomisk ulempe. Ved kjøp av fast eiendom påløper normalt betydelige kostnader i forbindelse med tinglysning av eiendommen.¹⁰⁰ Vi går tilbake til eksemplet fra kapittel 2.3 hvor Peder Ås kjøpte en enebolig med dårligere lydisolering enn det selger opplyste om¹⁰¹, uten at dette hadde betydning for omsetningsverdien til eneboligen. Vi forutsatte videre at Peder ikke kunne kreve mangelen rettet.¹⁰² Selger Peder eiendommen til tilsvarende sum som han kjøpte den for, vil dokumentavgiftene stå udekket, samt at det påløper meglerprovisjon i forbindelse ved salget. Videre vil Peder måtte betale dokumentavgifter på det neste boligkjøpet sitt. Dokumentavgifter er en tilleggsutgift som kommer ved siden av kjøpesummen.¹⁰³ På denne måten kan det subjektive verditapet være egnet til å skape en faktisk målbar økonomisk ulempe, ettersom Peder i dette scenarioet må betale dokumentavgifter to ganger for det som reelt sett er ett boligkjøp. I Ringmur-dommen fastslo førstvoterende på vegne av flertallet at de la til grunn «den løsningen som jeg finner rimelig».¹⁰⁴ Det kan virke lite rimelig at Peder skal stå ukompensert for de økonomiske følgene av selgers kontraktsbrudd.

5.1.1 Konklusjon

Spørsmålet i kapittel 5 var om avhendingsloven ved forbrukerkjøp må suppleres med en ulovfestet hjemmel for subjektivt prisavslag. Konklusjonen på dette spørsmålet må fattes i lys av de krav som må stilles til rettskildematerialet som konstituerer en eventuell regel. I den

¹⁰⁰ Dette gjelder ikke ved kjøp i borrettslag.

¹⁰¹ Altså en mangel etter avhl. § 3-8

¹⁰² Se avhl. §§ 3-8, 4-8 og 4-10 for regler om retting av mangler.

¹⁰³ Se <https://www.kartverket.no/eiendom/dokumentavgift-og-gebyr/dokumentavgift-ved-overforing-av-fast-eigedom> (hentet 14.05.2021)

¹⁰⁴ Avsnitt 52 annet punktum

sammenheng har Monsen uttalt at yttergrensen for regeldanning trekkes der «regeldanning kommer som en urimelig overraskelse».¹⁰⁵

Samlet sett synes hensynet til regelharmonisk og forbrukervern så sterkt vektet i høyesterettspraksis, at de normalt vil veie tyngre enn motstående rettskilder. At regelen kan tenkes å ha et prosessskapende element ved seg, kan derfor ikke få avgjørende betydning. Påstanden i forbrukerkjøpslovens forarbeider om at betydelig skjevhet i styrkeforholdet mellom partene gir grunnlag for unntak fra avtalefriheten,¹⁰⁶ er uttrykk for et behov og ønske om å verne den svake part. Desto større økonomiske midler som står på spill, desto større behov for vern har den svake part. Forbrukerens behov for vern kan derfor hevdes å gjøre seg gjeldende proporsjonalt med transaksjonens økonomiske størrelse. Kjøp av fast eiendom er transaksjoner av vesentlige størrelser, og dermed er forbrukerens behov for adekvat avtalevern gjennom adgang til subjektivt prisavslag betydelig.

Det inntoget som har funnet sted i norsk rett, med flere enkeltstående hjemler for subjektivt prisavslag ved forbrukerkjøp, tilsier at det rettslige utgangspunktet i forbrukersammenheng nå er at kjøper etter omstendighetene kan kreve subjektivt prisavslag. Dersom avhendingsloven ved forbrukerkjøp ikke suppleres med hjemmel for subjektivt prisavslag, vil det dermed utgjøre et unntak fra forbrukerrettens utgangspunkt for øvrig. I lys av dette er det vanskelig å komme til at subjektivt prisavslag i denne sammenheng vil komme som en urimelig overraskelse på den næringsdrivende. På bakgrunn av dette vurderer jeg det slik at rettskildematerialet er tilstrekkelig til å supplere avhendingsloven med hjemmel for subjektivt prisavslag ved forbrukerkjøp.

6.0 Subjektivt prisavslag i kommersielle avtaleforhold – fast eiendom og entrepris

6.1 Subjektivt prisavslag ved avtaler innenfor avhendingslovens virkeområde

6.1.1 Må avhendingsloven i avtaler mellom næringsdrivende suppleres med en ulovfestet adgang til subjektivt prisavslag?

Selv om vi i kapittel 5 kom til at avhendingsloven ved forbrukerkjøp må suppleres med ulovfestet subjektivt prisavslag, er det ikke automatisk at løsningen må bli den samme i avtaler mellom næringsdrivende parter. At bakgrunnsretten avhenger av partskonstellasjonen,

¹⁰⁵ Monsen (2011) s. 107

¹⁰⁶ NOU 1993:27 s. 16

gir avhendingsloven § 1-2 et godt eksempel på. Paragrafen fastslår i første ledd at loven er fravikelig, noe som innebærer at avtalen kan utformes etter partenes ønske uavhengig av avhendingslovens reguleringer. I annet ledd inntas det imidlertid en reservasjon fra dette utgangspunktet, hvor det bestemmes at en betydelig andel av lovens regler likevel ikke kan fravikes til ugunst for kjøper dersom det er tale om forbrukerkjøp.

Ovenfor så vi at det innen forbrukerretten er flere enkeltstående hjemler for subjektivt prisavslag. Forbrukerens rettsstilling ved kjøp av fast eiendom, kunne derfor avstemmes mot disse hjemlene. For kommersielle avtaleforholds vedkommende, finner vi derimot ikke en tilsvarende mengde med hjemler for subjektivt prisavslag. Koherenshensynet som gjorde seg tungt gjeldende i diskursen under kapittel 5, treffer derfor heller ikke på tilsvarende måte.

Også der næringsdrivende foretar kjøp av fast eiendom fra annen næringsdrivende, kan kjøpet tenkes å være tuftet på subjektive preferanser som har betydning for kjøpers motivasjon. Dette kan være at eiendommen er tiltenkt en spesiell bruk, men som følge av kontraktsbruddet kan ikke den tiltenkte bruken realiseres. Eksempelvis kan kjøper ha planer om etablering av trampolinepark i et næringsbygg, men så viser det seg at takhøyden er lavere enn oppgitt i avtalen.¹⁰⁷ Mangelen medfører at enkelte sentrale trampolineattraksjoner ikke lar seg realisere, og mangelen kan klart nok ikke rettes. Imidlertid har den avvikende takhøyden ingen betydning for markedsverdien til næringsbygget. Både rimelighetsbetraktninger og hensynet til at kontraktsbrudd ikke bør stå usanksjonert, kan i denne situasjonen tilsi at kjøper må innrømmes adgang til subjektivt prisavslag.

Subjektivt prisavslag innebærer en ivaretagelse av den konkrete kjøperens interesser, og har likhetstrekk med det som i erstatningsrettslig sammenheng omtales som ideelle interesser. Med ideelle interesser siktes det til interesser som har «et fremtredende aspekt ut over det økonomiske».¹⁰⁸ Subjektivt prisavslag kan anses som en ivaretagelse av kjøpers ideelle interesser, ettersom det er tale om å gi kompensasjon for ikke-økonomiske forhold. Kontraktslovgivningen¹⁰⁹ og Ringmur-dommen gir enkeltstående hjemler for subjektivt prisavslag, hvilket samlet sett kan tilsi at vi står overfor et underliggende prinsipp eller en rettstanke om ivaretagelse av ideelle interesser gjennom økonomiske

¹⁰⁷ Det foreligger dermed en mangel, jf. avhendingsloven § 3-1

¹⁰⁸ Hagstrøm & Stenvik (2019) s. 73

¹⁰⁹ Se blant annet fkjl. § 31 (2), hvtlj. § 25 (2).

kompensasjonsordninger.¹¹⁰ Det må derfor kartlegges om rekkevidden av prinsippet eller rettstanken som Ringmur-dommen, forbrukerkjøpsloven § 31 (2) og håndverkertjenesteloven § 25 (2) er tuftet på, også omfatter kommersielle avtaler om kjøp av fast eiendom.

6.1.1.1 Ivaretagelse av ideelle interesser utenfor den klassiske kontraktsretten

Formålet med å rette blikket utenfor den klassiske kontraktsretten, er å forsøke å avklare rekkevidden av rettstanken om ivaretagelse av ideelle interesser gjennom subjektivt prisavslag. På nåværende tidspunkt gir ikke de autoritative kildene innenfor kontraktsretten en tydelig avklaring av vernet utenfor forbrukerrettens område. Fravær av en angitt og uttalt rett til subjektivt prisavslag for næringsdrivende, må ikke nødvendigvis bety at næringsdrivendes subjektive preferanser aldri kan gi grunnlag for prisavslag.

