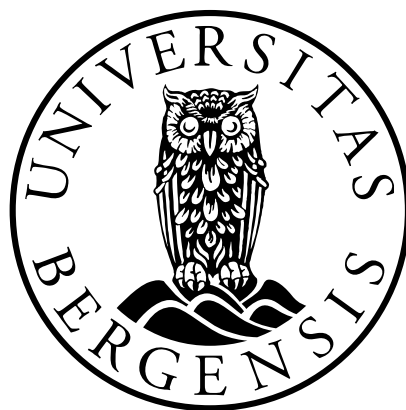


# Leietakers plikt til å dekke utbedringskostnader ved tilbakelevering av mangelfullt husrom

Kandidatnummer: 14

Antall ord: 14991



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. desember 2019

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>2</b>
1.1	Emnet .....	2
1.2	Strukturen i oppgaven .....	5
<b>2</b>	<b>Utgangspunkter, problemet og motstridende hensyn .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Potensielle utfordringer med å anse husleieloven § 10-3 annet ledd som en erstatningsregel .....</b>	<b>13</b>
3.1	Innledning .....	13
3.2	Tilfeller der utbedringskostnadene overstiger verditapet .....	13
3.3	Tilfeller der partene avtaler en særlig inngående vedlikeholdsplikt i bytte mot lavere leie .....	15
3.4	Tilfeller der markedsprisen er uforandret .....	16
<b>4</b>	<b>Stilles det krav til verditap? .....</b>	<b>19</b>
4.1	Innledning .....	19
4.2	Manglende støtte for erstatningstankegang i ordlyd og forarbeider .....	19
4.3	Kort om HR-2019-781-A ( <i>Næringsutleie</i> ) .....	21
4.4	Systematikk og sammenheng .....	22
4.4.1	Kort om systematikk og sammenheng som rettskilde .....	22
4.4.2	Passer husleieloven § 10-3 annet ledd inn i det alminnelige erstatningsrettslige systemet? .....	23
<b>5</b>	<b>Foreligger det et verditap når utleier ikke skal utbedre? .....</b>	<b>28</b>
5.1	Innledning .....	28
5.2	Krav til faktisk eller sannsynlig utbedring? .....	28
5.3	Kan man legge vekt på erstatningssøkers uomtvistelige fremtidsplaner i vurderingen av om det foreligger et verditap? .....	32
5.3.1	Utleier skal selge boligen uten å pusse den opp .....	32
5.3.2	Avskjærer en allerede planlagt totalrenovering erstatning for utbedringskostnader? .....	33
5.3.3	Hva skjer hvis utleier ombestemmer seg eller ny leietaker trekker seg fra avtalen? .....	35
<b>6</b>	<b>Utbedringskostnadene må være forholdsmessig .....</b>	<b>37</b>
6.1	Innledning .....	37
6.2	Dekker husleieloven § 10-2 tredje ledd enhver situasjon som gjelder tilbakelevering? .....	37
6.2.1	Tilbakelevering av husrommet i opprinnelig stand .....	37
6.2.2	Begrensning der partene har inngått avtale om særlig omfattende vedlikeholdsplikt i bytte mot lavere leie? .....	38
6.2.3	Tilbakelevering når utbedring ikke tjener noe fornuftig formål .....	41
<b>7</b>	<b>Hvilken løsning gir best sammenheng i rettssystemet? – Avsluttende refleksjoner .....</b>	<b>44</b>
	<b>Litteraturliste .....</b>	<b>48</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Emnet

Emnet for masteroppgaven er rekkevidden av leietakers plikt til å dekke utbedringskostnader ved tilbakelevering av mangelfullt husrom etter husleieloven § 10-3 annet ledd.<sup>1</sup> Ved leietidens opphør er det ikke uvanlig at husrommets tilstand ikke er i samsvar med kravene som stilles i avtalen mellom partene. Er husrommet påført en skade, eller har leietaker forsømt sin vedlikeholdsplikt, har utleier i utgangspunktet krav på utgiftsdekning etter husleieloven. Et vanskeligere problem oppstår hvis kompensasjonen fra leietaker ikke skal benyttes til å utbedre mangelen, eksempelvis når huseier uansett ønsker å totalrenovere leiligheten. Andre ganger kan det være at huseier ikke utbedrer husrommet fordi han kan leie ut til samme markedspris, selv *med* mangelen, eller han kan videreselge boligen *uoppusset* til omtrent samme pris. Hvem skal i disse tilfellene tjene på leietakers vedlikeholdsetterslep? Utleier som får erstattet en utgift han ikke har, eller leietaker som har spart penger på misligholdet sitt? Og er det avgjørende hva utleiers fremtidsplaner for husrommet er etter leietidens opphør?

Masteroppgaven søker å belyse disse og tilgrensede spørsmål ved å analysere situasjoner der utleiers krav på utbedringskompensasjon ikke foreligger, til tross for mangelfull tilbakelevering av utleieobjekt. Det vil undersøkes hvilke vilkår som kan stilles for at utleier har krav på utgiftsdekning og hva som skal til for at vilkårene er oppfylt. Reklamasjonsreglene faller *utenfor* oppgavens problemstilling. Med *husrom* menes i denne sammenheng den delen av en eiendom som er gjenstand for utleie. Etersom tema er aktuelt både ved leie av bolig og lokale skal begrepet *husrom* dekke begge deler, med mindre noe annet er sagt uttrykkelig.<sup>2</sup>

Vedlikeholdsplikt er en forpliktelse leietaker etter loven eller avtalen er pålagt ved leie av husrom.<sup>3</sup> Etter husleieloven skal husrommet ved tilbakelevering oppfylle vedlikeholdskravene etter husll. § 10-2. Dette innebærer i korte trekk at husrommet skal være i samme stand som ved overtakelsen, med unntak av alminnelig slit og elde.<sup>4</sup> Husleieloven er den primære

---

<sup>1</sup> Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). Heretter «husleieloven» eller «husll.».

<sup>2</sup> Husleieloven § 1-2 annet ledd fastslår at loven på dette punkt er fravikelig ved leie av lokale. Problemstillingen er imidlertid ikke alltid regulert i avtalen mellom næringsdrivende, og husleieloven kommer i de tilfellene inn som bakgrunnsrett. Problemstillingen er videre aktuell ved leie av lokale og bolig, og oppgaven er ment å dekke begge leieforhold.

<sup>3</sup> Leietakers løpende vedlikeholdsplikt reguleres av husleieloven kapittel 5.

<sup>4</sup> Jf. husll. § 10-2 annet ledd.

rettskilden og den sentrale bestemmelsen er § 10-3 annet ledd første punktum, hvor det fremgår at:

«Er husrommet i dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2, kan utleieren kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring».

Bestemmelsen gir utleier krav på utbedringskostnader dekket av leieren dersom husrommet ikke tilbakeleveres i den stand som følger av avtalen eller loven. Samtidig fungerer bestemmelsen som en selvhjelpsregel; utleier skal kunne få utbedringsarbeidet utført, samt få dekket de nødvendige kostnadene, uten å behøve å gå til namsmyndighetene for å tvinge gjennom naturaloppfyllelse.<sup>5</sup> Husleieloven § 10-3 utgjør således et supplement til § 10-2.

Tilbakelevering i opprinnelig og avtalt stand er to hovedgrupper av typetilfeller som er sentrale for oppgaven, og bør derfor kort redegjøres for. Disse begrunnes i ulike hensyn og fordrer forskjellige løsninger på problemstillingen.<sup>6</sup> *Opprinnelig stand* skal forstås på samme måte som i husleieloven, herunder at husrommet tilbakeleveres til den stand det var ved overlevering. Ved tilbakelevering i *avtalt stand* derimot, skal husrommet være i en annen – og ofte bedre – stand enn det var.<sup>7</sup>

En sentral bemerkning er at loven er taus om hvorvidt kravet på dekning av utbedringskostnader er betinget av at utleier *faktisk* utfører disse arbeidene og dermed påføres kostnader. Illustrerende for denne uavklarte, rettslige situasjonen er at rettspraksis og teori er sprikende i sin forståelse.<sup>8</sup> Det er sparsomt med autoritative rettskilder; hverken lovtekst, forarbeider, rettspraksis eller teori gir et tydelig svar på spørsmålet. Til tross for uklarheten, har hverken Høyesterett eller juridisk teori viet den konkrete problemstillingen stor oppmerksomhet. Det nærmeste Høyesterett har bidratt til rettsavklaring av spørsmålet, er den nylig avsagte dommen HR-2019-781-A (*Næringsutleie*).<sup>9</sup> Høyesterett kom enstemmig frem til at utleier *ikke* hadde krav på utbedringskompensasjon etter husll. § 10-3 annet ledd, til tross for at det ville koste ham flere hundre tusen kroner å utbedre lokalet til kontraktsmessig stand.<sup>10</sup> Høyesterett delte

---

<sup>5</sup> Lilleholt (2019) s. 11–12.

<sup>6</sup> Se hvordan det påvirker proporsjonalitetsvurderingen i 6.2.1, 6.2.2 og 6.2.3.

<sup>7</sup> Merk at begrepet *bestemt* og *avtalt* stand er to sider av samme sak og blir brukt om hverandre den videre i fremstillingen.

<sup>8</sup> Se punkt 4.2.

<sup>9</sup> «Næringsutleie» ikke er populærnavnet på dommen. For enkelthetens skyld har jeg likevel tatt meg friheten til å gi dommen navn i forbindelse med oppgaven.

<sup>10</sup> Se også avgjørelsen fra Borgarting lagmannsrett avsagt september 2019 - LB-2016-148055 - som omhandler samme problemstilling.

seg i begrunnelsen: Flertallet mente at § 10-3 annet ledd angir krav til verditap, et vilkår som ikke var oppfylt i den konkrete saken, mens mindretallet mente at utbedringskostnadene i det konkrete tilfellet ikke tjente et fornuftig formål.<sup>11</sup> På grunn av skarp dissens (3-2), samt at det kan reises spørsmål ved den rettskildemessige støtten bak flertallets argumentasjon på avgjørende punkter, er dommens prejudikatsverdi diskutabel. Det siste ordet om rettsstilstanden er neppe sagt.

Mangelen på autoritative rettskilder som behandler spørsmålet skaper også en metodisk utfordring for denne oppgaven. Som følge av dette står juridisk teori, konsekvens- og systembetraktninger og andre reelle hensyn og rettspraksis sentralt i rettskildebildet.

Videre vil hensynet til sammenhengen i regelverket både innenfor husleieloven og på tvers av lovgivningen være av betydning for analysen.<sup>12</sup> De norske kontraktslovene er systematisk og innholdsmessig utarbeidet på tilnærmet lik måte.<sup>13</sup> Det at de ulike lovene i kontraktsretten i stor grad bygger på hverandre, og ofte reiser felles problemstillinger, innebærer at man kan bruke reguleringen i de øvrige kontraktslovene som bidrag for å løse et konkret rettsspørsmål.<sup>14</sup> I enkelte tilfeller kan bestemmelser fra ulike lover ses på som et konkret utslag av et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp, og derfor gjelde tilsvarende utenfor sitt direkte virkeområde.<sup>15</sup> Også de ulike misligholdssanksjonene henger tett sammen, både innad i husleieloven og på tvers av kontraktsregelverket. Sanksjonene er ment å ivareta ulike formål og utfylle hverandre, og de må nødvendigvis ses i samsvar med hverandre slik at den naturlige indre sammenheng mellom disse ivaretas.

Konsekvens og sammenheng i regelverket er særlig relevant når en skal ta stilling til rettsspørsmål med *flere mulige løsninger* som alle i og for seg er gode, fordi det bidrar til forutberegnelighet og likebehandling av sammenlignbare situasjoner.<sup>16</sup> Man er videre avhengig

---

<sup>11</sup> Dommen gjennomgås mer utførlig i punkt 4.3.

<sup>12</sup> Tørum (2002) s. 314-339 og Lilleholt (2017b) s. 27-28.

<sup>13</sup> Hov/Høgberg (2017) s. 43. Se også Monsen (2018) s. 245, Andenæs (2009) s. 74-75.

<sup>14</sup> Det forutsetter imidlertid en vurderingen av om den kontraktsloven en vil analogisere fra bl.a. bygger på samme hensyn, se Monsen (2012) s. 96-102.

<sup>15</sup> Hov/Høgberg (2017) s. 43. Rt. 2010 s. 103 er et eksempel på bruken av hensynet til sammenheng i rettssystemet på kontraktsrettens område. Høyesterett så hen til forbrukerkjøpsloven i en tvist angående reklamasjonsfrist etter avhl. (1992) § 4-19 (avsn. 64 flg).

<sup>16</sup> Se bl.a. artikkel av Tørum (2002).

av å kunne se hen til hva som er rimelig, hensiktsmessig og en generelt god løsning av typetilfellet.

## 1.2 Strukturen i oppgaven

Oppgaven består av seks hovedkapitler. Kapittel 2 vil i all hovedsak ta for seg utgangspunktene for analysen, og hvilke motstridende dilemmaer og hensyn som står sentralt i oppgaven. Kapittelet danner bakteppet for de problemstillingene som drøftes videre. I kapittel 3 vil jeg analysere enkelte problemstillinger knyttet til konsekvensene av å oppstille et vilkår om økonomisk tap i husll. § 10-3 annet ledd. Blant disse er tilfeller der utbedringskostnadene overstiger verditapet og tilfeller der markedsprisen er uforandret til tross for vedlikeholdsmislighold på husrommet.

Kapittel 4 omhandler kjernen av problemstillingen om utleiers krav på utbedringskompensasjon, nærmere bestemt hvorvidt det stilles krav til verditap for at huseier kan få dekket utbedringskostnader etter husll. § 10-3 annet ledd. I denne delen av oppgaven vil HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*) analyseres. Dommen vil videre være et viktig rammeverk for drøftelsene i dette kapittelet, samt kapittel 5 og 6.

Deretter vil oppgaven i kapittel 5 drøfte *når* et verditap foreligger, med utgangspunkt i Høyesteretts forståelse av tapskriteriet i HR-2019-781-A. I kapittel 6 skal jeg drøfte betydningen av forholdsmessighetsbegrensningen i husll. § 10-2 tredje ledd og rekkevidden av denne. Begrensningens rekkevidde belyses ved ulike praktiske typetilfeller. Avslutningsvis skal oppgaven i kapittel 7 drøfte hvilken løsning som gir den beste sammenhengen i rettssystemet, basert på analysene i tidligere kapitler.

## 2 Utgangspunkter, problemet og motstridende hensyn

Plikt til å dekke utbedringskostnader er en av flere misligholdssanksjoner i norsk kontraktsrett. Det oppgaven søker å undersøke er hvorvidt utleier har krav på å få dekket utbedringskostnader når leietaker tilbakeleverer et mangelfullt utleieobjekt, men huseier ikke skal foreta utbedringer. Hvorvidt utbedringsplikten i relasjon til husll. § 10-3 annet ledd er en *erstatningsbestemmelse* eller angir *krav til oppfyllelse av kontrakt* er foreløpig uklart, men betegnelsen er i utgangspunktet ikke relevant her. I dette kapittelet skal det redegjøres for enkelte utgangspunkter for drøftelsen og sentrale hensyn som vurderingene må skje i lys av.

Ytelsespliktene i kontrakt er normalt gjensidig betinget; begge parter må gjennomføre sin del av kontraktsforpliktelsen for å ivareta det grunnleggende hensynet til ytelse og motytelse. Et vedlikeholdsmislighold strider med dette prinsippet, og skaper en ubalanse i et kontraktsforhold som i utgangspunktet var *balansert regulert*. Som følge av utleiers behov for stabilitet og forutberegnelighet, er leietakerens vedlikeholdsplikt følgelig en viktig kontraktsinteresse for utleier.

Utgangspunktet i norsk erstatningsrett er prinsippet om full erstatning – et prinsipp som innebærer *full dekning av det individuelle økonomiske tap*.<sup>17</sup> Erstatningen skal stille den ikke-misligholdende parten i samme økonomisk situasjon som om motparten hadde oppfylt sin kontraktsforpliktelse.<sup>18</sup> Erstatningsprinsippet er ulovfestet rett som gjelder alle kontraktstyper, og kommer til uttrykk i sentral kontraktslovgivning.<sup>19</sup> I kontraktslovgivningen utgjør dermed erstatningen en *økonomisk kompensasjon* – et oppfyllelssurrogat – der erstatningen inntreer istedenfor naturaloppfyllelsen fra den misligholdende parten etter kontrakten.<sup>20</sup> I spenningsfeltet til målsettingen om full erstatning ligger også prinsippet om at erstatningssøkeren ikke skal tjene på skaden.<sup>21</sup> Får erstatningssøker dekket en økonomisk interesse han egentlig ikke har, kan det gjøres fradrag for fordelene.

