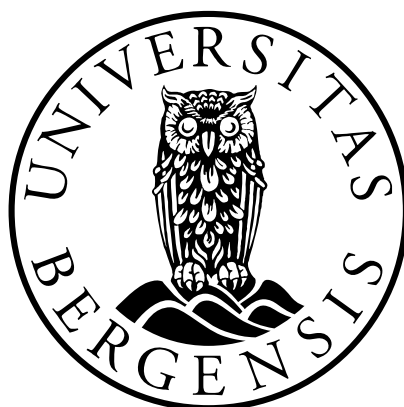


Adgangen til å tilkjenne prisavslag for subjektive verdireduksjoner på forbrukervernlovgivningens område

Med hovedvekt på HR-2018-392-A

Kandidatnummer: 100

Antall ord: 12 056



JUS399 Masteroppgave
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10.05.19

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning	3
1.1 Tema og problemstilling for oppgaven	3
1.2 Bakgrunn	5
1.3 Avgrensninger	6
1.4 Metode.....	7
1.5 Den videre fremstilling.....	8
2 Kontraktsbrudd som grunnlag for prisavslag.....	9
2.1 Kontrakten som utgangspunkt for å fastlegge partenes rettigheter og plikter.....	9
2.1.1 Gjensidig bebyrdende kontrakter	9
2.1.2 Forbrukeravtaler	9
2.2 Mislighold i kontraktsforhold.....	10
2.2.1 Kontraktsbrudd.....	10
2.2.2 Misligholdsbeføyelsene.....	11
3 Prisavslag	13
3.1 Hva er prisavslag?	13
3.1.1 Generelt	13
3.1.2 Vilkår for å kunne kreve prisavslag	14
3.2 Utmåling av prisavslag	15
3.2.1 Forholdsmessig prisavslag	15
3.2.2 Prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene	15
3.2.3 Prisavslag tilsvarende verdireduksjonen mangelen medfører	16
3.2.4 Skjønnsmessig beregning av prisavslag.....	16
3.3 Prisavslag og erstatning.....	19
3.4 Problemet med at ikke-omsettbare ulemper har fått en mer fremtredende plass innenfor forbrukervernlovgivningen.	20
4 Hvor skal grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner trekkes?	22
4.1 Hva er subjektive verdireduksjoner?.....	22
4.2 Subjektive verdireduksjoner i HR-2018-392-A (Ringmurdommen)	23
4.2.1 Kort om saksforholdet i Ringmurdommen.....	23

4.2.2	Flertallet og mindretallets argumentasjon	24
4.3	Er det som omtales som subjektive verdireduksjoner i Ringmurdommen egentlig objektive verdireduksjoner, bare at de er vanskelige å verdsette?	28
4.3.1	Utmåling av ikke-økonomiske tap i erstatningsretten.....	29
4.3.2	Tidligere praksis innenfor kjøpsretten.....	34
4.4	Hvor skal da grensen trekkes?.....	38
5	Rettspolitiske betraktninger	39
5.1	Gjeldende rett – en god regel?.....	39
5.2	Konsekvenser	41
6	Litteraturliste.....	43
6.1	Lover	43
6.2	Forarbeider	43
6.3	Rettspraksis	44
6.3.1	Høyesterettspraksis.....	44
6.3.2	Lagmannsrettspraksis	44
6.3.3	Tingrettspraksis	44
6.4	Litteratur.....	44
6.4.1	Bøker	44
6.4.2	Artikler	45
6.5	Nettsider	45
6.6	Internasjonale kilder	46

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling for oppgaven

Oppgavens tema er prisavslag, med hovedvekt på HR-2018-392-A (Ringmurdommen). Problemstillingen omhandler om det i større grad enn før er adgang til å tilkjenne prisavslag for subjektive verdireduksjoner på forbrukervernlovgivningens område. For å besvare dette vil jeg også vurdere hvor grensen skal trekkes mellom subjektive og objektive verdireduksjoner. Hva subjektive verdireduksjoner er vil jeg komme tilbake til senere i avhandlingen, men for oversiktens skyld påpekes det allerede nå at det er tale om en form for ulemper som ikke lar seg måle på objektivt vis gjennom en markedsverdi.

Retten til prisavslag er en sentral rettighet en kjøper har dersom det foreligger en mangel fra selgers side, og denne retten er regulert i flere lover for ulike kontrakter.¹ Som regel utgjør en mangel en verdireduksjon, og formålet med reglene om prisavslag vil være å gjenopprette balansen mellom partene.² Utgangspunktet før Ringmurdommen var nettopp det at et prisavslag etter bustadoppføringslova (lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.) § 33 krevde en reduksjon i markedsverdien objektivt sett, og ulemper som ikke lot seg måle på objektivt vis, var i all hovedsak ikke av betydning ved beregningen.³

Det finnes imidlertid lovbestemmelser, forarbeidsuttalelser og praksis, spesielt innenfor forbrukervernlovgivningen, som problematiserer om utgangspunktet som er at det objektivt sett må foreligge en verdireduksjon i markedsverdien fortsatt gjør seg like sterkt gjeldende. Med markedsverdi forstås «den verdien objektet vil ha hvis det omsettes i et marked for slike objekter».⁴ Begrepene «markedsverdi» og «omsetningsverdi» forstås likt, og vil derav anvendes om hverandre videre i fremstillingen.

¹ Eksempelvis lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven) § 38, bustadoppføringslova § 33, lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven) § 25, lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) § 31 og lov 2. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova) § 4-12.

² Ragnar Knoph, *Knophs oversikt over Norges rett*, 14. utgave ved Kåre Lilleholt, Oslo 2014, s. 250.

³ NOU 1992:9 s. 81.

⁴ Håvar H. Holdø, «Prisavslagsinstituttet i norsk kontraktslovgivning», *Jussens venner*, 2004 s. 35-53 (s. 40).

Spørsmålet i Ringmurdommen dreide seg om forståelsen av uttrykket «*verdireduksjonen*» i bustadoppføringslova § 33 annet ledd. Høyesterett måtte ta stilling til om det var grunnlag for prisavslag på bakgrunn av at en bolig ble oppført feil i forhold til hva som var avtalt.⁵

Ulempene for kjøperen var økt innsyn og en smalere passasje. Det ble ikke anført fra partene at disse ulempene utgjorde en verdireduksjon i markedsverdien, og det måtte derfor vurderes om det kunne kreves prisavslag for ikke omsettbare ulemper.

Ifølge lovens ordlyd og forarbeider var det ikke grunnlag for å tilkjenne prisavslag på bakgrunn av ulemper som objektivt sett ikke utgjorde en verdireduksjon i markedsverdien. Høyesteretts flertall kom likevel under tvil til at det som en unntaksregel kunne være adgang til å gi prisavslag selv om markedsverdien ikke var påvirket. Forutsetningen var at forbrukeren måtte vise til konkrete ulemper.⁶ Dermed er det ikke alle ulemper som ikke kan måles gjennom en markedsverdi som gir grunnlag for prisavslag etter denne regelen. Bakgrunnen for flertallets konklusjon var lovens formål om å ivareta forbrukervernet.⁷ Mindretallet på sin side mente at ettersom lovens ordlyd og forarbeider var tause, ville det være en lovgiveroppgave å avgjøre om ikke omsettbare ulemper er relevante ved vurderingen av om det foreligger en verdireduksjon.⁸

I håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd er hovedregelen i likhet med bustadoppføringslova § 33 annet ledd at prisavslaget skal tilsvare kostnadene ved retting. Det kommer videre frem en unntaksregel i annet punktum om at dersom kostnadene blir «*urimelige i forhold til mangelens betydning for forbrukeren, skal prisavslaget svare til mangelens betydning*». På bakgrunn av den lignende formuleringen ser det ut som det etter håndverkertjenesteloven gjelder det samme utgangspunktet om objektive verdireduksjoner som etter bustadoppføringslova. Imidlertid understrekes det av håndverkertjenestelovens forarbeider at forbrukeren kan ha rett på prisavslag selv om det ikke er snakk om en objektiv verdireduksjon.⁹ En lignende uttalelse finnes ikke i bustadoppføringslovas forarbeider. Det kan derfor spørres om lovgivers taushet om ikke-omsettbare ulemper i bustadoppføringslova

⁵ HR-2018-392-A avsnitt 1.

⁶ HR-2018-392-A avsnitt 52.

⁷ HR-2018-392-A avsnitt 52.

⁸ HR-2018-392-A avsnitt 70.

⁹ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 39-40.

og dens forarbeider indikerer at spørsmålet er oversett av lovgiver, eller om det er et bevisst valg fra lovgivers side å ikke inkludere dette.

1.2 Bakgrunn

Høyesteretts flertall har beveget seg bort fra den tradisjonelle læren om at prisavslag kun kan kreves dersom mangelen reduserer markedsverdien. Dette gir uttrykk for at rettsstilstanden er under endring. Derfor er temaet om subjektive verdireduksjoner, og grensedragningen mellom dette og objektive verdireduksjoner aktuelt. Mindretallet i Ringmurdømmen uttrykte også at det er en lovgiveroppgave å bestemme om individuelle forhold skal tillegges vekt ved vurderingen av om det er grunnlag for prisavslag.¹⁰ Ettersom det foreligger en skarp dissens (3-2), og flertallet også er i tvil om resultatet, taler dette for at loven er uklar, og at det nettopp derfor kanskje er på tide med en lovendring.

Resultatet flertallet kommer til, samsvarer med prisavslagsreglens formål om å kompensere for ulemper slik at balansen mellom partene gjenoprettes. Det vil derfor være vanskeligere for utbyggere å foreta endringer uten å avtale dette med kjøper først. Selv om en mangel ikke utgjør en reduksjon i markedsverdien, vil den kunne ha store konsekvenser nettopp for kjøperne.

I år 2000 var det totalt registrert 19 465 ferdigstilte nyoppførte boliger i Norge, mens det i 2018 var registrert 32 844 stk.¹¹ Å oppføre ny bolig er tydelig mer aktuelt nå, og ønskelig for stadig flere unge og uerfarne forbruker. I bustadoppføringslovas forarbeider kommer det frem at *«Ein avtale om oppføring av ny bustad er overlag viktig for forbrukaren. Avtalen gjeld ivaretaking av grunnleggjande behov og inneber ei investering som dei fleste gjer berre ein eller nokre få gonger i livet. Avtalen har óg vesentlege konsekvensar ved at den skaper eit varig eigedomsgode og omfattar økonomiske verdiar som er sær store sett i høve til ein vanleg privat økonomi.»*¹² Problemstillingen er således aktuell for mange, og det er viktig å

¹⁰ HR-2018-392-A avsnitt 70.

¹¹ Statistisk sentralbyrå, <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/byggeareal/aar>, oppdatert 19. februar 2019, sist sjekket 01. april 2019.

¹² Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 5.

avklare rettstilstanden for å ivareta forutberegnelighetshensynet både for forbrukerne og utbyggerne.

1.3 Avgrensninger

Fokuset i denne oppgaven er prisavslag, men andre misligholdsbeføyelser vil imidlertid også være relevante. Dette fordi reglene om de ulike misligholdsbeføyelsene henger sammen i større eller mindre grad ved at kjøperen som et utgangspunkt kan velge mellom dem.¹³ I tillegg ligger noen av reglene i praksis på hverandre, slik som for eksempel reglene om erstatning og reglene om prisavslag. Begge disse reglene gir kreditor et krav på en økonomisk kompensasjon.¹⁴ Samtidig er det snakk om to ulike regelsett.

Oppgaven handler om forbrukerjuss. Det vil si at oppgaven i stor grad avgrenses mot lovgivningen som gjelder næringsdrivende seg imellom, og det som gjelder for bransjepraksis. Eksempelvis er NS-kontraktene sentrale for bransjepraksis. NS står for Norsk Standard, og er standardkontrakter som skal ivareta både entreprenørens og oppdragsgivers interesser.¹⁵ I disse kontraktene er ikke forbrukerhensyn relevant, noe som gjør at dette også er mindre relevant for oppgaven.

I oppgaven vil det brukes noen sentrale begreper som det kan redegjøres kort for her. For det første vil begrepet «forbruker» hyppig benyttes. Begrepet definisjon kommer frem av blant annet forbrukerkjøpsloven § 1 tredje ledd: «Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.» Det er den samme definisjonen som er lagt til grunn i bustadoppføringslova § 2 første ledd, håndverkertjenesteloven § 1 annet ledd og avhendingslova § 1-2 tredje ledd. Motsetningen er dermed noen som «hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet», altså en «næringsdrivende». Forbrukeren vil også kunne omtales som «kreditor», og den næringsdrivende som «debitor». Kreditor har et krav mot debitoren, mens debitoren har en forpliktelse overfor kreditor.¹⁶

¹³ Se for eksempel forbrukerkjøpsloven § 26 første ledd og kjøpsloven § 30 første ledd.