Prisavslag er i sivilprosessrettslig sammenheng blitt ansett for å være det samme kravet som erstatning i kontrakt, med den konsekvens at kravene er alternative og ikke kan kumuleres.¹¹¹ I likhet med prisavslagsreglene, er erstatningsreglene i hovedsak utformet med den forutsetning at det har oppstått en økonomisk målbar ulempe.¹¹² Den tradisjonelle grunnforutsetningen for erstatning og prisavslag er dermed den samme. Som følge av den nære koblingen mellom erstatningsretten og prisavslagsreglene, kan det å rette søkelyset mot erstatningsrettens vern av ideelle interesser bidra til å kartlegge i hvilken utstrekning norsk rett verner om ideelle interesser utenfor forbrukerforhold. Den nære koblingen mellom erstatning og prisavslag, kan tilsi at regelsettene vil ha en viss vekselvirkning på hverandre.

I nyere rettspraksis er grunnforutsetningen om et objektivt tap for påleggelse av erstatningsansvar blitt nyansert og modifisert innenfor erstatningsretten. Etter gjeldende rett er det avgjørende om skaden har rammet en interesse som erstatningsreglene verner om.¹¹³ Høyesterett konkluderte i Kulturminne-dommen¹¹⁴ med at selv om det krenkede rettsgode er av ideell karakter, er ikke dette til hinder for å kreve erstatning for økonomiske utgifter knyttet til reparasjon eller beskyttelse av den ideelle interessen. I en annen dom, inntatt i Rt-2015-216, mente en hytteforening seg erstatningsberettiget etter at en nabo hadde felt trær på hytteforeningens eiendom. Partene var enige om at eiendommen ikke hadde fått redusert

¹¹⁰ Hagstrøm (2011) s. 70-76 gir en redegjørelse for obligasjonsrettslige prinsippers rolle i kontraktsretten

¹¹¹ Se blant annet Rt-2012-1138 og HR-2018-1130-A

¹¹² Hagstrøm & Stenvik (2019) s. 52

¹¹³ Hagstrøm & Stenvik (2019) s. 53 og HR-2017-2352-A avsnitt 33.

¹¹⁴ Rt-2013-116 avsnitt 50

salgsverdi, men Høyesterett utmålte likevel erstatning for påregnelige utgifter til gjenoppretting av eiendommens tilstand.¹¹⁵ Følgelig anerkjente Høyesterett at hytteforeningens ønske om å ha eiendommen i tråd med foreningens preferanser, var en erstatningsrettslig vernet interesse. Den var dermed beskyttet gjennom økonomiske kompensasjonsordninger.

Rettspraksis fra erstatningsrettens område etterlater et inntrykk av velvilje når det gjelder å gi subjektive preferanser vern gjennom økonomiske kompensasjonsordninger. Likhetsstrekkene mellom prisavslags- og erstatningsreglene tilsier at erstatningsrettens utvikling har overføringsverdi for spørsmålet om subjektivt prisavslag. En viktig distinksjon mellom prisavslag og erstatning, er at erstatningsansvar krever et ansvarsgrunnlag – en hjemmel for at det i den bestemte situasjonen foreligger erstatningsplikt. I norsk rett er det alminnelige ansvarsgrunnlaget skyldansvar,¹¹⁶ som innehar en dimensjon av bebreidelse. Det er nærliggende å anta at vern av ideelle interesser må stå sterkere der det er grunnlag for en viss bebreidelse. Prisavslag er på den annen side en objektiv beføyelse. Det er i utgangspunktet tilstrekkelig at det foreligger et kontraktsbrudd uavhengig av om selger er å bebreide. Denne distinksjonen medfører at erstatningsrettens utvikling har begrenset overføringsverdi, men utviklingen gir likevel et signal om i hvilken retning rettsutviklingen beveger seg.

Eiendomsmeglingsloven¹¹⁷ § 7-7 åpner for prisavslag ved «ikke ubetydelig pliktforsømmelse» fra eiendomsmeglers side. I uttrykket «pliktforsømmelse» ligger det en forutsetning om at eiendomsmegling består av et kontraktmessig forhold mellom to parter. Bestemmelsen oppstiller *ikke* et krav om at pliktforsømmelsen må ha medført en økonomisk ulempe for oppdragsgiver. Eiendomsmeglingsloven gjelder all eiendomsmeglingsvirksomhet¹¹⁸ og får anvendelse uavhengig av om oppdragsgiver er næringsdrivende eller privatperson. I bestemmelsens streben etter å ivareta oppdragsgivers ideelle interesser i form av fullgod meglerservice, skiller den ikke mellom forbruker og næringsdrivende sin rettsstilling overfor meglerfirmaet. Bestemmelsen kan derfor leses som uttrykk for et vern av ideelle interesser, også når oppdragsgiver opptrer i egenskap av å være næringsdrivende. Den kan for øvrig også forstås som en manifestasjon av prinsippet ytelse mot ytelse: Dersom en ytelse er mangelfull,

¹¹⁵ Eksempelet er funnet i Bergsjø (2020) s. 537-540

¹¹⁶ Kjelland (2019) s. 65

¹¹⁷ Lov 29. mars 2007 nr. 73 om eiendomsmegling

¹¹⁸ Jf. eiendomsmeglerloven § 1-2

skal ikke kjøper betale for fullgod ytelse heller. Bestemmelsen gir indikasjoner på at rettstanken om ivaretagelse av ideelle interesser gjennom prisavslagsinstituttet rekker videre enn kun til forbrukerrettens domene.

6.1.1.2 Tilbake til den tradisjonelle kontraktsretten

I både forarbeidene til forbrukerkjøpsloven og i Ringmur-dommen ble det gitt uttrykk for at subjektivt prisavslag er en beregningsmodell som kun unntaksvis får anvendelse.¹¹⁹ Det er nærliggende å forstå dette slik at det er tale om en sikkerhetsventil eller særreguleringer ment for tilfeller der kontraktsbruddet ikke kan angripes med andre misligholdsbeføyelser. Det bør nok utvises en viss forsiktighet med å gi slike reguleringer anvendelse utover det lovgiver og Høyesterett positivt har anerkjent.

Rimelig fersk rettspraksis fra Høyesterett kan etterlate et inntrykk av at kompensasjon mellom to kommersielle parter rent faktisk betinger et objektivt økonomisk verdifall. I HR-2019-781-A var spørsmålet for Høyesterett om utleier i medhold av husleieloven § 10-3 (2) kunne kreve kompensasjon av leietaker for utbedring av lokalene etter avsluttet leieforhold.¹²⁰ Høyesteretts fem dommere var enstemmige om konklusjonen, men delte seg i to fraksjoner når det gjaldt begrunnelsen. Partene var begge næringsdrivende og enige om at leietakers mislighold ikke hadde medført verdireduksjon på leieobjektet.¹²¹ Det reelle spørsmålet var derfor om utleiers preferanse for å få husrommet tilbakelevert i tilsvarende stand som på utleietidspunktet, kunne gi grunnlag for økonomisk kompensasjon. Høyesteretts flertall kom fram til at krav etter husleieloven § 10-3 måtte forstås som et erstatningskrav, med den forutsetning at det kan konstateres et *økonomisk tap*.¹²² Mindretallet, bestående av to dissenterende dommere, mente på sin side at § 10-3 gav uttrykk for en pengekravsbestemmelse som ikke oppstilte krav om økonomisk tap.¹²³ Flertallets votum gir uttrykk for at økonomisk kompensasjon som klart utgangspunkt skal forbeholdes tilfeller hvor det er noe økonomisk å kompensere for.

I dommen fastslo Høyesterett at «prisavslag er uaktuelt i denne situasjonen».¹²⁴ At prisavslag ikke var en aktuell beføyelse skyldes at det var utleier (naturalyteren) som rettet krav mot leietakeren (den betalende part). Prisavslag som misligholdssanksjon passer naturlig nok kun

¹¹⁹ Se henholdsvis Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 188 og HR-2018-392-A avsnitt 52

¹²⁰ Avsnitt 1 i dommen.