---

<sup>17</sup> Nygaard (2007) s. 78, Skjefstad (2016) s. 108.

<sup>18</sup> Hov/Høgberg (2017) s. 271, Monsen (2017) s. 242 og Skjefstad (2016) s. 31.

<sup>19</sup> Monsen (2017) s. 242 jf. fotnote 1.

<sup>20</sup> Se kjl. § 67 første ledd, hvttj. § 30 første ledd og avhl. § 7-1 første ledd.

<sup>21</sup> Rt. 2013 s. 116 (avsnitt 58). Se også Skjefstad (2016) s. 28.

Erstatningssøkeren har videre rett til å benytte erstatningsbeløpet til det vedkommende vil.<sup>22</sup> Pengene kan brukes til å gjenopprette en skade erstatningssøkeren er blitt påført, de kan settes i banken eller pengene kan forbrukes på *noe helt annet*. Etterfølgende omstendigheter har i den relasjon ingen betydning for erstatningskravet. Tilsvarende er det gjennomgående i norsk lovgivning ingen krav til at realkreditor rent faktisk må utbedre en mangel for å ivareta kravet på utbedringskompensasjon.<sup>23</sup> Felles for disse tilfellene er imidlertid at realkreditor har lidd et *verditap* som følge av den misligholdte handlingen.

Normaltilfellene husll. § 10-3 annet ledd sikter på å regulere er klare: Leietaker tilbakeleverer et mangelfullt leieobjekt som utleier må reparere før husrommet leies ut til nye leietakere. Pengene huseier behøver i den forbindelse kan kreves dekket av den misligholdende leietaker. Tilfellet er annerledes hvis huseier derimot ikke utbedrer. Kan utleier da få kompensasjonen tilsvarende hva utbedringene *ville* kostet ham? Eller vanskeligere: Kan utleier få erstattet reparasjonskostnader selv om det er *usannsynlig* at verditapet vil materialisere seg i fremtiden? Ordlyden i husll. § 10-3 annet ledd er taus om problemstillingen, og oppstiller heller ikke – slik den er formulert – et krav til økonomisk tap for utleier.

Oppgaven kommer senere tilbake til spørsmålet om et verditap på utleiers hånd også er et vilkår i relasjon til husll. § 10-3 annet ledd, og hvordan et eventuelt tapsvilkår skal anvendes.<sup>24</sup> Særlig skal oppgaven se om det er relevant å vektlegge utleiers hypotetiske fremtidsplaner i tapsvurderingen. Umiddelbart fremstår en slik løsning i uoverensstemmelse med prinsippet skissert over, herunder leietakers frie bruk av erstatningsbeløpet. Problemstillingen kommer imidlertid ikke ofte på spissen, idet mislighold ofte forårsaker et faktisk tap for utleier. Et eksempel er når leieobjektets salgsverdi er lavere på grunn av skadene. Det motsatte er imidlertid tilfellet i situasjoner der huseier uansett skal totalrenovere det misligholdte leieobjektet; utgiftene i tilknytning til renovasjonen påvirkes ikke av mangelen, og det kan reises spørsmål om utleier har lidt noe reelt tap. Utleier kan i disse tilfellene ikke nødvendigvis påvise en beskyttet bruksinteresse i utleieobjektet på tidspunktet for tilbakelevering. Da oppstår konflikten mellom utleiers uberettigede vinning på den ene siden, og leietakers mulighet til å dra nytte av eget mislighold på den andre. Løsningen er ikke åpenbar.

---

<sup>22</sup> Nygaard (2007) s. 424 og Lødrup (2009) s. 454.

<sup>23</sup> Se punkt 5.2.

<sup>24</sup> Dette blir utførlig drøftet i henholdsvis kapittel 4 og 5.



En løsning der erstatningskravet er betinget av fremtidige hypotetiske situasjoner vil være prosesskapende. Hvor sikkert må et fremtidig hypotetisk hendelsesforløp være før utleier kan være avskåret fra erstatningen? Hva om utleier inngår avtale med ny leietaker som ønsker å totalrenovere husrommet slik at en utbedring er uaktuelt, men denne senere *trekker seg* fra leieavtalen – er utleiers krav på utbedringserstatning da tapt?<sup>25</sup>

Ved å oppstille krav om verditap medfører det også usikkerhet til hvilket tidspunkt som skal legges til grunn. Det åpnes for spekulasjon rundt hvilket tidspunkt som må anvendes for vurderingen av det økonomiske tapet. Er det tidspunktet for oppsigelse av leieavtalen, når leieavtalen faktisk opphører, når erstatningskravet oppstår eller eventuelt når det fremmes? Disse tidspunktene kan inntre med flere måneders mellomrom, samtidig som avgjørelsen om hva som gjøres med husrommet i ettertid tas på et ytterligere annet tidspunkt. Skjefstad tar til orde for at erstatningsverdsettelsen bør vurderes etter interessen til erstatningssøkeren på *skadetidspunktet*, løsrevet fra fremtidig hendelsesforløp.<sup>26</sup> Dette kan imidlertid bli problematisk i relasjon til problemstillingen, og vil ikke alltid være et rimelig vurderingsutgangspunkt. Skadetidspunktet er når leietaker tilbakeleverer det mangelfulle utleieobjektet, ettersom det er da skaden realiseres for utleier. Dette til tross for at den egentlig kan ha oppstått på et tidligere tidspunkt. Dersom utleier allerede på dette tidspunktet har inngått avtale med ny leietaker som stiller krav til totalrenovering av husrommet, vil løsningen til flertallet i HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*) innebære at utleier ikke har lidt et økonomisk tap.

En mulig alternativ løsning, som kan vurderes isolert fra utleiers fremtidige planer med husrommet, kunne være at leietaker gir fra seg det han *sparer* på misligholdet, et system en kjenner fra blant annet bustadoppføringslova<sup>27</sup> § 33 annet ledd siste punktum. Besparelsen for leietaker kan imidlertid være liten dersom leietaker ikke bare har misligholdt vedlikeholdsplikten, men utelukkende har *påført* husrommet skader. Det gjør en slik løsning mindre egnet i vårt tilfelle.

---

<sup>25</sup> Punkt 5.3.3.

<sup>26</sup> Skjefstad (2016) s. 129.

<sup>27</sup> Lov 13. juni 1997 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m (bustadoppføringslova). Heretter buofl. Se også NS 8405 punkt 36.4 siste punktum som har tilsvarende regulering.

I rettsorden er en *tilfeldig fordel* normalt ikke ansett som en sterkt beskyttelsesverdig interesse.<sup>28</sup> Til sammenlikning kommer det tilsvarende problemstilling på spissen i relasjon til reglene i erstatningsretten om ugrunnet berikelse og fradrag for fordel,<sup>29</sup> herunder om erstatningssøkeren eller den erstatningsansvarlige skal tjene på skaden.<sup>30</sup> Stilles det krav til verditap tilsier fradragslæren at utleier ikke skal få en tilfeldig fordel gjennom høye utbedringskostnader dersom det ikke har oppstått et verditap.

At leietaker må dekke utbedringskostnader er også begrunnet i prevensjonshensynet. Tanken er at konsekvensene for leietaker ved å betale for utbedring skal medføre at vedlikeholdet gjennomføres og kontraktsbrudd forebygges. Dersom leietaker i visse tilfeller slipper å betale utbedringskostnadene ved vedlikeholdsmislighold, kan bestemmelsen miste den avskrekkende effekten på leietaker. En regel som åpner for å spekulere i utleiers videre disposisjon av lokalet kan potensielt føre til flere brudd på utbedringsplikten. Prevensjonshensynet gjør seg derfor gjeldende med tyngde i et tilfelle der utleier ikke skal utbedre det mangelfulle utleieobjektet. Prevensjonshensynet er også et sentralt og grunnleggende hensyn bak erstatningsreglene.<sup>31</sup> I tillegg til å virke preventivt skal misligholdssanksjoner legge press på partene til å oppfylle avtalen i henhold til kontrakten. Bortsett fra at leietakeren kan bli kjent som en dårlig leietaker, vil oppfyllellespresset nærmest forsvinne dersom mislighold ikke medfører konsekvenser.

I tilfeller der partene har inngått avtale om ekstra vedlikeholdsarbeid, herunder at leietaker skal tilbakelevere husrommet i en *bestemt stand* i bytte mot lavere leie, vil *vederlagshensynet* være særlig fremtredende.<sup>32</sup> Dersom leietaker ikke gjennomfører vedlikeholdsplikten han er pålagt, samt slipper å dekke utbedringskostnadene som følge av misligholdet, får ikke huseier fullt ut oppgjør for sin ytelse etter kontrakten. Dette aktualiserer i stor grad balansehensynet, og erstatningsrettens *reparasjonstanke* blir mindre interessant.<sup>33</sup> Utbedringskompensasjonen utgjør derfor en rimelig sikkerhet for utleier og kan *gjenopprette* denne ubalansen som

---

<sup>28</sup> Se Monsen (2017) hvor han trekker frem to eksempler på ugrunnede fordeler, herunder vinning oppnådd ved rettsbrudd, og tilfeldige formuesforskyvninger, som f.eks. *condictio indebiti*. Se også til sammenlikning hvtjl. § 40 første ledd hvor tjenesteyter ved avbestilling må gjøre fradrag i avbestillerens erstatningsforpliktelse for utgifter som blir dekket gjennom å levere tjenesten til andre, jf. Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 100.

<sup>29</sup> Fradragslæren blir ofte omtalt med latinske navnet *compensatio lucri cum damno*, se bl.a. Rt. 2013 s. 116 (*Fangstgrop*).

<sup>30</sup> Skjefstad (2016) s. 31.

<sup>31</sup> Hagstrøm/Stenvik (2015) s. 19, Nygaard (2007) s. 19, Skjefstad (2016) s. 24.

<sup>32</sup> Se nærmere i punkt 3.2.2 og 6.2.2.

<sup>33</sup> Punkt 4.4.2 og 6.2.2

misligholdet har frembrakt i kontraktsforholdet. Fra et slikt synspunkt fremstår det ikke så urimelig at leietaker må betale for egne skader.

Som oppgaven senere kommer tilbake til foreligger det andre grenser for det erstatningsrettslige vernet uavhengig om man oppstiller et krav til økonomisk tap i husll. § 10-3 annet ledd. At utbedringskostnader erstattes helt *uten* normative grenser finnes det ingen eksempler på, hverken i eller utenfor kontrakt.<sup>34</sup> Et slikt synspunkt er også lagt til grunn i andre dommer i relasjon til prisavslag, eksempelvis Rt. 2003 s. 612 (*Arealsvikt*). Utbedringskompensasjonen utleier kan kreve etter § 10-3 annet ledd går ikke lenger enn vedlikeholdsplikten utleier kan kreve etter husll. § 10-2. Det interessante i den forbindelse er begrensningen som følger av husll. § 10-2 tredje ledd, annet punktum:

«Utleieren kan ikke i noe tilfelle kreve husrommet satt tilbake til *opprinnelig stand* dersom dette ville medføre *uforholdsmessige omkostninger* eller *urimelig verditap*» [*min kursivering*].<sup>35</sup>

Ut fra lovens sammenheng kan man lese at kravet på utbedringskompensasjon avgrenses av en forholdsmessighetsbegrensning. Ettersom utbedringskravet er et substitutt for direkte pliktetterlevelse, er det dermed bare de forholdsmessige utgiftene som kan kreves dekket av leietakeren. Også generelt i erstatningsretten er det bare forholdsmessige utbedringskostnader som er vernet.<sup>36</sup> Dette går ut på at realdebitor fritas fra retteplikten dersom det foreligger urimelige kostnader eller ulemper som ikke står i samsvar med det realkreditor oppnår ved retting. Kjernetilfellet for når forholdsmessighetsbegrensningen gjør seg gjeldende er når utbedringskostnadene er *vesentlige høyere* enn markedsreduksjonen på husrommet som følge av misligholdet.<sup>37</sup>

Gjelder likevel forholdsmessighetsbegrensningen i § 10-2 tredje ledd helt uavgrenset? Spørsmålet stiller seg ulikt når husrommet skal tilbakeleveres i opprinnelig stand, bestemt stand og i tilfeller der utbedringen ikke tjener noe fornuftig formål.<sup>38</sup> Misligholder leietakeren sine plikter etter avtalen, kan utbedringen – særlig ved tilbakelevering i bestemt stand – by på betydelige kostnader og vil i visse tilfeller også fremstå uforholdsmessig. I så fall vil

---

<sup>34</sup> Skjefstad (2018) s. 251-252.

<sup>35</sup> Jf. husll. § 10-2 tredje ledd.

<sup>36</sup> Se Rt. 2015 s. 216 avsnitt 27. Tilvarende Skjefstad (2018) s. 252: «Det er erstatning for uforholdsmessige kostnader som trenger særskilt begrunnelse».

<sup>37</sup> Magistad (2008) s. 463, se også Wyller note 732, sist hovedrevidert 04.11.14.

<sup>38</sup> Problemstillingen drøftes i punkt 6.2.

reakkreditor «bare» kunne kreve *verdireduksjonen* av eiendommen erstattet, en løsning som er lagt til grunn i blant annet HR-2017-515 (*Hybeldommen*).<sup>39</sup>

I andre situasjoner står man overfor tilfeller der en utbedring er *bortkastet* fordi husrommet uansett skal renoveres. Problematikken knyttet til utleiers utbedringsplikt har i slike tilfeller en side til samfunnsøkonomiske hensyn.<sup>40</sup> Å sparkle og male vegger som senere skal rives og bygges om vil være rent sløseri av penger og ressurser, og en plikt til å dekke slike utgifter vil stride mot målsettingen om å hindre unødig spill av verdier.<sup>41</sup> Hensynet kommer helt på spissen i tilfeller når det er uomtvistet at utleier skal totalrenovere husrommet. Som det vil drøftes senere bør utleier – for at de samfunnsøkonomiske hensynene skal ivaretas – få dekket forholdsmessige kostnader, så fremt de ikke er bortkastet.

Som vi har sett hittil kan reglene bli mange og uoversiktlige dersom alle variasjonene av etterfølgende handlinger fra utleiers side påvirker kompensasjonsplikten. Det er derfor betydningsfullt å søke løsning i en regel som best ivaretar de retts tekniske og samfunnsøkonomiske hensynene, er forutberegnelig for partene, samt ivaretar de prosessøkonomiske- og oppgjørstekniske hensynene.<sup>42</sup> Hensynet til enkle og praktikable regler er en viktig målsetting gjennomgående i lovgivningen og på tvers av rettsområder. Særlig innenfor boligretten er det et sentralt formål at reglene skal være forutsigbare og gi praktikable løsninger.<sup>43</sup>

Vi skal senere se at full kompensasjon, uavhengig av etterfølgende omstendigheter, er den løsningen som i størst grad ivaretar de nevnte hensyn.<sup>44</sup> For det første forhindrer man å åpne for at leietaker kan spekulere i hvorvidt utleier faktisk skal utbedre husrommet og dermed slippe å utføre vedlikeholdsplikten sin. For det andre kan det reises mange problemstillinger rundt *hvor sikkert* det må være at utleier ikke skal utbedre for at leietaker skal unngå å betale utbedringskompensasjonen, og hvilket tidspunkt som skal legges til grunn for vurderingen. For

---

<sup>39</sup> Dommen gjaldt krav på erstatning etter avhl. § 4-14. Den vil bli nærmere behandlet i punkt 3.2.1.

<sup>40</sup> Skag (2018) s. 202-208.

<sup>41</sup> Samfunnsøkonomiske betraktninger synes generelt å ha fått større gjennomslag i rettssystemet, se bl.a. Skag (2018) s. 246 og Pind (1998) s. 786. Sml. eksempelvis også kjl. § 52 annet ledd som åpner opp for at realkreditor kan avbestille kjøp mot å betale erstatning til realdebitors økonomiske tap. Bakgrunnen for avbestillingsmuligheten er etter forarbeidene at det strider mot samfunnsmessige interesser å la verdier gå til grunne, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) s. 104.