¹⁴ Holdø (2004) s. 47.

¹⁵ Viggo Hagstrøm og Herman Bruserud, *Entrepriserett*, Oslo 2014 s. 151.

¹⁶ Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, 2. utgave, Oslo 2011 s. 37.

Videre benyttes også begrepet «*forbrukerkjøp*». Ifølge forbrukerkjøpsloven § 1 annet ledd er dette definert som «*salg av ting til en forbruker når selgeren eller selgerens representant opptrer i næringsvirksomhet*». Det betyr at avtaler om kjøp mellom forbrukere som hovedregel ikke er forbrukerkjøp. Et unntak finner man i avhendingslova § 1-2 tredje ledd. Her defineres forbrukerkjøp som kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet. Det er altså ikke et krav om at selgeren må være næringsdrivende.

Dersom oppgavens rammer gjør at ytterligere avgrensninger blir nødvendige, vil disse tas underveis. I tillegg vil andre essensielle definisjoner gjennomgås fortløpende.

1.4 Metode

For å besvare problemstillingen min, har jeg benyttet meg av tradisjonell rettsdogmatisk metode.¹⁷ Den nylig avsagte høyesterettsdommen Ringmurdommen fungerer som et sentralt utgangspunkt, og det er denne som aktualiserer en drøftelse av hva som er gjeldende rett. På denne måten blir det også foretatt en domsanalyse av Ringmurdommen. Oppgaven består i tillegg av komparative elementer, ettersom det foretas sammenligninger mellom ulike prisavslagsregler i norsk rett.¹⁸ Ved hjelp av domsanalyse og komparative elementer, vil oppgaven gjøre rede for, analysere og vurdere gjeldende rett.

Om prisavslag generelt finnes det mye relevant litteratur. Når det gjelder den konkrete problemstillingen for oppgaven er rettskildebildet imidlertid noe mer begrenset. Ettersom Ringmurdommen er nokså ny, finnes det lite relevant juridisk teori som behandler temaet etter Ringmurdommen. Det foreligger imidlertid en del artikler som omhandler dommen, og disse vil ha relevans for avhandlingen. Ellers har praksis både fra kjøpsretten og erstatningsretten spilt en viktig rolle, og temaet for oppgaven er dermed ikke på et rettskildetomt område.

¹⁷ Bård Sverre Tuseth og Nikolai K. Winge, *Masteroppgaven i juss: kort forklart*, Oslo 2018 s. 20.

¹⁸ Tuseth og Winge (2018) s. 21.

1.5 Den videre fremstilling

I den videre fremstilling vil jeg starte med å redegjøre for grunnlaget for å kunne kreve prisavslag. Nærmere bestemt vil dette baseres på kontraktsbrudd i form av en mangel. Før redegjørelsen om hva et kontraktsbrudd er, vil det kort nevnes hva en kontrakt er i tillegg til litt spesifikt om forbrukeravtaler.

I kapittel 3 vil det forklares nærmere hva et prisavslag er, og vilkårene som må være oppfylt for å kunne kreve prisavslag. Deretter tar jeg for meg reglene om utmåling av prisavslag. Videre i kapittelet vil også prisavslag og erstatning sammenlignes, fordi reglene i praksis kan ha likheter.

Kapittel 4 vil handle om defineringsgrensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner. Det vil kort beskrives hva subjektive verdireduksjoner er. Videre vil det foretas en redegjørelse for hva som var å regne som subjektive verdireduksjoner i Ringmurdømmen. Deretter vil det foretas en kort domsanalyse. Avslutningsvis belyses vilkåret som Høyesteretts flertall stilte opp i dommen for å kunne tilkjenne prisavslag for subjektive verdireduksjoner. Deretter problematiseres det som omtales som subjektive verdireduksjoner i Ringmurdømmen, og om disse egentlig er objektive verdireduksjoner, men vanskelige å verdsette. Herunder vil det vurderes om praksis fra erstatningsretten har overføringsverdi til kjøpsretten, samt hvordan lignende problemstillinger innenfor kjøpsretten tidligere har vært behandlet i domstolene. Til slutt vil det gis en kort beskrivelse av hvor disse kildene taler for at grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner skal trekkes.

Til slutt i kapittel 5 vil jeg redegjøre for noen rettspolitiske betraktninger, herunder hva som er gjeldende rett og om dette er en god regel, og litt om mulige konsekvenser.

2 Kontraktsbrudd som grunnlag for prisavslag

2.1 Kontrakten som utgangspunkt for å fastlegge partenes rettigheter og plikter

2.1.1 Gjensidig bebyrdende kontrakter

Typisk for en kontrakt, eller en avtale, er at det er snakk om to parter som har gjensidig betingende forpliktelser overfor hverandre.¹⁹ Den ene parten, kreditor, har et krav, mens den andre parten, debitor, har en forpliktelse overfor kreditor.²⁰ Det vil si at den ene partens plikt til å yte er avhengig av den andre partens motytelse.²¹ En vanlig form for en gjensidig betingende kontrakt er en avtale om salg av en gjenstand eller en eiendom. Den ene partens plikt er å selge til motparten, og dette er avhengig av at den andre parten gir en form for vederlag.

Som et utgangspunkt kan partene avtale hva de vil. Partene har med andre ord avtalefrihet.²² Likevel finnes det flere ulike ufravikelige regler innenfor kontraktslovgivningen, slik som reglene om følger av mislighold fra den ene parten.²³ Eksempler på dette er prisavslag, retting og heving. Grunnen til at disse reglene er ufravikelige i forbrukerforhold er for å verne den svakeste parten i kontraktsforholdet, og for å unngå at den sterkeste parten utnytter sin posisjon.²⁴

2.1.2 Forbrukeravtaler

Det finnes flere ulike lover som inneholder særregler for forbrukeravtaler, altså for avtaler der den ene parten er en forbruker. Bakgrunnen for dette er ulikheten i styrkeforholdet mellom

¹⁹ Knoph (2014) s. 211.

²⁰ Jo Hov, *Avtalebrudd og partsskifte: Kontraktsrett II*, 2. utgave, Oslo 2002 s. 23.

²¹ Hagstrøm (2011) s. 38.

²² Johan Giertsen, *Avtaler*, 3. utgave, Oslo 2014 s. 6.

²³ Se for eksempel forbrukerkjøpsloven § 3 om ufravikelihood ved vilkår som er mer ugunstige enn etter loven for forbrukeren.

²⁴ Giertsen (2014) s. 7-8.

partene, hvor forbrukeren som hovedregel er den svake part.²⁵ Forbrukeren har som utgangspunkt mindre kunnskap, og kan være dårligere stilt økonomisk enn den som opptrer som næringsdrivende. Derfor er det nødvendig med egne regler som styrker forbrukervernet.

I den moderne obligasjonsretten har lovgivningen utviklet seg til at vi har flere lovbestemmelser som er direktivbaserte. Det vil si at de gjennomfører EU-direktiver i norsk rett. Forbrukerkjøpsloven er et eksempel på dette. Forbrukerhensynet er et sentralt hensyn som ligger til grunn for dagens lovgivning, og det er dette som tilsier at reglene skal skape et sterkere forbrukervern.²⁶

I rettspraksis innen kontraktsretten kan man også se at forbrukerhensynet har blitt mer sentralt. Eksempelvis i Rt. 2013. s. 388 (Røeggen-dommen) uttalte førstvoterende at *«direktivet må ses som uttrykk for et generelt syn om at forbrukere i møte med profesjonelle aktører har et særlig vern. Den betydelige tyngde forbrukerperspektivet har fått, må reflekteres i den konkrete rimelighetsvurderingen»*.²⁷

Det er noen lover som kun gjelder for forbrukeravtaler. De mest sentrale her er forbrukerkjøpsloven, bustadoppføringslova og håndverkertjenesteloven.²⁸ Det finnes også lover som inneholder særregler for forbrukeravtaler, slik som for eksempel avhendingslova.²⁹

2.2 Mislighold i kontraktsforhold

2.2.1 Kontraktsbrudd

Et sentralt grunnprinsipp i kontraktsretten er at alle avtaler skal holdes.³⁰ Når en kontrakt ikke er oppfylt på korrekt måte, foreligger det et kontraktsbrudd eller mislighold. Ved et

²⁵ Hov (2002) s. 25.

²⁶ Erlend Haaskjold, *Obligasjonsrett: En innføring*, Oslo 2017 s. 19.

²⁷ Rt. 2013 s. 388 avsnitt 61.

²⁸ Forbrukerkjøpsloven § 1 første ledd, bustadoppføringslova § 1 og håndverkertjenesteloven § 1 første ledd.

²⁹ Hov (2002) s. 24 og 25.

³⁰ Lov 15. april 1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov (Norske Lov) art. 5-1-1.

kontraktsbrudd har det skjedd et brudd på lojalitetsplikten i et kontraktsforhold, og den andre part kan gjøre gjeldende såkalte misligholdsbeføyelser.³¹

For at et kontraktsbrudd skal konstateres, må to vilkår være oppfylt.³² Det første vilkåret er at det må foreligge en oppfyllelsssvikt, altså et avvik fra riktig oppfyllelse.³³ Det andre vilkåret er at årsaken til oppfyllelsssvikten ikke må være forhold på den berettigedes side.³⁴

Det finnes ulike former for kontraktsbrudd, og ved kontrakter om eiendom, varer og tjenester skiller vi hovedsakelig mellom forsinkelser og mangler.³⁵ Det avgrenses imidlertid mot forsinkelser da dette er utenfor oppgavens tema.

I obligasjonsretten opererer man med begrepet «risiko» når man snakker om hvem som regnes som ansvarlig når det oppstår et kontraktsbrudd.³⁶ For at det skal foreligge en mangel, forutsettes det at selgeren fortsatt har risikoen. Dersom risikoen har gått over på forbrukeren, må han selv bære ansvar for mangelen og kan derav ikke kreve prisavslag.³⁷ Videre er det et krav om at en eventuell undersøkelsesplikt for kjøperen er overholdt, samt at det er reklamert i tide.³⁸

2.2.2 Misligholdsbeføyelsene

Dersom det oppstår et avtalebrudd, utløses ulike krav og rettigheter overfor den som misligholder. Disse kalles for misligholdsbeføyelser.³⁹ De viktigste misligholdsbeføyelsene i norsk kontraktsrett er krav på oppfyllelse, herunder retting og omlevering, i tillegg til tilbakeholdsrett, heving, prisavslag og erstatning.⁴⁰

³¹ Se for eksempel kjøpsloven kapittel V som heter «Kjøperens krav ved kontraktsbrudd fra selgerens side». Se også Hov (2002) s. 36 og Haaskjold (2017) s. 124.

³² Hagstrøm (2011) s. 327.

³³ Haaskjold (2017) s. 125 og Hagstrøm (2011) s. 327.

³⁴ Haaskjold (2017) s. 125 og Hagstrøm (2011) s. 327.

³⁵ Knoph (2014) s. 234.

³⁶ Hagstrøm (2011) s. 40.

³⁷ Se for eksempel forbrukerkjøpsloven § 13, og Hagstrøm (2011) s. 329.

³⁸ Se for eksempel kjøpsloven § 31 om undersøkelsesplikt, og kjøpsloven § 32, forbrukerkjøpsloven § 27 og bustadoppføringslova § 30 om reklamasjonsplikt.

³⁹ Hov (2002) s. 47.

⁴⁰ Se kjøpsloven § 30 første ledd, forbrukerkjøpsloven § 26 første ledd, bustadoppføringslova § 29 første ledd, håndverketjenesteloven § 21 første ledd og avhendingslova § 4-8 første ledd.

Man kan dele misligholdsbeføyelsene inn i to ulike grupper: Gjensidighetsvirkningene og ansvarsreglene.⁴¹ Ansvarsreglene innebærer at kreditor skal stilles økonomisk som om avtalen ble riktig oppfylt.⁴² Det er her snakk om erstatning og omlevering. Gjensidighetsvirkningene, eller gjensidighetsbeføyelsene, er derimot begrunnet i et rettferdssynspunkt og kan gjøres gjeldende uansett hva som er grunnen for misligholdet, og er følgelig uavhengig av om det er lidt tap eller ikke.⁴³ Heving og prisavslag er eksempler på gjensidighetsvirkninger.

Det er mulig å kumulere noen av misligholdsbeføyelsene. Eksempelvis er det mulig å kreve erstatning sammen med enten retting eller heving av avtalen. Det er på den annen side ikke mulig å kumulativt kreve heving og prisavslag. Det er fordi man ved heving må gi fra seg det som er levert, mens man ved prisavslag beholder det som er levert.⁴⁴ På denne måten ser man at reglene om misligholdsbeføyelser må ses i sammenheng når det skal vurderes hvilken eller hvilke som er aktuelle i hvert enkelt tilfelle. Forbrukeren kan, som nevnt under punkt 1.3, i utgangspunktet velge hvilken misligholdsbeføyelse vedkommende ønsker å gjøre gjeldende.