¹²¹ Avsnitt 27 annet punktum

¹²² Avsnitt 42

¹²³ Avsnitt 50 tredje punktum

¹²⁴ Avsnitt 39

på tilfeller hvor det er den *betalende part* som retter krav mot medkontrahtenten. Som følge av dommens prejudikatvirkning, er utleier ikke beskyttet mot misligholdsvirkninger etter husleieloven § 10-3, med mindre leietakers mislighold medfører økonomiske ulemper for utleier. Ettersom husleieloven regulerer kontraktsforhold, står flertallets domspremisser på sett og vis i et motstående forhold til NL-5-1-2 og hensynet til at kontraktsbrudd ikke bør stå usanksjonert.¹²⁵ At Høyesterett aksepterte å lande på en løsning som delvis skaper friksjon med den overgripende normen i NL-5-1-2, kan basere seg på en oppfatning om at kontraktsbrudd uten økonomiske konsekvenser kun i bestemte typetilfeller skal kunne kompenseres økonomisk.

I avtaler mellom næringsdrivende bør det legges vesentlig vekt på de økonomiske virkningene av kontraktsbruddet, ettersom avtalene gjerne er inngått med kommersielle formål. Det kan derfor tenkes å være et begrenset rom for vektlegging av subjektive preferanser.

Avtaler mellom profesjonelle parter inngår som en sentral del av omsetningslivet og vil typisk bestå av betydelige kontraktssummer. For et velfungerende omsetningsliv kreves det forutberegnelighet. Mellom næringsdrivende gjelder det en underliggende forventning om at partene er godt egnet til å ivareta egne interesser på en adekvat måte.¹²⁶ Høyesterett har i avtaler mellom profesjonelle parter fastslått at prinsippet om objektiv tolkning er det helt sentrale tolkningsprinsipp.¹²⁷ Prinsippet innebærer at ordlyden gis en betydelig rolle ved avklaring av avtalens innhold. Tolkingsprinsippet er et utslag av hensynet til forutberegnelighet i omsetningslivet, som er gitt en fremtredende plass i profesjonell sammenheng. Høyesteretts fremhevning av det objektive tolkningsprinsippet i kommersielle avtaler, må oppfattes som et uttrykk for at rettskrav i kommersielle sammenhenger skal ha forankring i objektivt konstaterbare forhold.

6.1.1.3 Konklusjon

Spørsmålet vårt var om avhendingsloven kan suppleres med hjemmel for subjektivt prisavslag i avtaler mellom to næringsdrivende parter. Hensynene som begrunner subjektivt prisavslag i forbrukersammenheng treffer ikke i kommersielle avtaler. Overføringsverdien er svært beskjedent. Videre etterlater nyere rettspraksis et inntrykk av en restriktiv linje med å gi økonomisk kompensasjon for ikke-verdireduserende mislighold.¹²⁸ Selv om vi skimter

¹²⁵ Se blant annet HR-2020-475-A avsnitt 153

¹²⁶ Giertsen (2019) s. 8

¹²⁷ Se eksempelvis Rt-2002-1155

¹²⁸ Se utlegningen om HR-2019-781-A over

enkeltregler i eiendomsmeglingsloven og innen erstatningsretten som gir indikasjoner på at ikke-økonomiske verdier kan kompenseres økonomisk, er det samlet sett et merkbart fravær av positive rettskilder som trekker i retning av rett til subjektivt prisavslag på ulovfestet grunnlag. Supplering av avhendingsloven med hjemmel for subjektivt prisavslag synes derfor å være en noe fremmed tanke i norsk rett, og vil kunne representere en urimelig overraskelse for de næringsdrivende parter.¹²⁹ Regeldanning virker derfor vanskelig å forene med forutberegnelighetshensynet som styrende retningslinje for regeldanning.¹³⁰ Min vurdering er at rettskildematerialet ikke er tilstrekkelig til å supplere avhendingsloven med hjemmel for subjektivt prisavslag i kommersielle avtaler.

Fraværet av differensiering mellom forbrukers og næringsdrivendes adgang til prisavslag i eiendomsmeglingsloven, er tilsynelatende en ensom svale i Norges kontraktsrettslige landskap. Én svale gjør ingen sommer, ei heller kan den konstituere ulovfestet rett.

6.2 Entreprisavtaler (næringsentreprise)

6.2.1 NS-systemet som rammeverk for kommersiell entreprise

Kommersielle entreprisavtaler er ikke lovregulert, i motsetning til forbrukerentreprise. Imidlertid har det utviklet seg et omfattende kontraktsystem bestående av standardavtaler som fungerer som substitutt for lovregulering. Norsk standard (NS) er en fellesbetegnelse på standardavtaler som er utviklet av den private medlemsorganisasjonen Standard Norge.¹³¹ Blant avtaletypene organisasjonen har utgitt inngår standardavtaler for entreprisoppdrag.¹³²

En nærliggende begrunnelse for at lovgiver ikke har funnet det nødvendig å regulere kommersielle entreprisekontrakter ved lov, er det omfattende NS-systemet som er oppstått. I tillegg er nettopp avtalefrihet en av grunnverdiene i norsk kontraktsrett, noe som betyr at å kontrollere entreprisavtaler i detalj gjennom lov ikke nødvendigvis er ønskelig. I standardavtalene NS 8405 og NS 8406 gis det omfattende regulering av avtaleforholdet mellom entreprenør og byggherre. Førstnevnte avtale anvendes gjerne i de større entreprisprosjektene, mens sistnevnte er ment som en mer forenklet kontrakt som benyttes der det er hensiktsmessig.

¹²⁹ Se Monsen (2011) s. 107

¹³⁰ For mer om forutberegnelighetshensynets betydning for regeldanning, se Monsen (2011) s. 104-110 og Tande (2011) s. 23-36.

¹³¹ https://snl.no/Norsk_Standard (hentet 14.05.2021)

¹³² <https://www.standard.no/nettbutikk/juridiske-standarder/> (hentet 14.05.2021)

I NS 8405 pkt. 36.4 er det gitt en regulering av byggherrens adgang til å kreve prisavslag. Her angis det at prisavslaget størrelse «fastsettes på grunnlag av *den reduksjonen* av byggets eller anleggets *verdi* som mangelen representerer» (min kursivering). Ettersom mangelen skal *representere* en *verdireduksjon*, signaliserer ordlyden at mangelen må ha markedsmessig verdireducerende virkning.

At NS-kontraktene som sådan ikke rommer subjektivt prisavslag gjennom tolkning, virker å være på det rene. Problemstillingen vil derfor være om det på ulovfestet grunnlag kan oppstilles en regel om subjektivt prisavslag som utvider byggherrens prisavslagsadgang sammenlignet med det som følger av standardkontraktene NS 8405 og 8406.

6.2.2 Gir rettskildebildet grunnlag for å supplere NS-systemet med hjemmel for subjektivt prisavslag?

Er byggherren forbruker, kan vedkommende i medhold av Ringmur-dommen kreve subjektivt prisavslag overfør entreprenøren. Kan denne løsningen legges over på entreprisetavler mellom to profesjonelle parter?

Da forbrukerrettslige regler primært har for øye å verne om den antatt svake parten¹³³, har ikke Ringmur-dommen direkte overføringsverdi til kommersiell entrepriser. Hensynene som partssammensettingene aktualiserer er forskjellige. Derfor får ikke koherenshensynet som argument for å anlegge Ringmur-dommens løsning også ved næringsentrepriser, nevneverdig vekt. Hensynet til koherens – logisk sammenheng i regelverket – forutsetter naturlig nok at ulike typetilfeller har likhetstrekk som nettopp gjør det logisk og naturlig at reglene er tilsvarende i de ulike typetilfellene.

En av avtalerettens grunnpilarer er avtalefrihet. Vi så over at premissene for avtalefriheten svikter der det typisk er en betydelig skjevhet i styrkeforholdet mellom partene.¹³⁴ I avtaler mellom næringsdrivende og profesjonelle parter presumeres det at partene er godt egnet til å ivareta sin egen rettsstilling på en forstandig måte.¹³⁵ Avtalefrihetens premisser står seg dermed i kommersielle avtaleforhold. Utgangspunktet er dermed at ordene forplikter, noe som motsetningsvis innebærer at det usagte ikke binder. En treffende oppsummering for

¹³³ NOU 1993:27 s. 16

¹³⁴ Se NOU 1993:27 s. 16 og kapittel 5.1 over

¹³⁵ Giertsen (2014) s. 127-129

utgangspunktet er at dersom det aktuelle «selskapet ønsket en annen ordning, ville det vært enkelt å formulere et utkast som uttrykte det».¹³⁶

Entrepriseavtaler er preget av usikre variabler og faktorer. Typiske eksempler er samordningsvansker mellom de involverte aktørene i byggeprosjektet, grunnforholdene og værforhold. Disse faktorene fører til at entreprenøren i større eller mindre grad må improvisere fortløpende for å løse utfordringene som oppstår. Dette fører til betydelig usikkerhet med hensyn til å oppnå en kontraktmessig ytelse innen avtalt frist.¹³⁷ Ettersom det er usikkerhet knyttet til entreprenørens ytelser,¹³⁸ oppstår behov for gode og adekvate kompensasjonsreguleringer som ivaretar byggherrens interesser.

