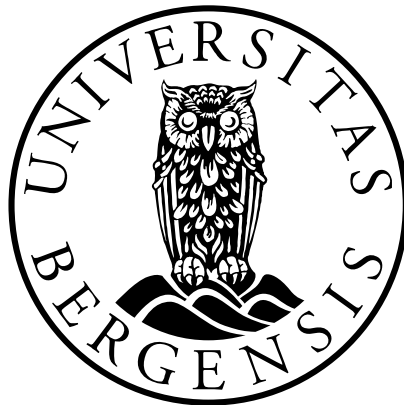


# Ansvarshavende sitt erstatningsansvar overfor tredjemenn ved brudd på plikter etter plan- og bygningsloven

Kandidatnummer: 96

Antall ord: 14 324



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

[10.05.2022]

# Innholdsfortegnelse

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Innledning.....   | 2  |
| 1.1   | Presentasjon av oppgavens tema .....  | 2  |
| 1.2   | Oppgavens plassering i det rettslige landskap .....   | 3  |
| 1.3   | Rettskildebilde og metode .....   | 5  |
| 1.4   | Videre fremstilling .....   | 6  |
| 2     | Rettslige utgangspunkt .....  | 7  |
| 2.1   | Overordnet om sentrale hensyn .....   | 7  |
| 2.2   | Om utfordringer ved tredjemanns rene formuestap.....  | 8  |
| 3     | Ansvarshavende sitt erstatningsansvar etter deliktsansvaret.....                                | 11 |
| 3.1   | Hvordan skal erstatningsspørsmålet vurderes?.....   | 11 |
| 3.1.1 | Innledning.....   | 11 |
| 3.1.2 | Hvordan vurderte Høyesterett erstatningsspørsmålet i Bori-dommene? .....                        | 11 |
| 3.1.3 | Konklusjon .....  | 20 |
| 3.2   | Hva skal til for å kreve erstatning?.....   | 21 |
| 3.2.1 | Innledning.....   | 21 |
| 3.2.2 | «[T]apssituasjonen» .....   | 22 |
| 3.2.3 | «[K]arakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes» .....                             | 24 |
| 3.2.4 | «[H]åndhevingssynspunkter» .....  | 27 |
| 3.2.5 | Oppsummering .....  | 28 |
| 4     | Forholdet til kontraktsretten .....   | 30 |
| 4.1   | Innledning .....  | 30 |
| 4.2   | Om retten til å kreve erstatning etter kontraktsansvaret gjennom direktekrav .....              | 31 |
| 4.3   | Hvorfor kunne ikke boligkjøperne i Bori-dommene kreve erstatning etter kontraktsansvaret? ..... | 32 |
| 4.4   | Er det holdepunkter for en regel om konsumpsjon? .....  | 33 |
| 4.5   | Gjelder de kontraktsrettslige begrensningene for erstatningskrav etter deliktsansvaret? .....   | 38 |
| 4.6   | Konklusjon.....   | 41 |
| 5     | Er regelen hensiktsmessig? .....  | 42 |
| 6     | Avsluttende bemerkninger .....  | 45 |
|       | Kilderegister .....   | 46 |

# 1 Innledning

## 1.1 Presentasjon av oppgavens tema

Temaet i denne oppgaven er ansvarshavende sitt erstatningsansvar overfor tredjemenn ved brudd på plikter etter plan- og bygningsloven. En tiltakshaver som oppfører et boligkompleks er forpliktet til å engasjere et foretak, som under byggeprosessen skal være ansvarlig for ulike roller etter plan- og bygningsloven kapittel 23.<sup>1</sup> Det ansvarlige foretaket skal sørge for at byggetiltaket oppfyller offentligrettslige krav.<sup>2</sup>

Overholdes ikke ansvarsrollen og det fører til feil ved boligen som må utbedres, oppstår spørsmålet om tiltakshaver kan kreve erstatning for utbedringskostnadene. Noen ganger avdekkes ikke feilene før boligen er solgt og overlevert til boligkjøpere (tredjemann), slik at boligkjøperne blir påført utbedringskostnadene (rene formuestap) i stedet for tiltakshaver. Tema som behandles i denne oppgaven er rekkevidden av ansvarshavende sitt erstatningsansvar overfor tredjemenn i disse typetilfellene.<sup>3</sup>

Tredjemenn kan i slike tilfeller kreve erstatning fra ansvarshavende etter to ulike regelsett, så fremt vilkårene er oppfylt. Hvis pliktbruddet utgjør et mislighold i kontraktsforholdet mellom tiltakshaver og ansvarshavende, *kan* tredjemenn fremme erstatningskrav mot den ansvarlige etter kontraktsreglene om direktekrav (heretter *kontraktsansvaret*).<sup>4</sup> Tredjemenn *kan* også kreve erstatning etter alminnelige erstatningsrettslige regler (heretter *deliktsansvaret*) hvis pliktbruddet er et brudd på en alminnelig handlenorm.

Opgaven er rettet mot de typetilfellene hvor erstatningskrav etter de to regelsettene gir ulike løsninger, fordi muligheten til å kreve erstatning etter kontraktsansvaret er bortfalt som følge av kontraktsrettslige foreldelses- og reklamasjonsfrister.<sup>5</sup> Det sentrale spørsmålet i oppgaven er

---

<sup>1</sup> Det fremgår av plan- og bygningsloven § 20-3 at tiltakshaver som ønsker å sette i gang tiltak som nevnt i § 20-1, herunder oppføring av bolig, som hovedregel må engasjere et ansvarlig foretak som har ansvar for ulike roller etter kapittel 23.

<sup>2</sup> Plan- og bygningsloven kapittel 23 skiller mellom ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende. Det nærmere innholdet i pliktene, er ikke tema i denne oppgaven.

<sup>3</sup> Se definisjon av tredjemanns rene formuestap og betydningen av at oppgaven omhandler slike tap i punkt 1.2.

<sup>4</sup> Se vilkårene for å kreve erstatning etter direktekravsreglene i punkt 4.2.

<sup>5</sup> Tredjemenn kan fremdeles kreve erstatning etter deliktsansvaret, fordi begrensningene kun gjelder i kontraktsforhold. Se nærmere om de kontraktsrettslige begrensningene i punkt 4.2 og 4.5.

i hvilken utstrekning tredjemenn i et slikt tilfelle kan kreve erstatning etter *deliktsansvaret* fra ansvarshavende som ikke har overholdt sine plikter etter plan- og bygningsloven.

Høyesterett har ved fire anledninger tatt stilling til tredjemenn sin rett til å kreve erstatning etter deliktsansvaret i tilfeller som skissert ovenfor. Disse fire dommene vil i det videre kalles «Bori-dommene».<sup>6</sup> I Bori-dommene kjøpte boligkjøpere boliger med massive feil. Feilene knyttet seg til at ansvarlige foretak ikke hadde overholdt sine ansvarsroller. Boligkjøperne krevde på denne bakgrunn erstatning fra de ansvarlige foretakene for utbedringskostnadene som påløp. Av ulike grunner kunne ikke boligkjøperne kreve erstatning etter kontraktsansvaret, og kravene ble derfor reist etter deliktsansvaret.<sup>7</sup>

Bori-dommene danner utgangspunktet for den videre fremstillingen. Oppgavens tema reiser rene erstatningsrettslige spørsmål, herunder hvordan erstatningsspørsmålet som omhandler tredjemenns rene formuestap skal vurderes og hva som skal til for at erstatning kan kreves. Temaet reiser også spørsmål om hvilken betydning det har at erstatningskrav kan kreves etter både kontraktsansvaret og deliktsansvaret, der regelsettene gir ulike løsninger for det samme typetilfelle.

Før problemstillingene vurderes, plasseres problemstillingene i det rettslige landskap i neste punkt.

## 1.2 Oppgavens plassering i det rettslige landskap

Hovedtemaet for oppgaven er å avklare i hvilken utstrekning tredjemenn kan kreve erstatning etter deliktsansvaret for rene formuestap. Tradisjonelt er reglene i erstatningsretten utformet med tanke på integritetskrenkelser som er fysisk skade på person eller ting.<sup>8</sup> Det tap boligkjøperne måtte lide som følge av at det ansvarlige foretaket ikke har overholdt sine ansvarsroller, oppstår imidlertid uten fysisk skade. Pliktbruddet skader bare boligkjøpernes formuesstilling, og omtales som *rene formuestap*.<sup>9</sup> Det er i utgangspunktet *rettmessig* å påføre andre rene formuestap.<sup>10</sup> For eksempel er det rettmessig å gi byggetillatelse til en bolig som

---

<sup>6</sup> Rt. 2015 s. 276, HR-2017-1834-A, HR-2020-312-A og HR-2021-2201-A. Se nærmere redegjørelse for dommene i punkt 1.3 og 3.1.2.

<sup>7</sup> Se hvorfor boligkjøperne ikke kunne kreve erstatning etter kontraktsansvaret i punkt 4.3.

<sup>8</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 53

<sup>9</sup> Lødrup (2009) s. 48

<sup>10</sup> Jf. Rt. 2015 s. 385 (Roxar) avsnitt 22

ødelegger utsikten til andre boliger i nærområdet, selv om boligene i området faller i pris. Et slikt utgangspunkt er nødvendig for å sikre en god markedsøkonomi.<sup>11</sup> Det kreves derfor en nærmere begrunnelse for *hvorfor* en handling som har resultert i et rent formuestap skal være erstatningsbetingende i den konkrete saken. De tradisjonelle erstatningsreglene med tanke på integritetskrenkninger, må derfor nyanseres når erstatningsspørsmålet gjelder rene formuestap.<sup>12</sup>

Reglene må også nyanseres fordi det er tale om *tredjemanns* rene formuestap.<sup>13</sup> Det økonomiske tapet som oppstår som følge av pliktbruddet, kunne rammet tiltakshaver som er kontraktsparten til det ansvarlige foretaket. Feilene blir imidlertid ikke oppdaget før tiltakshaver har solgt boligen til boligkjøpere. Tapet rammer slik sett noen som står i et kontraktsforhold med tiltakshaver, men som ikke har noen direkte tilknytning til det ansvarlige foretaket. Derfor er det tale om tredjemanns rene formuestap i denne oppgaven.

*Tredjemanns rene formuestap* kan potensielt ramme en stor og vid krets av personer, fordi skadelidte og tapet har en abstrakt tilknytning til foretakets pliktbrudd.<sup>14</sup> Det må derfor vurderes om erstatningsansvaret til det ansvarlige foretaket må avgrenses på en eller annen måte. Hvis ikke kan erstatningsansvaret bli så omfattende og uforutsigbart, at det ikke lenger vil være gunstig å påta seg ansvarsroller etter plan- og bygningsloven. Hvordan avgrensningen av erstatningsansvaret til det ansvarlige foretaket skal foretas, er et sentralt tema ved vurderingen av hvordan erstatningsspørsmålet i oppgavens typetilfelle skal vurderes og hva som skal til for å kreve erstatning i et slikt tilfelle.<sup>15</sup>

I forlengelsen av hovedtemaet, er det relevant å vurdere om krav etter kontraktsansvaret kan spille en rolle for adgangen til å kreve erstatning etter deliktsansvaret. Det rettslige utgangspunktet er at skadelidte kan velge mellom ulike regelsett for sitt krav.<sup>16</sup> Det innebærer at tredjemann kan kreve erstatning etter deliktsansvaret uavhengig av, og samtidig som han kan kreve erstatning etter kontraktsansvaret. Kravene eksisterer i konkurrens.

---

<sup>11</sup> Kjelland (2019) s. 108

<sup>12</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 57. Illustrerende er Rt. 2007 s. 425 (Rikstoto), og nærmere redegjørelse for vurderingen gis i punkt 2.2.

<sup>13</sup> Kjelland (2019) s. 289

<sup>14</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 57

<sup>15</sup> Se nærmere i punkt 2.2 om hvorfor slike erstatningsrettslige avgrensningsspørsmål som dommene aktualiserer er utfordrende.

<sup>16</sup> Jf. Rt. 2015 s. 276 avsnitt 36 og Skjefstad (2018) s. 234

Denne oppgaven er rettet mot de typetilfellene der erstatningskrav etter deliktsansvaret og kontraktsansvaret gir ulike løsninger, fordi krav etter kontraktsansvaret er bortfalt som følge av kontraktsrettslige foreldelses- og reklamasjonsfrister.<sup>17</sup> Hvis tredjemann uten videre kan kreve erstatning etter deliktsansvaret innebærer det at de kontraktsrettslige begrensningene kan omgås.<sup>18</sup> På denne bakgrunn har det i praksis og teori vært diskutert om det er rettskildemessig holdepunkter for å gjøre unntak fra utgangspunktet om valgrett og konkurrens i disse tilfellene.<sup>19</sup> Det har vært diskutert om erstatning etter kontraktsansvaret fortrenger (konsumerer) deliktsansvaret og om de kontraktsrettslige begrensningene også bør gjelde for deliktsansvaret, slik at kontraktsbegrensningene ikke kan omgås.<sup>20</sup> For å avklare hovedtema, tredjemann sin rett til å kreve erstatning etter deliktsansvaret, er det nødvendig å avklare om det er rettskildemessig holdepunkter for slike unntak.

### 1.3 Rettskildebilde og metode

Oppgavens formål er å avklare i hvilken utstrekning tredjemenn kan kreve erstatning etter deliktsansvaret fra ansvarshavende som ikke har overholdt sine ansvarsroller etter plan- og bygningsloven. Jeg skal systematisere og avklare hvordan rettsstilstanden er på området de lege lata.

Det tas utgangspunkt i alminnelige rettskildeprinsipper. I erstatningsretten har Høyesterettspraksis stor vekt.<sup>21</sup> Rettskildebildet preges av Høyesteretts tilnærming til spørsmålet i Bori-dommene som i denne oppgaven omtales som Bori I, II, III og IV. Dommene har fått navnet «Bori», fordi Bori BBL er forkortelsen på Boligbyggelaget Romerike som var navnet på det ansvarlige foretaket i den første dommen (Rt. 2015 s. 276).

Den første avgjørelsen i rekken er Rt. 2015 s. 276 («Bori I»). Her kom flertallet (dissens 3-2) til at boligkjøperne kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret fra det ansvarlige foretaket i saken. To år senere ble spørsmålet på nytt tatt opp i HR-2017-1834-A («Bori II»). Kravet førte ikke frem (dissens 4-1), men dommen anerkjenner standpunktet fra Bori I om at en tredjemann *kan* kreve erstatning etter deliktsansvaret for rene formuestap som følge av brudd på ansvarsroller. De to siste dommene er HR-2020-312-A («Bori III»), hvor erstatningskravet førte

---

<sup>17</sup> Se nærmere redegjørelse for de kontraktsrettslige begrensningene i punkt 4.2.

<sup>18</sup> Skjefstad (2018) s. 235

<sup>19</sup> Tørum (2017) s. 16 og se punkt 4.4 for hvordan spørsmålet har vært diskutert i Bori-dommene.

<sup>20</sup> Stenvik (2021) s. 2 og Runde (2022) s. 14

<sup>21</sup> Lødrup (2009) s. 66

frem, og HR-2021-2201-A («Bori IV»), hvor erstatningskravet ikke førte frem. Dommene opprettholder standpunktet om at tredjemann kan kreve erstatning etter deliktsansvaret for at ansvarlige foretak ikke har overholdt sine ansvarsroller, og gir enda klarere føringer for hvordan vurderingen skal foretas. Det vil redegjøres nærmere for saksforhold og Høyesteretts vurderinger i kapittel 3 og 4 ved utdyping av domspremissene.