⁴¹ Hov (2002) s. 47.

⁴² Hov (2002) s. 47.

⁴³ Hov (2002) s. 48.

⁴⁴ Hov (2002) s. 48.

3 Prisavslag

3.1 Hva er prisavslag?

3.1.1 Generelt

En form for misligholdsbeføyelse når det foreligger en mangel er retten til prisavslag. Flere ulike kontraktslover inneholder en egen prisavslagsregel. Formålet med disse reglene gjenspeiler hverandre: som en følge av at en mangel kan redusere ytelsens verdi, skal prisavslagsreglene gjenopprette balansen mellom partene når ytelsen ikke samsvarer med kontrakten.⁴⁵ På grunn av dette betegnes prisavslag av flere teoretikere som en gjensidighetsbeføyelse.⁴⁶

Retten til prisavslag avhenger ikke av mangelens størrelse eller betydning, og heller ikke av en parts bebreidelse.⁴⁷ Mangelen må altså ikke være vesentlig, og subjektiv skyld er heller ikke et vilkår.

I norsk rett ble prisavslagsbeføyelsen for første gang lovfestet ved kjøpsloven av 1907.⁴⁸ Etterhvert ble retten til prisavslag også lovfestet i andre lover, i tillegg til at reglene i kjøpsloven av 1907 ble anvendt analogisk utenfor de lovfestede tilfellene, som for eksempel ved salg av fast eiendom.⁴⁹ Vilkåret etter kjøpsloven av 1907 var at det forelå en verdiredukerende mangel, og utmålingen skulle foretas forholdsmessig. Det var krav om en objektiv verdireduksjon, med andre ord en verdireduksjon som gjenspeilte seg i gjenstandens markedsverdi.

⁴⁵ Knoph (2014) s. 250.

⁴⁶ Harald Benestad Andersen, «Prisavslag og erstatning – en frimodig ytring om Garnberget-kjennelsen», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2016 s. 128-131 (s. 129).

⁴⁷ Hagstrøm (2011) s. 413.

⁴⁸ Holdø (2004) s. 36.

⁴⁹ Hagstrøm (2011) s. 413.

3.1.2 Vilkår for å kunne kreve prisavslag

I 1988 kom det en ny kjøpslov som ble vedtatt etter et samarbeid mellom de nordiske landene om likelydende kjøpslover.⁵⁰ Loven bygger på FN-konvensjonen om løsørekjøp, CISG, som også har en prisavslagsbestemmelse i art. 50. Kjøpsloven av 1988 inneholder, i likhet med loven fra 1907, også et vilkår om en verdireducerende mangel. Den kan sies å ha fungert som en mal for bustadoppføringslova, avhendingslova, forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven.⁵¹ Alle disse lovene har en egen prisavslagsregel og innholdet i dem er veldig likt.

Det er viktig å presisere at prisavslag kun er aktuelt der retting eller omlevering ikke kan skje eller ikke blir gjort innen tidsfristen, altså hvor såkalt avhjelp ikke er foretatt. Dette gjelder for alle de ulike prisavslagsreglene i ulike lover.⁵² Prisavslag er således en subsidiær mangelsbeføyelse.⁵³ I tillegg kan kreditor, i følge Rt. 1958 s. 112, velge om han vil kreve et prisavslag eller om avtalen skal heves dersom kontraktsbruddet er vesentlig. Dersom kontraktsbruddet ikke er vesentlig er det bare prisavslag som kan bli aktuelt.

For det første er det et vilkår at det foreligger et kontraktsbrudd i form av en mangel.⁵⁴ Det vil si at det er selgeren/debitor som har risikoen for kontraktsbruddet. Kontrakten mellom partene angir krav til både mengde og kvalitet. Dersom avvik forekommer, kan det være grunnlag for å kreve prisavslag. Videre må mangelen som et utgangspunkt redusere gjenstandens eller eiendommens verdi.⁵⁵

Ifølge den tradisjonelle læren innenfor kjøpsretten er den alminnelige hovedregelen at det kreves at mangelen reduserer ytelsens omsetningsverdi eller markedsverdi, for at det skal kunne tilkjennes et prisavslag, jf. blant annet Rt. 2000 s. 199 (Pelsdyrhalldommen). Dersom en mangel bare reduserer bruksverdien, og ikke markedsverdien, er det i utgangspunktet ikke grunnlag for prisavslag etter den tradisjonelle læren. Dette er fordi en reduksjon i bruksverdi

⁵⁰ Roald Martinussen, *Kjøpsrett*, 6. utgave, Oslo 2012 s. 13.

⁵¹ Erik Monsen, «Hensynet til sammenheng i regelverket på kontraktslovgivningens område», *Jussens venner*, 2018 s. 227-249 (s. 228).

⁵² Se kjøpsloven § 37, håndverkertjenesteloven § 25, avhendingslova § 4-10, bustadoppføringslova § 33 og forbrukerkjøpsloven § 31.

⁵³ Holdø (2004) s. 37.

⁵⁴ Se for eksempel forbrukerkjøpsloven § 26, kjøpsloven § 30, avhendingslova § 4-8, bustadoppføringslova § 29 og håndverkertjenesteloven § 21.

⁵⁵ Det fremkommer tydelig av kjøpsloven § 38 ved at mangelen må ha fått utslag i «tingens verdi».

regnes for å være et konsekvenstap, og er mer naturlig å kompensere med erstatning.⁵⁶ Den tradisjonelle læren har også kommet til uttrykk innenfor andre kontraktsområder, blant annet i entrepriseretten, jf. NS 8405 punkt 36.4. Ifølge bustadoppføringslovens forarbeider er det også verdireduksjon i omsetningsverdien som er utgangspunktet for å vurdere om det er grunnlag for prisavslag.⁵⁷

3.2 Utmåling av prisavslag

Selve utmålingen av prisavslaget kan variere noe etter kontraktstypen, og reguleringen er ulik i de forskjellige lovene. Det vil derfor i det følgende gis en kort oversikt over de forskjellige utmålingsmetodene for prisavslag.⁵⁸

3.2.1 Forholdsmessig prisavslag

Den første formen for prisavslag er et forholdsmessig prisavslag som blant annet kjøpsloven § 38, forbrukerkjøpsloven § 31 første ledd og avhendingslova § 4-12 opererer med. Det er også denne utmålingsregelen som var i den opprinnelige kjøpsloven av 1907. I kjøpsloven § 38 er dette formulert slik: «*Har tingen mangel, kan kjøperen kreve prisavslag slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt pris svarer til forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktmessig stand på leveringstiden.*» Den avtalte prisen skal altså reduseres prosentvis like mye som mangelen utgjør i prosent av markedsverdien.⁵⁹ Det vil si at prisavslaget her ikke nødvendigvis tilsvarer verdireduksjonen.

3.2.2 Prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene

En annen form for prisavslag er et som er utmålt etter utbedringskostnader. Prisavslaget skal altså tilsvare kostnadene ved å få mangelen rettet. Det er prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene som er aktuelt etter håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd og bustadoppføringslova § 33 annet ledd. Siden disse lovene gjelder kontrakter som handler om

⁵⁶ Hagstrøm (2011) s. 414.

⁵⁷ NOU 1992:9 s. 81.

⁵⁸ Se blant annet Holdø (2004) s. 40-46 som har denne inndelingen av de ulike utmålingsmetodene for prisavslag.

⁵⁹ Viggo Hagstrøm, *Kjøpsrett*, 2. utgave ved Herman Bruserud, Oslo 2015 s. 214.

tjenester, er det vanskelig å finne en markedsverdi i tillegg til kontraktsprisen. Derfor utmåles prisavslaget etter utbedringskostnadene.⁶⁰

3.2.3 Prisavslag tilsvarende verdireduksjonen mangelen medfører

I håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd annet punktum og bustadoppføringslova § 33 annet ledd annet punktum fremkommer et unntak fra hovedregelen om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Dersom utbedringskostnadene blir uforholdsmessig store, skal prisavslaget tilsvare den verdireduksjon som mangelen fører med seg, jf.

bustadoppføringslova § 33 annet ledd annet punktum og håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd annet punktum. Utgangspunktet for utmålingen av prisavslaget er differansen mellom en mangelfull og en kontraktsmessig kontraktsgjenstand.⁶¹ Prisavslaget tilsvarende dermed verdireduksjonen i markedsverdien.

3.2.4 Skjønnsmessig beregning av prisavslag

Det kan i visse tilfeller være vanskelig å finne en markedsverdi for en kontraktsgjenstand. I disse tilfellene åpner håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd annet punktum og forbrukerkjøpsloven § 31 annet ledd for å tilkjenne prisavslag basert på en skjønnsmessig beregning. Den skjønnsmessige beregningen gjøres ut fra «*mangelens betydning for forbrukeren*».⁶² En lignende formulering finner man i kjøpslovens forarbeider hvor det står at utmålingen skal beregnes på grunnlag av «*mangelens betydning for kjøperen*».⁶³

Spørsmålet er dermed hvordan utmålingen skal foretas. Som et utgangspunkt må mangelen etter den tradisjonelle læren som nevnt i innledningen medføre en objektiv reduksjon av markedsverdien eller omsetningsverdien.⁶⁴ Det finnes imidlertid lovbestemmelser innenfor forbrukervernlovgivningen hvor det er grunnlag for å tilkjenne prisavslag selv om en slik objektiv verdireduksjon ikke foreligger.

⁶⁰ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 39.

⁶¹ Holdø (2004) s. 42.

⁶² Håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd annet punktum og forbrukerkjøpsloven § 31 annet ledd.

⁶³ Ot.prp. nr. 80 (1968-1987) s. 90

⁶⁴ Jf. Pelsdyrhalldommen.

3.2.4.1 Håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd og forbrukerkjøpsloven § 31 annet ledd

I både håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd og forbrukerkjøpsloven § 31 annet ledd er det adgang til å tilkjenne prisavslag tilsvarende mangelens betydning for forbrukeren.

Utgangspunktet i håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd er at prisavslaget skal «*settes til det det ville koste forbrukeren å få mangelen rettet*». Videre i annet punktum kommer det frem et unntak fra utgangspunktet. Dersom kostnadene vil «*bli urimelige i forhold til mangelens betydning for forbrukeren, skal prisavslaget svare til mangelens betydning for forbrukeren*». Dermed er det grunnlag for å kreve prisavslag selv om det ikke foreligger noen objektiv verdireduksjon. Det må vurderes skjønnsmessig hva mangelen betyr for den enkelte forbruker.

Det fremkommer videre av forarbeidene til håndverkertjenesteloven at en tjeneste også kan ha mangler selv om den ikke er mindre verdt objektivt sett, og at forbrukeren i disse tilfellene har «*rett til prisavslag som svarer til mangelens betydning ut fra en skjønnsmessig vurdering*».⁶⁵ Det vil si at dersom det eksempelvis legges takstein av en annen type enn avtalt ved utbedring av et hus, vil forbrukeren ha rett på prisavslag. Dette gjelder uavhengig av om det er anført at husets omsetningsverdi er redusert.

I forbrukerkjøpsloven § 31 er, som tidligere nevnt, utgangspunktet at prisavslaget skal beregnes forholdsmessig. Det finnes imidlertid et unntak fra denne regelen i bestemmelsens annet ledd. Her kommer det frem at «*Dersom særlige grunner taler for det, kan prisavslaget i stedet settes lik mangelens betydning for forbrukeren.*» I likhet med håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd annet punktum er det snakk om hva mangelen betyr for den enkelte forbruker. Det fremkommer av forarbeidene at det må særlige grunner til for at dette unntaket skal komme til anvendelse, og at det er en snever unntaksregel som er aktuell dersom forbrukeren «*ikke har noen andre passende beføyelser*».⁶⁶ Videre står det at innholdet i utmålingsregelen er ment å samsvare med håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd annet punktum.⁶⁷

Etter unntaksreglene i begge disse lovbestemmelsene skal forbrukeren sikres en økonomisk kompensasjon der andre misligholdsbeføyelser ikke strekker til. Det er også adgang til å

⁶⁵ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 40.

⁶⁶ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 134-135.