Prisavslag for mangler som representerer en subjektiv verdiforringelse kan tenkes å ha en disiplinerende effekt på utbygger, i den forstand at det i større grad vil etterstrebes kontraktmessige ytelser. Slik sett kan en regel om subjektivt prisavslag bidra til etterlevelse av et av kontraktsrettens overordnede mål; avtaler skal holdes slik de er inngått, jf. Norske Lov 5-1-2.

Også hensynet til at kontraktsbrudd ikke bør stå usanksjonert, tilsier at det må åpnes for subjektivt prisavslag i kommersiell entreprise. I DNB-saken hvor det ble reist gruppesøksmål mot DNB, uttalte høyesterett at hensynet til at kontraktsbruddet bør sanksjoneres hadde en viss vekt.¹³⁹ Dette hensynet gjør seg gjeldende med tilsvarende styrke i kommersielle forhold som i forbrukerforhold, da det i begge tilfeller er tale om brudd på det overordnede grunnprinsippet i NL 5-1-2.

I kontraktsretten er det tradisjon for å etterstrebe rimelige løsninger,¹⁴⁰ og fravær av sanksjonsmuligheter kan tenkes å gi urimelige løsninger. Dersom en nekter byggherren subjektivt prisavslag, risikerer man at det oppstår et rettslig vakuum som medfører at byggherren må betale fullpris for mangelfull leveranse.

For å illustrere: Byggherren Jenny Jensen inngår entrepriseavtale om etablering av et privat parkanlegg med entreprenørfirmaet Ole Vold AS. Entrepriseoppdraget består av å etablere

¹³⁶ Rt-2000-806 på side 815

¹³⁷ Flere av faktorene som skaper usikkerhet er skissert i Hagstrøm & Bruserud (2014) s. 21 flg.

¹³⁸ Påstanden er hentet fra Hagstrøm & Bruserud (2014) s. 21

¹³⁹ HR-2020-475-A avsnitt 153. Dette er den samme dommen som er nevnt i kapittel 2.1.4 over.

¹⁴⁰ Se Hagstrøm (2011) s. 77 hvor det uttales at avtaleloven § 36 er ett uttrykk for en autorisasjon av rimelighet som reelt hensyn og HR-2018-392-A avsnitt 52

grøntområde med gangveier, installasjon av bed med planter, samt etablering av en kunstig dam. Jennys plan er å oppnå panoramautsikt over dammen fra restauranten som allerede ligger på eiendommen. I byggeperioden er hun bortreist på jobbrelaterte oppdrag. Når Jenny får beskjed om at oppdraget er ferdigstilt, viser det seg at dammen ikke er plassert på avtalt sted, og entreprenørens ytelse er dermed mangelfull. Den planlagte panoramautsikten, som skulle gi et lukrativt tilskudd til restaurantopplevelsen for gjestene, ble ikke realisert.¹⁴¹ Jenny opplever en subjektiv reduksjon i nytte, opplevelse og verdi av eiendommen som følge av denne mangelen. Imidlertid erkjenner hun samtidig at mangelen objektivt sett ikke har verdireducerende effekt på leveransen fra entreprenørfirmaet Ole Vold AS. Videre dokumenterer Vold AS at de ikke har oppnådd noen besparelse som følge av mangelen.¹⁴² Kan ikke Jenny kreve subjektivt prisavslag, blir kontraktsbruddet stående usanksjonert. Dette innebærer at byggherren må betale full pris for en mangelfull ytelse, hvilket kan skape et visst spenningsforhold med den overgripende normen i NL-5-1-2 om at avtaler *skal* holdes.

Én omstendighet som tilsier at byggherren med rimelighet bør tilkjennes subjektivt prisavslag, knytter seg til at entrepriseavtaler er bestillingsprosjekt heftet med usikkerheter med tanke på hva sluttresultatet blir. Ved kjøp av et allerede eksisterende objekt, kan kjøper foreta inspeksjoner i forkant av avtaleinngåelsen for å avklare egenskapene til ytelsen han betaler for. Da entrepriseoppdrag er bestillingsprosjekt, har ikke byggherren en tilsvarende mulighet. Byggherren befinner seg dermed i en noe utsatt posisjon. I eksemplet fra foregående avsnitt vil det gjerne for byggherren føles urimelig å måtte betale entreprenøren full pris når dammen – kronjuvelen i parken – ikke var plassert riktig.

Rimelighetsbetraktninger virker imidlertid å ha begrenset gjennomslagskraft i kommersielle forhold. Rettspraksis knyttet til lemping etter avtaleloven¹⁴³ § 36 – som nettopp beror på en rimelighetsvurdering – har anlagt en svært restriktiv linje når det gjelder lemping av avtaler mellom profesjonelle parter.¹⁴⁴ Det at subjektivt prisavslag er egnet til å oppnå løsninger som fremstår som rimelige, gir dermed ikke et signifikant bidrag til konstituering av ulovfestet hjemmel for subjektivt prisavslag. I forlengelsen av dette gir også det objektive

¹⁴¹ Eksemplet er inspirert fra eksamensoppgaven i kontraktsrett II ved UIB høsten 2020.

¹⁴² Se kapittel 2.1.1.1 hvor jeg viser til at prisavslaget aldri skal være mindre enn entreprenørens besparelse.

¹⁴³ Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer

¹⁴⁴ Giertsen (2014) s. 230-232 hvor det vises til eksempler fra høyesterettspraksis

tolkningsprinsipp i profesjonelle avtaleforhold – som blant annet fremgår i Hansa-dommen¹⁴⁵ – uttrykk for at det i profesjonelle avtaleforhold er lite rom for justeringer på grunnlag av rimelighetsbetraktninger.

6.2.2.1 Konklusjon

Avtalefriheten er som sagt det grunnleggende utgangspunktet i norsk kontraktsrett.

Premissene for avtalefriheten står seg i kommersielle forhold, ettersom partene i alminnelighet er likeverdige. Innenfor forretningslivet er det et tydelig behov for forutberegnelige løsninger forankret i objektivt konstaterbare forhold,¹⁴⁶ samt at det er en grunntanke om at profesjonelle parter er kompetente til å ivareta sin egen rettslige stilling.¹⁴⁷

Næringsentreprise er en ulovfestet avtaletype, og utgangspunktet er dermed at det ikke eksisterer bakgrunnsrett myntet på akkurat denne kontraktstypen. Rettskildegrunlaget for regeldanning fremstår som spedt og har svak forankring i positive rettskilder. Selv om det kan tenkes situasjoner hvor subjektivt prisavslag fremstår som en rimelig løsning – og bidrar til sanksjonering av kontraktsbrudd – synes rimelighets hensynet i rettspraksis å ha svært begrenset gjennomslagskraft i kommersielle avtaleforhold. Det er også verdt å merke seg at Ringmur-dommen ble avsagt under 3-2 dissens, hvor flertallet uttrykte *atskillig tvil* til tross for bidrag fra flere positive rettskilder.¹⁴⁸ Det merkbare fraværet av autoritative kilder som åpner for subjektivt prisavslag *utenfor* forbrukerretten, fører til at subjektivt prisavslag i kommersielle entrepriseavtaler vil kunne fremstå som en urimelig overraskelse for kontraktspartene.¹⁴⁹

På bakgrunn av dette er min vurdering at rimelighetsbetraktninger og hensynet til at kontraktsbrudd ikke bør stå usanksjonert, ikke er tilstrekkelig for etablering av ulovfestet regel om subjektivt prisavslag i kommersiell entreprise. Forventningen og utgangspunktet om at profesjonelle parter er ansvarlige for egen rettsstilling, må følgelig fastholdes. Ønsker profesjonelle parter en prisavslagsregulering ved subjektivt verdifall i entrepriseobjektet, må nok en slik løsning derfor avtales.