Det er også relevant å se hvordan lagmannsretten har vurdert spørsmålet i LE-2021-66799 og LB-2021-114897 som er avsagt etter Bori-dommene. Lagmannsrettens dommer har mindre rettskildemessig vekt en Høyesterettspraksis, men er likevel veiledende for å forstå hvordan Høyesterett har tilnærmet seg erstatningsspørsmålene.<sup>22</sup>

## 1.4 Videre fremstilling

Den videre fremstillingen tar utgangspunkt i typetilfellet som er beskrevet i kapittel 1.

I kapittel 2 behandles de rettslige utgangspunkt for vurderingen av deliktsansvaret ved tredjemanns rene formuestap. Kapitlet danner bakteppe for hvordan erstatningsspørsmålet i oppgavens typetilfelle skal vurderes i kapittel 3 og den rettspolitiske analysen i kapittel 5.

De rene erstatningsrettslige spørsmålene vurderes i kapittel 3. Her foretas det en analyse av Bori-dommene. Analysen danner grunnlaget for å vurdere hvordan erstatningsspørsmålet i oppgavens typetilfelle skal vurderes i senere saker, og hva som skal til for å kreve erstatning.

Hvorvidt og eventuelt i hvilken utstrekning krav etter kontraktsansvaret kan spille en rolle for adgangen til å kreve erstatning etter deliktsansvaret der regelsettene gir ulike løsninger, vurderes i kapittel 4.

Avslutningsvis gis det i kapittel 5 en overordnet vurdering av om regelen som er utpenslet i kapittel 3 er hensiktsmessig, og i kapittel 6 gis noen avsluttende bemerkninger om rettstilstanden etter de fire Bori-dommene er avsagt.

---

<sup>22</sup> Nygaard (2004) s. 210 og Høgberg og Sunde (2019) s. 94

## 2 Rettslige utgangspunkt

### 2.1 Overordnet om sentrale hensyn

Reglene i erstatningsretten preges av åpne begrep og brede vurderingstema.<sup>23</sup> Som en konsekvens av dette, bygger domstolenes avgjørelser vanligvis på balansering av ulike reelle hensyn som gjør seg gjeldende i den aktuelle saken.<sup>24</sup> Formålet i dette punktet er å gi en kort, og ikke uttømmende oversikt, over hvilke hensyn som kan være sentrale ved vurderingen av erstatning etter deliktsansvaret ved tredjemanns rene formuestap.

Helt overordnet er det to grunnleggende hensyn som generelt er styrende i erstatningsretten.<sup>25</sup> Det er hensynet til reparasjon og prevensjon. Hensynet til reparasjon ivaretas ved at skadelidte får dekket sitt økonomiske tap, slik at situasjonen som forelå før skaden oppstod gjenopprettes. Reparasjonshensynet kan begrunnes med rettferdighets- og rimelighetsbetraktninger. Det er rimelig og rettferdig at det økonomiske tapet flyttes fra skadelidte, til den som har voldt skaden.

Prevensjonshensynet er også styrende. Hensynet har som mål å virke skadeforebyggende. Erstatning skal illegges der det kan motivere potensielle skadevoldere til å ikke forårsake skade, og på den måten oppfordre til å overholde alminnelige handlenormer i samfunnet.<sup>26</sup>

I tillegg til de to hovedhensynene, har rettferdighets- og rimelighetshensyn fått stor vekt i erstatningsretten som følge av domstolenes sentrale rolle som rettsutvikler.<sup>27</sup> Domstolene søker å plassere ansvaret der det er rimelig og rettferdig i det aktuelle typetilfelle.<sup>28</sup> En slik individuell tilnærming kan i enkelte tilfeller gå på bekostning av behovet for forutsigbare regler og muligheten til å skape klare retningslinjer. Ved vurderingen av erstatningsspørsmål må derfor ønsket om å oppnå et rimelig resultat, avveies mot behovet for forutsigbare regler i det konkrete typetilfelle. Spenningsforholdet synes å være en konsekvens av at reglene i erstatningsretten i stor grad er fleksible og vage.

---

<sup>23</sup> Skjefstad (2018) s. 225

<sup>24</sup> Lødrup (2009) s. 69

<sup>25</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 21

<sup>26</sup> Lødrup (2009) s. 112

<sup>27</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 23

<sup>28</sup> Kjelland (2019) s. 35



Pulveriseringshensyn står også sentralt i erstatningsretten.<sup>29</sup> Det er et ønske om å fordele tapet på flere, slik at byrden ikke blir for stor for den enkelte. Eksempelvis vil det være sentralt ved vurderingen av erstatningsspørsmål, om en av partene har hatt *mulighet* til å fordele ansvaret gjennom forsikring. Synspunktet er at den som har hatt mulighet til å fordele tapet, er den som bør holdes ansvarlig for det.<sup>30</sup>

De overnevnte hensyn som generelt er sentrale i erstatningsretten, må balanseres med de hensyn som gjør seg spesielt gjeldende ved tredjemanns rene formuestap. Erstatningskrav tilknyttet slike tap kan, som nevnt i punkt 1.2, gradvis utvides og bli så omfattende at det kan virke ruinerende og overraskende for skadevolder. Som en konsekvens av dette, er det ved vurderingen av erstatning i disse tilfellene sentralt å hindre at skadevolders erstatningsansvar gradvis kan utvides og bli for stort. I litteraturen omtales argumentet som *flodbølgeargumentet*. Tanken er at skadevolders ansvar må avgrenses slik at han ikke blir utsatt for en flodbølge av erstatningskrav.<sup>31</sup>

Erstatningsretten er kompleks, og hvilke hensyn som skal veie tyngst avhenger av behovet i den konkrete saken. De presenterte hensyn skal gjøre det enklere å utpensle en regel for hvordan erstatningsspørsmålet skal løses og hva som skal til for å kreve erstatning i kapittel 3, samt danne bakteppe for å vurdere om regelen som blir utpenslet i kapittel 3 er hensiktsmessig i kapittel 5.

## 2.2 Om utfordringer ved tredjemanns rene formuestap

Formålet med dette punktet er å vise at det kan være vanskelig å gi presise regler for hvordan erstatningsspørsmålet i oppgaven skal vurderes og hva som skal til for å kreve erstatning.

Det er vanlig å operere med tre grunnvilkår for å konstatere et erstatningskrav i norsk rett. Det må foreligge (1) et ansvarsgrunnlag, (2) et økonomisk tap og (3) en årsakssammenheng mellom disse.<sup>32</sup> Ved tredjemanns rene formuestap er det, som nevnt i punkt 1.2, behov for en mer nyansert vurdering for å avgrense skadevolders ansvar mot omfattende og uforutsigbare erstatningskrav.

---

<sup>29</sup> Kjelland (2019) s. 36

<sup>30</sup> Lødrup (2009) s. 119

<sup>31</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 70 og Tande (2021) s. 88

<sup>32</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 17

I rettspraksis har avgrensningsspørsmålet gjerne vært behandlet under vurderingstema *erstatningsrettslig vern*.<sup>33</sup> Vurderingstema legger opp til sammensatte og brede avveininger av skadelidtes behov for erstatning, mot skadevolders behov for ansvarsfrihet. Avveiningene er konkrete, og har ulikt meningsinnhold fra sak til sak. Som Thorson fremhever er det «konkrete og situasjonsbetingede omstendigheter som avgjør hvorvidt en ren formuesinteresse nyter erstatningsrettslig vern i det aktuelle tilfelle».<sup>34</sup> Basert på dette er det vanskelig å gi klare retningslinjer for hvordan slike vurderinger skal foretas. Dette illustreres i Rt. 2007 s. 425 (heretter «Rikstoto») hvor spørsmålet om en spillegevinst (rent formuestap) hadde erstatningsrettslig vern ble vurdert etter en konkret og bred avveining. Sentrale momenter i vurderingen var skadelidtes berettigede forventninger, skadevolders skyld og skadevolders behov for avgrensning.<sup>35</sup>

Flere av momentene som vektlegges ved vurderingen av erstatningsrettslig vern, henger nært sammen med vurderingen av de tradisjonelle grunnvilkårene. Vurderingen har for det første en forbindelse til spørsmålet om ansvarsgrunnlag etter culpanormen om uaktsom skadeforvoldelse.<sup>36</sup> Etter normen er en handling vanligvis uaktsom når den objektivt sett strider mot en handlenorm og skadevolder har utvist skyld. Ettersom det i utgangspunktet er rettmessig å påføre tredjemann et rent formuestap, må det ved slike tap påvises at skadevolder hadde en aktsomhetsplikt i den konkrete saken til å ikke påføre tredjemann det rene formuestapet. Skadevolders skyld og skadelidtes berettigede forventninger står også sentralt i denne sammensatte og skjønnsmessige vurderingen.

Vurderingen av erstatningsrettslig vern har også en forbindelse til spørsmålet om tapet er en adekvat følge av den skadevoldende handlingen, herunder spørsmålet om rettslig årsakssammenheng.<sup>37</sup> Etter adekvanslæren vurderes årsaksforbindelsen mellom tapet og ansvarsgrunnlaget. Her avgrenses det mot tap som er så «upåregnelig, fjern og avledet» fra skadevolders ansvarsbetingende handling, at det ikke er «rimelig å knytte ansvar til den».<sup>38</sup> Det beror ofte på en konkret bred interesseavveining hvor sentrale momenter er skadevolders skyld

---

<sup>33</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 57

<sup>34</sup> Jf. Thorson (2011) s. 321

<sup>35</sup> Hjelmeng (2017) s. 177

<sup>36</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 60 med henvisning til Thorson (2011) s. 77.

<sup>37</sup> Hagstrøm og Stenvik (2019) s. 60

<sup>38</sup> Jf. Rt. 2007 s. 172 (Schizofreni) avsnitt 66

og om tredjemann har en konkret og nærliggende interesse om å kreve erstatning for det rene formuestapet.<sup>39</sup>

Vurderingstema erstatningsrettslig vern, vurderingen av ansvarsgrunnlag og vurderingen av adekvans har altså overlappende meningsinnhold. Det gjør det vanskelig å vite hvor de ulike momentene skal vurderes. Som et resultat av dette, blir vurderingene ofte sammensatte og vanskelig å holde fra hverandre i praksis.<sup>40</sup> Teorien har diskutert om avgrensning av ansvar generelt bør behandles etter grunnvilkårene eller som en egen vurdering.<sup>41</sup> De ulike tilnærmingene i rettspraksis viser imidlertid at avgrensningsspørsmålet ikke kan fastsettes generelt, men at det må fastlegges ut fra hva som er hensiktsmessig og nødvendig for å oppnå et rimelig resultat i den aktuelle saken.<sup>42</sup>

Det er altså et særlig behov for en individuell tilnærming ved erstatningsspørsmål knyttet til tredjemanns rene formuestap. Ettersom vurderingene er så konkrete og preget av det enkelte faktum, er det utfordrende å fastlegge retningslinjer for hvordan like typetilfeller skal behandles. Man får altså løst det enkelte tilfellet, for eksempel om prostitusjonsinntekter er erstatningsrettslig vernet i den konkrete saken, men avgjørelsene gir liten veiledning til hvordan senere tilfeller med et annet faktum skal behandles.<sup>43</sup> For å få en tilstrekkelig presis norm ved så konkrete og sammensatte vurderinger er det «behov for utpensling gjennom et større antall saker».<sup>44</sup>

På denne bakgrunn må det i neste kapittel foretas en grundig analyse av de fire Bori-dommene, for å forsøke å utpensle retningslinjer for hvordan erstatningsspørsmålet i oppgaven skal vurderes i senere saker og hva som skal til for å kreve erstatning etter regelen.

---

<sup>39</sup> Kjelland (2019) s. 301

<sup>40</sup> Tande (2021) s. 67

<sup>41</sup> Tande (2021) s. 95 og Hjelmeng (2017) s. 180.

<sup>42</sup> Se eksempelvis Rt. 2007 s. 425 (Rikstoto) hvor vurderingen av erstatningsrettslig vern ble foretatt i forbindelse med vurderingen av ansvarsgrunnlag, og Høyesteretts tilnærming i Rt. 1992 s. 453 (Furunkulose). Saken gjaldt spørsmål om erstatning for rene formuestap, og Høyesterett foretok en vurdering av interessevern løst fra grunnvilkårene innledningsvis.

<sup>43</sup> I HR-2017-2352-A (Prostitusjon) ble spørsmålet om tapte prostitusjonsinntekter (rent formuestap) hadde erstatningsrettslig vern behandlet som et eget grunnvilkår. Etter en bred og konkret helhetsvurdering hvor blant annet hensynet til skadelidte og samfunnet mer generelt ble vektlagt, kom Høyesterett til at de tapte prostitusjonsinntektene ikke hadde erstatningsrettslig vern. Det avgjørende i saken var at interessen ikke «fortjener rettsordenens beskyttelse».

<sup>44</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 62

# 3 Ansvarshavende sitt erstatningsansvar etter deliktsansvaret

## 3.1 Hvordan skal erstatningsspørsmålet vurderes?

### 3.1.1 Innledning

Dette punktet skal avklare hvordan erstatningsspørsmålet skal vurderes hvor tredjemann krever erstatning etter deliktsansvaret for rene formuestap som følge av at ansvarshavende ikke har overholdt sine ansvarsroller.

For å avklare dette, må det foretas en analyse av Høyesteretts tilnærming til erstatningsspørsmålet i Bori-dommene hvor tilsvarende erstatningsspørsmål ble vurdert. Domsgrunnene i Bori-dommene er utførlige og lange. Analysen av dommene i neste punkt, er begrenset til en kort redegjørelse av sakens faktum og det som er relevant for å synliggjøre hvordan erstatningsspørsmålet skal vurderes. Av hensyn til ordgrensen, avgrenses det mot mindretallets oppfatning i de to første sakene.

### 3.1.2 Hvordan vurderte Høyesterett erstatningsspørsmålet i Bori-dommene?

#### Rt. 2015 s. 276 (heretter «Bori I»)

Den første dommen i rekken av avgjørelser som tok stilling til oppgavens erstatningsspørsmål er Bori I. I saken hadde et boligbyggelag i forbindelse med totalreovering av en eldre bygning til leiligheter, påtatt seg ansvaret som ansvarlig utførende og kontrollerende etter avtale med tiltakshaver. Etter boligen var solgt og overdratt til et borettslag, ble det avdekket massive konstruksjonsfeil ved bygget. Feilene skyldtes at det ansvarlige foretaket hadde begått grove overtredelser av sine ansvarsroller etter plan- og bygningsloven. Pliktbruddet var årsaken til at boligkomplekset fikk den midlertidige brukstillatelsen, og dermed årsaken til at boligkjøperne i borettslaget kjøpte leiligheter. Borettslaget krevde erstatning etter deliktsansvaret fra det ansvarlige foretaket.

Det overordnede spørsmålet for Høyesterett var om borettslaget kunne holde det ansvarlige foretaket erstatningsansvarlig for pliktbruddet etter arbeidsgiveransvaret i skadeerstatningsloven § 2-1 nr. 1.

Førstvoterende kommenterte først at vilkårene om økonomisk tap og årsakssammenheng, både faktisk og rettslig, ikke var problematisk.<sup>45</sup> Etter dette sluttet førstvoterende seg til lagmannsrettens behandling av uaktsomhetsspørsmålet, og uttalte at «det kan simpelthen ikke være forenlig med en forsvarlig fremgangsmåte for den ansvarlig kontrollerende for utførelsen å gi klarsignal til brukstillatelse for et bygg med så store feil og mangler».<sup>46</sup> Selv om det ikke ble sagt direkte, fremstod det som flertallet konstaterte ansvarsgrunnlaget her.