⁶⁷ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 134-135.

tilkjenne prisavslag for ulemper som ikke lar seg måle objektivt. På den måten ivaretas det sentrale forbrukerhensynet. Man kan dermed se at man har beveget seg noe bort fra hovedbegrunnelsen for prisavslag, nemlig gjenopprettelse av balansen mellom partene, og at forbrukerhensynet står mer sentralt enn tidligere.⁶⁸ Ifølge Simonsen representerer løsningen i håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven «*en trend hvor man supplerer de rent objektive utmålingsprinsippene med mer individuelle betraktninger hvor det foreligger særlige grunner*».⁶⁹

3.2.4.2 Hva med den lignende prisavslagsregelen i bustadoppføringslova § 33?

Bustadoppføringslova har i likhet med håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven som formål å ivareta forbrukerhensynet.⁷⁰ Likevel fremkommer det, som påpekt i Ringmurdommen, verken av lovens ordlyd eller av dens forarbeider en tilsvarende forståelse som i forarbeidene til forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven. Ettersom at forbrukerhensynet er sentralt for alle disse tre lovene, er det vanskelig å argumentere for at bustadoppføringslova skal forstås annerledes enn håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven når det gjelder ikke-omsettbare ulemper.

Hovedregelen i bustadoppføringslova § 33 første ledd er at forbrukeren har rett på et prisavslag dersom mangelen ikke blir rettet etter § 32. I andre ledd kommer det frem hvordan prisavslaget skal beregnes: «*Prisavslaget skal være lik kostnadene for forbrukeren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum*», jf. andre ledd første punktum. I tillegg skal prisavslaget «*minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting*», jf. andre ledd tredje punktum. Dersom kostnadene ved retting blir urimelig høye i forhold til hva mangelen har å si for forbrukeren, «*skal prisavslaget være lik den verdireduksjonen som mangelen medfører*», jf. andre ledd andre punktum.

Etter ordlyden inneholder dermed bustadoppføringslova en adgang til å tilkjenne et skjønnsmessig prisavslag kun dersom entreprenøren har oppnådd en besparelse, og det tilsynelatende ikke er en like vid adgang for skjønnsmessig prisavslag som etter håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven. Denne regelen kalles for

⁶⁸ Holdø (2004) s. 46.

⁶⁹ Lasse Simonsen, *Bustadoppføringslova*, Oslo 2017 s. 204.

⁷⁰ Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 5.

minimumsregelen.⁷¹ Ettersom regelen kun kan benyttes dersom entreprenøren faktisk har spart penger på kontraktsbruddet, er den imidlertid ikke tilstrekkelig som et vern av forbrukerhensynet.⁷² Ringmurdommen har derimot endret dette synspunktet slik at det nå likevel er adgang til en tilsvarende unntaksregel som i håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven, selv om dette ikke står uttrykkelig i lovens ordlyd eller forarbeider. Dermed kan det se ut til at prisavslagsregelen i bustadoppføringslova § 33 nå har et likt innhold som de lignende reglene i håndverkertjenesteloven § 25 og forbrukerkjøpsloven § 31.

3.3 Prisavslag og erstatning

Reglene om prisavslag ligner i praksis på reglene om erstatning. Dette som en følge av at begge gir kreditor et krav på en økonomisk kompensasjon.⁷³ En viktig forskjell er imidlertid at prisavslag som tidligere nevnt er en gjensidighetsbeføyelse, og hovedformålet er å gjenopprette balansen i kontraktsforholdet dersom det foreligger en mangel.⁷⁴ Formålet med erstatningsreglene er derimot å stille skadelidte i en posisjon som før skaden oppstod, altså et repareringsformål.⁷⁵ Erstatning kan dermed noen ganger dekke ytterligere tap ut over det som dekkes av prisavslaget.

Et prisavslag dekker gjenstandens verdireduksjon (eller beregnes forholdsmessig for andre kontraktstyper), mens erstatning kan dekke både direkte og indirekte annet økonomisk tap. Vilkårene for utmålingen er dermed også ulike. I tillegg er et av vilkårene for erstatning et ansvarsgrunnlag, enten subjektivt eller objektivt, i motsetning til for prisavslag hvor vilkåret bare er objektivt. Et annet vilkår for erstatning er at det må foreligge et økonomisk tap, og et slikt tilsvarende vilkår finnes ikke i reglene om prisavslag.⁷⁶

Som tidligere nevnt under punkt 3.2 er det noen prisavslagsregler hvor utmålingen av prisavslaget er tilsvarende utbedringskostnadene. Dette gjelder for både

⁷¹ Simonsen (2017) s. 204.

⁷² Simonsen (2017) s. 204.

⁷³ Holdø (2004) s. 47.

⁷⁴ Knoph (2014) s. 250.

⁷⁵ Trine-Lise Wilhelmsen og Birgitte Hagland, *Om erstatningsrett: Med utgangspunkt i tekster av Peter Lødrup*, 1. utgave, Oslo 2017 s. 48.

⁷⁶ Grunnvilkårene for erstatning er ulovfestede, og er utviklet gjennom rettspraksis og teori.

håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd og bustadoppføringslova § 33 annet ledd. Utmålingen ligner da på en erstatningsregel med et strengt objektivt ansvarsgrunnlag.⁷⁷ Selv om det ikke kreves et ansvarsgrunnlag for å kunne tilkjenne prisavslag, fungerer prisavslag i realiteten som «en regel om objektivt ansvar begrenset til det verdiminus mangelen utgjør».⁷⁸ Prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 annet ledd er i praksis en «regel om erstatning av utbedringskostnadene».⁷⁹ Ifølge Simonsen skal prisavslag etter bustadoppføringslova normalt utmåles som erstatning for utbedringskostnader.⁸⁰ Dermed er det i realiteten ikke noen forskjell mellom vilkårene, og heller ikke mellom utmålingen etter disse prisavslagsreglene og erstatningsreglene. Det finnes ingen objektiv erstatningsregel verken i bustadoppføringslova eller i håndverkertjenesteloven.⁸¹ Det påpekes også i Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) at ved å slå sammen erstatning og prisavslag forenkles regelverket.⁸² Her kan man da tydelig se at reglene om erstatning og prisavslag henger noe sammen.

3.4 Problemet med at ikke-omsettbare ulemper har fått en mer fremtredende plass innenfor forbrukervernlovgivningen.

På bakgrunn av Ringmurdommen og det som er uttalt i forarbeidene til håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd og forbrukerkjøpsloven § 31 annet ledd, kan man utlede at prisavslag for ulemper som ikke lar seg måle objektivt har fått en mer fremtredende plass i forbrukervernlovgivningen. Det kan dermed se ut som man i forbrukervernlovgivningen er på vei bort fra den tradisjonelle læren om at det må foreligge en verdireduksjon i markedsverdien for å kunne få tilkjent prisavslag. Forbrukerhensynet har på denne måten fått større utbredelse.

⁷⁷ Holdø (2004) s. 49.

⁷⁸ Hagstrøm (2011) s. 413

⁷⁹ Simonsen (2017) s. 197.

⁸⁰ Simonsen (2017) s. 200.

⁸¹ Holdø (2004) s. 49.

⁸² Ot.prp. nr.29 (1988-1989) s. 39 og Holdø (2004) s. 49.

Som nevnt i innledningen er en form for ikke-omsettbare ulemper de såkalte subjektive verdireduksjonene som blant annet tas opp i Ringmurdommen. Et problem som oppstår når ikke-omsettbare ulemper har fått en mer fremtredende plass, er hvordan man skal trekke grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner. Det sentrale for den videre redegjørelsen blir derfor å forsøke å bestemme hva som er de lege lata, altså hvor grensen skal trekkes mellom subjektive og objektive verdireduksjoner.

4 Hvor skal grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner trekkes?

4.1 Hva er subjektive verdireduksjoner?

Det fremkommer av Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) at prisavslag etter håndverkertjenesteloven § 25 skal tilsvare mangelens betydning dersom rettekostnadene blir urimelige.⁸³ Vanligvis vil dette tilsvare tilfeller hvor det foreligger en objektiv verdireduksjon. Videre fremkommer det at en tjeneste kan ha mangler selv om den ikke objektivt sett er mindre verdt. Eksempler som nevnes er blant annet takstein av like bra kvalitet, men annerledes type enn bestilt og i tillegg en sofa som er trukket om med stoff i feil farge.⁸⁴ Dette er ikke mangler som objektivt sett fører med seg en verdireduksjon, men kan for den aktuelle forbruker være en verdireduksjon. Det er nokså subjektivt hva man foretrekker av form og farge. En subjektiv verdireduksjon er dermed i utgangspunktet en verdireduksjon for den konkrete forbrukeren, og som derav ikke lar seg måle på objektivt vis.

Et annet eksempel på en subjektiv verdireduksjon er dersom en vase med affeksjonsverdi knuser. Selve verdien av vasen er objektiv, men affeksjonsverdien er i all hovedsak en verdireduksjon for forbrukeren som eide den. Grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner er imidlertid ofte vanskelig å bestemme i praksis, noe Ringmurdommen er et eksempel på. Her var det spørsmål om feilplassering av en bolig var en subjektiv verdireduksjon som ga grunnlag for prisavslag.

⁸³ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 39.

⁸⁴ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 39-40.

4.2 Subjektive verdireduksjoner i HR-2018-392-A (Ringmurdommen)

Ringmurdommen er et nyere eksempel fra rettspraksis hvor prisavslag tilkjennes på grunn av det som Høyesterett omtaler som subjektive verdireduksjoner.

4.2.1 Kort om saksforholdet i Ringmurdommen

I Ringmurdommen var spørsmålet hvordan uttrykket «*verdireduksjonen*» i bustadoppføringslova § 33 annet ledd skulle forstås.⁸⁵ Det dreide seg om en avtale som omhandlet kjøp av en enebolig under oppføring mellom en forbruker og entreprenør. Passasjen mellom den oppførte boligen og naboeiendommen ble mindre enn avtalt som en følge av at entreprenøren oppførte boligen lenger mot nordøst. Dette førte til økt innsyn, i tillegg til en smalere passasje mellom boligene. På grunn av den smalere passasjen, måtte inngangspartiet til kjøperen reduseres. Feilen ble ikke oppdaget før ringmuren var montert og ulike installasjoner var gjort. Kjøperen krevde prisavslag, ettersom retting ble ansett uforholdsmessig kostbart, og entreprenøren hadde ikke hatt noen besparelse ved å oppføre boligen på feil sted.

Det ble ikke anført av noen av partene at mangelen hadde påvirket markedsverdien, men at feilplasseringen utgjorde ulemper for kjøperne slik at mangelen dermed førte til en verdireduksjon for dem.⁸⁶ Høyesterett vurderte derfor om det kunne tilkjennes prisavslag for subjektive verdireduksjoner, selv om den tradisjonelle læren sier at det må dreie seg om en objektiv verdireduksjon.

Dommen ble avsagt under dissens 3-2, hvor flertallet under «*atskillig tvil*» konkluderte med at det unntaksvis er adgang til å tilkjenne et prisavslag tilsvarende den subjektive verdireduksjonen for kjøperen.⁸⁷ Kjøper fikk dermed tilkjent et prisavslag på 85 000 kr.⁸⁸

⁸⁵ HR-2018-392-A avsnitt 1.

⁸⁶ HR-2018-392-A avsnitt 29.

⁸⁷ HR-2018-392-A avsnitt 52.

⁸⁸ HR-2018-392-A avsnitt 54.

4.2.2 Flertallet og mindretallets argumentasjon

Kjernen i dissensen er uenighet om hvordan uttrykket «*verdireduksjonen*» i bustadoppføringslova § 33 annet ledd skal forstås. Det foreligger ikke uenighet i hvorvidt subjektive verdireduksjoner eksisterer, og det problematiseres heller ikke om de aktuelle manglene egentlig er å anse som subjektive verdireduksjoner.

4.2.2.1 Ordlyd og forarbeider

Ordlyden i bustadoppføringslova § 33 annet ledd er taus om subjektive verdireduksjoner. Det er også forarbeidene til bustadoppføringslova. Førstvoterende og andrevoterende er enige om at en naturlig språklig forståelse av uttrykket «*verdireduksjonen*» taler for at det må foreligge en økonomisk verdireduksjon i markedsverdien. Subjektive verdireduksjoner er dermed som et utgangspunkt utelukket.⁸⁹ Når man hører uttrykket «*verdireduksjonen*» er det nærliggende å umiddelbart tenke på økonomiske verdiforringelser, og ikke på konkrete ulemper for den aktuelle forbrukeren.

Førstvoterende kommer likevel frem til at uttrykket «*verdireduksjonen som mangelen medfører*» ikke utelukker subjektive verdireduksjoner for den aktuelle forbrukeren.⁹⁰ Andrevoterende mener derimot at uttrykket «*verdireduksjonen*» holdt opp mot «*mangelens betydning*» i håndverkertjenesteloven § 25, taler mot en forståelse om at subjektive verdireduksjoner kan tillegges vekt etter bustadoppføringslova.⁹¹ I tillegg argumenterer andrevoterende for at tausheten i bustadoppføringslova § 33 og dens forarbeider taler for at subjektive verdireduksjoner er utelukket.⁹²

Ettersom førstvoterende kommer frem til at subjektive verdireduksjoner ikke er utelukket, vurderes det om det er grunnlag for en utvidende tolkning av «*verdireduksjonen*» i bustadoppføringslova § 33 annet ledd slik at det også kan gis prisavslag for subjektive ulemper. En utvidende tolkning går ut på å strekke vilkårsordlyden «*lenger enn naturlig ordbruk skulle tilseia*».⁹³

⁸⁹ HR-2018-392-A avsnitt 31 og 64.