<sup>42</sup> Se Skjefstad (2016) s. 25.

<sup>43</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) s. 35.

<sup>44</sup> Punkt 5.3 og kapittel 7.

det tredje vil hensynet til å avverge konflikter tilsi at leietaker må kompensere for mangelen uavhengig hva utleier skal foreta seg. Dersom en regel er enkel i praksis, vil den skape forutberegnelige løsninger og hindre rettslige prosesser. Likevel vil en ubetinget plikt til å dekke utbedringskostnader i enkelte tilfeller innebære at utleier kan få en uberettiget berikelse, og dermed stride med det grunnleggende prinsippet om erstatning for økonomisk tap og berikelsesbegrensningen. Tørum hevder imidlertid at enkle og praktikable regler kan være av så stor betydning at det rettferdiggjør tilfeller der de slår uheldig ut på et typetilfelle.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Tørum (2002) s. 327.

# 3 Potensielle utfordringer med å anse husleieloven § 10-3 annet ledd som en erstatningsregel

## 3.1 Innledning

Som skissert innledningsvis kan det oppstå en rekke uheldige problemstillinger dersom det oppstilles krav til verditap for å få tilkjent utbedringskompensasjon etter husll. § 10-3 annet ledd. Kapittelet vil i det følgende redegjøre for tre typetilfeller hvor flertallets forståelse av husll. § 10-3 annet ledd i Næringsutleiedommen kan få betydning, og mulige problemer kan oppstå dersom det oppstilles krav til verditap i bestemmelsen.

## 3.2 Tilfeller der utbedringskostnadene overstiger verditapet

I enkelte tilfeller kan prisen for å utbedre mangelen være høyere enn verdireduksjonen på eiendommen, og spørsmålet som oppstår er om utleier har krav på kompensasjon tilsvarende utbedringskostnader eller verdireduksjonen på tingen, når utleier som utgangspunkt skal få dekket det fulle økonomiske tapet han har lidt som følge av misligholdet.

Problemstillingen er også omtalt i teorien i forbindelse med de øvrige kontraktslovene.<sup>46</sup> Diskusjonen er imidlertid i stor grad tilknyttet *prisavslagets størrelse* og ikke i relasjon til økonomisk tap ved en erstatningsutmåling. Regelen varierer blant kontraktslovene: Etter håndverkertjenesteloven<sup>47</sup> § 25 annet ledd og bustadoppføringslova § 33 annet ledd kan forbrukeren kreve prisavslag tilsvarende beløpet det koster å få mangelen rettet. I NS 8405 punkt 36.4 derimot, skal prisavslaget tilsvare verdireduksjonen mangelen har medført for byggherren. Avhendingsloven<sup>48</sup> har en todelt løsning hva gjelder prisavslagets størrelse. Etter avhl. § 4-12 første ledd kan kjøper kreve et forholdsmessig prisavslag, eventuelt har kjøper etter annet ledd rett på prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, dersom verdireduksjonens

---

<sup>46</sup> Se bl.a. Simonsen (2019) s. 25-31.

<sup>47</sup> Lov 16. juni 1989 om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven). Heretter hvttj.

<sup>48</sup> Lov 3. juli 1992 om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Heretter avhl.

størrelse er ukjent. En alminnelig målestokk for prisavslagsutmålingen i slike tilfeller gjelder dermed ikke.

Spørsmålet om hva som utgjør det korrekte erstatningstapet i et tilfelle der utbedringskostnadene er høyere enn verditapet var oppe for Høyesterett i HR-2017-515 (*Hybeldommen*).<sup>49</sup> En leilighet var markedsført og solgt med to tilhørende hybelleiligheter som skulle generere leieinntekter for kjøper. Etter overtakelsen viste det seg at leilighetene ikke tilfredsstilte forskriftsmessige krav fordi de ikke var brannsikret, og kjøperen krevde erstatning i henhold til avhl. § 4-14 første ledd jf. § 7-1 første ledd. Verdireduksjonen rådighetsmangelen medførte var langt *lavere* enn kostnadene det ville medføre å utbedre hybelleilighetene i kontraktsrettslig stand, og spørsmålet for Høyesterett var hvilken målestokk for tapet som skulle anvendes. Høyesteretts flertall kom til at erstatningen måtte fastsettes til *verdireduksjonen*, ettersom det ifølge førstvoterende var mest treffende for kjøpers økonomiske tap. Høyesterett innfortolket en begrensning i prinsippet om full erstatning i tilfeller der utbedringskostnadene klart overstiger markedsverdien av boligen.<sup>50</sup> Erstatningssøker fikk dermed kun utbetalt halvparten av prisen av hva utbedring ville koste ham. Et tapsvilkår var hverken problematisert eller lagt til grunn for avgjørelsen.

Hybeldommen er kritisert i teorien, blant annet fordi systematikk og sammenhengen i rettsreglene ikke er tilstrekkelig analysert.<sup>51</sup> Selv om resultatet til Høyesterett kan forsvares, er begrunnelsen noe mindre heldig. Høyesterett har ikke i tilfredsstillende grad vurdert sammenhengen mellom de forskjellige misligholdsbeføyelsene – retting og prisavslag og erstatning. Dommen er nå likevel et prejudikat for en regel der naturalkreditor må nøye seg med å få erstattet *verdireduksjonen* av en gjenstand dersom kostnadene ved å utbedre klart overstiger mangelens betydning for gjenstandens *markedsverdi*.<sup>52</sup>

Ettersom avgjørelsen var et tilfelle etter avhendingsloven, får den ikke direkte overføringsverdi til vårt tilfelle. Dommen kan likevel illustrere at problemstillingen tilknyttet utbedringskostnader og økonomisk tap ikke er særegen for husll. § 10-3 annet ledd, men gjør seg gjeldende i flere tilfeller på kontraktsrettens område. Spørsmålet om utmålingsmetode vil

---

<sup>49</sup> Dissens 3-2.

<sup>50</sup> Monsen (2017) s. 245.

<sup>51</sup> Se Skjefstad (2018) s. 249. Også Monsen (2017) stiller seg kritisk til dommen. Han tar til orde for at Høyesterett i større grad burde sett hen til reglene i deliktserstatningen og på den måten formulert en regel som bygger på *oppfyllelsesinteressen* fremfor verdireduksjonen. Kritisk er også Lilleholt (2017a).

<sup>52</sup> Monsen (2017) s. 265.

komme på spissen *uavhengig* av om det gjelder et tapsvilkår etter § 10-3 annet ledd eller ikke. Det innebærer også at forholdsmessighetsbegrensningen ikke sier noe om kravets *klassifisering*, ettersom vi ser tilsvarende begrensning for retting, prisavslag og erstatning. Løsningen i HR-2019-781-A (Næringsutleie) er derfor hverken avgjørende eller problematisk i relasjon til problemstillingen.

### **3.3 Tilfeller der partene avtaler en særlig inngående vedlikeholdsplikt i bytte mot lavere leie**

Kanskje utleier søker leietakere som er ansvarlig for alt vedlikehold for å unngå merarbeidet ved å gjøre det selv, eller leietaker ønsker en mer omfattende vedlikeholdsplikt enn den ordinære som gjelder etter loven for å forhandle seg til lavere markedsleie. Dersom leietaker i disse tilfellene tilbakeleverer husrommet i en dårligere stand enn avtalt og utleier ikke får utbedringskompensasjon, oppnår leieren en form for «*dobbel berikelse*» av misligholdet sitt. For det første vil leietaker spare penger ved å ikke utføre vedlikeholdsplikten vedkommende er pålagt etter kontrakten; hvor stor besparelse det i seg selv gir, beror på vedlikeholdsplikten art og omfang. For det andre blir den doble berikelsen synlig dersom leietaker slipper å *kompensere* utleier for sitt eget mislighold, ettersom det først er på det tidspunktet at besparelsen er endelig. En slik løsning virker lite rimelig.

Førstvoterende i Næringsutleiedommen fremholder i avsnitt 41 at problematikken knyttet til at leietakeren tjener på eget mislighold ikke er en praktisk problemstilling, idet leietaker *selv* først og fremst må tåle konsekvensene av manglende vedlikehold.<sup>53</sup> Manglende vedlikehold vil imidlertid for enkelte være helt kurant og medfører ingen byrder eller ulemper for leietakeren. Tvert imot kan det foreligge mangler ved tilbakeleveringen av husrommet som ikke utgjorde et vedlikeholdsetterslep *under* leieperioden. Eksempelvis fastmontert innretning som ikke er fjernet ved tilbakeleveringen, eller et leieobjekt som ikke er tilstrekkelig rengjort. Likeså er tilfellet hvis leieren har montert maskiner med tilhørende kabler på en vegg. Når maskinene skal fjernes, vil veggen være preget av hull som må sparkles og males. Under leieperioden vil ikke forholdene påvirke leieren. Dermed vil Høyesteretts forutsetning neppe alltid slå til.

---

<sup>53</sup> Jf. også LB-2016-148055.



Høyesterett uttaler deretter i avsnitt 41 at et vilkår om økonomisk tap for å oppnå utbedringserstatning «har for øvrig rent allment som konsekvens at en misligholder etter omstendighetene kan slippe lett fra det. Det er ikke et problem som bare oppstår i forbindelse med husleieloven § 10-3 annet ledd». En situasjon der partene har inngått avtale om omfattende vedlikeholdsplikt skiller seg likevel fra mange av de øvrige tilfellene hvor problemet kommer på spissen. All den tid leieren får *lavere markedsleie* i bytte mot omfattende vedlikeholdsplikt, er vedlikeholdet en form for betaling av leiekostnadene. I disse tilfeller kan det være andre hensyn enn de Høyesterett bygger på som kan ha de beste grunner for seg.

For å tydeliggjøre eksempelet kan vi tenke oss at leietaker i Næringsutleiedommen hadde forhandlet seg frem til en avtale med eksepsjonelt lavere leie i bytte mot større vedlikeholdsplikt, og at markedsleien derfor var halvert. Leieren hadde dermed fått en rekke særfordeler, uten å yte sin plikt etter kontrakten. Dersom leieforholdet vedvarer i 10 år, medfører det at Magic Properties – som utleier – hadde fått *betydelig* mindre leieinntekt enn ved utleie til full markedspris.

Når det helt tydelig er en vedlikeholdsplikt som erstatter en del av vederlaget, blir det enda mindre interessant å se hva utleier gjør med husrommet i ettertid. Konstateres det at utleier *ikke* har lidt et økonomisk tap fordi utbedringen ikke skjer, tilsvarende som i Næringsutleiedommen, har utleier i prinsippet ikke fått fullstendig oppgjør for leie av husrommet. Dermed er erstatningsrettens reparasjonstanke også mindre interessant. Dommens avgjørelse i forbindelse med problemstillingen der partene avtaler en særlig inngående vedlikeholdsplikt i bytte mot lavere leie er derfor høyst aktuell. Det skal senere i oppgaven drøftes nærmere *hvorfor* og *hvordan* problemstilling kunne blitt løst på en bedre måte.<sup>54</sup>

### **3.4 Tilfeller der markedsprisen er uforandret**

Lider utleier tap i tilfeller der *markedsverdien* av eiendommen ikke reduseres? Vi ser for oss at leietaker har misligholdt vedlikeholdsplikten sin og ved tilbakelevering er husrommet påført en rekke skader. Boligen befinner seg i et sentrumsnært område i en storby, hvor det ofte er kamp om disse tomtene. Entreprenører er villig til å kjøpe eiendommene helt *uavhengig* boligens tilstand, for å rive og bygge nytt. Eiendommens markedsverdi har således ikke blitt lavere som følge av manglene. For eksempelets skyld presiseres det at eiendomsprisene ikke hadde vært

---

<sup>54</sup> Se kapittel 7.

høyere om husrommet var velholdt, ettersom det forutsettes at presset på kjøpsmarkedet er så stort at en konkret standard er av underordnet betydning. I tilfeller det utleier ikke ønsker å selge eiendommen, oppstår spørsmålet om huseier likevel har lidt et økonomisk tap og kan få utbedringserstatning tilsvarende hva det ville kostet ham å sette husrommet i kontraktsrettslig stand.

Problemstillingen er imidlertid hverken helt relevant eller praktisk. Reglene for erstatningsutmålingen er flere, og i teorien er gjenanskaffelsesverdi, salgsverdi/markedsverdi og *bruksverdi* angitt som relevante målestokker for utmålingen.<sup>55</sup> Årsaken til de ulike verdsettelsesprinsippene er at den ene utmålingsmetoden ikke nødvendigvis kan anvendes med et rettferdig resultat på andre tilfeller. Kan en ting ikke gjenskaffes, må for eksempel salgsverdien anvendes. Tilsvarende vil være i vårt tilfelle; markedsverdien av eneboligen utgjør ikke tapet for huseier, og kan dermed ikke anvendes. Skal utleier beholde huset og enten fortsette med utleie eller disponere husrommet selv, må *bruksverdien* benyttes som verdsettelsesmetode. Tingens bruksverdi er den neddiskonterte verdien av tingen, altså hva tingen ville fått i avkastning uten skaden.<sup>56</sup>

I Rt. 1947 s. 497 ble erstatning tilsvarende *utleieverdien* av eiendommen tilkjent erstatningssøkeren som følge av ulemper en fornøyelsespark påførte naboene. Lagmannsretten uttaler på s. 498 at det ikke kan «være tvilsomt at inntekten av eiendommene ved utleie under normale forhold ville blitt ikke uvesentlig nedsatt som følge av disse ulemper. Men på samme måte er bruksverdien for eierne, for så vidt de selv har benyttet eiendommene til beboelse, forringet». Erstatningssøker kan ha lidt et tap selv om markedsprisen på eiendommen ikke reduseres.

Annenvoterende i HR-2019-781-A treffer derfor ikke helt når han skisserer opp problemstillingen.<sup>57</sup> Drøftelsen over viser at utleier selv i slike tilfeller kan være erstatningsberettiget. Et eventuelt krav til verditap kommer ikke på spissen, idet huseier fortsatt har en *konkret bruksinteresse* i eiendommen og at det slik kan konstateres et økonomisk tap. Næringsutleiedommen får heller ikke i dette tilfellet nevneverdig betydning i relasjon til problemstillingen om økonomisk tap. Spørsmålet om det stilles krav til faktisk utbedring for å

---

<sup>55</sup> Se Hagstrøm/Stenvik (2015) s. 505, Nygaard (2007) s. 78, Lødrup (2009) s. 460 og Skjefstad (2016) s. 109.

<sup>56</sup> Hagstrøm/Stenvik (2015) s. 506.

<sup>57</sup> Avsnitt 55.

konstatere tap vil i denne forbindelse heller være en rettslig relevant problemstilling som drøftes nærmere i punkt 5.2.

## 4 Stilles det krav til verditap?

### 4.1 Innledning

Oppgaven har så langt skissert ulike hensyn og problemstillinger som kan oppstå dersom husll. § 10-3 annet ledd skal anvendes som en erstatningsregel. Problemstillingen i det videre er om utbedringskompensasjon etter husll. § 10-3 annet ledd faktisk er betinget av at utleier lider et økonomisk tap. Som drøftelsen i det følgende vil vise er det lite rettskildemessig støtte for dette i ordlyden og forarbeidene. Synspunkt i HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*), som ble fulgt opp av Borgarting lagmannsrett i LB-2016-148055 veier derimot tungt i motsatt retning.

### 4.2 Manglende støtte for erstatningstankegang i ordlyd og forarbeider

Utleieren kan kreve dekket «nødvendige utgifter til utbedring» dersom husrommet er i «dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2».<sup>58</sup> Ordlyden «nødvendige utgifter» kan forstås på flere måter. Vilkåret kan tolkes dithen at utleier kan kreve kompensasjon i form av pengeytelser fastsatt til det beløp det koster ham å sette husrommet i kontraktsmessig stand. Vilkåret gir likeledes en indikasjon på at utleier ikke kan gjøre det unødvendig dyrt å utbedre. Bestemmelsen kan *også* forstås slik at huseier må påvise helt konkrete, tiltrente kostnader for å restaurere husrommet i kontraktsmessig stand, enklere sagt et krav til *økonomisk tap*. Ordlyden «nødvendig», henspiller her like mye til de utgiftene som står i tilstrekkelig *årsakssammenheng* med det ansvarsbetingende forholdet, som at de skal være nødvendige i den form at det må være lidt et økonomisk tap. Ordlyden er imidlertid taus hva gjelder kravet til om pengene rent faktisk *benyttes* til en slik utbedring.