Basert på det foregående, fremstod det som at Høyesterett innledet erstatningsvurderingen med å konkludere med at de tre grunnvilkårene var oppfylt. Sakens kjernesporsmål var videre om det ansvarlige foretaket:

«[...] likevel ikke er erstatningsansvarlig ovenfor [boligkjøperne] fordi forsømmelsen gjelder offentligrettslige plikter som ikke kan påberopes av tredjemann som grunnlag for erstatning etter skadeserstatningsloven § 2-1.»<sup>47</sup>

Før vurderingstema ble utpenslet, bemerket førstvoterende at avgrensningsspørsmålet ikke var vurdert før. Det var ingen autorative rettskilder for at erstatningsansvar uten videre skulle avgrenses, fordi bruddet var offentligrettslig eller fordi det var en tredjemann som krevde erstatning for et rent formuestap. Hvorvidt ansvaret burde avgrenses, måtte:

«[...] bero på en bredere avveining, hvor tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter vil inngå.»<sup>48</sup>

Høyesterett sammenlignet vurderingen med Høyesteretts tilnærming til erstatningsspørsmålet i Rt. 1992 s. 453 (heretter «Furunkulose»<sup>49</sup>) og Rt. 2008 s. 1078 (heretter «ACE-dommen»<sup>50</sup>).

---

<sup>45</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 21

<sup>46</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 22 og 23 og LE-2013-146339

<sup>47</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 24

<sup>48</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 26

<sup>49</sup> Se nærmere redegjørelse for dommen i fotnote 42.

<sup>50</sup> Rt. 2008 s. 1078 (ACE) gjaldt spørsmål om erstatning for tredjemanns rene formuestap som følge av villedende informasjon. I saken etablerte Høyesterett et nytt ansvarsgrunnlag for å knytte ansvar til skadevolders ansvarsbetingende handling.

Videre ble det bemerket at det ansvarlige foretaket i saken «opptrådte uforsvarlig nettopp med henblikk på den tapssituasjonen som oppstod» for borettslaget.

Høyesterett vurderte deretter momentene i den brede avveiningen. Her ble det lagt vekt på at plan- og bygningsloven ivaretok private hensyn. En tredjemann som kjøpte bolig hadde en rimelig og berettiget forventning om at de offentligrettslige pliktene ble overholdt, og at boligen var i tråd med byggetillatelsen. Det ble også lagt til grunn at private tredjemenn kunne håndheve offentligrettslige plikter etter plan- og bygningsloven.<sup>51</sup> Det nærmere innholdet i den brede avveiningen er tema i punkt 3.2, og jeg nøyer meg derfor med å vise til noen hovedtrekk her.

Etter vurderingen konkluderte Høyesterett med at erstatningsansvaret ikke kunne avgrenses. Som argument for sin konklusjon viste Høyesterett til «den mer alminnelige rettsutvikling med hensyn til erstatningsansvar for svikt i kontrollfunksjoner og et strengt profesjonsansvar, også for tredjemanns rene formuestap, jf. Rt. 2008 s. 1078».<sup>52</sup>

Under dissens (3-2) kom Høyesterett til at det ansvarlige foretaket hadde handlet uaktsomt i henhold til skadeerstatningsloven § 2-1 nr. 1, og at boligkjøperne kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret.

Som en oppsummering, fremstod det som at flertallet innledet vurderingen av erstatningsspørsmålet med å behandle de tre grunnvilkårene. Etter dette stilte de spørsmål om erstatningsansvaret *burde* vært avgrenset etter en bred avveining med flere momenter. Den brede avveiningen hadde likhetstrekk med avgrensingsvurderinger som blir foretatt i forbindelse med tredjemanns rene formuestap.<sup>53</sup> Det samsvarte også med at Høyesterett sammenlignet vurderingen med Furunkulose-dommen og ACE-dommen som gjaldt spørsmål om avgrensning av ansvar ved rene formuestap og tredjemannstap.

Hvordan vurderingen skulle foretas i senere saker, var uklart etter Bori I. Som nevnt i punkt 2.2 trenger man flere dommer for å utpense en presis regel ved erstatningsspørsmål som omhandler tredjemanns rene formuestap.

---

<sup>51</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 27-33

<sup>52</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 34

<sup>53</sup> Se nærmere om avgrensingsvurderinger i forbindelse med tredjemanns rene formuestap i punkt 2.2.

## HR-2017-1834-A (heretter «Bori II»)

To år senere ble spørsmålet vurdert igjen av Høyesterett i Bori II. I saken hadde tiltakshaver ved oppføring av en enebolig med separat hybelleilighet engasjert en tømrer gjennom sitt enkeltmannsforetak. Tømreren skulle være ansvarlig søkende, utførende og kontrollerende ved oppføringen av eneboligen. Underveis i byggeprosessen ønsket tiltakshaver at tømreren skulle gjøre endringer som medførte brudd på et forskriftsmessig brannskille mellom boligen og hybelleiligheten. Tømreren utførte arbeidet, men opplyste ikke om endringen i kontrollerklæringen til kommunen. Boligen fikk derfor ferdigattest i 2006 på sviktende premisser, og ble solgt og overtatt av boligkjøperne A. Boligkjøperne A solgte boligen videre i 2008 til boligkjøperne B, som igjen solgte boligen til boligkjøperne C i 2012. Boligen ble altså solgt to ganger etter førstegangskjøperne overtok, og ved begge overdragelsene ble det tegnet eierskifteforsikring hos samme forsikringsselskap.

Etter boligkjøperne C overtok, ble det avdekket flere feil ved boligen. I samsvar med eierskifteforsikringen utbetalte forsikringsselskapet et prisavslag for utbedringskostnadene som påløp for boligkjøperne. Etter utbetalingen krevde forsikringsselskapet erstatning fra tømreren for den delen av prisavslaget som knyttet seg til at boligen ikke tilfredstilte kravet til brannceller.

Spørsmålet for Høyesterett var om forsikringsselskapet kunne kreve erstatning fra tømreren etter deliktsansvaret for feilene som skyldtes at de ikke hadde overholdt sine ansvarsroller.<sup>54</sup> Høyesterett tok utgangspunkt i de sentrale premissene fra Bori I. Et ansvarlig foretak *kan* holdes erstatningsansvarlig av en tredjemann etter deliktsansvaret for brudd på ansvarsroller etter plan- og bygningsloven.<sup>55</sup> Deretter oppstilte førstvoterende vurderingstema som skulle bli vurdert:

«Anvendelse av disse utgangspunktene innebærer at det ikke er utelukket at [skadelidte] i denne saken kan ha et erstatningskrav overfor [skadevolder]. Det må likevel undergis en nærmere vurdering om det er grunnlag for erstatning i dette tilfellet. Vurderingen må bygge på den faktiske situasjonen, de hensynene som gjør seg gjeldende, og de rettslige utgangspunktene som følger blant annet av Bori-dommen».<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Ansvarsgrunnlaget i dommen var den ulovfestede culpanormen.

<sup>55</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 32-36

<sup>56</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 37

Det første flertallet vurderte var hvordan erstatningskravet i saken hadde oppstått og kravets nærhet til kontraktsforholdet.<sup>57</sup> Erstatningskravet i saken var et regresskrav fra forsikringsselskapet. Det var knyttet til prisavslaget som ble utbetalt ved det siste salget av boligen. Videre ble det lagt vekt på at et prisavslag var en kontraktsrettslig misligholdsbeføyelse, slik at erstatningskravet hadde nær tilknytning til kontraktsforholdet mellom boligkjøperne B og C. Flertallet nevnte imidlertid ikke hvilken betydning de to vurderingene skulle ha for vurderingen av erstatningsspørsmålet.

Etter vurderingen av de to spørsmålene, gjenga flertallet de sentrale premissene fra Bori I.<sup>58</sup> Deretter foretok flertallet en generell og konkret vurdering av erstatningsansvarets rekkevidde i lys av momentene fra den brede avveiningen i Bori I. I vurderingen ble det lagt vekt på at tømmeren ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt, at feilene lot seg utbedre med relativt begrensede kostnader og at pliktbruddet ikke hadde satt boligkjøperne i en vanskelig stilling.<sup>59</sup> Flertallet kom på denne bakgrunn til at erstatningsansvaret måtte avgrenses.<sup>60</sup>

Under dissens (4-1) kom flertallet til at forsikringsselskapet ikke kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret i saken.

Basert på analysen av Bori II, fremstod det som at flertallet av dommerne vurderte erstatningsspørsmålet gjennom en generell vurdering av erstatningsansvarets rekkevidde. Vurderingen ble ikke knyttet opp mot grunnvilkårene som i Bori I, men i lys av hvordan kravet hadde oppstått, kravets nærhet til kontraktsforholdet og momentene i den brede avveiningen fra Bori I. At flertallet la vekt på hvordan kravet hadde oppstått og kravets nærhet til kontraktsforholdet, var nok et resultat av at de ved utpensling av vurderingstema åpnet for at vurderingen kunne «bygge på den faktiske situasjonen [og] de hensynene som gjør seg gjeldende». De to momentene var ikke tema for Høyesterett i Bori I.

Høyesterett tilnærmet seg altså erstatningsspørsmålet på to ulike måter i de to første dommene. Det gjør det vanskelig å gi en klar regel for hvordan vurderingen skal foretas i senere avgjørelser. Skal tilnærmingen i Bori I benyttes, eller tilnærmingen i Bori II?

---

<sup>57</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 38-47

<sup>58</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 48-49

<sup>59</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 50-54

<sup>60</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 55



## **HR-2020-312-A (heretter «Bori III»)**

Den tredje gangen spørsmålet ble vurdert av Høyesterett, var i Bori III. Ved oppføring av nye eneboliger pådro en arkitekt seg ansvaret som ansvarlig søker for byggeprosjektet, etter kontrakt med tiltakshaver. Arkitekten hadde ikke sørget for at noen var ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner. Som en konsekvens av dette, fikk boligene massive feil knyttet til utilfredsstillende bygningsmessig standard. Etter boligen var kjøpt og overtatt av boligkjøperne, ble feilene avdekket og utbedringskostnader påløp for boligkjøperne. Boligkjøperne krevde erstatning etter deliktsansvaret direkte fra arkitekten for at han ikke hadde overholdt sine offentligrettslige ansvarsroller.

Spørsmålet for Høyesterett var om det ansvarlige foretaket kunne holdes erstatningsansvarlig for boligkjøpernes tap etter skadeerstatningsloven § 2-1 nr. 1. Vilkårene om økonomisk tap og årsakssammenheng var ikke problematisk.<sup>61</sup> Sakens hovedproblemstillinger var om det ansvarlige foretaket hadde handlet uaktsomt ved å ikke overholde sine ansvarsroller, og om boligkjøperne hadde erstatningsrettslig vern.

Før sakens hovedproblemstillinger ble vurdert, kom Høyesterett med noen erstatningsrettslige utgangspunkter. Høyesterett innledet med å legge til grunn at boligkjøperne kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret, selv om arkitekten og boligkjøperne ikke stod i et kontraktsforhold og arkitektens ansvarsrolle var offentligrettslig. Begrunnelsen for dette var at det alminnelige erstatningsrettslige skyldansvaret var en «en grunnpilar i vår rettsorden».<sup>62</sup>

Retten bemerket imidlertid at det må oppstilles en grense for erstatningsansvar etter deliktsansvaret ved tredjemanns rene formuestap for at kravet ikke skal bli for stort og uoversiktlig.<sup>63</sup> Som begrunnelse for sitt standpunkt, viste Høyesterett til Rt. 1981 s. 462 (Malvik) hvor Høyesterett vurderte om erstatningsansvar kunne avgrenses etter en vurdering av om skadelidte hadde erstatningsrettslig vern og ACE-dommen hvor ansvaret ble avgrenset etter avgrensningskriteriene i informasjonsansvaret.<sup>64</sup>

Etter en gjennomgang av de sentrale premissene i Bori I,<sup>65</sup> uttalte Høyesterett at den brede avveiningen fra dommen var en avgrensningsvurdering tilpasset formuesskadene i disse

---

<sup>61</sup> HR-2020-312-A avsnitt 34

<sup>62</sup> HR-2020-312-A avsnitt 36 med videre henvisning til Rt. 2012 s. 1444 avsnitt 31.

<sup>63</sup> HR-2020-312-A avsnitt 37

<sup>64</sup> HR-2020-312-A avsnitt 37-39. Se nærmere redegjørelse for Rt. 2008 s. 1078 (ACE) i fotnote 50.

<sup>65</sup> HR-2020-312-A avsnitt 40-43

typetilfellene. Høyesterett mente at vurderingen «gjærne» kunne behandles under overskriften erstatningsrettslig vern, men at den ikke *måtte* behandles på denne måten. Det samsvarte også med at førstvoterende uttalte at:

«Når jeg snart går over til mer konkret å drøfte erstatningsspørsmålet, vil jeg på denne bakgrunn innledningsvis ta stilling til om det foreligger ansvarsgrunnlag ved uaktsomme pliktbrudd fra Solems side. Deretter foretar jeg – med utgangspunkt i kriteriene i de dommene jeg har nevnt – en samlet avveining av om boligkjøpernes interesser er erstatningsrettslig vernet. Jeg presiserer imidlertid at spørsmålet om interessevern – i hvert fall på formueskadenes område – henger nært sammen med adekvansspørsmålet og spørsmålet om ansvarsgrunnlag. Et stykke på vei kan det derfor være noe av en smakssak hvilken overskrift det enkelte moment behandles under.»<sup>66</sup>

Med uttalelsen åpnet Høyesterett for at avgrensningsvurderingen fra Bori I også kunne behandles etter en vurdering av adekvans og ansvarsgrunnlag. At avgrensningsvurderingen ved tredjemanns rene formuestap er overlappende og langt på vei kan foretas på flere måter, harmonerer godt med gjennomgangen i punkt 2.2. Høyesterett valgte i den konkrete saken å behandle vurderingen under overskriften erstatningsrettslig vern uten å begrunne nærmere hvorfor.

Høyesterett avkreftet deretter at det eksisterer et eget Bori-ansvar. Etter Bori I og Bori II var det diskutert om Høyesterett med den brede avveiningen oppstilte et nytt ansvarsgrunnlag som i ACE-dommen.<sup>67</sup> Det ble derfor uttalt at det «ikke er særlig treffende å snakke om et eget «Bori-ansvar», slik det har vært tilløp til i juridisk teori og blant praktikere. De alminnelige erstatningsvilkårene må være oppfylt også når kravene knytter seg til forsømmelser på plan- og bygningslovens område, og det gjelder ikke noe eget og skjerpet skyldkrav».<sup>68</sup>

Etter de erstatningsrettslige utgangspunkter var gjengitt, vurderte Høyesterett ansvarsgrunnlaget og kom til at det i «utgangspunktet foreligger et ansvarsgrunnlag».<sup>69</sup> Ettersom de tre grunnvilkårene var oppfylt, gjenstod spørsmålet om «erstatningskravet likevel

---

<sup>66</sup> HR-2020-312-A avsnitt 46

<sup>67</sup> Skjefstad og Tørum (2020) s. 139

<sup>68</sup> HR-2020-312-A avsnitt 44 og se fotnote 50 om Rt. 2008 s. 1078 (ACE).