⁹⁰ HR-2018-392-A avsnitt 31.

⁹¹ HR-2018-392-A avsnitt 64.

⁹² HR-2018-392-A avsnitt 63.

⁹³ Nils Nygaard, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave, Oslo 2015 s. 180.

Det fremkommer av forarbeidene til bustadoppføringslova at dersom det ikke foreligger en økonomisk verdireduksjon, skal prisavslaget «*ikkje vera mindre enn det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting*». Uten en slik regel «*ville forbrukaren stå utan mangelskrav i situasjoner som desse*».⁹⁴ Denne regelen kommer imidlertid bare til anvendelse hvor entreprenøren faktisk har hatt en økonomisk besparelse på kontraktsbruddet. Flertallet påpeker imidlertid at utvalget da kan ha ment «*at med besparelsesregelen er behovet for å kompensere forbrukeren der mangelen ikke fører til en økonomisk verdiforringelse, ivaretatt*».⁹⁵ Førstvoterende mener at dette vil samsvare best med lovens formål.⁹⁶ Videre mener førstvoterende at lovgiver åpenbart har sett problemet med ikke-økonomiske verdireduksjoner i situasjoner hvor entreprenøren har hatt en besparelse. Derfor virker det som at situasjoner hvor entreprenøren ikke har hatt noen besparelse er oversett.

Til forskjell fra førstvoterende, mener andrevoterende at uttalelsen om at «*utan ein slik regel ville forbrukaren stå utan mangelskrav i situasjonar som desse*» i NOU 1992:9 s. 80-81, viser at lovgiver har sett problemet.⁹⁷ Selv om både lovens formål og reelle hensyn kan tale for at subjektive forhold kan tas hensyn til, mener andrevoterende at det likevel må være avgjørende at problemet er sett.⁹⁸ Videre i NOU 1992:9 s. 81 kommer det frem at ikke-økonomiske ulemper skal tas hensyn til ved forholdsmessighetsvurderingen av om retting er for dyrt. Siden det står eksplisitt i forarbeidene at ikke-økonomiske ulemper skal regnes med, mener andrevoterende at det da konstateres at forbrukeren noen ganger vil stå uten mangelskrav.⁹⁹ Det legges til grunn av andrevoterende at tausheten om subjektive forhold i både lovens ordlyd og forarbeider er et bevisst valg fra lovgiver.

Argumentet til førstvoterende om at det samsvarer best med bustadoppføringslovas formål at subjektive verdireduksjoner skal kunne gi grunnlag for prisavslag, taler sterkt for en slik regel som flertallet har lagt til grunn. Imidlertid taler andrevoterende sitt argument om at lovgiver har sett problemstillingen i motsatt retning. Det virker påfallende at tausheten om subjektive verdireduksjoner ikke skal være bevisst, ettersom besparelsesregelen dekker subjektive

⁹⁴ NOU 1992:9 s. 80.

⁹⁵ HR-2018-392-A avsnitt 34.

⁹⁶ HR-2018-392-A avsnitt 34.

⁹⁷ HR-2018-392-A avsnitt 65.

⁹⁸ HR-2018-392-A avsnitt 65.

⁹⁹ HR-2018-392-A avsnitt 66.

verdireduksjoner i noen tilfeller. Man kan stille spørsmål om hvorfor ellers lovgiver skulle ha presisert den såkalte minimumsregelen.

4.2.2.2 Beslektet lovgivning og reelle hensyn

Både førstvoterende og andrevoterende ser til beslektet lovgivning. I både håndverkertjenestelovens og forbrukerkjøpslovens forarbeider står det uttrykkelig at prisavslag kan gis selv om tjenesten ikke objektivt sett er mindre verdt.¹⁰⁰ Bestemmelsenes ordlyd er derimot ulik ettersom det i bustadoppføringslova står at mangelen skal tilsvare «*verdireduksjonen*», mens det i håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd og forbrukerkjøpsloven § 31 annet ledd fremkommer at den skal tilsvare «*mangelens betydning for forbrukeren*».

Både håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven er i likhet med bustadoppføringslova forbrukerlover. Førstvoterende mener derfor at flere reelle hensyn taler for en tilsvarende unntaksregel for subjektive verdireduksjoner også etter bustadoppføringslova.¹⁰¹ Følgelig legger flertallet til grunn en harmoniserende tolkning av bustadoppføringslova § 33 annet ledd i lys av beslektet lovgivning. Hensynet til en fornuftig sammenheng i regelverket sammen med forbrukerhensynet, er en viktig begrunnelse for førstvoterende sin konklusjon.¹⁰² Ettersom førstvoterende mener at problemstillingen om subjektive verdireduksjoner er oversett, betyr dette at både taushet i bustadoppføringslovas forarbeider, og ulikhetene i de forskjellige forarbeidene, ikke reflekterer lovgivervilje. Derfor utelukker ikke lovteksten eller forarbeidene en slik harmoniserende tolkning som flertallet har lagt til grunn.¹⁰³

Ettersom det er kommentert i forarbeidene til håndverkertjenesteloven, forbrukerkjøpsloven og kjøpsloven at det er tillatt å ta hensyn til subjektive forhold, mener andrevoterende at det da burde vært kommentert i forarbeidene til bustadoppføringslova dersom det skulle vært tillatt også etter denne loven.¹⁰⁴ Dette argumentet har gode holdepunkter for seg, jf. oppfatning i juridisk teori.¹⁰⁵ Monsen mener imidlertid at andrevoterende bygger på en uriktig slutning fra den manglende kommenteringen i bustadoppføringslovas forarbeider, ettersom

¹⁰⁰ Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 39-40 og Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 134-135.

¹⁰¹ HR-2018-392-A avsnitt 40.

¹⁰² HR-2018-392-A avsnitt 52.

¹⁰³ Monsen (2018) s. 243.

¹⁰⁴ HR-2018-392-A avsnitt 63.

¹⁰⁵ Monsen (2018) s. 238.

den uttrykkelige kommenteringen i håndverkertjenestelovens forarbeider ikke i seg selv er tilstrekkelig til å konkludere med at tausheten var et bevisst valg, og at problemet var oppfattet av lovgiver.¹⁰⁶ Det er gode grunner for at tausheten i seg selv ikke er nok til å konstatere at den er bevisst fra lovgivers side. Det Monsen imidlertid ikke tar opp i artikkelen er det faktum at håndverkertjenesteloven ble vedtatt før bustadoppføringslova. Det kan dermed virke som at lovgiver bevisst har valgt å ikke formulere ordlyden i bestemmelsene likt. Dersom lovgivers tanke er at bestemmelsene skal gjelde det samme burde dette, slik som andrevoterende påpeker, i det minste vært kommentert i forarbeidene. I motsatt fall burde lovteksten vært utformet annerledes. Det virker derfor uforståelig at problemet skal være oversett av lovgiver.

Dermed er det ikke bare tausheten i forarbeidene som taler for at lovgiver har gjort et bevisst valg ved å ikke inkludere subjektive verdireduksjoner i bustadoppføringslova § 33 annet ledd. Det er også tausheten sett sammen med den ulike formuleringen i forarbeidene til den etterfølgende håndverkertjenesteloven. Det ser ut til at førstvoterende går litt raskt forbi denne problemstillingen, og det blir dermed ganske enkelt å konstatere at spørsmålet om subjektive verdireduksjoner er oversett av lovgiver.

Det er gode grunner for å legge til grunn en harmoniserende tolkning slik som førstvoterende gjør, og dette samsvarer med forbrukerhensynet. Samtidig er det viktig å følge den juridiske metoden. Dette gjør andrevoterende på en bedre måte ved at den naturlige språklige forståelsen av lovens ordlyd tillegges mer vekt enn reelle hensyn og hva som fremkommer av beslektet lovgivning.¹⁰⁷ Likevel samsvarer regelen som førstvoterende stiller opp på bakgrunn av den harmoniserende tolkningen, best med forbrukervernlovgivningen for øvrig.

4.2.2.3 Vilkår for å kunne tilkjenne prisavslag for subjektive verdireduksjoner

Flertallet uttalte i Ringmurdommen at for å kunne få tilkjent prisavslag på grunn av subjektive verdireduksjoner, må det «*stilles krav om at forbrukeren viser til konkrete ulemper som det fremstår som plausibelt at han eller hun vektlegger*».¹⁰⁸ Det er altså ikke alle subjektive verdireduksjoner førstvoterende tillater som grunnlag for prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 annet ledd.

¹⁰⁶ Monsen (2018) s. 238.

¹⁰⁷ Nygaard (2015) s. 186.

¹⁰⁸ HR-2018-392-A avsnitt 52.

De aktuelle subjektive verdireduksjonene i dommen var en smalere passasje mellom den aktuelle eiendommen og naboeiendommen, samt økt innsyn mellom husene. Det økte innsynet hadde også vanskeliggjort naboforholdet.¹⁰⁹

Dersom man setter disse ulempene opp mot de eksemplifiserte ulempene i forarbeidene til håndverkertjenesteloven, kan det virke som at det i Ringmurdommen er tale om mer objektive verdireduksjoner. Til forskjell fra feillagt takstein og feil farge på et sofatrekk, er økt innsyn og smalere passasje mellom to eiendommer av en annen karakter enn det rent estetiske. Dette er ulemper av mer praktisk art ettersom det er snakk om utnyttelse av eiendommen, og det vil av den grunn ha mer å si objektivt sett. I tillegg fører økt innsyn til et mindre skjermet privatliv, noe som kan stride mot privatlivets fred etter EMK artikkel 8.¹¹⁰ På den måten kan dette ha mer å si for markedsverdien av en gjenstand. Det vanskeliggjorte naboforholdet er derimot et mer følelsesmessig forhold, og vil ikke ha en like stor økonomisk verdi objektivt sett.

Kravet om at det skal fremstå som «*plausibelt*» at forbrukeren vektlegger en konkret ulempe, trekker i retning av at det egentlig er en mer objektiv vurdering enn man først får inntrykk av. Man kan stille spørsmål om ulempene i Ringmurdommen dermed egentlig et eksempel på subjektive verdireduksjoner.

4.3 Er det som omtales som subjektive verdireduksjoner i Ringmurdommen egentlig objektive verdireduksjoner, bare at de er vanskelige å verdsette?

Selv om det ikke var anført av noen av partene i Ringmurdommen at det forelå en reduksjon i markedsverdien, kan det stilles spørsmål om det likevel kan være det. Folk flest oppfatter for eksempel utnyttelse av sin egen eiendom som en viktig interesse. Som nevnt er dette en ulempe som objektivt sett kan ha mer å si enn for eksempel feil farge på et sofatrekk. Kan det

¹⁰⁹ HR-2018-392-A avsnitt 29.

¹¹⁰ Den europeiske menneskerettskonvensjon (Menneskerettskonvensjonen) vedtatt 4. november 1950 art. 8.

da være slik at det som omtales som subjektive verdireduksjoner, slik som i Ringmurdommen, egentlig er objektive verdireduksjoner, bare at de er vanskelige å verdsette?

4.3.1 Utmåling av ikke-økonomiske tap i erstatningsretten

For å vurdere om subjektive verdireduksjoner, slik de omtales i Ringmurdommen, egentlig er objektive verdireduksjoner som er vanskelig å verdsette, vil jeg først si noe om lignende problemstillinger i erstatningsretten. Som nevnt under punkt 3.3 er reglene om prisavslag og erstatning ganske like. Erstatningsretten er interessant fordi det her dukker opp lignende problemstillinger, i tillegg til at det er mange likhetstrekk i problemformuleringene. Det er viktig å huske at dette tross alt er to ulike regelsett, men det kan spørres om disse ulikhetene begrunner at det skal være ulikheter også i utmålingen. Prisavslagsregelen i bustadoppføringslova § 33 annet ledd er som nevnt i praksis en erstatningsregel, så det burde derfor ikke være forskjell i utmålingen.¹¹¹

I erstatningsretten er et av grunnvilkårene for å kunne kreve erstatning at det foreligger en skade.¹¹² Ettersom erstatningsretten bygger på en reparasjons- og rettferdighetstanke kreves det som et utgangspunkt at skaden fører til et økonomisk tap for den skadelidte.¹¹³ Når det gjelder skader på ting og eiendom, skilles det gjerne mellom realskader og ideelle skader.¹¹⁴ En realskade har klart en økonomisk verdi, og reduserer skadelidtes formuesstilling da den dreier seg om en faktisk skade på en ting eller en person.¹¹⁵ En ideell skade innebærer derimot ikke en reduksjon i skadelidtes formuesstilling, og er derfor som utgangspunkt ikke et økonomisk tap.¹¹⁶ Eksempelvis gjorde Høyesterett i Rt. 2013 s. 116 (Kulturminnedommen) snakk om «*rettsgoder av ideell karakter*».¹¹⁷ For å avgjøre om ideelle skader er erstatningsrettslig vernet, konstaterte Høyesterett i Kulturminnedommen at det må foretas en «*rettspolitisk vurdering basert på allmenne verdioppfatninger i samfunnet*».¹¹⁸

¹¹¹ Simonsen (2017) s. 197.