Forarbeidene til husleieloven fastslår at utleiers krav på å få dekket utbedringskostnadene står i en «særstilling» og at utbedringskompensasjon ikke er et «ordinært erstatningskrav» ettersom utleieren *kun* kan kreve det leietaker etter avtalen var forpliktet til å yte.<sup>59</sup> Det er naturlig å forstå forarbeidene dithen at bestemmelsen ikke er en erstatningsbestemmelse, men kun gir utleier krav på utbedringskompensasjon som surrogat for den misligholdte ytelsesplikten – hverken

---

<sup>58</sup> Jf. husleieloven § 10-3 annet ledd, første punktum. Se kapittel 1 hvor bestemmelsen presenteres.

<sup>59</sup> Ot.pr. nr. 82 (1997-1998) s. 205 og NOU 1993: 4 s. 175.

mer eller mindre. Motivenes taushet vedrørende problemstillingen kan tas til inntekt for at lovgiver ikke har sett problematikken knyttet til utbedringskostnader og økonomisk tap. Basert på ordlyden og forarbeidene isolert, fremstår det imidlertid ikke som at lovgiver ha tatt standpunkt til noen av tolkningsalternativene.

I tillegg til at husll. § 10-3 annet ledd første punktum som bestemmelse generelt er lite omtalt i teorien, har teorien i liten grad behandlet problemstillingen om leietakers plikt til å dekke utbedringskostnader i tilfeller der utleier ikke skal utbedre. Mer generelt legger Kobbe mfl. til grunn at kravet etter bestemmelsen «ikke [er] et ordinært erstatningskrav som følge av mislighold, fordi utleieren ikke krever mer eller annet enn det leieren hadde plikt til å yte ifølge avtalen».<sup>60</sup> Slik jeg forstår forfatterne kan ikke § 10-3 annet ledd leses som en erstatningsbestemmelse, men den må forstås som en ren plikt for leietaker til å dekke merutgifter for utleieren ved vedlikeholdsmislighold. En slik forståelse støttes også av flere andre teoretikere.<sup>61</sup> Enkelte andre er av motsatt oppfatning, blant annet forstår jeg Parelius/Bragdø-Ellenes slik.<sup>62</sup> Teoretikerne har i liten grad analysert problemstillingen og rettslitteraturen har heller et anekdotisk preg med tilsynelatende tilfeldige merknader. Synspunktene kan derfor ikke ilegges nevneverdig vekt.

Ut fra de nevnte rettskilder har problemstillingen tilsynelatende ikke vært kjent for hverken lovgiver eller teoretikere. Før HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*) har heller ikke Høyesterett kommet med bemerkninger til forståelsen av husll. § 10-3 annet ledd. En dom fra Borgarting lagmannsrett<sup>63</sup> i LB-2014-055677 har imidlertid sett problemstillingen uten at den kom på spissen i saken.<sup>64</sup> Spørsmålet var også her hvorvidt leietaker måtte betale utbedringskostnader som følge av vedlikeholdsmislighold. Årsaken til skadene på husrommet

---

<sup>60</sup> Kobbe mfl. (2000) s. 568.

<sup>61</sup> Magistad (2008) s. 471: «Utleierens krav på dekning av utbedringskostnader regnes ikke som noe erstatningskrav, men er et krav om at leieren oppfylder hva han har tatt på seg etter husleieavtalen», Wyller, *Norsk lovkommentar rettsdata*, note 749: «Utleiers krav på å få dekket utgiftene til å bringe husrommet i kontraktsmessig stand er ikke noe egentlig erstatningskrav, men et krav på oppfyllelse». Se også Wyller (2009) s. 387 og Aulstad (2009) s. 24.

<sup>62</sup> Parelius/Bragdø-Ellenes (2010) s. 235.

<sup>63</sup> Hva gjelder den rettskildemessige vekten til underrettspraksis, er det i teorien langt på vei enighet om at underrettspraksis anerkjennes som en kilde til rettslig argumentasjon, fordi det blant annet er viktig av hensynet til forutberegnelighet. Underrettspraksis har imidlertid begrenset selvstendig rettskildeværdi, se Monsen (2012) s. 39 og Andenæs (2009) s. 96-97.

<sup>64</sup> Se også LB-2009-158435-2. Problemstillingen knyttet til økonomisk tap var ikke tema i dommen, men retten fastslår at husll. § 10-3 annet ledd er en *objektiv erstatningsregel*, som ikke forutsetter skyld eller annet ansvarsgrunnlag for at utleier kan kreve kompensasjon for mangelen.

var blant annet at leietaker hadde 20 til 30 katter boende i leiligheten, og det var nødvendig med totalsanering som følge av luktplager og andre skader. På grunn av utleiers økonomiske og helsemessige vansker, solgte han eiendommen kort tid etter opphøret av leieforholdet. Spørsmålet var om de etterfølgende omstendighetene innebar at utleier ikke lenger hadde krav på erstatning for misligholdet. Lagmannsretten konstaterte at husll. § 10-3 annet ledd kan forstås som en erstatningsregel, men at bestemmelsen også kan leses som et krav på leietakers oppfylleelsesplikt av kontrakten. Ettersom det i denne saken var *klart* at det forelå et økonomisk tap for utleier, fastslår domstolen at den nærmere distinksjonen mellom erstatningskrav eller krav på kontraktmessig oppfyllelse ikke får betydning i saken, og domstolen velger heller å *reservere seg* fra å angi en løsning på problemstillingen. Domstolen foretok likevel en åpen drøftelse av klassifikasjonen og viser tydelig at problemstillingen har vært kjent i flere år uten en klar løsning. Det synliggjør behovet for endelig oppklaring.

### **4.3 Kort om HR-2019-781-A (Næringsutleie)**

Våren 2019 stod saken mellom Magic Properties (utleier) og Unique Digital (leietaker) for Høyesterett. Tvisten dreide seg om utleier hadde krav på økonomisk kompensasjon fra leietaker etter tilbakelevering av mangelfullt leieobjekt. I 2006 inngikk partene avtale om leie av et kontorlokale i Bergen for en tiårs periode. Avtalen var gjensidig uoppsigelig i leietiden, men i januar 2015 ønsket Unique Digital å avslutte leieforholdet. Ved felles befaring på tilbakeleveringstidspunktet ble det ikke påpekt mangler fra utleier. Utleier engasjerte imidlertid en takstmann i ettertid for å foreta en verdivurdering av lokalene og det ble konkludert med at det ville koste Magic Properties omtrent kr. 300.000 å sette lokalene tilbake til kontraktmessig stand. Utleier fremmet begjæring om økonomisk kompensasjon som følge av vedlikeholdsetterslepet. Den nye leietakeren til Magic Properties skulle drive hotellvirksomhet i de samme kontorlokalene, følgelig måtte utleieobjektet totalrenoveres. Istandsetting av husrommet aktuelt for utleier, ettersom den nye leietakerens virksomhet krevde fullstendig omgjøring.

Spørsmålet for domstolene var hvorvidt leietaker var forpliktet til å dekke utbedringskostnadene all den tid manglene ikke medførte merkostnader for utleier. Kontrakten mellom partene hadde nærmere bestemmelser om hvilken stand husrommet skulle være ved fraflytting, men inneholdt ingen nærmere regulering om partenes rettigheter og plikter dersom

lokalet *ikke* var i den tilstanden. Bakgrunnsretten – husll. § 10-3 annet ledd – var derfor rettslig grunnlag for spørsmålet.

Gulating lagmannsrett la til grunn at leietaker måtte dekke utbedringskostnadene uavhengig av om utleier skulle benytte pengene til utbedring. Lagmannsretten fremholdt at bestemmelsen angir et krav på oppfyllelse av en kontraktsforpliktelse, og at det sentrale vilkåret etter husll. § 10-3 annet ledd er at det må «foreligge en mangel ved leieobjektet ved leieforholdets opphør som representerer et verdiminus på utleier hånd».<sup>65</sup> Et vilkår om at utleier må benytte kompensasjonen til å faktisk utbedre lokalene kan ikke utledes av bestemmelsen. Videre underbygger lagmannsretten løsningen sin med rimelighetshensyn, idet det ikke er rimelig om leietaker skal tjene på eget mislighold. Kravet på kr. 294.500 eks. mva. ble imidlertid avkortet og fastsatt skjønnsmessig av lagmannsretten til kr. 30.000 inkl. mva., fordi takstrappporten etter lagmannsrettens oppfatning ikke kunne ilegges særlig vekt.

Til forskjell fra lagmannsretten kom en enstemmig Høyesterett til at leietaker *ikke* skulle dekke utbedringskostnadene til tross for vedlikeholdsmisligholdet. Ifølge Høyesterett ga hverken lovens ordlyd eller forarbeider et klart og entydig svar på den rettslige problemstillingen. Som nevnt delte Høyesterett seg i to fraksjoner hvorav flertallets synspunkt som nevnt var at § 10-3 annet ledd skal forstås som en erstatningsbestemmelse, som stiller krav til økonomisk tap. Utover dette var det særlig interessant at Høyesterett fant at tapsvilkåret *ikke* var oppfylt, uten at dette ble drøftet ytterligere. Flertallet begrunnet konklusjonen med hensynet til systematikk og sammenheng i rettssystemet. Spørsmålet som da reises er om det skaper best sammenheng i rettssystemet å stille krav til verditap i husll. § 10-3 annet ledd. Og foreligger det et økonomisk tap selv om utleier skal totalrenovere utleieobjektet etter tilbakelevering?<sup>66</sup>

## 4.4 Systematikk og sammenheng

### 4.4.1 Kort om systematikk og sammenheng som rettskilde

En aktiv bruk av systembetraktninger og hensynet til sammenheng i regelverket når man løser konkrete rettsspørsmål, medfører at rettsanvenderen kan finne frem til en balansert og

---

<sup>65</sup> Se LG-2017-170800.

<sup>66</sup> Spørsmålet drøftes i punkt 5.3.2.

hensiktsmessig løsning.<sup>67</sup> Formueretten er i stor grad preget av fragmentarisk lovgivning og lovgivningsteknikken gjør det metodisk sett betydningsfullt å se på formueretten som ett sammenhengende system. I tvilstilfeller kan hensynet til konsekvens og sammenheng i regelverket typisk bli tungen på vektskålen.

Hensynet til systematikk utgjør ikke nødvendigvis en *rettskilde* og gir således ikke en løsning i seg selv. Men en aktiv bruk av systematikk og sammenheng mellom rettsreglene bidrar til å finne frem til hensynene *bak* de ulike løsningskategoriene,<sup>68</sup> og på den måten kan rettsanvender finne en løsning som best ivaretar hensynene bak regelen. Likebehandlingshensyn begrunner således bruken av sammenheng i regelverket, og er ifølge Monsen en analogislutning.<sup>69</sup> I vurderingen av om husll. § 10-3 annet ledd passer inn i det alminnelig erstatningsrettslige systemet, bør derfor hensynene bak erstatningsretten, herunder prevensjon- og reparasjonshensyn være bærende hensyn bak kompensasjonen. Er det derimot hensynet til forutberegnelighet, balanse i kontrakten mellom ytelse og motytelse og lojalitet som begrunner utbedringskompensasjonen, kan det tyde på at bestemmelsen ikke passer inn i det erstatningssystemet.<sup>70</sup> En eventuell avgrensning av utbedringskompensasjonen bør i så fall gjøres etter andre kriterier.

At førstvoterende i HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*) henviser til systembetragtninger i domspremissene er følgelig ikke problematisk i seg selv. Som oppgaven senere vil visere er det *resultatet* basert på systematikk og sammenheng som kan være gjenstand for diskusjon. Tilsier system- og konsekvenshensyn at en annen enn flertallets løsning i *Næringsutleiedommen* bør legges til grunn?<sup>71</sup>

#### **4.4.2 Passer husleieloven § 10-3 annet ledd inn i det alminnelige erstatningsrettslige systemet?**

Dersom en bestemmelse er en erstatningsregel innebærer det at de ulovfestede vilkårene om ansvarsgrunnlag, faktisk og rettslig årsakssammenheng og økonomisk tap må være oppfylt for

---

<sup>67</sup> Se Tørum (2002) s. 339 og tilsvarende Skjefstad (2018) s. 223.

<sup>68</sup> Skjefstad (2018) s. 248-249.

<sup>69</sup> Monsen (2018) s. 229.

<sup>70</sup> Slik også Skjefstad (2018) s. 248-249.

<sup>71</sup> Se punkt 4.4.2 og kapittel 7.



at den skal komme til anvendelse.<sup>72</sup> Vilkårene som her er nevnt fremgår ikke direkte av husll. § 10-3 annet ledd.

Etter husll. § 10-3 tredje ledd kan utleier få «erstatning» for «annet tap» som følge av leierens mislighold. Paragraf 10-3 annet ledd lest i sammenheng med tredje ledd, tilsier at tredje ledd sikter til *tap* som ikke dekkes av bestemmelsens annet ledd. Ettersom tredje ledd i tillegg bruker benevnelsen *erstatning*, peker en systematisk ordlydstolkning på at annet ledd formodentlig *også* er en erstatningsbestemmelse. For å underbygge et slikt resonnement kommer det at bestemmelsen i sin helhet har overskriften «erstatning for forsinkelse og mangel». Selv om overskriften ikke har noen rettskildemessige vekt, kan det gi indikasjon på lovgivers intensjon ved utforming av bestemmelsen.<sup>73</sup>

En slik forståelse ble bekreftet av flertallet i Næringsutleiedommen. Etter å ha gjennomgått ordlyd og tolkningsalternativene, påpeker førstvoterende at det kan være «nærliggende å lese annet ledd *i lys av tredje ledd*, som oppstiller en regel om «erstatning» for «annet tap» som følge av leietakerens mislighold. Forutsetningsvis er også annet ledd en regel om erstatning av økonomisk tap».<sup>74</sup> Deretter konkluderer førstvoterende: «Annet ledd *lest i sin sammenheng* gir etter min mening mest inntrykk av å være en bestemmelse som knytter an til de vanlige vilkårene for erstatning» [*min kursivering*].<sup>75</sup>

Det er en målsetting å oppnå sammenheng og konsekvens i rettssystemet,<sup>76</sup> og uten klare holdepunkter for at lovgiverviljen er motsatt, bør løsningen harmonere med løsninger på andre kontraktsområder. Monsen hevder at dersom forarbeidene ikke eksplisitt uttrykker at de bevisst har valgt ulikheter i lovtekst på tvers av kontraktsretten, åpner det rom for harmoniserende tolkning av tilgrensende rett, nettopp ut fra til hensynet til sammenheng i kontraktslovgivningen.<sup>77</sup> Slik husll. § 10-3 annet ledd er utformet er terminologien<sup>78</sup> lik erstatningsbestemmelsene for utbedringskostnader i eksempelvis avhendingsloven og

---

<sup>72</sup> Se bl.a. Nygaard (2007) s. 12.

<sup>73</sup> Høyesterett har presisert at ved bruk av paragrafoverskrifter må det utvises forsiktighet der overskriftene er unøyaktige, se bl.a. Rt. 1987 s. 35 (*Eltema*).

<sup>74</sup> Jf. avsnitt 30.

<sup>75</sup> Avsnitt 32.

<sup>76</sup> Lilleholt (2018) s. 24.

<sup>77</sup> Monsen (2018) s. 238.

<sup>78</sup> Slik også førstvoterende tar til orde for i HR-2019-781-A, se dommens avsnitt 32.

kjøpsloven.<sup>79</sup> Ettersom forarbeidene ikke uttrykker at lovgivningen bevisst er forskjellig, kan det indikere at bestemmelsen i husleieloven også er en erstatningsregel. Også Tørum tar til orde for at det skal *mye til* for at man kan rettfærdiggjøre en regel som avviker stort fra tilsvarende regler i resten av obligasjonsretten.<sup>80</sup>

Lilleholt fremholder imidlertid at man ikke utelukkende kan gå ut fra at det faktisk *er* sammenheng og konsekvens i jussen.<sup>81</sup> Av den grunn kan man få ulike løsninger på problemstillinger som er relativt like på forskjellige kontraktstyper. At en løsning i entrepriseretten gir byggherren krav på utbedringskompensasjon uavhengig hypotetisk hendelsesforløp, vil ikke automatisk innebære en tilsvarende løsning innenfor husleieretten. Forskjell i hensyn, faktum og lovgivning medfører at løsningen uansett må vurderes konkret i hvert tilfellet.