¹⁴⁵ Rt-2002-1155

¹⁴⁶ Uttalt som et sentralt hensyn i Rt-2002-1155

¹⁴⁷ Se Giertsen (2014) s. 128

¹⁴⁸ HR-2018-392-A avsnitt 52

¹⁴⁹ Se kapittel 4.1.2 med henvisning til Monsen (2011) s. 107

7.0 Subjektivt prisavslag i privatavtaler ved kjøp av fast eiendom

Entrepriseavtaler er ikke en praktisk problemstilling mellom privatpersoner, da entreprenører som klar hovedregel opptrer i næringsvirksomhet. Dermed vil problemstillingen være hvorvidt det i avtaler mellom to privatpersoner, ved kjøp av fast eiendom, kan kreves subjektivt prisavslag. Avhendingsloven får som nevnt anvendelse uavhengig av partssammensetting. Spørsmålet blir derfor om det er dekning for å utfylle avhendingsloven med en ulovfestet regel om subjektivt prisavslag når både kjøper og selger opptrer som privatpersoner.

7.1 Er det rettskildemessig dekning for å supplere avhendingsloven?

I likhet med kommersielle avtaleforhold, gjør ikke hensynet til å beskytte den antatt svakeste parten seg gjeldende. Behovet for kompenserende tiltak som avhjelper styrkeforskjellene mellom partene er derfor dempet. Dermed har hensynet til harmoni mellom reglene som gjelder i privatavtaler og ved forbrukerkjøp, begrenset vekt.

En typisk forskjell er at privatavtaler ved kjøp av fast eiendom – til motsatt fra kommersielle partskonstellasjoner – som regel ikke er motivert utelukkende av økonomiske motiver. De ideelle interessene – eller subjektive preferanser – er dermed fremtredende, noe som tilsier et sterkere behov for vern av nettopp disse.

Hensynet til at kontraktsbrudd ikke bør stå usanksjonert, har også i denne partskonstellasjonen en viss vekt.¹⁵⁰ Spesielt ettersom subjektive preferanser normalt er av betydning for privatpersoners motivasjon til kjøp av fast eiendom.

I kapittel 5.1.1.1 så vi at både eiendomsmeglingslovens § 7-7 og erstatningsrettens område til en viss utstrekning anerkjenner et vern av ideelle interesser via økonomiske kompensasjonsordninger. Ovenfor kom vi til at kommersielle kontrakter likevel ikke kunne suppleres med subjektivt prisavslag på ulovfestet grunnlag. En del av begrunnelsen for dette var at ideelle interesser ikke er rådende i avtaler mellom næringsdrivende. Slike avtaler er i all hovedsak styrt av kommersielle formål. Ettersom subjektive preferanser har en større plass i privatavtaler enn i kommersielle avtaler, kan dette umiddelbart tilsa at rettstanken Ringmurdommen, fkjl. § 31 (2) og hvtjl. § 25 (2) er tuftet på – om å ivareta subjektive preferanser – må overføres til privatavtaler innenfor avhendingsloven. Videre illustrerte kapittel 5.1.1.1 tendenser i norsk rett som tilsier at vi beveger oss i retning av å styrke ideelle

¹⁵⁰ Sml. HR-2020-475-A avsnitt 153

interessers og subjektive preferansers vern gjennom økonomiske kompensasjonsordninger. Anerkjennes det ikke at privatpersonen har rett til subjektivt prisavslag for mangler ved eiendommen, vil dette umiddelbart kunne oppfattes som et motgående vindpust.

Ringmur-dommen, fkl. § 31 (2) og hvtjl. § 25 (2) gir uttrykk for at subjektivt prisavslag er en sikkerhetsventil som unntaksvis får anvendelse. Det er ikke en misligholdssanksjon rettsanvenderen blindt skal lene seg mot som en første og beste løsning, og en bør derfor være noe varsom med å koble denne sikkerhetsventilen til andre kontraktstyper og kontraktsforhold.

Hensynet til å unngå prosessdrivende regler, var et sentralt argument i mindretallets votum i Ringmur-dommen.¹⁵¹ Subjektivt prisavslag har et prosesskapende element i seg, eksempelvis ved at parter går til sak for å oppnå en økonomisk fordel, selv om kjøper strengt tatt ikke bryr seg nevneverdig om mangelen. Utmåling av subjektivt prisavslag innebærer verdifastsetting av interesser som ikke passer inn i kapitalismens målestokk. Da det er tale om verdifastsetting av interesser uten økonomisk verdi, er utmålingsspørsmålet usikkert når en sak tas til domstolene. Dette bidrar til å svekke forutberegneligheten både mellom kontraktspartene og i omsetningslivet for øvrig.

Et helt nytt innslag i Høyesteretts prejudikatbank er HR-2021-668-A (Skjeggkre-saken). Partene i saken var privatpersoner. Skjeggkre-saken omhandlet spørsmål om prisavslag etter at en boligeiendom viste seg å inneholde skjeggkre.¹⁵² Selger hadde utbedret forholdet ved å engasjere et skadedyrfirma som eliminerte skjeggkrebestanden. Et av spørsmålene for Høyesterett var om det kunne kreves prisavslag for «mulig verdireduksjon» på grunn av risikoen for at bestanden kunne ta seg opp igjen.¹⁵³ Høyesterett betegnet dette som et spørsmål om prisavslag for restlyte.

Restlyten – i form av risiko for at skjeggkrebestanden ville ta seg opp igjen – hadde ikke, ifølge Høyesterett, en beviselig negativ betydning for markedsværdien til boligen.¹⁵⁴ Risikoen innebar tydelig et ubehag for kjøper og anstiftet dermed misnøye. Ved rekapitulering av kjøpers argumentasjon, ble det sagt at «Dersom kjøperne hadde visst om skjeggkreene ... ville de ha gitt langt mindre for boligen enn de faktisk gjorde.»¹⁵⁵ Videre fremholdt kjøperne

¹⁵¹ Avsnitt 69 annet punktum

¹⁵² Avsnitt 2

¹⁵³ Avsnitt 2

¹⁵⁴ Avsnitt 34

¹⁵⁵ Avsnitt 18 annet punktum

under lagmansrettsbehandlingen at forekomsten av skjeggkre «har representert en særdeles negativ faktor» for kjøperne.¹⁵⁶ Dette tilsier at restlyten innebar en subjektiv verdiforringelse.

I domspremissene avstod Høyesterett fra å vurdere subjektivt prisavslag som mulig grunnlag for vederlagsreduksjon, og slo seg heller til ro etter å ha konstatert fravær av verdiminus på boligeiendommen. At kjøpers betalingsvilje for en bolig delvis avhenger av om det har vært skjeggkreforekomst eller ikke i boligen tidligere, kan tenkes å være «plausibelt».

Høyesteretts øyensynlige fraværende behov for å kommentere noe om subjektiv verdiforringelse som grunnlag for prisavslag, kan være en indikasjon på at domstolen ikke finner rettskildemessig dekning for subjektivt prisavslag i privatavtaler. Samtidig virker ikke subjektivt prisavslag å ha vært tydelig anført fra kjøpers side, noe som naturligvis påvirker hva domstolen finner nødvendig å gi kommentarer til.¹⁵⁷

Et gjentakende hensyn i Høyesteretts domspremisses, var balansehensynet.¹⁵⁸ Subjektivt prisavslag innebærer prinsipielt sett en forrykkelse i den økonomiske balansen mellom partene. All den tid markedsverdien er uendret, vil vederlagsreduksjon gjennom subjektivt prisavslag rokke ved forholdet mellom partenes ytelser. Ivaretagelse av kontraktsforholdets økonomiske balanse, trekker i retning av å ikke tillate subjektivt prisavslag i privatavtaler innen avhendingslovens virkeområde.

7.1.2 Konklusjon

Som tidligere nevnt må det trekkes en grense for regeldanning mot tilfeller der regelen kommer som en urimelig overraskelse for rettssubjektene.¹⁵⁹ Grensedragningen beror dermed på en ivaretagelse av forutberegnelighetshensynet til selgeren som utsettes for et inngrep i rettssfæren.

Etablering av hjemmel for subjektivt prisavslag i denne partskonstellasjonen, innebærer en rettslig regulering av privatpersoners økonomiske stilling. Økonomiske interesser er gitt konstitusjonelt vern i Grunnloven¹⁶⁰ § 105, samt er inntatt i EMK TP 1-1.¹⁶¹ Avhending av fast eiendom er kontrakter som typisk omfatter store verdistørrelser for privatpersoner. Inngrep i

¹⁵⁶ LF-2019-136882

¹⁵⁷ Se tvisteloven § 11-2 som knesetter det sivilrettslige disposisjonsprinsippet

¹⁵⁸ Se avsnitt 27 og 42

¹⁵⁹ Monsen (2011) s. 107

¹⁶⁰ Lov. 18. mai Kongeriket Norges grunnlov

¹⁶¹ Konvensjon om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (menneskerettskonvensjonen) første tilleggsprotokoll første artikkel.

den økonomiske sfæren i slike sammenhenger aktualiserer dermed i betydelig grad forutberegnelighetshensynet. Det er mot denne bakgrunn konklusjonen må fattes.