¹¹² Grunnvilkårene for erstatning er ulovfestede, og er utviklet gjennom rettspraksis og teori. Se blant annet Wilhelmsen og Hagland (2017) s. 62.

¹¹³ Wilhelmsen og Hagland (2017) s. 63.

¹¹⁴ Wilhelmsen og Hagland (2017) s. 63.

¹¹⁵ Wilhelmsen og Hagland (2017) s. 63-64.

¹¹⁶ Se for eksempel Rt. 2013 s. 116 avsnitt 27 og Wilhelmsen og Hagland (2017) s. 64.

¹¹⁷ Rt. 2013 s. 116 avsnitt 50.

¹¹⁸ Rt. 2013 s. 116 avsnitt 50.

Overført til kjøpsretten, minner ideelle skader i erstatningsretten om det som omtales som subjektive verdireduksjoner. Ingen av dem har utslag i markedsverdien, og det er som regel kun den aktuelle forbrukeren det er en ulempe for.

Det vil videre vises til ulike eksempler fra rettspraksis innenfor erstatningsretten for å illustrere hvilke verdier som er erstatningsrettslig vernet, i tillegg til utmålingsproblemet i den siste dommen.

4.3.1.1 Leiebildommen og Kulturminnedommen

I Rt. 1992 s. 1469 (Leiebildommen) hadde skadelidtes bil blitt ødelagt rett før hun skulle på ferie, og hun fikk tilkjent erstatning for kostnadene av en leiebil hun kunne benytte seg av til ferien i stedet. Førstvoterende i dommen er enig med forsikringsselskapet om at ferie og fritid *«er interesser av ikke-økonomisk art»*, men legger i tillegg til grunn at bruk av privatbil er en viktig interesse i dagens samfunn.¹¹⁹ På den måten er bruk av privatbil å regne som en ideell interesse som er anerkjent i samfunnet.

I Kulturminnedommen (Rt. 2013 s. 116) ble staten tilkjent erstatning for kostnader til sikring av arkeologisk kildemateriale og arkeologisk utgraving av en fredet fangstgrop, som ved ombygging av en vei var blitt ødelagt. Dette var klart en reell skade på eiendom, men arkeologiske funn har ikke en økonomisk verdi i seg selv. I dommen uttales det at fredede kulturminner er rettsgoder av ideell karakter, men at dette er ikke er til hinder for å kreve kostnader knyttet til å reparere det.¹²⁰ *«Hvorvidt slike kostnader kan kreves erstattet, beror på en rettspolitisk vurdering basert på allmenne verdioppfatninger i samfunnet»*.¹²¹ Etter en slik rettspolitisk vurdering kom Høyesterett frem til at staten kunne kreve erstatning for kostnadene knyttet til repareringen.

Ut fra disse dommene kan man utlede at skader på ideelle interesser er erstatningsrettslig vernet, så lenge de er anerkjent i samfunnet. I relasjon til problemstillingen om grensdragningen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner, taler dette for at de interessene som er anerkjent i samfunnet egentlig er objektive verdireduksjoner. Dette selv om de ikke innebærer en objektivt konstaterbar reduksjon i markedsverdien.

¹¹⁹ Rt. 1992 s. 1469 s. 1472.

¹²⁰ Rt. 2013 s. 116 avsnitt 50.

¹²¹ Rt. 2013 s. 116 avsnitt 50.

4.3.1.2 Trefellingsdommen

I Rt. 2015 s. 216 (Trefellingsdommen) var det en hytteeier som hugget ned 14 furutrær på naboeiendommen, fordi han mente han hadde samtykke til dette. Det sentrale spørsmålet i saken var hvordan et slikt tap skulle erstattes.¹²² Partene var enige om at naboeiendommens salgsverdi ikke var redusert på grunn av trefellingen, så det forelå ikke en reduksjon i formuesverdien. I likhet med saksforholdet i Ringmurdommen førte skaden derimot til mindre skjerming mot innsyn fra naboeiendommen, i tillegg til negative «*estetiske og opplevelsesmessige*» konsekvenser ettersom et skogsområde var rasert.¹²³ Skaden medførte altså ikke en reduksjon i markedsverdien, men heller en redusert bruksnytte.¹²⁴ Likevel ble det tilkjent erstatning.

I dommen uttalte førstvoterende at det ikke er tvilsomt at «*utgifter til gjenoppretting av tidligere tilstand i prinsippet omfattes av begrepet «økonomisk tap» i skadeserstatningsloven¹²⁵ § 4-1*», og viste til både Leiebildommen og Kulturminnedommen.¹²⁶ I likhet med Leiebildommen og Kulturminnedommen, kom Høyesterett etter en rettspolitisk vurdering frem til at repareringskostnadene på skadene var erstatningsrettslig vernet.¹²⁷

Selve utmålingen av erstatningssummen var problematisk i dommen, fordi det ikke var mulig å se hen til markedsverdien for å finne ut hva verdireduksjonen var. Førstvoterende kom derfor frem til at erstatningen måtte utmåles til «*rimelige gjenopprettingstiltak*».¹²⁸ Erstatningen ble satt til 400 000 kr, noe som var et beløp som lå mellom to alternativer Høyesterett kommer frem til ved hjelp av sakkyndige vurderinger.¹²⁹ Man kan her se at det er problematisk og vanskelig å verdsette et slikt tap, og det kreves et stort innslag av skjønn i vurderingen. I Trefellingsdommen fremkom grunnlaget for beregning av reparasjonskostnadene fra en takstrappert.¹³⁰ En sakkyndig vurdering utgjorde altså ytterpunktene for vurderingen, og Høyesterett konkluderte med et beløp som lå mellom disse

¹²² Rt. 2015 s. 216 avsnitt 19.

¹²³ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 23.

¹²⁴ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 23.

¹²⁵ Lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning.

¹²⁶ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 24.

¹²⁷ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 33.

¹²⁸ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 33.

¹²⁹ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 38.

¹³⁰ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 35.

beløpene. En slik rimelighetsvurdering er ikke enkel, og det var her et stort spillerom for Høyesterett å verdsette skogsfølelsen. Dersom en sakkyndig rapport ikke hadde foreligget, ville nok beregningen av erstatningsutmålingen vært mye mer problematisk.

4.3.1.3 Overføringsverdi til kjøpsretten?

Alle disse tre dommene viser at noen skader på ideelle interesser er erstatningsrettslig vernet, ved at reparerings- eller beskyttelseskostnader er erstatningsberettiget.¹³¹ Erstatning skal tilkjennes fordi det er verdier som etter en rettspolitisk vurdering er anerkjent i samfunnet.¹³² Realskaden er kostnaden påført forbruker ved å reparere den skadede gjenstanden, og det foreligger dermed et økonomisk tap. Derav kan man se at grunnlaget for erstatning ved skader på ideelle verdier, er at det har skjedd en skade på en allment anerkjent beskyttelsesverdige verdi. På denne måten går de ideelle skadene over til å være mer objektive enn subjektive ettersom allmennheten skal kunne anse dem som beskyttelsesverdige. Den ideelle skaden blir også mer objektivt målbar når den har grunnlag i reparasjonskostnadene.

I likhet med Trefellingsdommen, var det i Ringmurdommen snakk om en redusert utnyttelse av eiendom. I Leiebildommen handlet det om bruk av privatbil, noe som har store likhetstrekk med bruk av egen eiendom. Tilsynelatende er denne type interesse en objektiv beskyttelsesverdige verdi innenfor erstatningsretten, så hvorfor er det ikke slik innenfor kjøpsretten også?

Reglene om prisavslag og erstatning ligner på hverandre, men det er likevel snakk om to ulike regelsett. For å kunne kreve erstatning er det et vilkår at det må foreligge et økonomisk tap, men det er det ikke for å kunne kreve prisavslag. Det økonomiske tapet for ideelle skader er som nevnt repareringskostnader til gjenoppretting av tidligere tilstand.¹³³ En viktig forskjell mellom ideelle skader innenfor erstatningsretten og subjektive verdireduksjoner innenfor kjøpsretten, er dermed vilkåret om et økonomisk tap. Dette kan tale mot en eventuell overføringsverdi til kjøpsretten.

I Ringmurdommen stiller førstvoterende opp et vilkår om at «forbrukeren viser til konkrete ulemper som det fremstår som plausibelt at han eller hun vektlegger» for å kunne få

¹³¹ Rt. 2013 s. 116 avsnitt 50.

¹³² Rt. 2013 s. 116 avsnitt 50.

¹³³ Rt. 2015 s. 216 avsnitt 24.

prisavslag for subjektive verdireduksjoner.¹³⁴ «*Plausibelt*» kan forstås som at noe skal være antakelig eller mulig. Ifølge Det norske akademis ordbok betyr «*plausibelt*» sannsynlig eller troverdig.¹³⁵ Det skal med andre ord være sannsynlig eller antakelig at forbrukeren vektlegger den konkrete ulempen han eller hun viser til. Ved vurderingen av om noe er sannsynlig er det vanskelig å bare foreta en rent subjektiv vurdering, og det er som oftest nødvendig å se hen til hva allmennheten sannsynligvis vektlegger. Dette trekker i retning av at vurderingen egentlig er mer objektiv enn subjektiv. Det kan dermed minne litt om kravet om allment anerkjente beskyttelsesverdige verdier som Høyesterett har stilt opp blant annet i den ovennevnte rettspraksisen. Overført til Ringmurdommen, kan det med gode grunner derfor argumenteres for at den reduserte bruksnyttens, og det økte innsynet innenfor erstatningsretten, er å anse som ideelle skader på interesser som er allment anerkjente beskyttelsesverdige verdier.

Førstvoterende uttaler i Ringmurdommen at det ikke er opplagt hvilke tilfeller av en subjektiv verdireduksjon som også vil kunne gi utslag i eiendommens markedsverdi. «*Det beror på en antakelse av om det er tilstrekkelig mange andre potensielle boligkjøpere som også ville oppleve boligen med mangelen som mindre verdt enn uten*».¹³⁶ Dette minner også om de ideelle interessene som anses som allment anerkjente beskyttelsesverdige verdier i erstatningsretten. Det avgjørende er derav et spørsmål om det er mange nok som vil vektlegge mangelen slik at den gir utslag i markedsverdien. Andrevoterende synes å være enda mer kritisk enn førstvoterende. Det virker som han trekker i retning mot at de verdireducerende omstendighetene i dommen som var avstand til naboen, økt innsyn og estetiske kvaliteter er mer objektive enn subjektive. Dette på bakgrunn av uttalelsen: «*Hvor stor betydning en avgrensning mot subjektive forhold har i den store sammenheng, er vel dermed heller tvilsomt*».¹³⁷

Selv om det er vesensforskjeller mellom prisavslag og erstatning, vil ikke disse forskjellene begrunne at det skal være ulikheter i utmålingen. På bakgrunn av dette mener jeg at praksis innenfor erstatningsretten på dette området har overføringsverdi til kjøpsretten, og at denne praksisen taler for at det ikke bør være forskjeller i utmålingen. Dette trekker dermed i retning

¹³⁴ HR-2018-392-A avsnitt 52.

¹³⁵ Det Norske Akademis Ordbok, <https://www.naob.no/ordbok/plausibel>, sist sjekket 24. april 2019.

¹³⁶ HR-2018-392-A avsnitt 48.

¹³⁷ HR-2018-392-A avsnitt 68.

av at det som omtales som subjektive verdireduksjoner i Ringmurdommen, egentlig er objektive verdireduksjoner, bare at de er vanskelige å verdsette.