Flertallet i Næringsutleiedommen fastslo at ikke bare systematikk og sammenheng *innad* i husleieloven tilsa at § 10-3 annet ledd passet best inn i det erstatningsrettslige systemet, men førstvoterende oppsummerer avslutningsvis at en slik løsning passer best inn i det *alminnelige systemet for misligholdsbeføyelser*.<sup>82</sup> En slik løsning fordrer også at rettsanvender så langt det lar seg gjøre tolker reglene i samsvar.

En nærmere begrunnelse på *hvorfor* løsningen passer best inn i det erstatningsrettslige systemet er imidlertid vanskelig å få tak på. Høyesterett har lite fokus på det totale rettskildebildet, og synes heller å finne enkeltstående argumenter til støtte for sitt standpunkt. Det er lite konsekvent dersom man ser bort fra liknende løsninger ellers i kontraktsretten. Alternative løsninger, eksempelvis den mindretallet skisserer, blir hverken vist til eller kommentert. Idet Høyesterett tolker husll. § 10-3 annet ledd som en erstatningsbestemmelse, innfortolkes også vilkår som ikke direkte fremgår av teksten. En slik bruk av bestemmelsen er lite forutberegnelig for partene, særlig for utleier. Når vilkår innfortolkes, står ikke lenger ordlyden av bestemmelsen i fokus og en slik metode går på bekostning av lovenes demokratiske legitimitet.<sup>83</sup>

---

<sup>79</sup> «Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøparen krevje skadebot for forsvarlege kostnader ved å få mangelen retta» jf. avhl. § 4-10 fjerde ledd.

<sup>80</sup> Tørum (2002) s. 326.

<sup>81</sup> Lilleholt (2018) s. 24.

<sup>82</sup> Se avsnitt 39.

<sup>83</sup> Tande (2011) s. 25.

Løsningen på problemstillingen er delvis regulert i kontraktspraksis, herunder i Standardkontrakt<sup>84</sup> for næringsleie, også kalt *Meglerstandarden*. Det følger av kontraktens punkt 22.3 at:

«Utleier kan utbedre mangler som Leietaker ikke har utbedret, for Leietakers regning. Dersom Utleier *ikke* gjennomfører slik utbedring, skal Leietaker likevel kompensere Utleier for de kostnader som ville medgått dersom utbedring hadde vært foretatt, uavhengig av Leieobjektets bruk etter fraflytting» [*min kursivering*].<sup>85</sup>

Ettersom leietaker etter Standardkontrakten plikter å betale utbedringskostnader ved mislighold uavhengig av om utbedring foretas, har Standardkontrakten en *avvikende* regulering fra løsningen som ble lagt til grunn av flertallet i Næringsutleiedommen. Husleieloven § 10-3 annet ledd er deklarasjonskarakterisk,<sup>86</sup> og dommen påvirker derfor ikke Standardkontraktens rekkevidde. Videre er Meglerstandarden kun bindende for partene som har bundet seg til den ved avtale, og er således ikke av betydning for andre. Årsaken til at det likevel vises til denne reguleringen er betydningen av kontraktspraksis,<sup>87</sup> hvor det for næringsleie er funnet frem til en balansert løsning for partene; leietaker skal betale utbedringskostnadene uansett etterfølgende omstendigheter.

Hverken Næringsutleiedommen eller LB-2016-148055 som ble avsagt etterpå har kommentert klausulen som følger av Meglerstandarden. Selv om Meglerstandarden kun legger til grunn at leietaker skal kompensere utleier for kostnader som ville medgått til utbedring uavhengig av om en faktisk utbedring skjer, er kontrakten taus om hva gjelder kravet til *økonomisk tap*. Slik klausulen er utformet er det imidlertid nærliggende å tolke den slik at leietaker plikter å dekke hypotetiske utbedringskostnader, uavhengig av leietakers eventuelle verditap. Kontraktspraksis peker dermed i motsatt retning av Høyesterett, nemlig at det ikke er krav til verditap for utleier.

---

<sup>84</sup> En standardisert husleiekontrakt utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere. Se Lilleholt (2017b) s. 120-122 hvor han utdyper betydningen av standardvilkår.

<sup>85</sup> Hentet fra «standard leieavtale for næringslokaler (bruke/«som de er» lokaler)», 6. utgave, januar 2019.

<sup>86</sup> Jf. husll. § 1-2 annet ledd.

<sup>87</sup> Tørum (2011) benytter seg av kontraktspraksis som rettskilde i vurderingen av direktekrav på ulovfestet grunnlag. Han fastslår at kontraktspraksis utgjør et støtteargument i vurderingen og at rettskilden kan gi legitimitet i vurderingen fordi praksisen gir indikasjon på en hensiktsmessig løsning, s. 219. Monsen (2012) s. 170-171 fastslår at bruken av kontraktspraksis som rettskilde er begrunnet i forutberegnelighetshensyn. Se også Boe (2012) s. 145 der han tar til orde for at bruken av standardkontrakt kan tjene som et moment for å klarlegge en rettsregel.

En løsning som stiller krav til verditap medfører flere uheldige konsekvenser innenfor husleieretten.<sup>88</sup> Selv om flere rettskilder i den gjennomgåtte analysen peker i retning av at husleieloven er en erstatningsbestemmelse, tilsier ikke det nødvendigvis at den løsningen gir best sammenheng i rettssystemet eller utgjør den *beste regelen*. Ettersom tilfeller der partene har inngått avtale om tilbakelevering i *bestemt stand* bærer så stort preg av å ha et *vederlagsselement*, er det hensynet til balanse, lojalitet mellom partene og forutberegnelighetshensyn som begrunner utbedringskompensasjonen. Hensynet til prevensjon og reparasjon, som er erstatningsrettens grunnhensyn er derimot ikke like fremtredende, som indikerer at bestemmelsen faller utenfor det alminnelige erstatningsrettslige systemet. Det virker nærliggende at husll. § 10-3 annet ledd gir utleier krav på kontraktmessig oppfyllelse, men at kompensasjonen blir begrenset ved en forholdsmessighetsvurdering. Dette blir drøftet ytterligere i kapittel 7.

---

<sup>88</sup> Se kapittel 3.

# 5 Foreligger det et verditap når utleier ikke skal utbedre?

## 5.1 Innledning

Forutsatt at det er vilkår om økonomisk tap i husll. § 10-3 annet ledd, skal oppgaven i kapittel 5 drøfte *når* kravet til økonomisk tap eventuelt er oppfylt. Særlig relevant for drøftelsen er om det kan konstateres tap *uavhengig* fremtidige hendelsesforløp. Kan det eventuelt oppstilles en alminnelig regel om at det *ikke* foreligger et verditap for utleier når det *er beviselig uomtvistet* at han på tidspunktet for tilbakelevering av husrommet ikke skal utbedre?

## 5.2 Krav til faktisk eller sannsynlig utbedring?

Hovedregelen for hvilken målestokk som skal anvendes ved tingsskade er gjenanskaffelsesverdien, nemlig at erstatningen skal settes til prisen det koster å gjenskaffe (eller reparere) tingen.<sup>89</sup> Utgangspunktet bygger da på en grunntanke om at erstatningssøker faktisk gjenoppretter tilstanden.<sup>90</sup> Dersom husrommet ikke utbedres, kan det tenkes at det ikke er noen utbedringskostnader å erstatte. Innebærer det at man må stille krav til at utleier faktisk utbedrer for at han skal ha erstatningskravet i behold?

I enkelte tilfeller kan erstatningssøkeren bli økonomisk beriket dersom utbedringskompensasjonen er større enn verdireduksjonen misligholdet har påført ham. Eksempelvis dersom utleier benytter seg av en bekjent som utfører arbeidet rimeligere, eller utleier velger å ikke utbedre husrommet i det hele tatt. I denne sammenheng er problemstillingen om hvorvidt utleier kan få erstattet (de fulle) reparasjonskostnadene selv om det ikke er sannsynlig at verditapet vil materialisere seg i fremtiden. Her gjør det grunnleggende prinsippet om at erstatningssøkeren ikke skal *tjene* på kontraktsmisligholdet seg gjeldende.<sup>91</sup>

I tillegg til prinsippet om full erstatning og fradrag fra eventuelle berikelser, stilles det i den alminnelige erstatningsretten ikke krav til at utbedring må foretas for at realkreditor skal kunne

---

<sup>89</sup> Nygaard (2007) s. 78, Skjefstad (2016) s. 111.

<sup>90</sup> Slik også Skjefstad (2016) s. 118 tar til orde for.

<sup>91</sup> Hagstrøm/Stenvik (2015) s. 510 og Nygaard (2007) s. 72.

kreve erstattet reparasjonskostnadene.<sup>92</sup> Årsaken følger av prinsippet om at erstatningssøker kan avvise oppfyllelse *in natura* og heller kreve pengene, og at erstatningssøkeren i prinsippet kan disponere over erstatningspengene slik han selv ønsker. Den skadelidende parten kan således kreve erstatning fra misligholder, *uten* å ha til hensikt om å utbedre mangelen, og kravet til verditap vil da være oppfylt.

Teorien har problematisert hvorvidt *hypoteser om fremtiden* kan spille inn i vurderingen av erstatningsutmålingen. Skjefstad omtaler det som «fiktiv gjenopprettingsinteresse».<sup>93</sup> Det har vært gjenstand for diskusjon også ellers i kontraktsretten om realkreditor må påvise at utbedring *faktisk* eller *mest sannsynlig* skal skje, i tilfeller han ikke allerede har foretatt en slik retting, for at realkreditors krav på prisavslag er i behold.<sup>94</sup> Forarbeidene til samtlige kontraktslover presiserer at prisavslag kan kreves *uavhengig* av om forbrukeren faktisk utfører utbedringen.<sup>95</sup> En slik forståelse har støtte i litteraturen.<sup>96</sup> Problemstillingen har også meldt seg i forbindelse med erstatningskrav for utbedringskostnader, eksempelvis etter kjl. § 34 tredje ledd, avhl. § 4-10 fjerde ledd og NS 8405 punkt 36.3.

I motsetning til bestemmelsene om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader er ikke rettstilstanden klarlagt i forbindelse med utbedringserstatning, og hverken forarbeidene eller Høyesterettspraksis har bidratt til avklaring. Lilleholt fremholder at det *ikke* gjelder et vilkår om at erstatningssøker må påvise en sannsynlig utbedring.<sup>97</sup> Andre teoretikere har stilt spørsmålet om utbedringskostnadene må være *påløpt* for at byggherren kan kreve erstatning etter Norske Standardavtaler, herunder NS 8405 punkt 36.3. Brodtkorb og Øverby konkluderer med at «utbedringskostnaden etter de standardkontrakter som brukes i dag, må være påløpt før byggherre kan kreve denne erstattet som mangelsbeføyelse der entreprenøren ikke utbedrer (...)».<sup>98</sup> Motsatt konklusjon ble lagt frem av Solheim og Block der de kritiserer Brodtkorb og Øverby og fastslår at «[f]aktisk foretatt utbedring – og de kostnadene som da påløper – er et

---

<sup>92</sup> Lødrup (2009) s. 458, Nygaard (2007) s. 83. Se også LB-2014-055677 der lagmannsretten fastslår at det ikke er noe «krav om at utleier benytter det beløpet han mottar til rent faktisk å utbedre leiligheten» og at hva utleier «senere velger å gjøre med eiendommen, er som utgangspunkt uten betydning for leiers forpliktelse» (femte avsnitt).

<sup>93</sup> Se Skjefstad (2016) s. 107.

<sup>94</sup> Sml. hvtl. § 25 annet ledd, buofl. § 33 annet ledd og avhl. § 4-12 annet ledd.

<sup>95</sup> NOU 1992: 9 s. 80: «Forbrukeren kan krevje prisavslag sjølv om han faktisk ikkje gjennomfører retting og i staden avfinn seg med den mangelfulle ytinga» og Ot.prp. nr. 29 (1988-1989) s. 39.

<sup>96</sup> Se blant annet Simonsen (2019) s. 78, Lilleholt (2017b) s. 355.

<sup>97</sup> Lilleholt (2017b) s. 355.

<sup>98</sup> Brodtkorb/Øverby (2014) s. 377.

bevismiddel og ikke en erstatningsbetingelse».<sup>99</sup> Sistnevnte synspunkt ble bekreftet av Borgarting lagmannsrett i LB-2015-94057,<sup>100</sup> hvor entreprenørens erstatningsansvar omfattet anslåtte kostnader. Det foreligger således rettskildemessige holdepunkter for at man i entrepriseretten kan få erstatning uten at byggherren benytter pengene til utbedring.

Gode grunner taler for en slik løsning også etter kjl. § 34 tredje ledd, avhl. § 4-10 fjerde ledd og husll. § 10-3 annet ledd. For det første vil et ubetinget krav på erstatning uavhengig av om realkreditor faktisk skal utbedre pålegge et oppfyllellespress på realdebitor. For det andre ivaretar løsningen hensynet bak utbedringserstatning, herunder at realkreditor skal kunne få pengeytelser istedenfor utbedring foretatt av realdebitor. Det virker da merkelig om realkreditor ikke skal få erstatningen fordi han ikke faktisk eller mest sannsynlig skal utbedre. Løsningen er også i mest overenstemmelse med prinsippet om fri bruk av erstatningsbeløpet.

En slik løsning er også stadfestet av Høyesterett i flere dommer innenfor deliktserstatningen:

I Rt. 1986 s. 463 (*Merverdiavgift*)<sup>101</sup> fastslo Høyesterett at en eier som selv reparerte bilen sin etter en kollisjon kunne kreve merverdiavgiftene utbetalt av forsikringsselskapet. Annenvoterende, som talsmann for flertallet, la særlig vekt på at skadelidte står fritt til hvordan pengene brukes, og at erstatningen ikke kan nedsettes som følge av skadelidtes egen innsats. Dommen er et prejudikat på at det i erstatningsretten ikke er relevant hva erstatningsbeløpet rent faktisk brukes til.<sup>102</sup>

Spørsmålet om hvordan erstatningsoppjøret etter et grovt ran skulle foretas var oppe for Høyesterett i Rt. 2015 s. 989. Forsikringsselskapet til skadelidte hadde en rabattavtale med en gullsmedforretning hvor forsikringsselskapet kunne få gjenskaffet tilsvarende gjenstander som var blitt frarøvet, til en rabattert pris. Fornærmede krevde det rabatterte beløpet erstattet av ranspersonen. Høyesterett viser til at skadelidte som hovedregel kan kreve gjenoppretting in natura eller tapet erstattet i penger,<sup>103</sup> og uttaler deretter at skadelidtes «rett til å velge bort naturalerstatning er utledet av *prinsippet om at retten til erstatning ikke avhenger av hvordan skadelidte vil bruke erstatningen* – til gjenskaffelse eller på annen måte» [*min kursivering*].<sup>104</sup>

---

<sup>99</sup> Solheim/Block s. 581.

<sup>100</sup> Saken ble forsøkt anket til Høyesterett, men ble ikke fremmet av ankeutvalget, se HR-2016-1386-U.

<sup>101</sup> Dissens 3-2.

<sup>102</sup> Skjefstad (2018) s. 233.

<sup>103</sup> Se Rt. 2015 s. 989 avsnitt 34.

<sup>104</sup> Se Rt. 2015 s. 989 avsnitt 35.

Høyesterett viser også her at hvordan skadelidte bruker pengene er irrelevant for *om* erstatning kan tilkjennes. I dommene synes ikke Høyesterett å legge avgjørende vekt på hva erstatningen benyttes til, men konsentrerer seg heller om hva skadelidte har krav på uavhengig av etterfølgende omstendigheter. Overført til vår problemstilling vil det at utleier velger å ikke utbedre eller å bruke pengene på totalrenovering av husrommet, ikke være et argument *mot* at utleier har lidt et økonomisk tap.

Det kan stilles spørsmål ved hvorfor det i dommene er problematisk med erstatningsutmålingen, herunder spørsmål om hva som er full erstatning der gjenanskaffelse kan skje til under markedspris, samtidig som at Høyesterett i Næringsutleiedommen konstaterte at tapskriteriet overhode ikke var oppfylt. I begge tilfeller var det fortsatt de *etterfølgende omstendighetene* som var avgjørende i vurderingen, men da med fokus på utmålingsmetode. Det kan i det henseende problematiseres om Høyesterett i vår sak har anvendt en korrekt forståelse av tapskriteriet.