Det er et merkbart fravær av tungtveiende rettskilder som tilsier regeldanning. Selv om subjektive preferanser normalt har en sentral rolle når privatpersoner foretar eiendomskjøp, har verken Høyesterett eller lovgiver til nå gitt signaler om at subjektive preferanser skal vernes gjennom prisavslagsreglene. Høyesterett og lovgiver har fokusert på å skape kompensere tiltak i avtaleforhold som typisk preges av skjevhet i styrkeforholdet. Når partene er likeverdige, bør hensynet til å ikke forrykke balansen i noen retninger, stå sterkt. At Høyesterett i Skjeggkre-dommen ikke fant det nødvendig å kommentere noe om subjektivt prisavslag, gir en nokså klar indikasjon på at subjektivt prisavslag ikke gjelder som et obligasjonsrettslig prinsipp i privatavtaler om kjøp av fast eiendom.

Det at erstatningsrettens utvikling har gravitert mot styrkning i vernet av ikke-økonomiske interesser, er i seg selv ikke tilstrekkelig for regeldanning. Skjeggkre-saken kan tas til inntekt for å hevde at subjektivt prisavslag i denne partssammensettingen vil være en «fremmed fugl», og dermed være problematisk å anerkjenne i lys av forutberegnelighetshensynet. Min vurdering er at rettskildegrunnlaget ikke strekker til for å supplere avhendingsloven med hjemmel for subjektivt prisavslag når både kjøper og selger er privatpersoner.

8.0 Utmåling av subjektive prisavslag ved kjøp av fast eiendom

8.1 Kort om reglene for utmåling av prisavslag etter avhendingsloven § 4-12

Avhendingsloven § 4-12 har et tosporet system for utmåling av prisavslag, henholdsvis forholdsmessig prisavslag¹⁶² og prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.¹⁶³ Dette har aktualisert spørsmål om hvilken utmålingsformel som utgjør hovedregelen.¹⁶⁴ Forholdet mellom første og annet ledd er blitt klarlagt i høyesterettspraksis. Etter gjennomgang av rettspraksis¹⁶⁵ konkluderer Bergsåker med at hovedregelen er forholdsmessig prisavslag, men at domstolene likevel vil ta utgangspunkt i utbedringskostnadene. Utmåling etter utbedringskostnadene vil legges til grunn med mindre noe annet blir «godtgjort», jf. § 4-12 (2).¹⁶⁶ Slik sett kan en gjerne si at den prinsipielle hovedregelen er forholdsmessig prisavslag,

¹⁶² § 4-12 første ledd

¹⁶³ § 4-12 annet ledd

¹⁶⁴ Bergsåker (2013) s. 389-393 behandler dette spørsmålet nærmere

¹⁶⁵ Rt-2000-199 og Rt-2010-1395

¹⁶⁶ Bergsåker (2013) s. 393-394

mens den praktiske hovedregelen er prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene.¹⁶⁷ Et bærende hensyn for at prisavslaget bør utmåles forholdsmessig, er at dette ivaretar balanseforholdet mellom partenes ytelser.¹⁶⁸

Det tosporede prisavslagssettet ivaretar to forskjellige kontraktsrettslige hensyn. Forholdsmessig prisavslag etter § 4-12 (1) sikrer at balansen mellom avtalepartene ikke forrykkes. Prisavslag tilsvarende rettekostnadene – som reelt sett innebærer at selger «sponser» reparasjonskostnadene til kjøper – ivaretar prinsippet i NL-5-1-2 om kontraktmessige ytelser.

I Ringmur-dommen kom Høyesterett til at det unntaksvis var adgang til å «utmåle prisavslag skjønnsmessig slik at det svarer til den verdireduksjonen mangelen representerer for forbrukeren».¹⁶⁹ Utmåling av kompensasjon for en subjektiv reduksjon i nytte, opplevelse eller verdi, inviterer til utstrakt bruk av skjønnsmessige og kanskje u håndgripelige vurderinger. Ettersom det er et overordnet mål innen norsk rett at løsningene i størst mulig grad skal være forutberegnelige¹⁷⁰, vil jeg i det følgende forsøke å gi retningslinjer for utmåling av subjektivt prisavslag med formål om å begrense innslaget av vilkårlighet i utmålingsprosessen. Man kan om man vil kalle det et forsøk på å gi skjønnsutøvelsen et fastere innhold.

8.2 Hovedregelen om selgers retteadgang – prisavslag som subsidiær beføyelse

Som et nødvendig bakteppe for utkrystallisering av innholdet i utmålingsprosessen, må prisavslagsreglene plasseres i avhendingslovens system. Utgangspunktet etter § 4-10 er at mangelen skal rettes slik at prisavslag ikke blir aktuelt overhodet. Bestemmelsens fjerde ledd fastslår derfor at prisavslag bare kan kreves dersom mangelen ikke blir rettet.¹⁷¹ Prisavslag er med andre ord en subsidiær beføyelse.

Det som gjennomgående er avgjørende for om retting skal skje, er om retting er til urimelig ulempe for selger eller kjøper. Denne urimelighetsstandarden vil få betydning ved utpensling av retningslinjene for utmåling av subjektivt prisavslag. Hensynet til logisk sammenheng i regelverket tilsier at det subjektive prisavslaget ikke kan overstige urimelighetsterskelen § 4-

¹⁶⁷ Se også LE-2020-50932

¹⁶⁸ Se Rt-2010-1395 avsnitt 38

¹⁶⁹ HR-2018-392-A avsnitt 52

¹⁷⁰ Tande (2011) s. 26 flg.

¹⁷¹ § 4-10

10 opererer med. Hva som er urimelig beror på en samlet vurdering av ulempene og kostnadene som oppstår på selgers hånd.¹⁷²

8.3 Retningslinjer for identifisering av «den verdireduksjonen mangelen representerer» for kjøper

8.3.1 Rettekostnader som naturlig utgangspunkt og ytterpunkt for prisavslaget størrelse Avhendingsloven § 4-12 sitt system er at det tas utgangspunkt i rettekostnadene ved utmåling av prisavslaget. Dette utgangspunktet avvikes dersom det er godtgjort at et forholdsmessig prisavslag gir et annet resultat.¹⁷³ Rettekostnadene kan gi et naturlig startpunkt også ved utmåling av subjektivt prisavslag. Det subjektive prisavslaget kan ikke utmåles til et større beløp enn de faktiske rettekostnadene, da rettekostnadene vil gi tilstrekkelig kompensasjon for å kunne sette ytelsen i kontraktmessig stand. Dermed setter rettekostnadene en yttergrensene og gir et økonomisk rammeverk for beregning av subjektivt prisavslag. Dernest kan det være naturlig å kontrollere om rettekostnadene er urimelig store eller ikke.¹⁷⁴ Disse faktorene vil imidlertid ikke alene gi tilstrekkelig veiledning for utmålingsprosessen.

8.3.2 Partenes forutgående kommunikasjon og sakkyndigvurderinger

I Ringmur-dommen tilkjente Høyesterett subjektivt prisavslag pålydende 85 000 kroner, noe retten karakteriserte som et «passende» beløp.¹⁷⁵ Over noen korte setninger – og med henvisning til at en takstingeniørs uttalelse om at 85 000 kroner utgjorde en fornuftig kompensasjon – kom Høyesterett til at det alt i alt var passende å tilkjenne 85 000 kroner. Noen generelle retningslinjer for utmåling av subjektivt prisavslag – til hjelp for senere lignende problemstillinger – avstod domstolene fra å oppstille.

Bakgrunnen for at Høyesterett fant 85 000 kroner «passende» i Ringmur-dommen, må forstås i lys av blant annet forutgående kommunikasjon mellom partene. Verdireduksjon pålydende 85 000 kroner ble foreslått av kjøperne som kompensasjon for mangelen *før* takstingeniørens mening ble innhentet. Utbygger aksepterte i utgangspunktet dette, men av enkelte årsaker kom ikke partene til endelig enighet.¹⁷⁶ Kommunikasjonen gav imidlertid uttrykk for en enighet mellom partene om hva som utgjorde et rimelig prisavslag. Høyesterett fulgte det inntrykket som partenes kommunikasjon etterlot. Av dommen kan det derfor utledes at

¹⁷² Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 106

¹⁷³ Avhl. § 4-12 første og annet ledd. Se også Bergsåker (2013) s. 393-394.