4.3.2 Tidligere praksis innenfor kjøpsretten

I tidligere praksis innenfor kjøpsretten virker det, i likhet med innenfor erstatningsretten, ikke som det har vært problematisert om lignende ulemper har vært å anse som subjektive verdireduksjoner. I en artikkel skrevet av advokat Ea Herstad Øverås som er publisert i fagbladet Byggeindustrien, er også dette problemet tatt opp. Hun skriver at økt innsyn og mindre avstand til naboens eiendom som er tatt opp i Ringmurdommen «*er omstendigheter som gjerne vil gi seg utslag i markedsverdien*».¹³⁸ Dette er fordi disse typer ulemper objektivt sett anses som en ulempe for de fleste, og ikke bare de aktuelle forbrukerne i denne saken. Hun argumenterer videre for at det taler for at det er snakk om en objektiv verdireduksjon ettersom det i saken er hentet inn en vurdering av verdien fra en takstingeniør. «*Det er også uklart hvordan en uavhengig tredjepart skal fastslå en annen persons subjektive oppfatning av hvilken verdireduksjon en mangel representerer*».¹³⁹ For en helt uavhengig tredjeperson er det vanskelig å verdsette hvor stor verdireduksjonen er for den aktuelle forbruker. På den måten taler det faktisk at det er hentet inn vurdering fra takstingeniør i retning av at ulempene er objektive.

Jeg vil videre redegjøre for noen eksempler fra rettspraksis innenfor kjøpsretten for å vise hvordan lignende verdireduksjoner, altså de som begrenser utnyttelsen av en eiendom, har blitt kompensert, og hvordan domstolene har drøftet problemet tidligere.

4.3.2.1 Økt innsyn

I Ringmurdommen var økt innsyn som følge av boligens feilplassering som nevnt en verdireduserende ulempe for forbrukeren. I tidligere praksis har det imidlertid ikke blitt problematisert om denne typen reduksjon i utnyttelse av eiendommen er å anse som en subjektiv eller objektiv verdireduksjon.

¹³⁸ Ea Herstad Øverås, «Feilplassert bolig på Karmøy – erstatning for tort og svie?», *Byggeindustrien nr. 15*, 2018, s. 60.

¹³⁹ Øverås (2018) s. 60.

I TOSLO-2005-81281 fra Oslo tingrett var det spørsmål om det var grunnlag for prisavslag i medhold av avhendingslova § 4-12, for mangler ved en leilighet på bakgrunn av ufullstendige opplysninger til kjøper. Ved mangelsvurderingen etter avhendingslova § 3-7 la tingretten til grunn at manglende opplysninger om kommende endringer kan innvirke negativt på eiendommen, for eksempel ved innsyn og utsikt.¹⁴⁰ Videre ble det lagt til grunn at blant annet innsyn er «forhold som dei fleste potensielle kjøparar tillegg vekt ved vurderinga av kor attraktiv leiligheta er, og at dette også er faktorar som påverkar prisen dei er villige til å gi for den».¹⁴¹ Ved fastsettelse av markedsverdien med mangelen, uttalte tingretten, at det skal tas hensyn til blant annet risikoen for økt innsyn.¹⁴² Dette illustrerer at økt innsyn tidligere var ansett som en ulempe som objektivt sett hadde en verdiredukerende effekt på markedsverdien.

Et annet eksempel fra Gulating lagmannsrett er LG-2007-138494. Her var spørsmålet om det var grunnlag for prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 på grunn av mangler, blant annet endrede utsikts- og innsynsforhold på grunn av oppføring av en naboblokk. Lagmannsretten bemerket at naboblokken «vil medføre et betydelig økt innsyn og redusert utsyn».¹⁴³ Videre ble det vurdert hvor stor verdireduksjon denne mangelen kan ha medført, og prisavslaget for økt innsyn og redusert utsyn settes til 1 151 521 kr.¹⁴⁴ Her var det heller ikke spørsmål om verdireduksjonen var en subjektiv ulempe.

I LB-2009-49971 ble også en kjøper tilkjent prisavslag etter bustadoppføringslova § 33, men det var ikke på grunn av økt innsyn. Her var det en høydeforskjell mellom terrassen og gulvet i leiligheten, slik at terrassen var høyere enn gulvet i leiligheten. Dette førte til en redusert utsikt fra leiligheten. Lagmannsretten bemerket imidlertid at den reduserte utsikten «i betydelig grad kompenseres av redusert innsyn fra nabo».¹⁴⁵ Dermed fikk ikke den reduserte utsikten betydning i fastsettelsen av verdireduksjonen. Dette viser også at utnyttelse av eiendom som regel er en objektiv vurdering som normalt skal tillegges vekt ved vurderingen av om det foreligger en verdireduksjon.

¹⁴⁰ TOSLO-2005-81281 s. 8.

¹⁴¹ TOSLO-2005-81281 s. 12.

¹⁴² TOSLO-2005-81281 s. 13.

¹⁴³ LG-2007-138494 s. 9-10.

¹⁴⁴ LG-2007-138494 s. 9.

¹⁴⁵ LB-2009-49971 s. 6.

4.3.2.2 Arealsvikt

I HR-2017-2102-A fikk kjøper tilkjent prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 på grunn av at det ble gitt uriktige opplysninger om P-rom i boligene. Spørsmålet var i likhet med i Ringmurdommen om dette var å anse som en verdireduksjon. Høyesterett kom her frem til at et mindre boligareal enn avtalt representerte en objektiv verdireduksjon, ettersom det hadde betydning for de fleste boligkjøpere.¹⁴⁶

Førstvoterende nevner i Ringmurdommen at mye kan tale for at ulempene i saken også kan føre til en reduksjon i markedsverdien slik som i HR-2017-2102-A.¹⁴⁷ Det at boligen er plassert nærmere naboeiendommen og det økte innsynet mellom husene, reduserer også utnyttelsen av eiendommen slik som et mindre areal enn avtalt.

4.3.2.3 Speilvending

I LE-2001-940 ble et ferdighus levert speilvendt i forhold til hva som opprinnelig var avtalt. Lagmannsretten bemerket at denne type mangel i utgangspunktet ikke gir et hus med vesentlig lavere verdi enn det et rettvendt hus ville hatt.¹⁴⁸ Likevel førte en mindre heldig planløsning av loftetasjen og manglende balkong utenfor det ene soverommet, til at kjøperen fikk et prisavslag på 100 000 kr.¹⁴⁹

Heller ikke i denne dommen var det snakk om et problem om subjektive verdireduksjoner, og Lagmannsretten anførte bare objektive grunner ved beregningen av størrelsen på prisavslaget.

4.3.2.4 Grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner er flytende

Ingen av de ovennevnte dommene stiller spørsmål ved om den begrensede utnyttelsen av eiendommen er å anse som en subjektiv eller objektiv verdireduksjon. Heller ikke i tingrettens dom for saksforholdet i Ringmurdommen (THAUG-2015-191030) ble det problematisert om den reduserte utnyttelsen av eiendommen og det økte innsynet, var å anse som subjektive verdireduksjoner. Tingretten uttalte at disse ulempene «*resulterer i en reduksjon av boligens verdi*».¹⁵⁰

¹⁴⁶ HR-2017-2102-A avsnitt 52.

¹⁴⁷ HR-2018-392-A avsnitt 50.

¹⁴⁸ LE-2001-940 s. 13.

¹⁴⁹ LE-2001-940 s. 13.

¹⁵⁰ THAUG-2015-191030 s. 12.

På denne måten kan man se at grensedragningen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner ikke er så tydelig, og at den må trekkes skjønnsmessig. Dette gir også andrevoterende uttrykk for i Ringmurdommen ved uttalelsen «*Hvor stor betydning en avgrensning mot subjektive forhold har i den store sammenheng, er vel dermed heller tvilsomt.*»¹⁵¹ Videre uttaler andrevoterende at når det er snakk om utnyttelse av eiendommen eller estetiske kvaliteter ved eiendommen, er dette omstendigheter som gjerne gir utslag i markedsverdien.¹⁵² Dette samsvarer med den tidligere praksisen innenfor kjøpsretten.

Ellers har det i alle de ovennevnte dommene vært problematisk å tallfeste ulempen, akkurat slik som det også var i Trefellingsdommen innenfor erstatningsretten. I for eksempel LG-2007-138494 har lagmannsretten foretatt en lang drøftelse vedrørende hvordan prisavslaget skal beregnes, og de har måttet se hen til flere ulike fagkyndige vurderinger.¹⁵³

Samlet sett trekker tidligere praksis innenfor kjøpsretten i samme retning som i erstatningsretten. Nærmere bestemt at det ikke har vært problematisert om lignende ulemper som i Ringmurdommen har vært å anse som subjektive eller objektive verdireduksjoner. Det har vært vanskelig å tallfeste ulempene, men det betyr ikke at de ikke har en markedsmessig betydning. Grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner blir således flytende, og det kan være vanskelig å finne ut om en ulempe er det ene eller det andre. Spesielt når det gjelder lignende ulemper som i de nevnte dommene ovenfor, altså ulemper som baseres på utnyttelse av egen eiendom og estetiske kvaliteter ved eiendommen, vil det meste gi utslag i markedsverdien. Egen eiendom er noe som er viktig for folk flest, og det vil derfor være mange som vektlegger slike typer ulemper. Derfor mener jeg at sterke grunner taler for at det som blant annet i Ringmurdommen omtales som subjektive verdireduksjoner, egentlig er objektive verdireduksjoner, bare at de er litt vanskeligere å verdsette.

¹⁵¹ HR-2018-392-A avsnitt 68.

¹⁵² HR-2018-392-A avsnitt 68.

¹⁵³ LG-2007-138494 s. 9-10.

4.4 Hvor skal da grensen trekkes?

Man kan på bakgrunn av den foregående drøftelsen se at grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner ofte kan være vanskelig å bestemme i praksis. Med utgangspunkt i praksis fra erstatningsretten, kan man imidlertid utlede at et viktig moment i vurderingen er om det er snakk om en ulempe som allmennheten vil regne som en verdireduksjon. Dersom folk flest vil anse noe som en ulempe, taler dette sterkt for at man egentlig har med en objektiv verdireduksjon å gjøre, selv om mye kan tyde på at den er subjektiv. Dermed blir noe som kan se ut som en subjektiv ulempe å regne som en objektiv beskyttelsesverdige interesse.

Det er utfordrende å etablere en generell regel om hvor grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner skal trekkes. Dette vil være en skjønnsmessig vurdering for hvert enkelt tilfelle. Når det gjelder ulemper som kan oppstå innenfor bustadoppføringslova, vil det imidlertid være sjelden en slik problemstilling kommer på spissen. De aller fleste verdireduksjoner som oppstår ved oppføring av en bolig vil utspille seg i markedsverdien. Dette er fordi det er snakk om utnyttelse av eiendommen, noe allmennheten generelt sett anser som beskyttelsesverdige.

5 Rettspolitiske betraktninger

5.1 Gjeldende rett – en god regel?

Ringmurdommen har nok ikke bidratt til å gjøre grensedragningen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner enklere, på bakgrunn av at den til tross for Høyesteretts argumentasjon, ser ut til å omhandle objektive verdireduksjoner. Samtidig har dommen stilt opp en regel som bidrar til at prisavslagsregelen i bustadoppføringslova er enda mer forbrukervennlig enn tidligere. Selv om dommen er avsagt under dissens, er rettstilstanden klarere enn tidligere. Høyesterett har avklart hva man skal legge i uttrykket «*verdireduksjonen*» i bustadoppføringslova § 33 annet ledd, og dette samsvarer med det som er gjeldende rett etter prisavslagsreglene i både håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven. Samlet sett blir det dermed i større grad enn før adgang til å tilkjenne prisavslag for subjektive verdireduksjoner på forbrukervernlovgivningens område.

Norge er bundet gjennom EØS-avtalen til å tilpasse lovverket sitt til EU-retten.¹⁵⁴ Dette gjelder for de områdene som dekkes av avtalen. På den måten samsvarer norsk lov med EUs kontraktsrettslige forordninger og direktiver.¹⁵⁵ En viktig del av EØS-avtalen er EUs forbrukerkjøpsdirektiv (EUs direktiv 1999/FF/EF av 25 mai 1999 om visse sider ved forbrukerkjøp og tilknyttede garantier) som er gjennomført i forbrukerkjøpsloven av 2002.¹⁵⁶ Direktivets formål er å «*sikre et ensartet minimumsnivå for forbrukervern innenfor rammen av det indre marked*», jf. art. 1 nr. 1, og det er dette som er bakgrunnen for den norske forbrukervernlovgivningen. Derfor er det viktig at de norske reglene gir et tilstrekkelig forbrukervern.

I direktivets artikkel 3 kommer forbrukernes rettigheter frem. «*Ved manglende avtalemessighet skal forbrukeren ha rett til (...) et passende prisavslag (...) i samsvar med nr.5 (...)*». Dette er bakgrunnen for den samme formuleringen om et «*passende prisavslag*» i

¹⁵⁴ Jf. Lov 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven). Se også Giertsen (2014) s. 26.

¹⁵⁵ Giertsen (2014) s. 26.