<sup>69</sup> HR-2020-312-A avsnitt 56-69

ikke kan tas til følge».<sup>70</sup> Før retten foretok vurderingen, ble vurderingstema for vurderingen oppstilt:

«Ved vurderingen under dette punktet tar jeg utgangspunkt i de alminnelige rettslige utgangspunktene om avgrensning av ansvaret overfor tredjeparter for formuestap, som jeg har gjennomgått. Skadelidtes berettigede forventninger står her helt sentralt. Jeg ser videre hen til de avgrensningskriterier som er utviklet i rettspraksis om informasjonsansvaret og mer spesielt til momentene i avsnitt 26 i Rt-2015-276 Bori.»<sup>71</sup>

Vurderingstema skilte seg fra vurderingstemaene i Bori I og Bori II. Momentene i den brede avveiningen fra Bori I skulle vurderes, men også avgrensningskriteriene fra informasjonsansvaret. Høyesterett forklarte ikke nærmere hva som lå i det nye vurderingstema, og i den konkrete vurderingen nevnte heller ikke Høyesterett kriteriene fra informasjonsansvaret.<sup>72</sup> Det ble bare lagt vekt på at boligkjøperne var førstegangskjøpere, at feilene var massive og at det ansvarlige foretakets pliktbrudd var grovt. Til tross for at Høyesterett oppstilte et nytt vurderingstema, fremstod det likevel som at Høyesterett i den konkrete vurderingen bare foretok en bred avveining i lys av momentene fra Bori I. Etter vurderingen kom Høyesterett til at boligkjøperne i saken hadde erstatningsrettslig vern, og at ansvaret ikke kunne avgrenses.

Enstemmig konkluderte Høyesterett med at boligkjøperne kunne kreve erstatning fra arkitekten etter deliktsansvaret.<sup>73</sup>

Basert på analysen av Bori III, var det helt klart at Høyesterett ikke oppstilte et nytt ansvarsgrunnlag i Bori I. Erstatningsspørsmålet måtte avgjøres etter de tre grunnvilkårene, samt en vurdering av om skadevolders ansvars burde vært avgrenset fordi det var tale om tredjemanns rene formuestap. I dommen valgte Høyesterett å behandle avgrensningsvurderingen under overskriften erstatningsrettslig vern, men det ble åpnet for at den også kunne foretas etter en vurdering av adekvans og ansvarsgrunnlag. Førstvoterendes spørsmålsstilling og vurdering i Bori III har likhetstrekk med flertallets tilnærming i Bori I. Grunnvilkårene ble avklart først, også ble det vurdert om ansvaret burde vært avgrenset etter

---

<sup>70</sup> HR-2020-312-A avsnitt 70

<sup>71</sup> HR-2020-312-A avsnitt 72

<sup>72</sup> HR-2020-312-A avsnitt 73-80

<sup>73</sup> HR-2020-312-A avsnitt 81

en bred avveining. Ettersom vurderingen foretas likt i Bori I og Bori III, taler det for at erstatningsspørsmålet skal vurderes på denne måten og ikke slik det ble gjort i Bori II.

Hvilket vurderingstema som skal benyttes i avgrensingsvurderingen, var imidlertid ikke klart etter Bori III. I Bori I var vurderingstema bare den brede avveiningen, mens det i Bori II var momentene i den brede avveiningen sammenholdt med hvordan kravet hadde oppstått og kravets nærhet til kontraktsforholdet. I Bori III kom det enda et nytt vurderingstema. Vurderingstema la opp til en vurdering av momentene fra Bori I, men nevnte ikke momentene fra Bori II. I stedet åpnet vurderingstema for at det kunne legges vekt på avgrensningskriteriene fra informasjonsansvaret, men uten at Høyesterett faktisk valgte å bruke dem. Det er med andre ord fremdeles uklart hvilket vurderingstema som skal benyttes ved vurderingen av erstatningsspørsmålet i senere saker.

#### **HR-2021-2201-A (heretter «Bori IV»)**

Den foreløpig siste dommen som kan gi føringer for hvordan erstatningsspørsmålet skal vurderes er Bori IV. I saken hadde en entreprenør oppført et større leilighetskompleks etter kontrakt med tiltakshaver. Entreprenøren var også gjennom kontrakt med tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarlig utførende og kontrollerende for tømmerarbeidet. Etter leilighetskomplekset ble overdratt til et borettslag, ble det avdekket feil ved fasaden som skyldtes at entreprenøren ikke hadde overholdt sine ansvarsroller. På denne bakgrunn krevde boligkjøperne erstatning fra entreprenøren etter deliktsansvaret for utbedringskostnadene som påløp.

Før den konkrete vurderingen av saken, vurderte Høyesterett hvordan erstatningsspørsmålet skulle løses. Erstatningsspørsmålet i saken var på «et område der utformingen av en tilstrekkelig presis norm for slikt ansvar påkaller behov for utpensling gjennom et større antall saker».<sup>74</sup> Høyesterett tok utgangspunkt i hvordan de tidligere Bori-dommene hadde vurdert spørsmålet, og konkluderte med at:

«[d]et har vært diskutert hvorvidt den norm som ble etablert i Bori-dommen, knytter seg til ansvarsgrunnlaget eller gjelder erstatningsrettslig vern. Uansett hvordan en bedømmer dette spørsmålet mer systematisk, viser rettspraksis at avgrensningskriteriene

---

<sup>74</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 62-71

som er trukket frem i Bori-dommen avsnitt 26, gir anvisning på en streng norm. Det skal altså mye til før et slikt ansvar inntreer». <sup>75</sup>

I den konkrete vurderingen i saken la Høyesterett vekt på at boligkjøperne ikke var utsatt for et betydelig tap og at feilene ikke berørte bokkvaliteten til den enkelte beboer. <sup>76</sup> På denne bakgrunn konkluderte Høyesterett med at entreprenørens pliktbrudd ikke falt inn under den strenge normen, og at erstatningsansvaret måtte avgrenses.

Enstemmig kom Høyesterett til at boligkjøperne i saken ikke kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret. <sup>77</sup>

Etter Bori IV fremstod det som klart at den brede avveiningen fra Bori I, var det sentrale vurderingstema ved spørsmålet om det ansvarlige foretakets erstatningsansvar skulle avgrenses. De øvrige momentene fra Bori II og Bori III ble ikke nevnt. Høyesterett presiserte også at det var uten betydning hvor avgrensningen ble foretatt, så lenge momentene fra den brede avveiningen ble vurdert.

At den brede avveiningen fra Bori I er det sentrale vurderingstema, underbygges også av at dette vurderingstema ble anvendt i LE-2021-66799 som ble avsagt etter de fire Bori-dommene. Saken gjaldt spørsmål om et sameie kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret ved brudd på ansvarsroller etter plan- og bygningsloven. Med henvisning til Bori-dommene, uttalte retten at erstatningsspørsmålet i saken måtte avgjøres etter en vurdering av om de tre grunnvilkårene var oppfylt, og etter en bred avveining etter avgrensningskriteriene fra Bori I.

### **3.1.3 Konklusjon**

Basert på analysen, er det klart at tredjemann *kan* kreve erstatning for rene formuestap etter deliktsansvaret fra ansvarshavende som har brutt sine plikter etter plan- og bygningsloven. Det eksisterer ikke et eget Bori-ansvar. De tre grunnvilkårene for erstatning må være oppfylt, og det må vurderes om ansvarshavende sitt erstatningsansvar skal avgrenses.

Hvilket vurderingstema erstatningsansvaret skal avgrenses etter, synes å være avklart etter Bori IV. Avgrensningsspørsmålet skal avgjøres etter en vurdering av om ansvarshavende bør holdes

---

<sup>75</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 72

<sup>76</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 82-85

<sup>77</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 86

ansvarlig etter en «bredere avveining, hvor tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter vil inngå».<sup>78</sup> Avgrensningen kan gjøres etter en vurdering av ansvar grunnlag og som en vurdering av erstatningsrettslig vern. Det er en smakssak hvor de ulike avgrensingskriteriene vurderes.

Innholdet og retningslinjene i avgrensingsvurderingen som er utpenslet i rettspraksis, er tema i neste punkt.

## **3.2 Hva skal til for å kreve erstatning?**

### **3.2.1 Innledning**

I dette punktet skal det avklares hva som skal til for at en tredjemann kan kreve erstatning etter deliktsansvaret for at ansvarshavende ikke har overholdt sine ansvarsroller etter plan- og bygningsloven.

Hvorvidt erstatning kan kreves, avhenger av om de tre grunnvilkårene er oppfylt og om det ansvarlige foretakets erstatningsansvar skal avgrenses. Avgrensningsspørsmålet skal avgjøres etter en bred avveining av om ansvarshavende *bør* holdes ansvarlig, og «hvor tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter vil inngå».<sup>79</sup> Tema i den videre fremstillingen er hva som er innholdet og retningslinjene i avgrensingsvurderingen. Momentene inngår i en sammensatt og konkret vurdering, og vil derfor være delvis overlappende.<sup>80</sup> I praksis er det derfor ikke en isolert vurdering av hvert enkelt moment. Likevel har jeg valgt en slik tilnærming, fordi det gir en mer ryddig og systematisk fremstilling av normens innhold.

Hva de ulike momentene innebærer og hvilken vekt de ulike momentene har, skal i de neste punktene fastlegges på bakgrunn av Høyesteretts vurderinger i Bori-dommene. På bakgrunn av analysen, skal det i punkt 3.2.5 gis en oppsummering av hva som skal til for at en tredjemann typisk kan kreve erstatning i oppgavens typetilfelle.

---

<sup>78</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 26

<sup>79</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 26

<sup>80</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 73

### 3.2.2 «[T]apssituasjonen»

Det første momentet som skal vektlegges er «tapssituasjonen». Her er det relevant å vurdere hvilke økonomiske konsekvenser det ansvarlige foretakets pliktbrudd har for tredjemann. Hvor store de økonomiske konsekvensene må være for at tapssituasjonen skal være et argument for erstatning, må vurderes nærmere.

I Bori I ble feilene ved boligkomplekset i saken beskrevet som så «massive» at mye av arbeidet måtte gjøres på nytt.<sup>81</sup> Utbedringskostnadene utgjorde omtrent 2,9 millioner kroner for hele borettslaget, og Høyesterett bemerket at bygningen hadde «så store mangler med hensyn til lovbestemte krav at disse ville ha gitt grunnlag for heving av kjøpet overfor selger».<sup>82</sup> Vilkåret for heving i kontraktsforhold er at det må foreligge et *vesentlig avtalebrudd*.<sup>83</sup> At tapet må være *vesentlig* og utgjøre et *avtalebrudd*, er ikke vilkår for å kreve erstatning i norsk rett. Et så strengt krav bryter med de alminnelige erstatningsrettslige reglene, men det fremstod likevel som at Høyesterett oppstilte et krav om heving med uttalelsen.<sup>84</sup>

Som en oppsummering, fremstod det etter Bori I som at tapssituasjonen krevde at det ansvarlige foretakets pliktbrudd må ha resultert i så store økonomiske konsekvenser for tredjemann at det kunne vært krevd heving. Det var tilfellet i saken hvor boligkomplekset hadde *massive* feil og store økonomiske konsekvenser. Utover disse beskrivelsene, ga ikke Høyesterett mer veiledning for hvor omfattende feilene måtte være eller hvor store utbedringskostnadene måtte være.

I Bori II konkluderte Høyesterett med at forsikringsselskapet ikke kunne kreve erstatning fordi feilene «lot seg utbedre ved relativt begrensede kostnader. Feilene var ikke av en slik karakter at de kunne gi grunnlag for et krav om heving av kjøpet».<sup>85</sup>

Med konklusjonen fulgte Høyesterett opp standpunktet fra Bori I om at de økonomiske konsekvensene for kjøper måtte være så store som ved heving. I saken var ikke feilene «massive» som i Bori I, og de økonomiske konsekvensene på omtrent 270 000 kroner var bare nok til et prisavslag.<sup>86</sup> Selv om Høyesterett ikke nevnte det, kan det også ha hatt betydning for

---

<sup>81</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 4 og 21

<sup>82</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 21 og 34

<sup>83</sup> Hagstrøm m.fl. (2021) s. 449

<sup>84</sup> Skoghøy (2016) s. 210 og Skjefstad og Tørum (2020) s. 131.

<sup>85</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 52

<sup>86</sup> Et prisavslag krever bare at det foreligger en mangel ved avtalen, og er mindre strengt enn hevingsvilkåret, jf. Hagstrøm m.fl. (2021) s. 432.

standpunktet at boligkjøperen i saken hadde fått dekket utbedringskostnadene av et forsikringsselskap. Boligkjøperen i saken led derfor egentlig ikke et tap.

Feilene ved boligen i Bori III ble av Høyesterett beskrevet som «massive» ved at «tak, vegger og terrasser måtte rives og bygges opp på nytt. Kjøperne av de enkelte boligene er hver påført kostnader på rundt tre millioner kroner – ikke langt fra halvparten av kjøpesummen».<sup>87</sup> I saken ble det lagt vekt på at tapet stilte boligkjøperne i en vanskelig situasjon, og at boligkjøperne ikke hadde mulighet til å forsikre seg mot tapet slik som det ansvarlige foretaket.

Dommen opprettholdt standpunktet om at den ansvarliges pliktbrudd måtte resultere i *massive* feil ved boligen, og at pliktbruddet måtte ha store økonomiske konsekvenser for boligkjøperne. Høyesterett ga også føringer om at utbedringskostnader som nærmer seg halvparten av kontraktssummen, var store økonomiske konsekvenser. Det ble også bekreftet at det er av betydning om en av partene kan få erstattet tapet av et forsikringsselskap. Kravet om heving blir imidlertid ikke nevnt.

I Bori IV kom Høyesterett med enda klarere føringer. Tapssituasjonen er et sterkt argument for erstatning, hvis tredjemann har blitt «påført et betydelig tap og er satt i en vanskelig situasjon».<sup>88</sup> Utbedringskostnadene i saken var på omtrent 5000 kroner per boenhet, og utgjorde ikke mer enn 0,3 prosent av de samlede byggekostnadene. Feilene var ikke «massive» som i Bori I og Bori III. Det ble også bemerket at «feil og mangler som har funnet sin løsning på annet erstatningsgrunnlag» ikke kunne bli vektlagt ved vurderingen av om feilene var «massive».<sup>89</sup> Høyesterett opprettholdt altså standpunktet fra de tidligere dommene om at feilene må være *massive* og resultere i store utbedringskostnader for tredjemann. Kravet om heving blir heller ikke nevnt her.

Som en oppsummering, fremstod det som at oppfatningen om at feilene ved boligen må tilfredsstillende kravene til heving har blitt tatt helt avstand fra etter Bori III og Bori IV. Likevel stilles det strenge krav til tredjemann sin tapssituasjon for at det skal være et argument for erstatning. Feilene ved boligen må kvalifiseres som *massive* og utgjøre et *betydelig tap* for kjøperne slik at de *settes i en vanskelig situasjon*. Ingen av dommene gir en klar sum for utbedringskostnadene. Likevel kan et veiledende synspunkt være at kostnader som utgjør mer

---

<sup>87</sup> HR-2020-312-A avsnitt 80

<sup>88</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 73

<sup>89</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 85



enn halvparten av boligens kjøpesum, taler for erstatning. Det kan også være av betydning om boligkjøperne eller det ansvarlige foretaket kan få dekket sitt tap gjennom forsikring. Feil og mangler som har blitt kompensert på en annen måte, kan ikke trekkes inn i vurderingen.