¹⁷⁴ Jf. kapittel 8.2 siste avsnitt

¹⁷⁵ Avsnitt 54

¹⁷⁶ Se avsnitt 54

partenes kommunikasjon kan gi veiledning for utmålingen – og spesielt dersom kommunikasjonen tilsier at partene er enige om størrelsen på prisavslaget.

Dersom forutgående kommunikasjon indikerer et avvik mellom partene med hensyn til størrelsen på prisavslaget, kan dette avviket oppstille et intervall som retten kan finne naturlig å forholde seg til.

Høyesterett viste også til taksingeniørens vurdering av hva som ville utgjøre et fornuftig prisavslag.¹⁷⁷ Sakkyndigvurderinger er dermed også forhold som bør tas i betraktning ved utmåling av prisavslaget. Etter fastleggelse av størrelsen på rettekostnadene, kan dermed sakkyndigvurderinger og partenes kommunikasjon gi en tydeligere retning for utmålingen.

Selv om Ringmur-dommen omhandlet forbrukerentreprise, må dommen ha overføringsverdi til subjektivt prisavslag innen avhendingslovens domene. Det er i begge tilfeller tale om å identifisere størrelsen på en subjektiv misnøye knyttet til fast eiendom.

8.3.3 Nedlagt innsats og balansebetraktninger som faktorer i utmålingsspørsmålet

I DNB-saken var partene enige om at det ikke var mulig å påvise en markedspris for den mangelfulle ytelsen som DNB leverte.¹⁷⁸ Verdireduksjonens størrelse kunne ikke identifiseres. Det var likevel sannsynliggjort at DNBs ytelse objektivt sett hadde en lavere markedsverdi enn den ville hatt dersom DNB hadde levert kontraktsmessig.¹⁷⁹ Ytelsen var ikke fullgod, og da skulle heller ikke betalingen være det. Ettersom verdireduksjonen var uviss, måtte Høyesterett basere utmålingen på andre omstendigheter enn objektivt konstaterbare forhold. Dermed har utmålingsprosessen likhetstrekk med og overføringsverdi for utmåling av et rent subjektivt prisavslag. I likhet med Ringmur-dommen, fattet Høyesterett seg i korthet da premissene for utmålingen ble forfattet. Noe veiledning kan likevel utledes av domspremissene.

Ved utmålingen la Høyesterett vekt på at prisavslaget skulle gjenspeile kontraktsbruddets karakter og alvorsgrad, men samtidig ble det tatt hensyn til innsatsen DNB hadde lagt ned i perioden kontraktsforholdet varte.¹⁸⁰

At prisavslaget skal gjenspeile kontraktsbruddet, kan forstås som en henvisning til en forholdsmessighetsvurdering. Prisavslaget skal reflektere det at kjøper ikke fikk ytelsen som

¹⁷⁷ Avsnitt 54

¹⁷⁸ Avsnitt 150

¹⁷⁹ Avsnitt 151

¹⁸⁰ Avsnitt 157

var avtalt, men samtidig ikke i for stor grad rokke ved den økonomiske balansen mellom partenes ytelser.

Utenfor avhendingslovens virkeområde – eksempelvis ved utmåling av subjektivt prisavslag i forbrukerentreprise – vil DNB-dommen kunne gi grunnlag for å vektlegge innsatsen entreprenøren har nedlagt i forbindelse med gjennomføring av arbeidsoppdraget. Har entreprenøren beviselig nedlagt en betydelig streben for å i størst mulig grad etterleve avtalen, vil dette være en faktor som begrenser størrelsen av et subjektivt prisavslag.

8.3.4 Sammenfatning av momentene som innstrammer skjønnsutøvelsen ved utmåling av subjektivt prisavslag

Målsettingen med kapittel 8 var å bidra til innstramming av skjønnsbruken gjennom utkrystallisering av retningslinjer for utmåling av subjektivt prisavslag, da dette vil bidra til å sikre forutberegnelige løsninger.

For å unngå vilkårlige utmålinger, må det være ønskelig at vurderingen kobles til objektive målbare faktorer så langt det lar seg gjøre. Utbedringskostnadene vil i så fall kunne gi et naturlig utgangspunkt, og bidra til at utmålingen gis ankerfeste i forhold som kan implementeres i en objektiv målestokk. At utbedringskostnadene utgjør et naturlig startpunkt for vurderingen, underbygges også av systemet i avhendingsloven § 4-12. Avhendingslovens utmålingssystem er at det nettopp tas utgangspunkt i utbedringskostnadene, og at dette følges med mindre det «vert godtgjort» at et forholdsmessig prisavslag vil gi et annet resultat.¹⁸¹

Gir ikke rettekostnadene, sakkyndigvurderinger og forutgående kommunikasjon, tilstrekkelig grunnlag for fastleggelse av prisavslaget, må domstolen lene seg mot brede rimelighetsbetraktninger. Reelt sett vil nok dette innebære bruk av den sagnomsuste – men juridisk trente – magesfølelsen, da det ikke er objektive størrelser å feste utmålingen på.

9.0 Et framoverskuende blikk

9.1 Forholdet mellom gjeldende rett og EUs nye forbrukeravtaledirektiv

Det er i denne oppgaven konkludert med at avhendingsloven kun ved forbrukerkjøp kan suppleres med en regel om subjektivt prisavslag. Dette innebærer at bakgrunnsretten ved forbrukerkjøp innenfor avhendingsloven er lik med det vi finner i fkjl. § 31 (2), hvtjl. § 25 (2) og Ringmur-dommen.

¹⁸¹ Se § 4-12 annet ledd

Felles for de nevnte reglene er at de alle angår forbrukerens krav på subjektivt prisavslag. Derfor regulerer de forhold som alle faller innenfor virkeområdet til EUs nye forbrukeravtaledirektiv.¹⁸²

Det någjeldende forbrukeravtaledirektivet (1999/44/EC) er et såkalt minimumsdirektiv¹⁸³ som innebærer at dersom direktivet fravikes, kan dette kun skje til *gunst* for forbrukeren. Det nye forbrukeravtaledirektivet fra 2019¹⁸⁴ trer i kraft 1. januar 2022 og erstatter da 1999-direktivet.¹⁸⁵ I artikkel 4 fastsetter 2019-direktivet et krav om totalharmonisering. Dette innebærer at direktivet ikke kan fravikes i noen retninger, verken til fordel eller ugunst for forbrukeren. Det er derfor av interesse å sammenholde direktivets prisavslagsregler med gjeldende rett for å avklare om gjeldende rett vil oppfylle totalharmoniseringskravet. Dersom norskrettslige regler om subjektivt prisavslag er uforenlig med direktivets regulering av prisavslag, hvilke følger vil dette kunne ha?

I direktivets artikkel 15 er det innlemmet en egen bestemmelse med overskriften «price reduction». Artikkelen lyder følgende:

«The reduction of price shall be proportionate to the decrease in the value of the goods which were received by the consumer compared to the value the goods would have if they were in conformity.»

Tolkning av EU-rettslige kilder skal skje autonomt, hvilket betyr at de skal tolkes uavhengig av norske rettskilder.¹⁸⁶ Dette betyr at den EU-rettslige metoden skal anvendes. Én sentral rettskilde innenfor EU-retten er formålsorientert fortolkning, som innebærer at bestemmelsene skal tolkes i lys av formålet som søkes realisert.¹⁸⁷ Også ordlyden utgjør en viktig rettskilde, og skal tolkes i tråd med alminnelig språklig forståelse.¹⁸⁸

Ved en naturlig lesning av direktivets ordlyd, synes det å være et spenningsforhold mellom reglene om subjektivt prisavslag og direktivets artikkel 15. Subjektivt prisavslag lar seg vanskelig harmonere med ordlyden som fastsetter at prisavslaget skal være «proportionate to

¹⁸² Direktiv 2019/771/EU, se artikkel 3 nr. 1

¹⁸³ Se direktiv 1999/44/EC art. 8

¹⁸⁴ Direktiv 2019/771/EU

¹⁸⁵ 2019-direktivet artikkel 23

¹⁸⁶ Fredriksen & Mathisen (2019) s. 394

¹⁸⁷ Fredriksen & Mathisen (2019) s. 410. Forfatterne gir en mer fullstendig fremstilling av EU-rettslig metode på s. 386-419.

¹⁸⁸ Sak C-201/13 avsnitt 19

the decrease in the value ...» (min kursivering). Det er tale om å sammenligne («compare») tingens verdi med og uten mangel, og en slik sammenligning forutsetter objektivt målbare størrelser.