¹⁵⁶ Giertsen (2014) s. 27.

forbrukerkjøpsloven § 31 første ledd.¹⁵⁷ I følge Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) skaper kravet om et passende prisavslag tvil om det er mulig å opprettholde vilkåret om en reduksjon av salgsgjenstandens verdi for å få tilkjent prisavslag.¹⁵⁸ Departementet mener at det er uklart om direktivet skal forstås slik at kjøperen gis rett til prisavslag i tilfeller hvor det ikke kan påvises en objektiv verdireduksjon.¹⁵⁹ Formuleringen «*passende prisavslag*» kan på den ene siden ses på som en vid formulering, hvor det er opp til de enkelte medlemsstatene å avgjøre når kjøperen skal ha rett på prisavslag, mens på den annen side kan det se ut som kjøperen har rett på prisavslag selv om mangelen ikke har medført en verdireduksjon.¹⁶⁰ Departementet ser videre til en dansk proposisjon hvor det argumenteres for at det bør være adgang til å tilkjenne prisavslag, selv om en verdiforringende mangel ikke kan påvises, fordi forbrukerkjøpsdirektivet på denne måten vil oppfylles med sikkerhet.¹⁶¹

Departementet konkluderer med at å tillate prisavslag for ikke-økonomiske ulemper er det som best samsvarer med direktivet, og det er følgelig grunnlag for en tilsvarende unntaksregel som i håndverkertjenesteloven § 25 annet ledd annet punktum.¹⁶² Der hvor det ikke kan påvises en verdireduksjon, vil kjøperen heller ikke ha rett til erstatning siden det ikke foreligger et økonomisk tap. Der hvor det heller ikke er grunnlag for heving, bør kjøperen derfor ha rett til prisavslag for å kunne ha en effektiv sanksjon.¹⁶³ På bakgrunn av dette er det viktig at prisavslagsregelen i bustadoppføringslova samsvarer med tilsvarende regler på forbrukervernlovgivningens område.

Resultatet Høyesteretts flertall kommer til i Ringmurdommen taler for en god regel. Bustadoppføringslova sitt formål er i likhet med de andre forbrukerlovene å styrke forbrukernes stilling, altså å ivareta forbrukerhensynet.¹⁶⁴ Det jeg imidlertid skulle ønske Høyesterett kunne gjort i Ringmurdommen, var å gi noen mer konkrete retningslinjer for hva som ligger i subjektive verdireduksjoner, og hvorfor de mente at de aktuelle ulempene var å anse som dette. Det hadde vært rettsavklarende i større grad dersom det hadde blitt oppstilt nærmere retningslinjer om hvor grensen mellom subjektive og objektive verdireduksjoner

¹⁵⁷ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 188.

¹⁵⁸ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 134.

¹⁵⁹ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 124.

¹⁶⁰ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 124.

¹⁶¹ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 134.

¹⁶² Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 135.

¹⁶³ Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 124.

¹⁶⁴ Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) s. 5.

skal trekkes. Selv om Ringmurdommen etter min mening ikke gir et godt eksempel på hva subjektive verdireduksjoner er, mener jeg dommen er viktig ettersom den tillater å gi prisavslag for subjektive verdireduksjoner. Det å tillate prisavslag for subjektive verdireduksjoner også etter bustadoppføringslova, er et viktig steg i retningen av en mer forbrukervennlig lovgivning. Dermed er det på forbrukervernlovgivningens område videre adgang enn før å tilkjenne prisavslag for subjektive verdireduksjoner.

5.2 Konsekvenser

Hvilke konsekvenser Ringmurdommen kommer til å få er vanskelig å forutse. Ettersom den handler om en snever unntaksbestemmelse er det ikke sikkert at den kommer til å få så store konsekvenser. Dommen er nok, slik som det argumenteres for i «*Bustadoppføringslova – prisavslag for ikke-økonomisk tap*», i hovedsak interessant ettersom den går bort fra den tradisjonelle læren om at det må foreligge en reduksjon i markedsverdien for å kunne tilkjenne prisavslag.¹⁶⁵

I artikkelen «*Feilplassert bolig på Karmøy – erstatning for tort og svie?*» argumenteres det for at det er unødvendig å oppstille en slik unntaksregel ettersom økt innsyn og annen utnyttelse av eiendommen egentlig er en objektiv vurdering.¹⁶⁶ Dette er jeg ikke enig i. Selv om det med gode grunner kan argumenteres for at ulempene i dommen er objektive verdireduksjoner, er ikke en slik unntaksregel som Høyesterett oppstiller unødvendig. Det er viktig med klarhet på forbrukervernlovgivningens område, og derfor er det bra at Høyesterett har avklart rettstilstanden når det gjelder subjektive elementer etter bustadoppføringslova § 33 annet ledd. Når en slik unntaksregel allerede foreligger etter forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven, er det nødvendig at det er avklart om en tilsvarende regel foreligger etter bustadoppføringslova. Forbrukerne slipper dermed også etter denne loven å stå uten mangelskrav dersom det oppstår en feil som vanskelig kan sies å ha innvirket på markedsverdien på den nyoppførte boligen. De må ikke lenger finne seg i små endringer fra

¹⁶⁵ Bo Bringsverd, «Bustadoppføringslova – prisavslag for ikke-økonomisk tap», <https://www.hjort.no/bustadoppforingslova-prisavslag-for-ikke-okonomisk-tap>, 13. april 2018, sist sjekket 04. april 2019.

¹⁶⁶ Øverås (2018) s. 60.

entreprenøren uten at det er avtalt på forhånd. Dermed blir forutberegneligheten til forbrukerne bedre ivaretatt.

Samtidig vil det å tillate subjektive forhold som grunnlag for prisavslag kunne gjøre rettsstillingen mer uforutsigbar for utbygger.¹⁶⁷ Det kan bli vanskeligere, og i større grad tidkrevende for utbygger å avklare alle detaljer med forbrukeren. Imidlertid vil det være i helt spesielle tilfeller at unntaksregelen om individuelle forhold vil få anvendelse. Ofte vil det være snakk om mangler som kan sies å ligge i grenseland for å utgjøre et økonomisk tap.¹⁶⁸ Dermed vil ikke avgjørelsen ha så stor innvirkning på utbyggers rettsstilling. Ettersom det er samme ordlyd i bustadoppføringslova § 33 annet ledd og NS 8405 og NS 8407, kan det argumenteres for at dommen også får betydning mellom profesjonelle parter.¹⁶⁹ Imidlertid er hovedbegrunnelsen for resultatet forbrukerhensynet, og dermed ikke sikkert at det vil få like stor gjennomslagskraft mellom profesjonelle parter.

I Ringmurdommen argumenterer andrevoterende for at løsningen flertallet stiller opp lett vil kunne bli prosessdrivende.¹⁷⁰ Det er kanskje flere enn tidligere som vil fremsette prisavslagskrav for noe de selv anser som en mangel, og dette vil kunne medføre vanskelige vurderinger for domstolene. I tillegg kan domstolenes arbeidsmengde øke, noe som kan føre til en mer tidkrevende behandling i domstolene. Likevel er det, som sagt, en snever unntaksregel, og argumentet til andrevoterende vil derfor mest sannsynlig ikke få så stor betydning. I tillegg er prisavslag for subjektive verdireduksjoner som nevnt allerede tillatt etter håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven. At det tillates etter en forbrukervernlov til vil nok ikke utgjøre en veldig økt arbeidsmengde for domstolene.

¹⁶⁷ Se også Bringsverd (2018).

¹⁶⁸ Bringsverd (2018).

¹⁶⁹ Sofie Kommissar og Fredrik Backer, «Forbrukerentreprise – Høyesterett fortsetter styrkingen av forbrukervernet», <http://www.anpdm.com/article/41445D4377494B5D467647405C4371/20985750/4849365>, nr. 2/2018, sist sjekket 04. april 2019.

¹⁷⁰ HR-2018-392-A avsnitt 69.

6 Litteraturliste

6.1 Lover

- Lov 15. april 1687 Kong Christian Den Femtis Norske Lov (Norske Lov).
- Lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning (skadeserstatningsloven).
- Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven).
- Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven).
- Lov 2. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova).
- Lov 27. november 1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtale om Det europeiske økonomiske samarbeidsområde (EØS) m.v. (EØS-loven).
- Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).
- Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven).

6.2 Forarbeider

- Ot.prp. nr. 80 (1968-1987) om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980.
- Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) om lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere.
- Ot.prp. nr. 21 (1996-1997) om lov om avtaler med forbrukarar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).
- Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) om lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven).
- NOU 1992:9 Forbrukarentrepriselov.

6.3 Rettspraksis

6.3.1 Høyesterettspraksis

- Rt. 1935 s. 669.
- Rt. 1958 s. 112.
- Rt. 1992 s. 1469 B (Leiebilddommen).
- Rt. 2000 s. 199 A (Pelsdyrhalldommen).
- Rt. 2009 s. 286 U.
- Rt. 2013 s. 116 A (Kulturminnedommen).
- Rt. 2013 s. 388 S (Røeggen-dommen).
- Rt. 2015 s. 216 A (Trefellingsdommen).
- HR-2017-2102-A.
- HR-2018-392-A (Ringmurdommen).

6.3.2 Lagmannsrettspraksis

- LE-2001-940.
- LG-2007-138494.
- LB-2009-49971.

6.3.3 Tingrettspraksis

- TOSLO-2005-81281.
- THAUG-2015-191030 (tingrettens dom for saksforholdet i Ringmurdommen).

6.4 Litteratur

6.4.1 Bøker

- Giertsen, Johan, *Avtaler*, 3. utgave (Oslo 2014).
- Hagstrøm, Viggo og Bruserud, Herman, *Entrepriserett* (Oslo 2014).
- Hagstrøm, Viggo, *Kjøpsrett*, 2. utgave ved Herman Bruserud (Oslo 2015).
- Hagstrøm, Viggo, *Obligasjonsrett*, 2. utgave (Oslo 2011).
- Haaskjold, Erlend, *Obligasjonsrett: En innføring* (Oslo 2017).

- Hov, Jo, *Avtalebrudd og partsskifte: Kontraktsrett II*, 2. utgave (Oslo 2002).
- Knoph, Ragnar, *Knophs oversikt over Norges rett*, 14. utgave ved Kåre Lilleholt (Oslo 2014).
- Martinussen, Roald, *Kjøpsrett*, 6. utgave (Oslo 2012).
- Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utgave (Oslo 2015).
- Simonsen, Lasse, *Bustadoppføringslova*, digital utgave (Oslo 2017).
- Tusest, Bård Sverre og Winge, Nikolai K., *Masteroppgaven i juss: Kort forklart* (Oslo 2018).
- Wilhelmsen, Trine-Lise og Hagland, Birgitte, *Om erstatningsrett: Med utgangspunkt i tekster av Peter Lødrup*, 1. utgave (Oslo 2017).
 - o Ved henvisninger i fotnoter til denne kilden, har jeg skrevet sidetallene som kommer nederst til høyre på hver side i den elektroniske utgaven, ikke sidetallene som står midt i teksten.

6.4.2 Artikler

- Andersen, Harald Benestad, «Prisavslag og erstatning – en frimodig ytring om Garnberget-kjennelsen», *Tidsskrift for eiendomsrett*, 2016 s. 128-131.
- Holdø, Håvar H., «Prisavslagsinstituttet i norsk kontraktslovgivning», *Jussens venner*, 2004 s. 35-53.
- Monsen, Erik, «Hensynet til sammenheng i regelverket på kontraktslovgivningens område», *Jussens venner*, 2018 s. 227-249.
- Øverås, Ea Herstad, «Feilplassert bolig på Karmøy – erstatning for tort og svie?», *Byggeindustrien nr. 15*, 2018 s. 60.

6.5 Nettsider

- Bringsverd, Bo, «Bustadoppføringslova – prisavslag for ikke-økonomisk tap», 13. april 2018, <https://www.hjort.no/bustadoppforingslova-prisavslag-for-ikke-ekonomisk-tap> (sist sjekket 04. april 2019).
- Det norske akademis ordbok, <https://www.naob.no/ordbok/plausibel> (sist sjekket 24. april 2019).

- Komissar, Sofie og Backer, Fredrik, «Forbrukerentreprise – Høyesterett fortsetter styrkingen av forbrukervernet», nr. 2/2018, <http://www.anpdm.com/article/41445D4377494B5D467647405C4371/20985750/4849365> (sist sjekket 04. april 2019).
- Statistisk Sentralbyrå, *Byggeareal*, oppdatert 19. februar 2019, <https://www.ssb.no/bygg-bolig-og-eiendom/statistikker/byggeareal/aar> (sist sjekket 01. april 2019).

6.6 Internasjonale kilder

- Den europeiske menneskerettskonvensjon (Menneskerettskonvensjonen) vedtatt 4. november 1950.
- FN-konvensjonen for internasjonale løsørekjøp (CISG) vedtatt 11. april 1980.
- EUs direktiv 1999/FF/EF av 25 mai 1999 om visse sider ved forbrukerkjøp og tilknyttede garantier (Forbrukerkjøpsdirektivet).