Tapssituasjonen synes å ha stor betydning for om skadevolders ansvar skal avgrenses etter den brede avveiningen. Dette kommer særlig til uttrykk i Bori IV hvor Høyesterett konkluderte med at det ikke kunne kreves erstatning i saken etter bare å ha vurdert tapssituasjonen for boligkjøperne, og ikke de øvrige momentene. Tilsynelatende virker det derfor som at Høyesterett legger stor vekt på rimelighet, ettersom det vil være urimelig at tredjemann skal måtte bære et betydelig tap alene hvis det er det ansvarlige foretaket sin feil.

### **3.2.3 «[K]arakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes»**

Det neste som inngår i den brede avveiningen er «karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes». Slik jeg tolker vurderingstema knytter ordet «karakteren» seg til både «pliktbruddet» og «de interesser som beskyttes».

Den videre fremstillingen vil først analysere (1) hva som ligger i at «pliktbruddet» og «de interesser som beskyttes» skal vektlegges. Deretter belyses det (2) hva som ligger i at «karakteren» av «de interesser som beskyttes» skal vektlegges, og til slutt (3) hva som ligger i at «karakteren» av «pliktbruddet» skal inngå i vurderingen.

(1) Begrepet «pliktbruddet» tilsier at det må påvises et brudd på en alminnelig handlenorm.<sup>90</sup> Sett i sammenheng med at «de interesser som beskyttes» også har betydning, fremstår det som at den alminnelige handlenormen som er brutt må verne om tredjemanns interesser. Momentene legger opp til en vurdering av om den ansvarlige har brutt en handlenorm, og om tredjemann er vernet av denne handlenormen. Det relevante å vurdere i disse typetilfellene er om tredjemann er vernet av bestemmelsene i plan- og bygningslovens kapittel 23.

Den første Høyesterettsdommen som berørte spørsmålet var Bori I. I saken innledet retten med å vise til at plan- og bygningslovens bestemmelser i utgangspunktet ivaretar samfunnshensyn.<sup>91</sup> Etter en nærmere vurdering kom retten likevel til at loven og de konkrete pliktene også vernet private tredjemannsinteresser knyttet til en bolig.<sup>92</sup> Det innebar at ansvarlige foretak kunne være

---

<sup>90</sup> Lie (2016) s. 599

<sup>91</sup> Rt. 2015 s. 276 i avsnitt 27-29

<sup>92</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 30

erstatningsansvarlige overfor private selv om forsømmelsene gjaldt offentligrettslige plikter. Standpunktet om at private tredjemenn *kan* ha en vernet interesse knyttet til en bolig når ansvarlige foretak ikke overholder sine ansvarsroller etter plan- og bygningsloven, er fulgt opp i de senere Bori-dommene og er gjeldende rett.<sup>93</sup>

Ethvert «pliktbrydd» som har betydning for «de interesser som beskyttes», taler imidlertid ikke for erstatningsansvar. Hvilke krav som stilles til tredjemann sine interesser og pliktbryddet, avhenger av hva Høyesterett mener med at det er «karakteren» som skal inngå i vurderingen. Ordet «karakteren» tilsier at det stilles visse krav til interessene og pliktbryddet for at de kan benyttes som argument for erstatning. Hvilke krav som stilles, må vurderes nærmere.

(2) Kravene til tredjemann sine interesser, ble presisert allerede i Bori I. Av dommen fremgår det at boligkjøpere som overtar «et nytt eller et totalrehabilitert bygg har, slik jeg ser dette, både rimelig og berettiget grunn til å stole på den informasjonen om byggets tilstand».<sup>94</sup> Av uttalelsen kan det utledes at det må påvises at tredjemann har en *rimelig og berettiget forventning* om at boligen er i tråd med de offentligrettslige kravene. Ut fra dommen, fremstod det som at tredjemann hadde en slik forventning der de kjøpte en ny bolig eller der boligen var totalrenovert. Retten begrunnet ikke dette standpunktet.

I Bori II kom Høyesterett til at forsikringsselskapet i saken til forskjell fra boligkjøperne i Bori I, ikke hadde en «rimelig og berettiget grunn til å stole på» ferdigattesten.<sup>95</sup> Boligen i Bori II var solgt flere ganger, og boligkjøperne, som hadde fått erstatning fra forsikringsselskapet, hadde derfor ikke en slik nærhet til byggeprosessen som ga de en beskyttelsesverdige tillit til de offentligrettslige kravene. Bori II opprettholdt slik sett standpunktet om at det må påvises at tredjemann har en rimelig og berettiget forventning om at boligen er i tråd med de offentligrettslige kravene. Dommen ga også føringer om at tredjemann sin nærhet og tillit til byggeprosessen, er sentrale momenter ved vurderingen. Flertallet begrunnet imidlertid ikke standpunktet her heller.

Standpunktet fra de to tidligere dommene, ble fulgt opp i Bori III. Boligkjøperne i saken hadde en rimelig og berettiget forventning om at boligen var i tråd med de offentligrettslige kravene, fordi boligen var ny og de hadde en nærhet til byggeprosessen. Endelig begrunnet Høyesterett

---

<sup>93</sup> Se HR-2017-1834-A avsnitt 35, HR-2020-312-A avsnitt 73-76 og HR-2021-2201-A avsnitt 62.

<sup>94</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 31

<sup>95</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 54

også standpunktet med at «[f]orbrukere som kjøper prosjekterte boliger, kan ikke se et ferdig bygg og må kunne stole på at de ansvarlige følger opp sine forpliktelser etter plan- og bygningsloven. De har en særlig sterk forventning om at kvalitetskravene i lov og forskrift er oppfylt, og at ferdigattesten gir et riktig bilde av kvaliteten».<sup>96</sup>

I Bori IV ga Høyesterett enda klarere føringer for *når* tredjemann har en rimelig og berettiget forventning. Retten innledet med å legge til grunn at «ansvar er nærliggende der [det er] pliktbrudd av betydning for sikkerhet og helse».<sup>97</sup> Feil av betydning for sikkerhet eller helse, er grunnleggende trekk ved en bolig som kan være avgjørende for om den er beboelig. På denne bakgrunn fremstod det som at Høyesterett med uttalelsen la til grunn at tredjemann typisk har en *rimelig og berettiget* forventning om at bygningen kan benyttes som bolig. I den konkrete saken ble ikke momentet vurdert av Høyesterett.

Det foregående viser at en tredjemann kan ha en vernet interesse ved pliktbrudd etter plan- og bygningsloven, hvis det påvises en *rimelig og berettiget forventning* om at bygget er i tråd med de offentlige kravene. Om tredjemann har en slik forventning, avhenger blant annet av om de har en *nærhet og tillit til byggeprosessen*. Tredjemann som er forbruker har vanligvis en rimelig og berettiget forventning om at et nytt eller totalrenovert bygg er sikkert og helsevennlig slik at det kan benyttes som bolig. Momentet synes å ha stor betydning i avveiningen. Det viser seg ved at Høyesterett i alle dommene det er tilkjent erstatning, har konkludert med at boligkjøperne har en *rimelig og berettiget interesse*.

(3) At «karakteren» av «pliktbruddet» skal inngå i vurderingen, ble i teorien tolket som et krav om grov uaktsomhet etter Bori I<sup>98</sup> og Bori II<sup>99</sup> var avsagt.<sup>100</sup> Et krav om grov uaktsomhet, samsvarte ikke med ansvarsgrunnlagene som ble benyttet i dommene.<sup>101</sup> På denne bakgrunn innledet Høyesterett i Bori III med å uttale at «Bori-dommen kan som nevnt ikke forstås slik at grov uaktsomhet er et vilkår for ansvar ved brudd på bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Karakteren av pliktbruddet inngår likevel i avveiningen av om de skadelidtes interesser har

---

<sup>96</sup> HR-2020-312-A avsnitt 77

<sup>97</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 73

<sup>98</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 23

<sup>99</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 51

<sup>100</sup> Lie (2016) s. 601, Skjefstad og Tørum (2020) s. 131 og Tande (2021) s. 66.

<sup>101</sup> Både skadeerstatningsloven § 2-1 nr. 1 og den ulovfestede culpanormen, stiller bare krav om *uaktsomhet*.

erstatningsrettslig vern. Jo mer graverende bruddet er, desto mer nærliggende er det å ilegge ansvar». <sup>102</sup>

Etter Bori III var det altså klart at grov uaktsomhet ikke var et krav for å kreve erstatning. Graden av aktsomhet var bare et moment, under vurderingen av pliktbruddets karakter. Formuleringen «jo mer graverende brudd, desto mer nærliggende er det å ilegge ansvar» viser likevel at graden av skyld er sentralt i den brede avveiningen. I saken ble det ansvarlige foretakets pliktbrudd ansett som grovt, fordi det resulterte i feil med den bygningsmessige kvaliteten.

*Når* et brudd er graverende, var ikke klart etter Bori III. Nærmere avklaring ga Høyesterett i Bori IV, hvor det ble uttalt at «ansvar er nærliggende der pliktbruddets karakter er grovt, for eksempel fordi det er knyttet til grunnleggende forhold som et bygg skal ivareta». <sup>103</sup> Slike pliktbrudd kan ha alvorlige konsekvenser for tredjemann ved at de for eksempel ikke kan bo i bygget. Her har det ansvarlige foretaket en særlig aktsomhetsplikt til å sørge for at de offentligrettslige pliktene overholdes. Det er derfor et sterkt argument for erstatningsansvar dersom skadevolder begår pliktbrudd med så alvorlige konsekvenser.

### **3.2.4 «[H]åndhevingssynspunkter»**

Det siste momentet som inngår i vurderingen er «håndhevingssynspunkter». Det fremstår som at momentet legger opp til en vurdering av om private tredjemenn skal kunne håndheve offentligrettslige plikter i plan- og bygningsloven. <sup>104</sup> Plan- og bygningsloven er utformet med sikte på at det er bygningsmyndighetene som skal håndheve lovens regler. Spørsmålet er om private tredjemenn likevel kan håndheve reglene for å kreve erstatning når ansvarlige foretak ikke overholder sine ansvarsroller.

Plan- og bygningsloven verken åpner eller stenger for det, og forarbeidene gir ikke et entydig svar. <sup>105</sup> Et argument for at private tredjemenn bør kunne kreve erstatning på egenhånd er at de ellers ville vært avhengig av det offentlige. Det offentlige har ofte kapasitetsmangel, og private kan som følge av dette risikere å ikke få den erstatningen de har krav på. Det er på denne bakgrunn, og flertallets tolkning av forarbeidene til plan- og bygningsloven, at flertallet i Bori

---

<sup>102</sup> HR-2020-312-A avsnitt 79

<sup>103</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 73

<sup>104</sup> Lie (2016) s. 602

<sup>105</sup> Ot.prp.nr.45 (2007–2008) s. 352

I kom til at privat håndheving av offentligrettslige regler var et «nyttig privatrettslig supplement til det offentligrettslige håndhevingsregimet, som kan bidra til å styrke rettsvernet nettopp for de interesser på privat hånd som loven og de aktuelle regler også tar sikte på beskytte».<sup>106</sup>

En slik adgang for private, kan føre til koordineringsspørsmål. For eksempel hvis det ansvarlige foretaket blir pålagt rettingsplikt av det offentlige for et brudd de allerede har erstattet overfor tredjemann. Høyesterett uttalte imidlertid i Bori I at disse problemene kunne avbøtes ved samordningsregler, eller gjennom tilbakesøking og regress.<sup>107</sup> Koordineringsspørsmål var slik sett ikke problematisk.

Dommen ble avsagt med sterk dissens (3-2) på dette punktet, og det ble reist flere innvendinger mot flertallets bruk av forarbeidene i etterkant.<sup>108</sup> Likevel er standpunktet nå fulgt opp av Høyesterett i de etterfølgende Bori-dommene. Høyesterett kunne ha tatt avstand, men det har de ikke gjort. Derimot har Høyesterett opprettholdt standpunktet, og i tillegg kommet med en mer presis utpensling i Bori IV hvor det ble uttalt at «[i]nnlemmingen av «håndhevingssynspunkter» i vurderingen vil etter mitt syn langt på vei være et produkt av de foregående punktene: Jo mer tapsbringende, grove eller vesentlige pliktbruddene er, desto større behov vil det være for å kunne sanksjonere dem gjennom et økonomisk ansvar også overfor tredjemann».<sup>109</sup>

Etter dette er det klart at private tredjemenn *kan* håndheve offentligrettslige plikter etter plan- og bygningsloven. Dette til tross for at loven ikke direkte åpner for det. Hvorvidt skadelidte *kan* dette, avhenger av de øvrige momentene.

### 3.2.5 Oppsummering

Bori-dommene avklarer at private tredjemenn *kan* håndheve brudd på plan- og bygningslovens regler, og at bestemmelsene i plan- og bygningsloven kapittel 23 verner om boligkjøpere sine interesser knyttet til et nytt eller totalrenoverte bygg.

Basert på gjennomgangen, kan det konstrueres et typetilfelle hvor tredjemann typisk *kan* kreve erstatning etter den brede avveiningen. I typetilfellet er tredjemann en boligkjøper av et nytt

---

<sup>106</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 32

<sup>107</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 33

<sup>108</sup> Lie (2016) s. 606 og Skoghøy (2016) s. 207

<sup>109</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 74

bygg som har massive feil. Feilene er knyttet til grunnleggende forhold som et bygg skal ivareta for å være beboelig. Det utgjør et betydelig tap for boligkjøper å utbedre feilene, og han får ikke dekket tapet gjennom forsikring. Feilene er forårsaket av at et ansvarlig foretak ikke har overholdt sin ansvarsrolle som ansvarlig kontrollerende etter plan- og bygningsloven. Ettersom pliktbruddet kunne ha så store konsekvenser for tredjemann, var det strenge krav til at den ansvarlige overholdt pliktene. Manglende overholdelse av ansvarsrolle, er dermed et grovt pliktbrudd. I slike tilfeller har Høyesterett konkludert med at tredjemann har et reelt behov for å kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret fra det ansvarlige foretaket. Erstatning i slike tilfeller skal fungere som et «sikkerhetsnett» for tredjemann.<sup>110</sup>

Utover dette konstruerte typetilfellet, er det vanskelig å sette klare grenser for hva som skal til for å kreve erstatning etter avgrensningsvurderingen. Momentene legger opp til sammensatte og skjønnsmessige vurderinger av om tredjemann i den konkrete saken har et reelt behov for å kreve erstatning etter deliktsansvaret.<sup>111</sup> Høyesterett presiserer i Bori IV at den brede avveiningen er en *streng* norm hvor det skal mye til før erstatning kan kreves.<sup>112</sup> På denne bakgrunn kan det synes som at erstatningsansvar etter de fire første Bori-dommene, er forbeholdt det konstruerte typetilfellet overfor, altså de helt kvalifiserte tilfellene.

I neste punkt skal det vurderes om krav etter kontraktsansvaret kan spille en rolle for vurderingen av deliktsansvaret, som var tema her i kapittel 3.

---

<sup>110</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 73

<sup>111</sup> Skjefstad og Tørum (2020) s. 137

<sup>112</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 72

## 4 Forholdet til kontraktsretten

### 4.1 Innledning

Formålet med dette kapittelet er å avklare om krav etter kontraktsansvaret kan spille en rolle for adgangen til å kreve erstatning etter deliktsansvaret. Det rettslige utgangspunktet er at tredjemann kan velge å kreve erstatning etter deliktsansvaret. Det gjelder uavhengig av og samtidig som tredjemann kan kreve erstatning etter kontraktsansvaret. Kravene eksisterer ved siden av hverandre i konkurrans.<sup>113</sup>

Denne oppgaven er rettet mot de typetilfellene der kravene gir ulike løsninger, fordi muligheten til å kreve erstatning etter kontraktsansvaret er bortfalt som følge av kontraktsrettslige foreldelses- og reklamasjonsfrister.<sup>114</sup> Her oppstår det spørsmål om det er rettskildemessig holdepunkter for å gjøre unntak fra utgangspunktet i avsnittet over, ettersom tredjemann kan omgå de kontraktsrettslige begrensningene ved å kreve erstatning etter deliktsansvaret.