Hva gjelder formålsbetraktninger, gir målet om totalharmonisering tilsynelatende lite rom for særegne nasjonale regler i form av subjektivt prisavslag. Målet om totalharmonisering vil ikke nås dersom norsk rett opererer med en helt særegen form for prisavslag som ikke er å finne hos øvrige EU- eller EØS-stater.

Selvig og Lilleholt har gitt uttrykk for at det det nye forbrukeravtaledirektivet tvilsomt er forenlig med norske rettsregler som åpner for subjektivt prisavslag.¹⁸⁹ Forfatterne gir imidlertid ikke en nærmere begrunnelse for dette synspunktet.

Direktivets artikkel 15 oppstiller en forutsetning om verdireduksjon, og det virker nærliggende å gå ut fra at det er tale om objektiv økonomisk verdiforringelse. Som følge av art. 4 sitt krav om totalharmonisering, vil dette kunne tilsi at tidens tann vil fortære reglene om subjektivt prisavslag slik de er utformet i dag.

Direktivets bestemmelser trer i kraft 1. januar 2022, jf. direktivets art. 23. Står norsk intern rett uendret etter direktivets ikrafttreden, vil presumpsjonsprinsippet og prinsippet om direktivkonform fortolkning¹⁹⁰ slå inn med full styrke. Prisavslagsreglene i norsk rett skal i så fall så langt det lar seg gjøre tolkes i harmoni med 2019-direktivet. I lys av det nære samarbeidet som eksisterer mellom EFTA-statene og EU, vil presumpsjonen om regelharmoni mellom norsk intern rett og EU-retten måtte være særlig sterk. Kravet om totalharmonisering understreker presumpsjonen om regelharmoni. Presumpsjonsprinsippet kan derfor medføre at norske domstoler vil se seg nødt til å fravike Ringmur-dommens premisser.

Det er imidlertid verdt å merke seg at direktivet i art. 3 nr. 6 fastslår at direktivet «shall not affect the freedom ... to regulate aspects of general contract law, such as ... the right to damages». Artikkelen setter grenser for rekkevidden av totalharmoniseringen mellom medlemsstatene. Det åpnes for at statene kan gi supplerende regler om kontraktserstatning. Dersom en kommer til at subjektivt prisavslag ligger innenfor nedslagsfeltet i art. 3 nr. 6 om erstatning i kontraktforhold, vil nok ikke hjemler for subjektivt prisavslag i forbrukersammenheng være i strid med direktivet.

¹⁸⁹ Se Selvig & Lilleholt (2019) s. 151

¹⁹⁰ For nærmere om innholdet i disse tolkningsprinsippene, se Rt-2000-1811

Kilderegister

Lov og lovforarbeider

Grunnloven	Lov 18. mai 18014 Kongerikets Norges Grunnlov
Avhendingsloven	Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom
Avtaleloven	Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer
Bustadoppføringsloven	Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m
Eiendomsmeglingsloven	Lov 29. juni 2007 nr. 73 om eiendomsmegling
Forbrukerkjøpsloven	Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp
Håndverkertjenesteloven	Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere
Husleieloven	Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler
Kjøpsloven	Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp
NL	Kong Christian Den Femtis Norske Lov av 15. april 1687
Tvisteloven	Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile saker
Verdipapirfondloven	Lov 25. november 2011 nr. 44 om verdipapirfond
NOU 1993:27	Forarbeid til forbrukerkjøpsloven
Ot.prp. nr. 29 (1988-1989)	Forarbeid til håndverkertjenesteloven
Ot.prp. nr. 66 (1990-1991)	Forarbeid til avhendingsloven
Ot.prp. nr. 21 (1996-97)	Forarbeid til bustadoppføringsloven
Ot.prp. nr. 44 (2001-2002)	Forarbeid til forbrukerkjøpsloven
Innst. O nr. 71 (1991-1992)	Forarbeid til avhendingsloven

Innst. 270 L (2018-2019) Om forslag til endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel)

Rettspraksis

Høyesterettspraksis

Rt-1998-1510	Rt-2000-199	Rt-2000-806
Rt-2000-1811	Rt-2002-1155	Rt-2005-257
Rt-2010-1395	Rt-2012-1138	Rt-2012-1779
Rt-2013-116	Rt-2015-216	HR-2016-2579-A
HR-2018-392-A	HR-2018-648-A	HR-2018-1130-A
HR-2019-781-A	HR-2020-475-A	

Lagmannsrettspraksis

LF-2019-136882

LE-2020-50932

EU-rettspraksis

Sak C-201/13

Litteratur

Backer (2015)	Backer, Inge Lorange, «Samspillet mellom lovgiverne og Høyesterett». I <i>Lov, Sannhet, Rett: Norges Høyesterett 200 år</i> , redigert av Tore Schei, Jens Edvin A. Skoghøy og Toril M. Øie, 96-135. Oslo: Universitetsforlaget, 2015.
Bergsjø (2020)	Bergsjø, Håkon, «Ideell og økonomisk skade i erstatningsretten», <i>Tidsskrift for rettsvitenskap</i> , 2020 s. 537-616.
Bergsåker (2013)	Bergsåker, Trygve, <i>Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven</i> , 5. utgave, 2013
Bråthen (2013)	Bråthen, Tore, <i>Eiendomsmeglingsloven</i> , 2013

- Eckhoff & Smith (2018) Eckhoff, Torstein & Smith, Eivin, *Forvaltningsrett*, 11. utgave 2018.
- Fredriksen & Mathisen (2019) Fredriksen, Halvard Haukeland & Gjermund Mathisen, «EU-rett som norsk rettskilde». I *Juridisk metode og tenkemåte*, redigert av Alf Petter Høgberg og Jørn Øyrehagen Sunde, 386-419. Oslo: Universitetsforlaget, 2015.
- Giertsen (2014) Giertsen, Johan, *Avtaler*, 3. utgave, 2014.
- Giertsen (2019) Giertsen, Johan, *Kontrakter, Ytelse og pris*, Oslo, 2019.
- Haaskjold (2017) Haaskjold, Erlsen, *Obligasjonsrett, en innføring*, 2017
- Hagstrøm (2011) Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, 2. utgave, 2011.
- Hagstrøm (2015) Viggo, Hagstrøm *Kjøpsrett*, 2. utgave, ved Hermann Bruserud, 2015
- Hagstrøm & Stenvik (2019) Hagstrøm, Viggo & Are Stenvik, *Erstatningsrett*, 2. utgave, 2019.
- Hagstrøm & Bruserud (2014) Hagstrøm, Viggo & Herman Bruserud, *Entrepriserett*, 1. utgave, 2014.
- Holdø (2016) Holdø, Håvard, «NS8405 – Prisavslag som mangelsbeføyelse», *Tidsskrift for forretningsjus*, årgang 12 s. 15-44.
- Kjelland (2019) Kjelland, Morten, *Erstatningsrett – en lærebok*, 2. utgave, 2019.
- Lilleholt (2017) Lilleholt, Kåre, *Kontraktsrett og obligasjonsrett*, 1. utgave, 2017.
- Marthinussen mfl. (2016) Marthinussen, Karl, Heikki Giverholt, Hans-Jørgen Arvesen, *NS 8405 med kommentarer*, 4. utgave, 2016.
- Monsen (2011) Erik Monsen, *Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk*, 1. utgave, 2011.
- Monsen (2018) Erik, Monsen, «Hensynet til sammenheng i regelverket på kontraktslovgivningens område», *Jussens Venner*, 2018 s. 227-249.

- Selvig & Lilleholt (2019) Selvig, Erling & Lilleholt, Kåre, *Kjøpsrett til studiebruk*, 6. utgave, 2019.
- Simonsen (2019) Simonsen, Lasse, *Prisavslag og erstatning for mangler ved fast eiendom*, 1. utgave, 2019.
- Skoghøy (2018) Skoghøy, Jens Edvin A., *Rett og rettsanvendelse*, 2018.
- Tande (2011) Tande, Knut Martin, «Individuelle valg og vurderinger i rettsanvendelsesprosessen», *Jussens venner*, 2011 s. 1-36.
- Tverberg (2008) Arnulf Tverberg, *Forbrukerkjøpsloven: med kommentarer*, 1. utgave, 2008

Andre Kilder

- EMK Konvensjon om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter.
- Rådsdirektiv 93/13/EØF Rådsdirektiv av 5. april 1993 om urimelige vilkår i forbrukeravtale
- Direktiv 1999/44/EC Directive of the European Parliament and of the Council of 25 May 1999 on certain aspects of the sale of consumer goods and associated guarantees
- Direktiv 2019/771/EU Directive of the European Parliament and of the Council of 20 May 2019 on certain aspects concerning contracts for the sale of goods
- LOV-2019-06-07-20 Lov om endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)