Hensynet til sammenheng i rettssystemet tilsier at det heller ikke ved husleieavtaler kan pålegges et krav til at utbedring faktisk eller mest sannsynlig skjer for at utleiers erstatningskrav er i behold. Det innebærer at utleier fritt kan velge å ikke utbedre husrommet, men at leietaker likevel må dekke antatte utbedringskostnader som følge av eget mislighold. Den motsatte løsning er ikke i overensstemmelse med de øvrige løsningene på obligasjonsrettens område. Det vil også virke «lite inkonsekvent om man er opptatt av erstatningsbeløpets skjebne *før* dommen avsies, men samtidig tilkjenner at erstatningssøkeren kan gjøre som han vil *etter* at dommen er avsagt».<sup>105</sup> En eventuell gevinst for utleier, må heller anses for å være en økonomisk fordel som følge av prinsippet om valgfrihet med tanke på hva du skal benytte erstatningen til.<sup>106</sup>

En løsning uten krav til faktisk eller mest sannsynlig utbedring vil i større grad ivareta utleiers kontraktsinteresser. Først og fremst slipper utleier å forskuttere utgiftene ved en eventuell utbedring og risikoen det medfører dersom kostnadene ikke erstattes. Dersom en forutsetning for et krav er at huseier utbedrer *før* en eventuell dom, innebærer det at huseier tvinges til å utbedre før han med sikkerhet vet om han er erstatningsberettiget. Dersom det oppstår tvist

---

<sup>105</sup> Skjefstad (2016) s. 119.

<sup>106</sup> Slik også Monsen (2017) på s. 249 tar til orde for.



mellom partene kan det ta lang tid før huseier får avklart om utbedringskostnadene kompenseres. Betinges erstatningen av at utbedring skjer i *forkant* av dommen, pålegges huseier også en likviditetsbelastning som ikke alle har betalingsevne til. Det kan forårsake stor gjeld og i verste fall konkurs dersom uforutsette hendelser oppstår i perioden. Har derimot utleier ikke pengene utbedringen krever, oppnår *leieren* en tilfeldig fordel idet det ikke er noen utbedringskostnader å dekke. I tillegg står utleier fritt med hensyn til tidspunkt for utbedring, og kan eksempelvis gjøre det i forbindelse med annen oppussing av husrommet, som også kan være samfunnsøkonomisk gunstig.<sup>107</sup>

Kort oppsummert kan det ikke som *utgangspunkt* stilles krav til at utleier faktisk eller mest sannsynlig utbedrer for at leieren må dekke utbedringskostnadene. Hva angår tap, har husrommet redusert sin verdi *uavhengig* av om det fremkommer kostnader til utbedringen. Dersom utleier velger å *ikke* utbedre husrommet, vil bruksverdien av det være lavere. Problemstillingen er imidlertid ikke helt besvart. Kan tilfeller der det foreligger *helt sikre* fremtidsplaner være avgjørende i vurderingen av et økonomisk tap?

## 5.3 Kan man legge vekt på erstatningssøkers uomtvistelige fremtidsplaner i vurderingen av om det foreligger et verditap?

### 5.3.1 Utleier skal selge boligen uten å pusse den opp

La oss legge til grunn at huseier skal videreselge utleieobjektet uoppusset. Idet ligger det at skadene leietaker har påført leieobjektet *ikke* skal utbedres av utleier fordi et salg av eiendommen allerede er i gang. Har huseier likevel en beskyttelsesverdig interesse i eiendommen som han bør få erstattet?

Det er klart at man i slike tilfeller ikke kan ta utgangspunkt i en utbedringstankegang, all den tid utbedring ikke har forekommet eller vil forekomme. Har huseier bestemt seg for å selge eiendommen lenge før misligholdet inntrådte, kan det være naturlig å tenke at han heller ikke lider tap av skadene, fordi salgsplanene tilkjenner at huseier ikke hadde noen interesse i eiendommen.<sup>108</sup> Hadde huseier valgt å utbedre huset, for så å selge det på et senere tidspunkt,

---

<sup>107</sup> Se Tokvam (2009).

<sup>108</sup> Se liknende drøftelse av Skjefstad (2016) s. 124 der han drøfter om planer om salg utelukker erstatning for gjenanskaffelsesverdien.

må konklusjonen bli motsatt. Tillegger vi til faktum at markedsprisen på eiendommen er lavere med skaden, foreligger det *utvilsomt* et tap også i tilfeller der salg av eiendommen er bestemt for tilbakelevering av husrommet.<sup>109</sup> I et slikt tilfelle vil det være avgjørende hvilken målestokk som legges til grunn for erstatningsutmålingen. Det kan tenkes at differansen mellom salgsverdien med og uten skaden må dekkes av leieren.

Spørsmålet om realkreditor *må selge* tingen for å ivareta erstatningskravet tilsvarende salgsbeløpet, besvarer Skjefstad med at sannsynlige, hypotetiske hendelsesforløp ikke kan være avgjørende for hvilken interesse man legger til grunn for erstatningsutmålingen selv om et salg aldri ville funnet sted.<sup>110</sup> Skjefstad drøfter imidlertid ikke hvorvidt skaden utgjør et *verditap*, men om fremtidige planer kan påvirke målestokken for verdsettelsen av erstatningsbeløpet. Slik forfatteren oppfattes er ikke kravet til økonomisk tap problematisk, all den tid misligholdet isolert sett *har* påført realkreditor et *verditap*.

Til tross for et (planlagt) salg av eiendommen, har utleier en beskyttelsesverdig interesse i husrommet. Kostnadene ved utbedring er ofte den nærliggende målestokken for kjøperens direkte økonomiske tap på grunn av mangelen, men når utleier ikke skal utbedre må man imidlertid i enkelte tilfeller finne en *alternativ* målestokk. Selv om skadene klart har påført utleier et *verditap*, kan ikke utleier nødvendigvis få dekket *utbedringskostnadene*. Ofte vil erstatningsutmålingen tilsvare *verditapet* på husrommet, slik utfallet ble i HR-2017-515 (*Hybeldommen*) for å hindre at erstatningssøkeren berikes av misligholdet.

### **5.3.2 Avskjærer en allerede planlagt totalrenovering erstatning for utbedringskostnader?**

Som gjennomgått hittil i kapittelet, stiller ikke rettskildene et krav til at utbedring faktisk eller mest sannsynlig må utføres for at realkreditor skal ha sitt erstatningskravet i behold. Hva med tilfeller der det er klart at utbedring *ikke* foretas fordi husrommet skal totalrenoveres? I situasjonen hvor huseier skal selge boligen kan det påvises et tap, eksempelvis i form av lavere markedsverdi. Det er imidlertid ikke nødvendigvis tilfellet ved en planlagt totalrenovering, da erstatningssøker hverken får merutgifter i forbindelse med en utbedring eller redusert salgspris.

---

<sup>109</sup> Sml. typetilfellet i punkt 3.3.4.

<sup>110</sup> Skjefstad (2016) s. 126-127.

Skjefstad mener det er usikkert hvorvidt erstatningssøkeren kan kreve gjenanskaffelseskostnaden erstattet, dersom en gjenanskaffelse aldri ville funnet sted.<sup>111</sup> Han viser blant annet til Hagstrøm/Stenvik og uttaler at de «synes å forutsette at erstatningssøkerens planer påvirker erstatningsfastsettelsen, når de går ut fra at om en «oppdragsgiver allerede hadde planlagt en omfattende renovering av leiligheten, som ikke vil fordyres av den oppståtte vannlekkasjen[,] ... kan vannlekkasjen ikke anses som årsak til renoveringskostnadene, verken helt eller delvis». I slike tilfeller vil heller ikke den erstatningsansvarlige, herunder leietakeren, måtte dekke utbedringskostnader dersom de egentlig ikke medfører noe reelt tap for huseier.

Lilleholt tar til orde for at en utbedring er bortkastet når det er *klart* at lokalene skal totalrenoveres, og at utleier i slike tilfeller ikke er erstatningsberettiget.<sup>112</sup> En eventuell utbedring på husrom som senere helt sikkert skal renoveres, ville vært en rent verdispill av penger og samfunnsøkonomisk ugunstig. Dette aspektet er mindretallet i HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*) inne på, men da i vurderingen av om utbedringen er *uforholdsmessig*. I likhet med de øvrige tilfellene der hypotetiske hendelsesforløp påvirker erstatningen, vil vedlikeholdsmisligholdet her utgjøre et økonomisk tap. Ser man bort fra at utleier allerede på tidspunktet hadde bestemt seg for å totalrenovere eiendommen, er dette utvilsomt.

Næringsutleiedommen skiller seg fra det som generelt gjelder under kontraktslovgivningen. Eksempelvis kan en boligkjøper kreve erstatning for mangler på baderommet etter avhl. § 4-14, men likevel velge å «leve med mangelen» og heller kjøpe seg en bil for pengene. I Næringsutleiedommen var ikke situasjonen at utleier skulle leve med noen mangel. Huseier ville fått erstattet en interesse han egentlig ikke har; Magic Properties hadde ingen beskyttelsesverdig interesse i lokalet når husrommet skulle totalrenoveres *uavhengig* av mangelen.

Hvis vi tillater oss å legge til saken at utleieobjektet i tilfellet var såpass skadet og ødelagt ved tilbakelevering at ingen leietakere var *interesserte* i husrommet slik det var på tidspunktet, kan løsningen se annerledes ut. Det innebærer at huseier nærmest blir *tvunget* til å totalrenovere utleieobjektet, for å fortsatt kunne leie ut slik at det generere leieinntekter. Motsetningsvis, når huseier frivillig totalrenoverer, har utleier i dette tilfellet fortsatt en bruksinteresse i husrommet og har således lidt et tap. Avskjærer totalrenoveringen i det tilfellet utleiers rett til

---

<sup>111</sup> Skjefstad (2016) s. 126.

<sup>112</sup> Lilleholt (2019) s. 12.

utbedringskostnader, vil det klart gå på bekostning av huseier. I så fall må utleier vente med å leie ut husrommet til etter oppgjøret med nåværende leier – og risikere tapte leieinntekter – for så å bestemme seg for å totalrenovere. Kun da vil utbedringskompensasjon være i behold dersom løsningen til Høyesterett i Næringsutleiedommen legges til grunn. En slik løsning fremstår lite hensiktsmessig. Dersom totalrenovering blir *nødvendig* på grunn av manglende vedlikehold, er etterfølgende renovering ikke et argument mot at det foreligger tap eller årsakssammenheng.

### **5.3.3 Hva skjer hvis utleier ombestemmer seg eller ny leietaker trekker seg fra avtalen?**

Kanskje bestemmer utleier at han ikke lenger ønsker å utbedre, eller den nye leietaker – som i utgangspunktet krevde tilpasning av utleieobjektet – trekker seg fra avtalen. Slike hendelser kan ikke med sikkerhet fastslås på forhånd. Et hendelsesforløp kan være mer sannsynlig enn et annet, men man kan tvilsomt på domstidspunktet fastslå noen av de som *beviselig uomtvistet*. Er fremtidig hendelsesforløp av betydning, blir vilkåret om økonomisk tap retts teknisk vanskelig å anvende.

Skjefstad tar, i sin analyse av om gjenskaffelsesserstatningen er betinget av at gjenskaffelse *faktisk* skjer, til orde for at det neppe kan stilles et vilkår om at gjenskaffelsen har skjedd eller kommer til å skje i erstatningsutmålingen.<sup>113</sup> Han begrunner konklusjonen sin særlig med to hensyn; at utmålingsreglene blir konsekvente samt oppgjørstekniske hensyn. Merk at Skjefstad ikke skriver om tilfellet der huseier ikke benytter pengene til utbedring i et leieforhold, men argumentasjonen har likevel overføringsverdi. Særlig får argumentasjonen betydning i den forstand at man gjør forskjell på enkelte hypotetiske utviklinger, der noen blir vektlagt i vurderingen av erstatningsutmålingen, mens andre ses helt bort ifra. Løsningen skaper ikke harmoni, strider mot likebehandlings- og forutberegnelighetsprinsippet og gir retts teknisk vanskelige regler.

På lik linje med at det ikke kan stilles krav til faktisk eller mest sannsynlig utbedring, ville det vært uheldig dersom utleiers erstatningskrav senere tilbakevises fordi det hypotetiske hendelsesforløpet med husrommet har endret seg. En kan spekulere hva som vil skje langt frem i tid, men hvor lang tid kan gå før det eventuelt får betydning for avgjørelsen? En måned? To

---

<sup>113</sup> Skjefstad (2016) s. 120.

år? Fem år? Ganske logisk må man finne frem til en regel som er rimelig *uavhengig* fremtidige hendelsesforløp. På den måten slipper man intrikate bevisspørsmål og unngår å spekulere i hva utleier skal foreta seg.

Åpner man for at fremtidige hendelsesforløp er aktuelle i vurderingen, byr det på mange problemer med henblikk til *hvilke* hendelsesforløp som er både relevante, sannsynlige og sikre. Regelen bør trolig heller være at tapskriteriet kan være oppfylt uavhengig leiers videre disposisjon av husrommet. I alle fall vil en alt for spekulativ regel ha mange uheldige sider. Gjør vederlagshensyn seg sterkt gjeldende, bør en muligens se bort fra begrensninger som følger av en erstatningstankegang. Hva som er sikkert på tilbakeleveringstidspunktet kan likevel medføre en begrensning i erstatningen som følge av forholdsmessighetsvurderingen. Det kommenteres nærmere i kapittel 6.

# 6 Utbedringskostnadene må være forholdsmessig

## 6.1 Innledning

Selv om et krav til verditap medfører en begrensning for utleiers mulighet til å få dekket utbedringskostnader, vil forholdsmessighetsvurderingen som drøftes her komme inn som en ytterligere begrensning i erstatningsvurderingen. Forholdsmessighetsbegrensningen forutsetter altså at erstatningen eller annen form for utbedringskompensasjon allerede er tilkjent utleier, før man eventuelt kan vurdere hvilke kostnader som kan kreves dekket. Dette uavhengig av om husll. § 10-3 annet ledd er en erstatningsbestemmelse eller angir krav til kontraktsoppfyllelse. Krav på erstatning er ikke et krav på naturaloppfyllelse, og utbedringskostnader kan dermed ikke kreves dekket uavgrenset.<sup>114</sup> Til tross for at erstatningssøker har lidt et verditap må det foreligge en grense for det erstatningsrettslige vernet; ressursbruken til utbedring må kunne forsvares. I kapittel 6 skal forholdsmessighetsbegrensningens rekkevidde undersøkes, blant annet når begrensningen gjør seg gjeldende på grunn av utleiers videre disposisjon av lokalet.

## 6.2 Dekker husleieloven § 10-2 tredje ledd enhver situasjon som gjelder tilbakelevering?

### 6.2.1 Tilbakelevering av husrommet i opprinnelig stand

Etter husll. § 10-3 annet ledd skal ikke leieren tilbakelevere husrommet i «dårligere stand enn hva som er avtalt eller fastsatt i § 10-2». Den kontraktsmessige forpliktelsen kan altså *enten* være regulert ved særskilt avtale, eller følge av kravene i § 10-2, og det bestemmer grunnlaget for vurderingen av husrommets stand ved tilbakelevering.<sup>115</sup> Dette innebærer også en grense for hva utleier kan kreve dekket av utgifter til gjenoppretting.<sup>116</sup> Vedlikeholdspliktens omfang er ikke ytterligere spesifisert i loven.

---

<sup>114</sup> Se kapittel 2.

<sup>115</sup> Kobbe mfl. (2000) s. 567.

<sup>116</sup> Kobbe mfl. (2000) s. 567. Se også Aulstad (2009) s. 24.

Dersom leieren etter kontrakten skal tilbakelevere husrommet i henhold til kravene i § 10-2, må utleieobjektet være i opprinnelig stand, altså slik det så ut ved overtakelsen.<sup>117</sup> Utbedring av atypisk slitasje er i kjernen av det § 10-3 og § 10-2 er ment å sikre. Som følge av leietakers vedlikeholdsetterslep har utleier utvilsomt lidt et tap og kan i utgangspunktet kreve utbedringserstatning for misligholdet tilsvarende prisen det vil koste ham å sette husrommet i kontraktsmessig stand. Er kjøkkenfrontene ødelagt eller har fått merker som ikke kan utbedres med maling, må disse skiftes ut med tilsvarende fronter. Isolert sett omfattes dette av leierens vedlikeholdsplikt. Men hva om kjøkkenet er gått ut av produksjon og *hele* kjøkkenet må byttes ut som følge av skaden på kun én kjøkkendør?