I den videre fremstillingen vurderes det først i punkt 4.4 om det er rettskildemessig holdepunkter for at erstatningskrav etter kontraktsansvaret konsumerer deliktsansvaret i oppgavens typetilfelle. Å konsumere innebærer at krav etter kontraktsansvaret fortrenger krav etter deliktsansvaret.<sup>115</sup> Det neste som vurderes er om det er holdepunkter for at de kontraktsrettslige begrensningene gjelder for krav etter deliktsansvaret. Det er tema i punkt 4.5.

Spørsmålene er reist av Høyesterett i Bori-dommene hvor boligkjøperne av ulike grunner ikke kunne kreve erstatning etter kontraktsansvaret. Bori-dommene danner derfor grunnlaget for vurderingene. Spørsmålene som behandles i dette kapittelet, er imidlertid bare aktuelt å vurdere hvis krav kunne vært reist etter deliktsansvaret og kontraktsansvaret, men hvor krav etter kontraktsansvaret bortfaller som følge av begrensningene. Før analysen, avklares det derfor i punkt 4.3 om dette var tilfellet i Bori-dommene.

I neste punkt gis det først en kort oversikt over retten til å kreve erstatning etter kontraktsansvaret gjennom direktekrav.

---

<sup>113</sup> Se nærmere redegjørelse for utgangspunktet om valgtrett og konkurrans i punkt 1.2 og fotnote 16.

<sup>114</sup> Se nærmere redegjørelse for de kontraktsrettslige begrensningene i punkt 4.2.

<sup>115</sup> Stenvik (2021) s. 2

## 4.2 Om retten til å kreve erstatning etter kontraktsansvaret gjennom direktekrav

Etter reglene om direktekrav kan en tredjemann kreve erstatning fra ansvarshavende som er tiltakshavers tidligere avtalepart, hvis pliktbruddet utgjør et mislighold av kontrakten mellom tiltakshaver og ansvarshavende.<sup>116</sup> Her kan tredjemann enten nyttiggjøre seg av selgers erstatningskrav mot den ansvarlige (subrogasjon), eller han kan gjøre sitt eget krav gjeldende innenfor rammen av det tiltakshavers krav ville vært (springende regress).<sup>117</sup> Tanken bak er at ansvarshavende ikke har en beskyttelsesverdig grunn til å motsette seg et erstatningskrav innenfor disse rammene.<sup>118</sup> Det er en tilfeldig fordel dersom den som har misligholdt kontrakten kan komme seg unna ved videresalg.

Direktekrav forutsetter også at den aktuelle kontraktlovens øvrige vilkår er oppfylt. Ved salg av bolig kommer enten bustadoppføringslova eller avhendingslova til anvendelse.<sup>119</sup> Som eksempel, følger det av avhendingslova § 4-16 at en boligkjøper kan kreve erstatning fra «tidlegare avtalepart» dersom det foreligger en «mangel» som kunne vært gjort «gjeldande av seljaren». Begge ledd må også ha reklamert rettidig og erstatningskravet må ikke være foreldet etter foreldelseslovens regler.<sup>120</sup>

Kontraktsbegrensningene er nøye regulert av lovgiver for å sikre en rettferdig og balansert risikofordeling i avtaleforholdet. Hvis deliktsansvar uten videre kan benyttes for å omgå begrensningene, vil de bli undergravd. Basert på dette, er det behov for å avklare om det er rettskildemessig holdepunkter for å gjøre unntak fra utgangspunkt om valgtrett og konkurrens i disse tilfellene.

---

<sup>116</sup> Se blant annet kjøpsloven § 84, avhendingslova § 4-16 og bustadoppføringslova § 37.

<sup>117</sup> Hagstrøm m.fl. (2021) s. 853

<sup>118</sup> Lie (2016) s. 597

<sup>119</sup> Avhendingslova gjelder, så fremt bustadoppføringslova ikke kommer til anvendelse. Se bustadoppføringslovas anvendelsesområdet i bustadoppføringslova § 1.

<sup>120</sup> Se nærmere om reklamasjons- og foreldelsesfristene i punkt 4.5.



### 4.3 Hvorfor kunne ikke boligkjøperne i Bori-dommene kreve erstatning etter kontraktsansvaret?

I Bori I vurderte ikke flertallet av dommerne om boligkjøperne kunne krevd erstatning etter kontraktsansvaret.<sup>121</sup> Mindretallet antydte at det kunne vært krevd, men foretok ingen nærmere vurdering.<sup>122</sup> Lagmannsretten tok i likhet med flertallet ikke stilling til spørsmålet, mens tingretten kom til at boligkjøperne ikke kunne kreve erstatning etter kontraktsansvaret fordi de mente tilfellet falt utenfor avhendingslova § 4-16 sitt virkeområde.<sup>123</sup> Rettspraksis gir derfor ikke et klart svar på om boligkjøperne kunne krevd erstatning etter kontraktsansvaret i saken. Tilfellet i saken ligger imidlertid nært opp mot tilfellene som omfattes av loven. Det taler for at boligkjøperne hadde en adgang basert på analogi av avhendingslova § 4-16, eller på ulovfestet grunnlag etter alminnelige erstatningsrettslige prinsipper.<sup>124</sup> Det er altså en teoretisk mulighet for at boligkjøperne kunne kreve erstatning etter kontraktsansvar, men det er likevel ikke klart.

Til forskjell fra i Bori I, var det ikke tvilsomt at feilene ved boligen i Bori II utgjorde en mangel som forelå da boligkjøperne overtok boligen. På vegne av boligkjøperne kunne derfor forsikringsselskapet krevd erstatning etter avhendingslova § 4-16 (3), jf. bustadoppføringslova § 37.<sup>125</sup> Kravet i saken bortfalt, fordi det var reklamert for sent etter bustadoppføringslova § 30. Det var også klart at boligkjøperne i Bori IV kunne krevd erstatning etter bustadoppføringslova § 37. Kravet hadde bortfalt etter de kontraktsrettslige foreldelsesfristene.<sup>126</sup>

Partene i Bori III var enige om at pliktbruddet til det ansvarlige foretaket ikke var et mislighold av kontrakt, men et brudd på plikter etter plan- og bygningsloven mer generelt. Boligkjøperne kunne derfor aldri kreve erstatning etter kontraktsansvaret.<sup>127</sup>

Basert på det foregående, var det bare i Bori II og Bori IV at det var klart at kapittelets spørsmål kom på spissen. På denne bakgrunn vil Høyesteretts uttalelser om spørsmålene i disse to dommene gis størst vekt i de neste punktene.

---

<sup>121</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 36

<sup>122</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 44

<sup>123</sup> LE-2013-146339 og retten uttaler i TNERO-2011-193959 at «[s]om et rent kontrollerende organ kan ikke retten se at borettslaget kan gjøre Bori direkte ansvarlig i henhold til avhendingsloven § 4-16 [...]».

<sup>124</sup> Tørum (2017) s. 10, Simonsen (2015) s. 21-22, Stenvik (2021) s. 7 og Skjefstad og Tørum (2020) s. 134.

<sup>125</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 27 og Skjefstad og Tørum (2020) s. 135

<sup>126</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 77

<sup>127</sup> HR-2020-312-A avsnitt 45

## 4.4 Er det holdepunkter for en regel om konsumpsjon?

Spørsmålet ble først behandlet i Bori I. I saken hadde det ansvarlige foretaket anført at retten til å kreve erstatning etter kontraktsansvaret konsumerte deliktsansvaret. Til dette uttalte flertallet av dommerne at skadelidte i utgangspunktet har en valgrett og at denne bare kan fravikes dersom det foreligger «noenlunde klare holdepunkter i det samlede rettskildematerialet».<sup>128</sup> At det må foreligge «noenlunde klare holdepunkter» tilsier at det skal ganske mye til for å fravike et utgangspunkt om konkurrens, og flertallet fant ikke slike holdepunkter i saken. Etter dommen fremstod det som at den klare hovedregelen var at skadelidte kunne velge å kreve erstatning etter deliktsansvaret, selv om erstatning kunne vært krevd etter kontraktsansvaret og at det dermed var en regel om konkurrens, og ikke konsumpsjon.

I etterkant var det imidlertid uklart hvilken rettskildemessig vekt standpunktet i dommen hadde for senere saker. Som gjennomgangen i punkt 4.3 viser, var det ikke sikkert at boligkjøperne i dommen kunne kreve erstatning etter kontraktsansvaret. Derfor var det uklart om spørsmålet om konkurrens eller konsumpsjon kom på spissen i dommen. Uttalelsen kan på denne bakgrunn bare ha vært et obiter dictum med mindre rettskildemessig vekt.<sup>129</sup> Konsekvensene av dommens standpunkt ble heller ikke kommentert av flertallet. Noe som burde vært gjort, ettersom standpunktet åpnet for at tredjemann nærmest til enhver tid kunne omgå begrensningene etter kontraktsansvaret ved å kreve erstatning etter deliktsansvaret. I tillegg var rettskildebruken lite holdbar, som Skjefstad og Tørum oppsummerer på følgende måte:

«Her er det nok å peke på at det er få norske rettskilder som belyser dette spørsmålet, og at de dommene som det ble vist til, ikke ga grunnlag for å oppstille et slikt «klarhetskrav». Forarbeidsuttalelsene [<sup>130</sup>] som det henvises til, er dessuten fra tiden før vi fikk regler om direkte mangelskrav, og de kan dermed ikke ha tatt høyde for slike kontraktsrettslige direktekrav.»<sup>131</sup>

To år senere ble spørsmålet diskutert på nytt i Bori II. Flertallet av dommerne opprettholdt standpunktet fra Bori I om at deliktsansvaret *kan* supplere kontraktslovene.<sup>132</sup> Det taler for at

---

<sup>128</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 36

<sup>129</sup> Høgberg og Sunde (2019) s. 94

<sup>130</sup> Forarbeidsuttalelsen som ble benyttet av Høyesterett er Ot.prp.nr. 48 (1965-1966) s. 84.

<sup>131</sup> Skjefstad og Tørum (2020) s. 133. En tilsvarende forståelse er lagt til grunn i Tørum (2017) s. 10.

<sup>132</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 36

det fremdeles var en regel om konkurrens. Ved vurderingen av erstatningsansvarets rekkevidde, la imidlertid flertallet vekt på at erstatningskravet oppstod som følge av forsikringsselskapets utbetaling av en kontraktsrettslig misligholdsbeføyelse og at erstatningskravet hadde nær tilknytning til et kontraktsforhold.<sup>133</sup> Etter dette uttalte flertallet at:

«Det alminnelige kontraktsrettslige utgangspunktet er at en kjøper må forholde seg til sin kontraktspart, selgeren. Både avhendingslova og andre kontraktsrettslige lover har imidlertid regler som åpner for at krav som følge av mangler kan gjøres gjeldende mot tidligere selgere eller andre tidligere avtaleparter. Grunnvilkåret for et slikt krav er at tilsvarende krav på grunn av mangelen kan gjøres gjeldende av selgeren i det siste salgssleddet, se avhendingslova § 4-16 første ledd. Ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år, har kjøperen etter avhendingslova § 4-16 tredje ledd, jf. bustadoppføringslova § 37, noe utvidede rettigheter. Disse direktekravsreglene innebærer at en kjøpers mulighet til å rette krav mot andre enn sin kontraktspart ikke er begrenset til reglene om erstatning utenfor kontrakt.»<sup>134</sup>

Etter uttalelsen foretok flertallet en vurdering av momentene i den brede avveiningen fra Bori I, og konkluderte med at «slik forholdet mellom partene er her, er jeg kommet til at de krav som måtte foreligge med grunnlag i den kontraktsrettslige mangelen, bare kan forfølges etter kontraktsrettslige regler».<sup>135</sup> Flertallets vurdering og konklusjon kan tas til inntekt for at deliktsansvaret ikke kunne anvendes, nettopp fordi kravet i saken kunne vært reist etter kontraktsansvaret.<sup>136</sup>

Til tross for at flertallet innledningsvis la til grunn at de fulgte opp standpunktet i Bori I, fremstod det som at konklusjonen deres bygget på at kontraktsansvaret konsumerte deliktsansvaret. Etter Bori II var det på denne bakgrunn stor usikkerhet om det var en regel om konsumpsjon i disse tilfellene, eller om det fremdeles var et utgangspunkt om konkurrens som ble lagt til grunn i Bori I.

Spørsmålet om ansvarlige foretaks erstatningsansvar ble igjen vurdert av Høyesterett i Bori III. Her var det som nevnt i punkt 4.3 ikke aktuelt å vurdere om kontraktsansvaret konsumerte deliktsansvaret. Likevel innledet førstvoterende med å oppstille utgangspunktet fra Bori I om

---

<sup>133</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 38-47

<sup>134</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 47

<sup>135</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 55

<sup>136</sup> Skjefstad og Tørum (2020) s. 135

at erstatning etter deliktsansvaret kan supplere kontraktsansvaret.<sup>137</sup> Uttalelsen var et obiter dictum, men den kan likevel være et argument for at utgangspunktet om valgrett i Bori I burde legges til grunn.<sup>138</sup> Førstvoterende ryddet videre opp i at Bori I ikke vurderte konsekvensene av å gi deliktsansvaret for vid rekkevidde, da de uttalte at:

«I teorien har det vært reist innvendinger mot anvendelse av de alminnelige erstatningsreglene i kontraktskjeder. Et hovedsynspunkt har vært at anvendelse av reglene om deliktansvar kan gripe inn i den finmaskede ansvarsreguleringen i kontraktene og forrykke balansen mellom kontraktspartene.»<sup>139</sup>

I samme avsnitt viste retten til at «de avgrensingskriteriene som er trukket opp i avsnitt 26 i Bori-dommen, også må antas å ha hatt disse innvendingene for øye». Uttalelsen kunne indikere at deliktsansvaret ikke grep inn i kontraktsreglene, fordi kontraktsansvaret skulle vektlegges i avgrensingsvurderingen som ble oppstilt i Bori I. En slik tolkning av uttalelsen har også støtte i teorien.<sup>140</sup> Riktignok ga ikke retten nærmere føringer for hvordan kontraktsansvaret hadde betydning i avgrensingsvurderingen.

Bori III ga altså uttrykk for at det fremdeles gjaldt en regel om konkurrens, og at erstatning etter kontraktsansvaret ikke konsumerte deliktsansvaret i disse typetilfellene. Dommen etterlot seg imidlertid tvil om kontraktsansvarets betydning i avgrensingsvurderingen. Skal erstatning etter kontraktsansvaret være et argument for at erstatningsansvar etter deliktsansvaret skal avgrenses etter avgrensingsvurderingen?

Spørsmålet Bori III etterlot seg, ble besvart av Høyesterett i Bori IV. I dommen innledet retten med å vise til de tidligere Bori-dommene, og uttalte at det ikke er «tvilsomt at supplerende ansvarsregler kan påberopes ved siden av bustadoppføringslovens regler, med den virkning at entreprenørens ansvar utvides i tid».<sup>141</sup> Det talte for at det fremdeles var et utgangspunkt om konkurrens.