Å skifte et helt kjøkken gir vesentlig høyere utbedringskostnader enn verdireduksjonen en ødelagt kjøkkendør påfører husrommet. En plikt til å dekke utbedringskostnader vil i dette tilfellet være uforholdsmessig for leietakeren og medfører at utleier får overkompensert sitt individuelle tap. Eksempelvis kunne utleier istedenfor solgt eiendommen med reduksjonen i markedspris som skaden eventuelt medfører. Ved å få utbedringskompensasjon tilsvarende å utbedre hele kjøkkenet, får utleier følgelig en formuesforøkelse som følge av misligholdet.

For å unngå slike tilfeller skal forholdsmessighetsvurderingen sikre balansehensynet. Det innebærer at dersom leietaker må dekke kostnader som er langt større enn verdireduksjonen, blir kontraktsbalansen skjev i leietakers disfavør. Begrensningen i § 10-2 tredje ledd kommer således inn med rette i dette tilfellet. Kompensasjonen til leieren må heller nedjusteres til den *verdireduksjon* mangelen medfører.

### **6.2.2 Begrensning der partene har inngått avtale om særlig omfattende vedlikeholdsplikt i bytte mot lavere leie?**

Situasjonen er at leiligheten skal tilbakeleveres i en bestemt stand i bytte mot lavere markedsleie. Her skal typetilfellet, som er skissert i punkt 3.2.2, benyttes til å se på rekkevidden av en forholdsmessighetsbegrensning der vedlikeholdsplikten bærer tydelig preg av et vederlagselement. Vi fortsetter med kjøkkeneksempelet fra punkt 6.1.1, men legger til grunn at leietaker var kontraktsforpliktet til å bygge et *nytt* kjøkken i utleieobjektet før tilbakelevering.

---

<sup>117</sup> Se kapittel 1 for sontringen mellom opprinnelig og bestemt stand.

Misligholdes forpliktelsen av leietaker ved at husrommet tilbakeleveres uten det avtalte kjøkkenet, skaper det en *ubalanse* i kontraktsforholdet i utleiers disfavør. Dersom leierens utbedringsplikt i tillegg tilsidesettes som uforholdsmessig, blir ubalansen enda større; utleier får da *hverken* kompensert utbedringen eller vederlag for husleien fra leier. Selv om det er et misforhold mellom utbedringskompensasjonen og verditapet, gjør ikke balansehensynet seg gjeldende. Spørsmålet er da om rettsordenen, gjennom erstatningsreglene, skal beskytte tiltak som utleier iverksetter, men som ikke står i forhold til det som oppnås med tiltaket.

Ordlyden i § 10-2 tredje ledd omfatter ikke tilbakeføring i «bestemt stand» og gir følgelig inntrykk av at forholdsmessighetsvurderingen bare kommer inn som en begrensning ved tilbakeføring til *opprinnelig stand*. En kontekstuell tolkning av § 10-2 tredje ledd tyder på at bestemmelsen omfatter begge situasjoner, idet både tilbakeføring i opprinnelig og avtalt stand blir omtalt i alle de øvrige leddene § 10-3.<sup>118</sup> På den annen side kan utelatelsen av alternativet om *bestemt stand* tilsa at lovgiver ikke ønsket at forholdsmessighetsbegrensningen skulle gjelde ved tilbakeføring i avtalt stand.

Forarbeidene fastslår at dersom gjenoppretting av husrommet medfører uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, så er leietakers ansvar begrenset til verdireduksjonen endringene har medført.<sup>119</sup> Hvorvidt dette kun gjelder i tilfeller leietaker leverer tilbake i opprinnelig stand, kommenteres ikke. Lovgiver synes følgelig ikke å ha sett problematikken knyttet til forholdsmessighetsbegrensningens rekkevidde.

Hvorvidt det gjelder en *alminnelig* forholdsmessighetsvurdering, uavhengig hvilke tilfeller husll. § 10-2 tredje ledd her er ment å ramme, har også vært oppe for diskusjon. Flertallet avviste et alminnelig misforholdsprinsipp i HR-2017-515 (*Hybeldommen*),<sup>120</sup> selv om konklusjonen tydet på noe annet.<sup>121</sup>

---

<sup>118</sup> I § 10-2 annet ledd heter det: «Er ikke annet *avtalt* ...». I § 10-3 tredje ledd følger det at dersom husrommet er i dårligere stand enn «hva som er avtalt» så kan utleier kreve utbedringskompensasjon.

<sup>119</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 205 og NOU 1993: 4 s. 175.

<sup>120</sup> Jf. avsnitt 35.

<sup>121</sup> Høyesterett konkluderer med at «mangelens karakter tilsier hensynet til hva som er økonomisk forsvarlig, berikelsessynspunkter og sammenhengen i avhendingslovens regler at erstatningen (...) ikke beregnes ut fra kostnadene ved å utbedre, når disse klart overstiger mangelens betydning for eiendommens markedsmessige verdi» jf. avsnitt 45. Se også punkt 3.2.1.



Rettslitteraturen har likevel tatt til orde for at erstatningen alltid må være *forholdsmessig*.<sup>122</sup> Skjefstad formulerer en alminnelig utgiftsregel slik at erstatningssøkeren bare har «krav på erstatning for slike kostnader som er *nødvendige og rimelige* for en *effektiv og proporsjonal* gjenoppretting av den krenkende (bruks)interessen». <sup>123</sup> Også Simonsen tar til orde for en liknende begrensning når han uttaler at det til tross for kritikken av Hybeldommen foreligger «så tungtveiende reelle grunner for en slik begrensning at jeg for min del holder fast ved at ufornuftige eller disproporsjonale handlemåter fra skadelidtes side ikke er beskyttet av rettsorden». <sup>124</sup>

Dersom forholdsmessighetsbegrensningen i § 10-2 tredje ledd også dekker tilfeller ved tilbakelevering i bestemt stand hvor leieren har fått lavere markedsleie, vil en plikt til å dekke utbedringskostnadene – såfremt øvrige vilkår er oppfylt – nesten *alltid* tilsidesettes som uforholdsmessig. Dette fordi kostnadene ved å sette husrommet til avtalt stand i slike tilfeller normalt vesentlig vil overstige verditapet for huseier. Utbedringserstatningen fremstår da som en illusorisk beskyttelse for utleier som i realiteten ikke har mulighet til å fremtvinge kontraktsmessig oppfyllelse.

Heller ikke mindretallet i HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*) synes å se dette aspektet, når de konkluderer med at utbedringskostnadene i dommens tilfelle ikke ville tjene noe fornuftig formål. <sup>125</sup> Utleier får ikke fullt oppgjør etter leieavtalen når leieren ikke overholder vedlikeholdsplikten, og det er lite rimelig dersom leietaker slipper å dekke utbedringskostnadene. Leieren får utnytte en annens eiendom og utleier bør gis et rimelig vederlag for denne utnyttelsen, også om dette innebærer tilbakelevering i bestemt stand. Utbedringen utgjør i denne sammenheng «*nødvendige og rimelige*» kostnader for utleier. Simonsen oppstiller spørsmålet om «utbedring er et rimelig og fornuftig tiltak som bør gis erstatningsrettslig vern». <sup>126</sup> I tilfeller hvor leieren har forpliktet seg å bygge et nytt kjøkken ved utflytning i bytte mot en lavere markedsleie, er utbedring nettopp et rimelig tiltak og bør følgelig vernes av erstatningsreglene.

---

<sup>122</sup> Jf. bl.a. Skjefstad (2016) s. 113 og Simonsen (2019) s. 86.

<sup>123</sup> Skjefstad (2016) s. 172 (Kursiv i original).

<sup>124</sup> Simonsen (2019) s. 86.

<sup>125</sup> Jf. avsnitt 57.

<sup>126</sup> Simonsen (2019) s. 87.

### 6.2.3 Tilbakelevering når utbedring ikke tjener noe fornuftig formål

Som antydnet i forrige punkt bør ikke forholdsmessighetsbegrensningen i § 10-2 tredje ledd omfatte tilfeller der leietaker skal tilbakelevere i bestemt stand, fordi det innebærer at utleier nær sagt *aldri* får utbedringskompensasjon. Kan forholdsmessighetsvurderingen likevel sette grenser for leietakers plikt til å dekke utbedringskostnader i tilfeller der utbedringen ikke tjener et fornuftig formål? Et godt eksempel er tilfellet der utleier ikke skal utbedre fordi husrommet skal totalrenoveres etter leieavtalens opphør. Det vil da være spørsmål om utleier kan bli kompensert for en reparasjon som beviselig *aldri* skal foretas, og dermed tjene på erstatningen.

Selv om det konkluderes med at kostnadene til å bygge et nytt kjøkken (som i eksempelet over) er økonomisk forsvarlig, kan det argumenteres for at de er bortkastet fordi huseier ikke har en erstatningsrettslig bruksinteresse i utleieobjektet slik det er på tidspunktet for tilbakelevering. Er det da rimelig at leieren må dekke disse kostnadene? Denne tankegangen var mindretallet i HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*) inne på i forholdsmessighetsvurderingen. Mindretallet var uenige i førstvoterendes forståelse av § 10-3 annet ledd som en erstatningsregel, og mente at bestemmelsen skal forstås slik at utleier har krav på dekning av nødvendige utgifter til utbedring, uavhengig av om utleier er påført et økonomisk tap.<sup>127</sup>

Mindretallet hadde to hovedargumenter til å støtte oppunder konklusjonen. For det første at lovgiver ikke har sett den konkrete problemstillingen ved utarbeidelsen av loven, og bestemmelsen må tolkes innskrenkende når tilfellet er slik at utbedringen ikke tjener noe fornuftig formål. For det andre at det er et alminnelig formuerettslig prinsipp om at man ikke må kompensere medkontrahenten når misligholdet medfører uforholdsmessige omkostninger. Mindretallet hevdet også at en løsning som innebærer krav på dekning av utbedringsutgifter uten hensyn til om det har påført utleier tap «blir en vesentlig bedre regel».<sup>128</sup> Uten autoritative kilder som direkte avgjør spørsmålet, åpnes det rom for mindretallet å etablere en regel basert på reelle hensyn.<sup>129</sup>

Å tolke loven slik at utleier har en *ubegrenset* rett til å kreve utbedringserstatning selv i tilfeller ved tilbakelevering i *bestemt stand* kan medføre uheldige resultater. Særlig i situasjonen skissert innledningsvis i kapittel 2 når utgiftskompensasjonen innebærer et meningsløst spill av

---

<sup>127</sup> Jf. avsnitt 56.

<sup>128</sup> Jf. avsnitt 53.

<sup>129</sup> Se Monsen (2012) s. 104-108.

verdier.<sup>130</sup> Prinsippet om at realkreditor ikke må dekke kostnader dersom det medfører en økonomisk forspillelse av verdier kommer også til uttrykk i flere lover, eksempelvis lov om hendelege eigedomshøve<sup>131</sup> §§ 2 og 8, tomtefestelova<sup>132</sup> § 40 og panteloven<sup>133</sup> § 3-19. Formuleringene og rekkevidden av prinsippet varierer mellom lovene, og i kontraktslovgivningen er det gjennomgående en *forholdsmessighetsvurdering* som må foretas, uten at hensynet til verdiforspillelse eksplisitt kommer til uttrykk.<sup>134</sup> Prinsippet om å unngå ressurs- og verdiforspillelse er relevant i forholdsmessighetsvurderingen, idet forholdsmessighetsbegrensningen også er en sløsegrense som utgjør en grense for det alminnelige erstatningsrettslige vernet.<sup>135</sup>

Som vi så i kapittel 2 er samfunnsøkonomiske hensyn mer fremtredende i rettsorden, og domstolene vektlegger i dag hensynet til verdiforspillelse i større grad hvor det aktualiser seg. Som Skjefstad skriver,<sup>136</sup> kan utbedringserstatning kun kreves når det er *nødvendig og rimelig* for å få gjenopprettet den konkrete bruksinteressen i tingen. Når utleier ikke har noen bruksinteresse i husrommet, bør han heller ikke kunne kreve en hypotetisk gjenoppbygging erstattet. Utbedring til avtalt stand vil da være meningsløst dersom utleier skal totalrenovere husrommet, og da det hverken er nødvendig eller rimelig. Kostnadene korresponderer i tilfellet ikke med noe reelt tap hos erstatningssøkeren og strider med de samfunnsøkonomiske hensynene.

Spørsmålet er *når* kan man si at utgiftene til utbedring er så bortkastet at man ikke lenger har krav på dem. Å oppstille et krav til at utgiftene ikke skal være bortkastet medfører vanskelige grensedragninger. Igjen kommer skillet mellom tilbakelevering i opprinnelig og bestemt stand på spissen, særlig når det er avtalt en vedlikeholdsplikt i bytte mot lavere leie.<sup>137</sup> Ettersom vedlikeholdet i disse tilfellene er en form for vederlag, blir det sentrale om vederlag for husleie noen gang være bortkastet.

---

<sup>130</sup> Se Pind (1998) s. 785.

<sup>131</sup> Lov 10. april 1969 nr. 17 om hendelege eigedomshøve.

<sup>132</sup> Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven).

<sup>133</sup> Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven).

<sup>134</sup> «Oppfyller ikke selgeren sin plikt til å rette eller omlevere, kan kjøperen kreve erstatning for sine *forsvarlige utgifter* ved å få mangelen rettet» jf. kjl. § 34 tredje ledd. Sml. avhl. 4-10 fjerde ledd som også er en erstatningsbestemmelse. Eller buofl. § 33 annet ledd og hvtjl. 25 annet ledd.

<sup>135</sup> Simonsen (2019) s. 85.

<sup>136</sup> Punkt 6.2.2.

<sup>137</sup> Typetilfellet er gjennomgått i punkt 6.2.2.

Ved næringsleie er det stor variasjon av leietakere og hver enkelt virksomhet vil ofte ha behov for spesielle tilpasninger av leieobjektet for å kunne drive denne. Enten det er tale om små tilpasninger fra å endre fra åpent kontorlandskap til cellekontorer, eller større tilpasninger hvor det ikke lenger skal drives kontorvirksomhet. Også i slike situasjoner må lokalene renoveres og tilpasses nye leietakere. Dersom synspunktet i Næringsutleiedommen legges til grunn, vil utleier i disse tilfeller aldri få utbedringskompensasjonen fordi utleieobjektet uansett må gjøres om og tilpasses. I verste fall medfører løsningen en uheldig konsekvens hvor utleierne er mer rigide og ensidig i valg av leietakere, slik at leiere med virksomheter som krever store omgjøringar ikke får leiekontrakt som følge av utleiers frykt for å miste utbedringskompensasjonen. Løsningen kan også åpne for at leietakere forsettlig kan misligholde vedlikeholdsplikten, når de er vitende om den nye leiekontrakten.

Når vedlikeholdet utgjør et *vederlag* for leie av husrommet, vil det som vist gå hardt utover utleier dersom leietakeren slipper å dekke utbedringskostnadene. Det virker som en nærliggende løsning i disse tilfellene at utbedringskostnadene ikke kan nektes med begrunnelse at de ikke tjener noe fornuftig formål, ettersom utgiftsdekningen i slike tilfeller i realiteten er vederlag for leie.

Kort oppsummert er utgangspunktet at utbedringskompensasjonen er underlagt en forholdsmessighetsbegrensning. Rekkevidden av begrensningen bør imidlertid innskrenkes i tilfeller der partene har inngått avtale om tilbakelevering i en *avtalt stand*, ettersom utbedringskostnader i slike tilfeller ofte vil være betydelig høyere enn verditapet, og da vil tilsidesettes som uforholdsmessig. Dette gjelder imidlertid ikke dersom utbedringen ikke tjener noe fornuftig formål, uavhengig av tilbakeleveringens stand. Når vedlikeholdsplikten derimot har preg av vederlagselement, bør utbedringskompensasjonen, som vist i drøftelsen, ikke kunne tilsidesettes av en forholdsmessighetsvurdering, fordi utgiftsdekningen ikke er bortkastet.

## 7 Hvilken løsning gir best sammenheng i rettssystemet? – Avsluttende refleksjoner

Etter å ha gjennomgått hvorvidt det stilles krav til økonomisk tap og en vurdering av forholdsmessighetsbegrensningen, må det avslutningsvis tas stilling til hvilken løsning som gir best sammenheng i rettssystemet, samt rekkevidden av Høyesteretts avgjørelse i HR-2019-781-A (*Næringsutleiedommen*). Er erstatningsregelen flertallet i *Næringsutleiedommen* skisserer den er mest nærliggende? Eller er det mer naturlig å sammenlikne med regimet for utbedringskrav i kontraktsretten, der *nødvendige* og *forholdsmessige* utgifter dekkes, slik at erstatning ut over dette krever et påvist, økonomisk tap?

Problematikken rundt kravet til verditap vil sjelden komme på spissen, idet misligholdt vedlikeholdsplikt som regel innebærer et økonomisk tap for utleier. I noen tilfeller kan nyansen likevel være helt avgjørende for huseier, som tilfellet i *Næringsutleiedommen* illustrerer. Spørsmålet er om dommen medfører at utleiers krav på utbedringskostnader *de lege lata* betinges av etterfølgende omstendigheter på utleiers hånd.

Det er grunn til å stille seg noe kritisk til dommen. Ved å lese husll. § 10-3 annet ledd som en erstatningsregel, må også alle de ulovfestede vilkårene til årsakssammenheng, ansvarsgrunnlag og økonomisk tap være oppfylt for at erstatning kan avkreves skadevolder. Høyesteretts flertall supplerer eller innfortolker i så fall alminnelig erstatningsrettslige prinsipper i lovtekst *uten* at prinsippene er nedfelt i husll. § 10-3 annet ledd eller tilgrensede lover.

Høyesteretts flertall bygde hele sin rettslige avgjørelse på systemhensyn og koherens. At det kan være verdifullt å betrakte formueretten som et felles system ved løsning av rettslige spørsmål, fremmer riktignok forutberegnelighet og likebehandling.<sup>138</sup> Å legge avgjørende vekt på systematikk og sammenhengen i regelverket vil også i mange tilfeller *stride* mot forutberegnelighetshensyn.<sup>139</sup> Det kan argumenteres for at dommens avgjørelse er lite forutberegnelig for utleier dersom han ikke har krav på utbedringskompensasjon som følge av

---

<sup>138</sup> Tørum (2002) s. 339.

<sup>139</sup> Monsen (2018) s. 248.

at ulovfestede vilkår, som er *innfortolket* i lovbestemmelsen, ikke er oppfylt. Det virker heller ikke som at flertallet har identifisert alle utfordringene knyttet til å anse husll. § 10-3 annet ledd som en erstatningsregel.<sup>140</sup> At leietaker i enkelte tilfeller slipper billig unna eget mislighold er kun én av flere uheldige konsekvenser. Med Høyesteretts løsning vil utleiers dekningsmuligheter baseres på mange tilfældigheter.

Erstatning i kontraktsforhold er en *misligholdsbeføyelse*. Det innebærer at følgene som oppstår ved mislighold skal legge press på motparten til å oppfylle avtalen i henhold til kontrakten.<sup>141</sup> Oppfyllellespresset forsvinner imidlertid dersom leieren slipper unna konsekvensene ved mislighold og reglene vil ikke lenger virke preventivt. Prevensjonshensynet som det grunnleggende hensyn i erstatningsretten kommer da inn med tyngde, men synes ikke å bli vektlagt av førstvoterende i Næringsutleiedommen. Dersom leietakere som *bevisst* misligholder vedlikeholdsplikten sin likevel skal gå fri fra situasjonen, undergraver det hele erstatningsinstituttets begrunnelse.

Ikke alle tilfeller hvor utleier krever utbedringskompensasjon kan begrunnes i erstatningsrettens grunnleggende hensyn. Som vi har sett vil hensynet til *balanse* mellom kontraktspartene være viktigere i tilfeller vederlagselementet er særlig fremtredende, og da ligger et kontraktsrettslig tanke sett nærmere.<sup>142</sup> Hensynet bak prisavslag – en gjensidighetsbeføyelse som skal gjenopprette balansen i kontraktsforholdet – vil være mer nærliggende. Dette fordi erstatningsansvaret bygger på en reparasjonstankegang, og skal være surrogat for kjøpers oppfyllelsesinteresse. Ved prisavslag stilles det heller ikke krav til økonomisk tap og ansvarsgrunnlag.

Ved løsningen flertallet skisserer oppstår det flere spørsmål, blant disse er hvor *sikkert* det må være at utleier ikke skal utbedre for at han ikke lenger har krav på erstatning og hva som skal kompenseres av utbedringskostnader eller verdireduksjon. Høyesterett tar ikke stilling til disse spørsmålene eller enkelte av problemstillingene som mindretallet påpeker. Det kan se ut til at Høyesterett ikke var klar over virkningene avgjørelsen kunne få anvendt på tilgrensede tilfeller, og konklusjonen om at det ikke var tale om et verditap synes litt forhastet.

---

<sup>140</sup> Se særlig kapittel 3.

<sup>141</sup> Lødrup (2009) s. 55. Se også Nygaard (2007) s. 7.

<sup>142</sup> Se Skjefstad (2018) s. 249.

Ettersom kravet til verditap kan lede til urimelige løsninger i enkelte tilfeller, gir det en bedre regel å legge til grunn at vedlikeholdskravet i husll. § 10-3 annet ledd er et rent objektivt krav på oppfyllelse av en kontraktsforpliktelse og at misligholdet kompenseres uavhengig verditap. For det første vil det være i tråd med løsningen både i kontraktspraksis og øvrige kontraktslover. Det innebærer en dårlig løsning dersom man i husleieloven ikke får erstatning, mens på andre områder står erstatningssøkeren fritt med hensyn til *hva* erstatningspengene skal benyttes til. For det andre unngår man spørsmål som oppstår i forbindelse med vurderingen av tap slik som hvilket tidspunkt vurderingen skal ta utgangspunkt i og hvorvidt etterfølgende omstendigheter er avgjørende for spørsmålet. Disse forårsaker usikkerhet og svak forutberegnelighet for både utleier og leietaker, og virker prosessdrivende.

Som påpekt kan forholdsmessighetsvurderingen istedenfor benyttes som grense for det erstatningsrettslige vernet og beskytte leietakeren for urimelig utbedringskrav.<sup>143</sup> Idet en forholdsmessighetsbegrensning følger av § 10-2 tredje ledd og gjelder generelt i all kontraktslovgivning, er det imidlertid ikke nødvendig å *innfortolke* denne i § 10-3 annet ledd, slik mindretallet gjør.<sup>144</sup> Begrensningen i utleiers rett til utbedringskompensasjon må foretas basert på om den er *nødvendig og forholdsmessig*. Utbedringserstatning må være *nødvendig* i den forstand at det er årsakssammenheng mellom misligholdet husrommet og utbedringen som skal foretas. At utbedringen er *forholdsmessig* innebærer at utleier har en konkret bruksinteresse i husrommet, og at kostnadene til utbedringen ikke i det vesentlige overstiger hva utleier oppnår ved den.

Dersom det viser seg at kostnadene knyttet til utbedring av husrommet er *uforholdsmessig*, må rettsanvender vurdere alternative kompensasjonsgrunnlag for huseier. I HR-2017-515 (*Hybeldommen*) var spørsmålet som nevnt hva som var det riktige uttrykket for huskjøpernes økonomiske tap når utbedringskostnadene var mer enn det dobbelte av verdireduksjonen på boligen. Parallellen til vårt tilfelle er at der utbedring er *avskåret* på grunn av urimelige kostnader, må utleier nøye seg med å kreve verdireduksjonen erstattet, all den tid denne er lavere enn utbedringskostnadene. Denne sikkerhetsventilen følger også av § 10-2 tredje ledd annet punktum hvor det fremgår at utleier kan kreve erstatning tilsvarende verdireduksjonen av

---

<sup>143</sup> Se kapittel 6.

<sup>144</sup> Slik også Lilleholt (2019) tar til orde for.

leieobjektet som følge av leietakers mislighold, dersom han ikke får medhold i utbedringskravet.

Til tross for at både systembetraktninger og andre reelle hensyn tilsier en annen løsning enn flertallets i Næringsutleiedommen, er Høyesteretts avgjørelse til dags dato retningsgivende på området. Det er et klart utgangspunkt i norsk rett at Høyesterett skal anvende retten til å avgjøre enkeltsaker og at Høyesterett på den måten gir uttrykk for rettsoppfatninger.<sup>145</sup> Disse rettsoppfatningene er nærmest bindende for Høyesterett selv og ikke minst andre rettsanvendere.<sup>146</sup>

Selv om dommens prejudikatsverdi kan kritiseres og diskuteres, er ikke denne kritikken tilstrekkelig sterk til at dommen tilsidesettes de lege lata. Foreløpig er det ikke tilstrekkelig rettskildemessige holdepunkter til å *fravike* flertallets forståelse av lovbestemmelsen. Løsningen per dags dato er derfor at husll. § 10-3 annet ledd er en erstatningsbestemmelse der utleier må lide et økonomisk tap for å kreve utbedringskompensasjon fra leietaker. Imidlertid *bør* tapsvilkåret – som analysen over har vist – være oppfylt når utbedringskostnadene er forholdsmessige og disse ikke er bortkastet. Som oppgaven har skissert er løsningen *de lege ferenda* imidlertid ikke samsvarende med tilnærmingen Høyesterett har. Det er derfor ikke åpenbart hvilken tilnærming domstolene vil velge når det i vil velge når det i fremtiden tas stilling til utbedringskompensasjon etter husll. § 10-3 annet ledd.

---

<sup>145</sup> Rt. 2008 s. 1582 (avsnitt 15) fremhever Høyesterett at det må foreligge «tungtveiende grunner» for å fravike et prejudikat. Se også Monsen (2012) s. 37 og 154 og Andenæs (2009) s. 83 flg.

<sup>146</sup> Monsen (2012) s.154, tilsvarende Boe (2012) s. 142.



# Litteraturliste

## Lover

Lov 10. april 1969 nr. 17 om hendelege eidegdomshøve

Lov 8. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven)

Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven)

Lov 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven)

Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eidegdom (avhendingslova)

Lov 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste (tomtefesteloven)

Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)

## Forarbeider

NOU 1992: 9 Forbrukarentrepriselov

NOU 1993: 4 Lov om husleieavtaler

Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) 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. 82 (1997-1998) Om lov om husleieavtaler (husleieloven)

## Standardkontrakter

NS 8405      NS 8405 - Norsk bygge- og anleggskontrakt, 2. utgave, 2008

Standard leieavtale for næringslokaler («brukt/«som de er» lokaler»), 6. utgave, januar 2019. Utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Norsk Eiendom og Forum for Næringsmeglere.

## Rettspraksis

LB-2009-158435-2

LB-2014-055677

LB-2015-94057

LB-2016-148055

LG-2017-170800

Rt. 1947 s. 497

Rt. 1986 s. 463 *Merverdiavgift*

Rt. 1987 s. 35 *Eltema*

Rt. 2003 s. 612 *Arealsviktdommen*

Rt. 2008 s. 1582

Rt. 2010 s. 103

Rt. 2013 s. 116 *Fangstgrop*

Rt. 2015 s. 216 *Trefellingdommen*

Rt. 2015 s. 989

HR-2017-515 *Hybeldommen*

HR-2019-781-A *Næringsutleiedommen*

## Litteratur

Andenæs (2009) Andenæs, Mads Henry, *Rettskildelære*, 2. utgave (Oslo 2009)

Aulstad (2009) Aulstad, Johan Greger, «Tilbakelevering av lokale» *Tidsskrift for eiendomsrett*, nr. 1 2009 s. 13-48

Boe (2012) Boe, Erik Magnus, *Grunnleggende juridisk metode: En introduksjon til rett og rettstenkning*, 3. utgave, (Oslo 2012)

- Brodtkorp/Øverby  
(2014) Brodtkorb, Hans Christian og Øverby, Lars, «Kan byggherren kreve erstattet anslåtte utbedringskostnader?» *Lov og Rett*, 2014 s. 360-377
- Hagstrøm/Stenvik  
(2015) Hagstrøm, Viggo og Stenvik, Are, *Erstatningsrett*, (Oslo 2015)
- Hov/Høgberg  
(2017) Hov, jo og Høgberg, Alf Petter, *Obligasjonsrett*, 2. utgave (Oslo 2017)
- Kobbe (2000) Kobbe, Løken, Berle og Pund, *Kobbes kommentarer til husleieloven* (Oslo 2000)
- Lilleholt (2017a) Lilleholt, Kåre, «Høgsterettsdom 9. mars 2017. Mangel i form av ikkje godkjent utleigeareal gav krav på skadebot for verdireduksjonen (HR-2017-515-A)» *Nytt i Privatretten*, nr. 2 2017 s. 19-20
- Lilleholt (2017b) Lilleholt, Kåre, *Kontraktsrett og obligasjonsrett* (Oslo 2017)
- Lilleholt (2018) Lilleholt, Kåre, *Allmenn formuerett: Fleire rettar til same formuesgode*, 2. utgave (Oslo 2018)
- Lilleholt (2019) Lilleholt, Kåre, «Utleigaren fekk ikkje dekt kostnader til istandsetjing som han ikkje hadde hatt – HR-2019-781-A» *Nytt i privatretten*, nr. 2 2019 s. 11–12.
- Lødrup (2009) Lødrup, Petter, med bistand av Morten Kjelland, *Lærebok i erstatningsrett*, 6. utgave (Oslo 2009)
- Magistad (2008) Magistad, Vigdis Knutsen, *Leie av lokaler: En gjennomgang av lov om husleie av 26. mars 1999 nr. 17* (Oslo 2008)
- Monsen (2012) Monsen, Erik, *Innføring i juridisk metode og oppgaveteknikk*, 1. utgave (Oslo 2012)
- Monsen (2017) Monsen, Erik, «Erstatning for utbedringskostnader - kritikk av HR-2017-515 og løsning inspirert av deliktsreglene» *Tidsskrift for erstatningsrett, forsikringsrett og trygderett*, 2017 s. 241-267
- Monsen (2018) Monsen, Erik, «Hensynet til sammenheng i regelverket på kontraktslovgivningens område» *Jussens Venner*, 2018 s. 227-249
- Nygaard (2007) Nygaard Nils, *Skade og ansvar*, 6. utgave (Bergen 2007)

- Parelius/Bragdø-Ellenes  
(2010) Parelius, Line A og Bragdø-Ellenes, Sverre, *Husleieavtaler*, 2. utgave (Bergen 2010)
- Pind (1998) Pind, Morten, «Påkostninger på leid husrom», *Festskrift til Per Stavang* s. 777-797 (Bergen 1998)
- Simonsen (2019) Simonsen, Lasse, *Prisavslag og erstatning for mangler ved fast eiendom* (Oslo 2019)
- Skag (2018) Skag, Miriam, «Avvikling av Tomtefeste» *Tidsskrift for forretningsjus*, 2018 s. 202-2081.
- Skjefstad (2016) Skjefstad, Arnt, *Erstatningsberegning: Særlig om fradrag for fordeler* (Oslo 2016)
- Skjefstad (2018) Skjefstad, Arnt, «Metodiske utfordringer i erstatningsretten – noen grunntrekk og refleksjoner» *Tidsskrift for erstatningsrett, forsikringsrett og trygderett*, 2018 s. 220-260.
- Solheim/Block  
(2014) Solheim, Henning Strand og Block, Øystein, «Byggherrens krav på erstatning av «anslåtte utbedringskostnader» - en replikk» *Lov og Rett*, 2014 s. 570-581
- Tande (2011) Tande, Knut Martin, «Individuelle valg og vurderinger i rettsanvendelsesprosessen» *Jussens venner*, 2011 s. 1-36
- Tokvam (2009) Tokvam, Ole, *Boligutleie i praksis*, 4. utgave (Oslo 2009)
- Tørum (2002) Tørum, Amund Bjøranger, «Konsekvens i formueretten» *Jussens Venner*, 2002 s. 314-339
- Tørum (2011) Tørum, Amund Bjøranger, «Direktekrav på ulovfestet grunnlag – et analyseverktøy» *Jussens Venner*, 2011 s. 183-250
- Wyller (2009) Wyller, Christian, *Boligrett*, 5. utgave (Stavanger 2009)
- Wyller, Christian, *kommentar til husleieloven § 10-3 annet ledd*, note 749, Norsk lovkommentar (Rettsdata), sist hovedrevidert 4. november 2014