Det ansvarlige selskapet hadde anført at valgretten ikke kunne strekkes så lang at tredjemann kunne omgå de kontraktsrettslige begrensningene. Som svar til at dette, uttalte Høyesterett at «også andre regelsett kan gripe inn i dette; ved grov uaktsomhet kan entreprenøren ikke gjøre

---

<sup>137</sup> HR-2020-312-A avsnitt 36

<sup>138</sup> Høgberg og Sunde (2019) s. 94

<sup>139</sup> HR-2020-312-A avsnitt 45

<sup>140</sup> Runde (2022) s. 12

<sup>141</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 58

gjeldende at det er reklamert for sent, jf. bustadoppføringsloven § 30 fjerde ledd. Følgelig vil entreprenøren selv etter kontraktsretten ikke være beskyttet mot ethvert ansvar etter at den alminnelige reklamasjonstiden er ute».<sup>142</sup>

Hva gjaldt innholdet i avgrensningsvurderingen fra Bori I, presiserte Høyesterett at den brede avveiningen skulle «dempe den praktiske innvirkningen denne type ansvar kan ha på de kontraktuelle ansvarsreglene».<sup>143</sup> Likevel ikke på den måten Høyesterett la til grunn i Bori III ved at kontraktsansvaret skulle ha betydning i vurderingen. Avgrensningsvurderingen var en «streng norm», og det var dette som gjorde at «de finmaskede ansvarssystemet i kontraktsforhold i mindre grad vil bli påvirket».<sup>144</sup> Høyesterett avkreftet dermed at kontraktsansvaret skulle ha betydning i avgrensningsvurderingen. Deliktsansvaret grep altså ikke inn i kontraktsreguleringene, fordi det bare var i de kvalifiserte tilfellene at tredjemann kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret, som kapittel 3 viser.

At kontraktsansvaret ikke skulle vektlegges i avgrensningsvurdering, ble også klart da Høyesterett kritiserte lagmannsretten for å ha tilkjent erstatning etter deliktsansvaret basert på en vurdering av kontraktsansvaret.<sup>145</sup> Det er ulike vurderinger for hva som er en uaktsom handling etter de to grunnlagene.<sup>146</sup> Som en følge av dette kan ikke ansvar etter kontraktsansvaret benyttes som et argument for at deliktsansvaret kommer til anvendelse, og motsatt. Høyesteretts kritikk av lagmannsretten gjorde det enda tydeligere at det må utvises forsiktighet med å legge vekt på kontraktsansvaret ved vurderingen av om deliktsansvaret kommer til anvendelse.

Bori IV ga dermed uttrykk for at det fremdeles gjaldt et utgangspunkt om konkurrens, og at det må utvises forsiktighet med å legge vekt på kontraktsansvaret ved vurderingen av deliktsansvaret.

Basert på analysen av Bori-dommene, fremstår det som at standpunktet om konkurrens fra Bori I er gjeldende rett. Det innebærer at deliktsansvaret som klar hovedregel kan supplere kontraktslovene, og at det må utvises forsiktighet med å legge vekt på kontraktsansvaret ved vurderingen av deliktsansvaret. Selv om standpunktet fra Bori I ble diskutert og kritisert i

---

<sup>142</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 60

<sup>143</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 61

<sup>144</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 72

<sup>145</sup> LA-2019-142881

<sup>146</sup> Etter kontraktsansvaret fastlegges uaktsomhetsnormen med utgangspunkt i kontrakten, mens den etter deliktsansvaret fastlegges med utgangspunkt i alminnelige handlenormer.

teorien, har ikke de senere dommene tatt avstand fra det, men kommet med uttalelser som har dempet innvendingene. Det er heller ingen andre holdepunkter i norsk rett for et prinsipp om at erstatning etter kontraktsansvaret konsumerer tredjemanns rett til å kreve erstatning etter deliktsansvaret.

Standpunktet fra Bori I ble også fulgt opp av lagmannsretten i LB-2021-114897. Saken gjaldt spørsmål om et sameie kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret, selv om de kunne kreve erstatning etter kontraktsansvaret. I den forbindelse uttalte lagmannsretten at det er på «det rene at den som har flere grunnlag for et krav, kan velge hvilket av disse han vil gjøre gjeldende. En begrensning av denne valgfriheten må bygge på noenlunde klare holdepunkter i det samlede rettskildematerialet, jf. blant annet Rt-2015-276 avsnitt 36».

Videre ble det uttalt at det etter Bori-dommene ikke var «tvilsomt at supplerende ansvarsregler kan påberopes ved siden av bustadoppføringslovens regler, med den virkning at entreprenørens ansvar utvides i tid, jf. HR-2021-2201-A avsnitt 58. Lagmannsretten oppfatter det likevel slik at en forutsetning må være at kravet etter alminnelig erstatningsrett ikke bygger på at skadevolderen har handlet i strid med sine kontraktsforpliktelser, jf. Rt-2015-276 avsnitt 36».

Lagmannsretten fulgte opp standpunktet om konkurrens, selv om det ansvarlige foretakets erstatningsansvar utvides i tid. Det avgjørende for om erstatning kunne kreves i saken var om vilkårene for å kreve erstatning etter deliktsansvaret var oppfylt, og ikke om skadevolderen hadde handlet i strid med sine kontraktsforpliktelser.

Konklusjonen er på bakgrunn av det foregående at det fremdeles gjelder et utgangspunkt om konkurrens, og at det ikke er rettskildemessig holdepunkter for at kontraktsansvaret konsumerer deliktsansvaret i disse typetilfellene.

## 4.5 Gjelder de kontraktsrettslige begrensningene for erstatningskrav etter deliktsansvaret?

Ettersom det gjelder et utgangspunkt om konkurrens, må det vurderes om kontraktsrettslige regler kan sette begrensninger for erstatningskrav etter deliktsansvaret slik at de ikke kan omgås.

Spørsmålet ble særlig aktuelt etter Bori IV. I dommen kom Høyesterett til at boligkjøperne ikke kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret, fordi vilkårene for selvstendig deliktsansvar ikke var oppfylt. I den forbindelse uttalte Høyesterett at:

«Ut fra det resultatet som jeg har kommet til i ansvarsspørsmålet, oppstår ikke noe spørsmål om foreldelse. Jeg går derfor ikke nærmere inn på omfanget av forliksklagens fristavbrytende virkning eller på om det også må reklameres innenfor kontraktens frister ved ansvar etter alminnelig erstatningsrett.»<sup>147</sup>

Det fremstod som at Høyesterett hadde vurdert om de kontraktsrettslige begrensningene også gjaldt for erstatning etter deliktsansvaret, hvis deliktsansvaret hadde kommet til anvendelse i saken. Derfor skal det i den videre fremstillingen vurderes om det er rettskildemessig holdepunkter for at de kontraktsrettslige fristene for foreldelse og reklamasjon, gjelder for erstatningskrav etter deliktsansvaret. Svarene må bero på en tolkning av de aktuelle bestemmelsene.<sup>148</sup>

### Foreldelse

Foreldelsesloven operer med ulike utgangspunkt for foreldelsesfrister. Etter § 9 begynner fristen for erstatningskrav som ikke «springer ut av kontrakt» å løpe når skadelidte «fikk eller burde fått kunnskap» om erstatningskravet. Fristen for andre erstatningskrav reguleres av §§ 2 og 3. Her begynner fristen å løpe når kravet oppstår, uavhengig av om skadelidte har kunnskap om kravet. Det innebærer at skadelidte ofte er bedre tjent med å påberope seg den mer fleksible fristen i § 9, enn fristen i § 3.

Erstatningskrav etter kontraktsansvaret «springer ut av kontrakt» og reguleres av § 3, mens erstatningskrav etter deliktsansvaret springer ut av brudd på en alminnelig handlenorm og

---

<sup>147</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 88

<sup>148</sup> Runde (2022) s. 14

reguleres av § 9. Spørsmålet videre er om erstatningskrav etter deliktsansvaret bare reguleres av § 9, eller om kravet blir underlagt den mindre fleksible friststarten i § 3.

Foreldelsesloven regulerer ikke spørsmålet, men lovens forarbeider tar direkte stilling til det.<sup>149</sup> Av forarbeidene følger det at «krav som bygger på ulike ansvarsgrunnlag, foreldes etter eventuelt forskjellige regler, noe som innebærer at kravet først vil være foreldet når det er foreldet etter begge regelsett». Det innebærer at erstatningskrav etter deliktsansvaret ikke underlegges den kontraktsrettslige foreldelsesfristen i § 3. Dette er også lagt til grunn av Høyesterett i Rt. 2012 s. 1444 avsnitt 28. En slik forståelse underbygges ytterligere av begrunnelsen bak reguleringene. De ulike oppstartene kan langt på vei forklares med at det er enklere å vite når en kontraktsforpliktelse med klare rammer er brutt, enn en alminnelig handlenorm som ikke har klare rammer. Ved erstatningskrav etter deliktsansvaret har derfor skadelidte behov for den mer fleksible fristen i § 9.

Konklusjonen er dermed at de kontraktsrettslige fristene i foreldelsesloven ikke får betydning for erstatningskrav etter deliktsansvaret. Erstatningskrav etter deliktsansvaret reguleres av den mer fleksible fristen i § 9. Standpunktet har også støtte i teorien.<sup>150</sup>

### **Reklamasjon**

Reglene om reklamasjon oppstiller en plikt for kontraktsparter til å fremme innsigelser om kontraktsbrudd innenfor gitte frister, og finnes i de fleste kontraktslovene. Den klare hovedregelen er at det må gis melding om *mangel innen rimelig tid* etter skadelidte *oppdaget eller burde oppdaget* mangelen.<sup>151</sup> Reklamasjonsreglene skal sørge for at kontraktsparter ikke skal vente med å fremme misligholdsbeføyelser, og på den måten sikre at kontraktspartene kan innrette seg etter kontraktens innhold og forutse sine kontraktsforpliktelser.

Spørsmålet er om reklamasjonsfristene også kan sette begrensninger for erstatningskrav etter deliktsansvaret. Avhendingslova og bustadoppføringslova regulerer ikke spørsmålet, og det gjør heller ikke tilhørende forarbeider. Spørsmålet er om det finnes andre rettskildemessig holdepunkter for at reklamasjonsfristene skal begrense deliktsansvaret.

---

<sup>149</sup> Ot.prp.nr. 38 (1977-1978) s. 26

<sup>150</sup> Runde (2022) s. 14

<sup>151</sup> Se eksempelvis avhendingslova § 4-19 og bustadoppføringslova § 30.



I kjøpslovens forarbeider legges det til grunn at der både kjøpsloven og produktansvarsloven kan anvendes, så må «hele det valgte rettsgrunnlaget legges til grunn, bl a reklamasjons- og foreldelsesregler».<sup>152</sup> Selv om uttalelsen gjelder forholdet mellom to andre regelsett, kan forarbeidene tas til inntekt for at regelsett ikke skal blandes. Det taler for at reklamasjonsfristene bare får betydning for erstatningskrav etter kontraktsansvaret, og ikke erstatningskrav etter deliktsansvaret.

Det er også av betydning at hensynet til innrettelse og forutberegnelighet som er de bærende hensyn bak reklamasjonsreglene, kan bli ivaretatt på andre måter enn gjennom å oppstille reklamasjonsfrister. For det første kan skadevolders ansvar falle bort som følge av ulovfestede passivitetsprinsipper der det har gått for lang tid.<sup>153</sup> For det andre kan skadevolders ansvar avgrenses gjennom avgrensningsvurderingen som ble oppstilt i Bori I.<sup>154</sup> I Bori II ble det brukt som et argument mot ansvar, at det var gått lang tid siden pliktbruddet oppstod.<sup>155</sup> Avgrensningsvurderingen sørger slik sett for at gamle erstatningskrav ikke kan fremmes. At de bærende hensynene bak reklamasjonsreglene blir ivaretatt på andre måter, tilsier at det ikke er behov for reklamasjonsfrister. Det taler også mot at de bør kunne sette begrensninger for erstatningskrav etter deliktsansvaret.

Det må også legges vekt på at hensikten med erstatning etter deliktsansvaret i oppgavens typetilfelle nettopp er å gi boligkjøpere et «sikkerhetsnett» der de av ulike grunner ikke kan kreve erstatning etter kontraktsansvaret.<sup>156</sup> Hvis reklamasjonsreglene også skal begrense erstatningskrav etter deliktsansvaret, vil det ikke lenger være et sikkerhetsnett slik Høyesterett forutsatte at det skulle være.

På denne bakgrunn mener jeg at det ikke er rettslig holdepunkter for at reklamasjonsfrister gjelder for erstatningskrav etter deliktsansvaret. Begrunnelsen for standpunktet er slik jeg argumenterer over, at det ikke er behov for en slik regel og at en slik regel rett og slett vil gripe inn i det sikkerhetsnettet som Høyesterett har ment å gi tredjemann i disse typetilfellene.

Konklusjonen må likevel være at det er uklart, ettersom det ikke er noen autorative kilder som direkte regulerer spørsmålet.

---

<sup>152</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 26

<sup>153</sup> HR-2018-383-A avsnitt 40-41

<sup>154</sup> Rt. 2015 s. 276 avsnitt 36

<sup>155</sup> HR-2017-1834-A avsnitt 53

<sup>156</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 73

## 4.6 Konklusjon

Høyesterett har i Bori-dommene avklart at det ikke er rettskildemessig holdepunkter for at krav etter kontraktsansvaret konsumerer deliktsansvaret. Så lenge vilkårene for et selvstendig erstatningsansvar er oppfylt, kan tredjemann altså velge å kreve erstatning etter deliktsansvaret selv om krav etter kontraktsansvaret er bortfalt.

Det er etter mitt skjønn tydeligere enn tidligere, at kontraktsansvaret er det prinsipale ansvaret ved brudd på ansvarsroller etter plan- og bygningsloven som springer ut av kontrakt med tiltakshaver. Det kom særlig til uttrykk i Bori IV hvor Høyesterett uttalte at det skal mye til for at erstatning kan kreves etter deliktsansvaret i disse tilfellene, nettopp fordi deliktsansvaret ikke bare skal benyttes for å unngå reklamasjons- eller foreldelsesfrister etter kontraktsansvaret.<sup>157</sup>

Bori IV viser også at det må utvises forsiktighet med å legge vekt på krav etter kontraktsansvaret ved vurderingen av deliktsansvaret. Et kontraktsbrudd er tilstrekkelig for å kreve erstatning etter kontraktsansvaret, men for å kreve erstatning etter deliktsansvaret må det ansvarlige foretaket ha opptrådt uaktsomt også hvis kontraktsbruddet tenkes borte.<sup>158</sup> Ansvar etter kontraktsansvaret bør derfor ikke spille en rolle for adgangen til å kreve erstatning etter deliktsansvaret.

Det er videre avklart at de mer skarpskårne foreldelsesfristene for kontraktsansvaret ikke gjelder for deliktsansvaret, men det er fremdeles uklart om reklamasjonsfristene kan sette begrensninger.

Den samlede konklusjonen i dette kapittelet må være at erstatningskrav etter kontraktsansvaret ikke bør spille en rolle for adgangen til å kreve erstatning etter deliktsansvaret. Kontraktsansvaret og deliktsansvaret er to ulike regelsett som det bør vises forsiktighet med å blande.

---

<sup>157</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 72

<sup>158</sup> Runde (2022) s. 14

## 5 Er regelen hensiktsmessig?

Formålet i dette kapittelet er å vurdere om regelen som ble utpenslet i kapittel 3, er en hensiktsmessig måte å regulere situasjonen på. Om regelen er hensiktsmessig, skal avgjøres etter en vurdering av hvordan regelen ivaretar hensynene som ble presentert i kapittel 2 og om det er behov for regelen.

Erstatningsspørsmålet i oppgaven beror på en vurdering av de tre grunnvilkårene og om ansvar bør avgrenses etter en bred avveining hvor flere momenter inngår. Vurderingen av grunnvilkårene bygger på allerede kjente og etablerte retningslinjer. Mer problematisk, og tema videre i dette kapittelet, er imidlertid om innholdet i den brede avveiningen ivaretar og balanserer hensynene i kapittel 2 på en god måte.

Et sterkt argument for erstatningsansvar etter den brede avveiningen er om tredjemann lider et betydelig tap og blir satt i en vanskelig situasjon som skyldes at ansvarshavende har begått et grovt pliktbrudd. Det er rimelig og rettferdig at regelen flytter tapet over på ansvarshavende, dersom det er de som har forårsaket pliktbruddet. På den måten ivaretar regelen hensynet til reparasjon, og en rettferdig fordeling av ansvar.

Å pålegge erstatningsansvar der det ansvarlige foretaket hadde en særlig aktsomhetsplikt til å overholde sine ansvarsroller, gir også en oppfordring til ansvarshavende om å overholde sine plikter etter plan- og bygningsloven senere. At regelen pålegger erstatningsansvar i de konstruerte tilfellene har dermed en preventiv effekt.

I den brede avveiningen legges det også vekt på om tredjemann eller ansvarshavende hadde mulighet til å fordele tapet gjennom forsikring. Pulveriseringshensyn blir dermed også ivare tatt. At avgrensningsvurderingen balanserer sentrale erstatningsrettslige hensyn på en god måte, taler med tyngde for at regelen er hensiktsmessig.

Den brede avveiningen er sammensatt og konkret, og gir dermed rom for rimelighets- og rettferdighetsbetraktninger i vurderingen. Regelen harmonerer dermed godt med de tradisjonelle reglene i erstatningsretten. En slik fleksibel tilnærming er imidlertid ikke særlig forutsigbar. Avgrensningsvurderingen legger opp til konkrete vurderinger av om tredjemann kan kreve erstatning etter deliktsansvaret. Det kan gjøre det vanskelig å forutse utfallet i saken. Ansvarshavende kan risikere å bli erstatningsansvarlig for store kostnader, for noe de trodde

var en beskjedne offentligrettslig forpliktelse. I praksis kan det føre til at ansvarshavende tar mer betalt for å påta seg plikter etter plan- og bygningsloven. Det vil gjøre det dyrere for tiltakshavere å ha offentligrettslige ansvarlige i byggeprosessen, og igjen gjøre det dyrere for privatpersoner å kjøpe bolig. I et samfunnsperspektiv, må det dermed være noen retningslinjer i den fleksible normen slik at det er mulig å innrette seg etter den.

Etter Bori I og Bori II, var retningslinjene uklare. Høyesterett har imidlertid gitt klarere retningslinjer i Bori III og Bori IV. Som kapittel 3 viser, kan det nå konstrueres et typetilfelle hvor tredjemann typisk kan kreve erstatning og etter den siste dommen fremstår det som at erstatning etter regelen er forbeholdt disse kvalifiserte tilfellene. Det gjør at ansvarshavende i større grad enn etter de første dommene, kan innrette seg og handle etter retningslinjer. Reglen synes derfor å tilfredsstillende behovet for forutsigbarhet i disse typetilfellene, som taler for at regelen er hensiktsmessig.

I relasjon til vurdering av deliktsansvarets rekkevidde ved tredjemanns rene formuestap, kommer også flodbølgeargumentet på spissen. Her er det viktig at avgrensingsvurderingen ikke er så vidt utformet at ansvarshavende sitt ansvar gradvis kan utvides og bli ruinerende. Etter Bori IV fikk den brede avveiningen klare retningslinjer og anvendelsesområde ble innsnevret ved at erstatning er forbeholdt de kvalifiserte tilfellene. Avgrensingsvurderingen fremstår etter dette som egnet til å problematisere flodbølgebegrensningen. Det taler igjen for at regelen er hensiktsmessig.

Avgrensingsvurderingen kan imidlertid være prosessdrivende. Det er lett å se for seg at tredjemann som har tapt en erstatningssak etter kontraktsansvaret, starter en ny erstatningssak etter deliktsansvaret. Det kan også oppstå tvister om hvor langt regelen rekker utover det som konkret er avgjort av Høyesterett, ettersom Høyesterett bare har tatt stilling til spørsmålet i fire saker. Det taler mot at regelen er hensiktsmessig.

En mindre fleksibel vurdering med klarere vilkår, ville vært mer forutsigbar. Den kunne også vært mindre prosessdrivende og det ville vært enda mindre risiko for at ansvaret gradvis ble utvidet. Samtidig åpner en slik regel i større grad for at utfallet i den konkrete saken blir urimelig. Siktemålet i erstatningsretten er å plassere tapet der det er rimelig i den konkrete saken, og det gjør det vanskelig å operere med skarpe og rigide regler når erstatningsretten stadig er i utvikling. At det er vanskelig å gi en mer skarp regel, vises også gjennom lempningsregelen som lovgiver har gitt i skadeerstatningsloven § 5-2. Bestemmelsen legger

også opp til en bred rimelighetsvurdering i det konkrete tilfellet. Selv om bestemmelsen er en utmålingsregel, og det er en ansvarsregel som vurderes her, viser lovgivers valg av en bred og skjønnsmessig vurdering at det er behov for en fleksibel tilnærming i erstatningsretten. Slik sett synes den fleksible regelen å være hensiktsmessig i erstatningsretten.

I forlengelsen av denne vurderingen, må det også nevnes at regelen dekker et reelt behov. I byggebransjen er det mange konkurser, og tiltakshaver er ofte ikke søkegod.<sup>159</sup> Boligkjøpere må derfor forholde seg direkte til ansvarshavende for å få dekket sitt tap. Muligheten til å kreve erstatning etter kontraktsansvaret gjennom direktekrav kan være begrenset, fordi det går lang tid fra ansvarshavende begår pliktbruddet til boligkjøpere flytter inn og oppdager feilene. Da kan de kontraktsrettslige foreldelses- og reklamasjonsfristene være utløpt.<sup>160</sup> Hvis pliktbruddet har store konsekvenser for tredjemann og setter han i en vanskelig situasjon, er det ikke rimelig at ansvarshavende skal slippe unna bare fordi det har gått lang tid. Tredjemann har derfor behov for sikkerhetsnettregelen gir til å kunne kreve erstatning etter deliktsansvaret i disse tilfellene. Det taler igjen for at regelen er hensiktsmessig.

Konklusjonen er etter det foregående at regelen som ble utpenslet i kapittel 3 er hensiktsmessig.

---

<sup>159</sup> SSB, «Opna konkursar», <https://www.ssb.no/virksomheter-foretak-og-regnskap/statistikker/konkurs>, (sist oppdatert 4.mai 2022)

<sup>160</sup> Se nærmere om de kontraktsrettslige reklamasjons- og foreldelsesfristene i punkt 4.2 og 4.5.

## 6 Avsluttende bemerkninger

I hvilken utstrekning tredjemenn kan kreve erstatning etter deliktsansvaret fra ansvarshavende ved brudd på plikter etter plan- og bygningsloven, har i stor grad blitt avklart av Høyesterett i Bori-dommene. Spesielt etter den siste dommen, synes det klart at kontraktsansvaret er det prinsipale ansvaret ved brudd på ansvarsroller etter plan- og bygningsloven som springer ut av kontrakt med tiltakshaver. Erstatning etter deliktsansvaret er kun forbeholdt de kvalifiserte tilfellene.

Selv om rettstilstanden har blitt klarere etter fire Høyesterettsdommer, er det fremdeles flere grenser som er uklare. Er det for eksempel et prosentvis beløp som er avgjørende ved vurderingen av om det foreligger et «betydelig tap», og er det rettskildemessig holdepunkter for at reklamasjonsfristene gjelder for deliktsansvaret? Som Høyesterett påpekte i Bori IV er det behov for et større antall saker for å utpense en tilstrekkelig presis norm i disse tilfellene.<sup>161</sup> Man skal derfor ikke se bort ifra at Høyesterett er nødt til å behandle flere saker for å avklare rettstilstanden i Bori-universet.

---

<sup>161</sup> HR-2021-2201-A avsnitt 62

# Kilderegister

## Norske lover

Lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatningsloven (skadeserstatningsloven – skl.)

Lov 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse (foreldelsesloven – fl.)

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

Lov 03. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova – avhl.)

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

Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven – pbl.)

## Norske forarbeider

Ot.prp.nr.48 (1965–1966) om lov om skadeserstatning i visse forhold

Ot.prp.nr. 38 (1977-1978) s. 26 om lov om forelding av fordringer

Ot.prp.nr.80 (1986–1987) s. 26 om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp

Ot.prp.nr.45 (2007–2008) side 352 om lov om planlegging og byggesaksbehandling

## Norske rettsavgjørelser

### Høyesterett

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Rt. 1981 s. 462  | <i>Malvik</i>        |
| Rt. 1992 s. 453  | <i>Furunkulose</i>   |
| Rt. 1999 s. 21   | <i>Sterilisering</i> |
| Rt. 2007 s. 172  | <i>Schizofreni</i>   |
| Rt. 2007 s. 425  | <i>Rikstoto</i>      |
| Rt. 2008 s. 1978 | <i>ACE</i>           |
| Rt. 2012 s. 1444 |                      |
| Rt. 2015 s. 276  | <i>Bori I</i>        |

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Rt. 2015 s. 385  | <i>Roxar</i>                 |
| Rt. 2015 s. 556  | <i>Informasjonsansvar II</i> |
| Rt. 2013 s. 1689 | <i>Syndrom</i>               |
| HR-2017-1834-A   | <i>Bori II</i>               |
| HR-2017-2352-A   | <i>Prostitusjon</i>          |
| HR-2018-383-A    |                              |
| HR-2020-312-A    | <i>Bori III</i>              |
| HR-2021-2201-A   | <i>Bori IV</i>               |

### **Underinstanser**

TNERO-2011-193959 (Nedre Romerike)

LE-2013-146339 (Eidsivating)

LA-2019-142881 (Agder)

LE-2021-66799 (Eidsivating)

LB-2021-114897 (Borgarting)

## **Juridisk litteratur<sup>162</sup>**

### **Bøker**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Hagstrøm og Stenvik (2015) | Hagstrøm, Viggo og Are Stenvik,<br><i>Erstatningsrett</i> , 1. utg., Universitetsforlaget,<br>2015  |
| Hagstrøm og Stenvik (2019) | Hagstrøm, Viggo og Are Stenvik,<br><i>Erstatningsrett</i> , 2. utg., Universitetsforlaget,<br>2019  |
| Hagstrøm m.fl. (2021)      | Hagstrøm, Viggo, Herman Bruserud, Ivar<br>Alvik, Harald Irgens-Jensen og Inger Berg<br>Ørstavik, <i>Obligasjonsrett</i> , 3 utg.,<br>Universitetsforlaget, 2021 |

---

<sup>162</sup> I rekken til venstre oppgis kildehenvisningen slik de er brukt i fotnotene, og til høyre oppgis de fullstendige kildehenvisningene.



- Høgberg og Sunde (2019) Høgberg, Alf Petter og Jørn Øyrehagen Sunde, *Juridisk metode og tenkemåte*, 1. utg., Universitetsforlaget, 2019
- Kjelland (2019) Kjelland, Morten, *Erstatningsrett – en lærebok*, 2. utg., Universitetsforlaget, 2019
- Lødrup (2009) Lødrup, Peter med bistand av Morten Kjelland, *Lærebok i erstatningsrett*, 6. utg., Gyldendal akademisk, 2009
- Nygaard (2004) Nygaard, Nils, *Rettsgrunnlag og standpunkt*, 2. utg., Universitetsforlaget, 2004
- Simonsen (2022) Simonsen, Lasse, *Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig; Bustadoppføringslova*, 1. utg., Gyldendal akademisk, 2022
- Thorson (2011) Thorson, Bjarte, *Erstatningsrettslig vern for rene formuestap*, 1. utg., Gyldendal akademisk, 2011
- Tørum (2007) Tørum, Amund Bjøranger, *Direktekrav: Særlig om direktekrav ved kjøp, tilvirkning og entreprise. Formuerettslige analyser i komparativ belysning*, Universitetsforlaget, 2007

### **Juridiske artikler, avhandlinger og foredrag**

- Hjelmeng (2015) Hjelmeng, Erling, «Erstatningsrett», artikkel fra *Nytt i Privatretten* 2015 nr. 2 , s. 5-7
- Hjelmeng (2017) Hjelmeng, Erling, «Interessevern og rene formuesskader – i lys av Rt. 2007 s. 425», artikkel fra *Tidsskrift for Erstatningsrett* 2007 nr. 7
- Lie (2016) Lie, Markus Hoel, «Mellom delikt og kontrakt – En analyse og vurdering av dommen publisert i Rt. 2015 s. 276 (Bori boligbyggelag)», artikkel fra *Lov og rett* 2016 vol 55 nr. 10, s. 593-614
- Runde (2021) Runde, Sverre, «Deliktsansvar i kontraktsforhold», *PrivIus* 2021 nr. 217
- Runde (2022) Runde, Sverre, «Erstatningsrett», artikkel fra *Nytt i Privatretten* 2021 nr. 1 , s. 9-14

- Simonsen (2015) Simonsen, Lasse, «Kontraktsrett», artikkel fra *Nytt i privatretten* 2015 nr. 3, s. 18-23
- Skjefstad (2018) Skjefstad, Arnt E., «Metodiske utfordringer i erstatningsretten – Noen grunntrekk og refleksjoner», artikkel fra *Tidsskrift for erstatningsrett, forsikringsrett og trygderett* 15 2018 nr. 4, s. 220-260
- Skoghøy (2016) Skoghøy, Jens Edvin A., «Forholdet mellom ansvar overfor kommunen etter plan- og bygningsloven og ansvar overfor private i og utenfor kontrakt», artikkel fra *Jussens venner* 51 2016 nr. 4, s. 189-211
- Skoghøy (2017) Skoghøy, Jens Edvin A., «Høyesterett som politisk organ», foredrag i Den norske avdeling av Det nordiske administrative forbund 30. november 2017, Oslo
- Stenvik (2021) Stenvik, Are, «Erstatningsansvar i og utenfor kontraktsforhold», artikkel fra *Jussens venner* 56 2021, s. 1-26
- Tande (2021) Tande, Knut Martin, «Interessevernet i norsk erstatningsrett i lys av bori-dommen, branncelle-dommen og arkitekt-dommen», artikkel fra *Tidsskrift for erstatningsrett, forsikringsrett og trygderett* 18, 2021, nr. 2-3, s. 65–96
- Tørum (2017) Tørum, Amund Bjøranger, «Forholdet mellom kontrakts- og deliktansvar», Det 41. nordiske juristmøte, 2017
- Tørum og Skjefstad (2020) Tørum, Amund Bjøranger og Arnt Skjefstad, «Rettsutvikling og rettsavklaring i erstatningsretten - illustrert gjennom de såkalte Bori-dommene», artikkel fra *Tidsskrift for erstatningsrett, forsikringsrett og trygderett*, 2020 nr. 2, s. 129-141

## Nettsider

SSB, «Opna konkursar», <https://www.ssb.no/virksomheter-foretak-og-regnskap/statistikker/konkurs> (sist oppdatert 4.mai 2022).