

# Utmåling av erstatning for utbedringskostnader etter avhendingsloven

*Særlig om der utbedringskostnadene overstiger  
mangelens verdireducerende effekt*

Kandidatnummer: 84

Antall ord:  
13036



JUS399 Masteroppgave  
Det juridiske fakultet

UNIVERSITETET I BERGEN

10. mai 2023

## Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b> .....	<b>1</b>
1.1	Presentasjon av tema og problemstilling .....	1
1.2	Aktualitet .....	2
1.3	Avgrensninger .....	4
1.4	Rettskildebildet og bruken av det .....	4
1.5	Videre fremstilling .....	5
<b>2</b>	<b>Kontraktserstatning: noen utgangspunkter og forutsetninger</b> .....	<b>6</b>
2.1	Mangel som grunnvilkår .....	6
2.2	Tilleggsvilkår for å kunne kreve erstatning .....	7
2.3	Forholdet mellom erstatning og andre misligholdsbeføyelser .....	8
2.3.1	Retting som "primær misligholdsbeføyelse"? .....	8
2.3.2	Prisavslag som det praktiske kompensasjonskravet .....	11
2.3.3	Kjøpers valg mellom prisavslag og erstatning .....	13
<b>3</b>	<b>Erstatningsutmålingen: utgangspunktet</b> .....	<b>14</b>
3.1	Lovens hovedregel .....	14
3.2	Det økonomiske tapet i Hybeldommen .....	15
3.2.1	Må gjennomføring av utbedringen sannsynliggjøres? .....	17
3.2.2	Gir utbedringskostnadene i realiteten erstatning for indirekte kostnader? .....	19
<b>4</b>	<b>Erstatningsutmålingen: begrensninger</b> .....	<b>21</b>
4.1	Innledning .....	21
4.2	Mindretallets tilnærming .....	21
4.3	Flertallets tilnærming: anført <i>ratio decidendi</i> .....	22
4.4	Kommentarer til flertallets tilnærming .....	24
4.4.1	Mangelens karakter .....	24
4.4.2	Berikelsessynspunkter og økonomisk forsvarlighet .....	27
4.4.3	Hensynet til sammenhengen i regelverket .....	28
4.4.4	Misforholdsbegrensning .....	31
4.4.5	Sammenfatning av flertallets premisser: Hvilken regel gir Hybeldommen egentlig uttrykk for? .....	32
4.5	Hybeldommens rekkevidde .....	34
4.5.1	Regelens anvendelsesområde .....	34

4.5.2	Hybeldommens prejudikatsverdi.....	35
<b>5</b>	<b>Rettspolitisk kommentar: Hvordan burde flertallet i Hybeldommen gått frem?....</b>	<b>37</b>
5.1	Rettsgrunnlaget som regelen bygger på.....	37
5.2	Innspill til konsekvensen av et misforhold .....	39
	<b>Kildeliste.....</b>	<b>43</b>

# 1 Innledning

## 1.1 Presentasjon av tema og problemstilling

Ved overføring av fast eiendom som skjer i form av frivillig salg, oppstår det svært ofte konflikt mellom selger og kjøper i etterkant av salget. Disse konfliktene løses med utgangspunkt i Lov 3.juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eignedom (heretter avhendingsloven eller avhl.), med mindre annet er avtalt. I enkelte forbrukerkjøpstilfeller kan imidlertid ikke loven, eller særskilte bestemmelser i loven, fravikes til ugunst for kjøper, jf. avhl. § 1-2 annet ledd. Lovens legaldefinisjon innebærer at den praktiske partskonstellasjonen – boligkjøp mellom to private personer – er å regne som et "forbrukarkjøp", jf. avhl. § 1-2 tredje ledd.<sup>1</sup> Avhendingsloven blir da sentral for å fastlegge partenes innbyrdes rettigheter og plikter.

Den typiske situasjonen er at kjøper finner ut at eiendommens tilstand avviker fra det som ble avtalt og ønsker derfor å gjøre gjeldende en misligholdsbeføyelse for å bøte på dette. Når kjøper ikke har rettskrav på at selger foretar retting av mangelen, kan kjøper selv ønske å iverksette utbedring av mangelen – enten ved å nedlegge egen arbeidsinnsats eller ved å engasjere en uavhengig tredjepart. Dette kan gi kjøper krav på kompensasjon fra selger, som etter avhendingsloven kan utmåles enten som et prisavslagskrav eller som et erstatningskrav.<sup>2</sup> Dersom kjøper fremmer et krav om prisavslag, skal dette settes til utbedringskostnadene med mindre det er tilstrekkelig med holdepunkter for at disse avviker fra mangelens verdireducerende effekt på eiendommen.<sup>3</sup> I så tilfelle beregnes prisavslaget forholdsmessig.<sup>4</sup> Om kjøper derimot fremmer et erstatningskrav, er utgangspunktet at hun har krav på full tapsdekning. Men hva er egentlig kjøpers fulle tap og hvordan skal dette beregnes? Har kjøper valgfrihet med hensyn til hvilket av de to kompensasjonssystemene hun ønsker å gjøre gjeldende, og i så tilfelle, i hvilken utstrekning har valget betydning for kompensasjonskravets størrelse?

---

<sup>1</sup> Bestemmelsen definerer "forbrukarkjøp" som "kjøp av eignedom når kjøperen er ein fysisk person som ikkje hovudsakeleg handlar som ledd i næringsverksemd". Det sentrale blir dermed hvem kjøper er, ikke hvem selger er, se eksempelvis forbrukerkjøpsloven § 1 annet ledd til sammenligning.

<sup>2</sup> Jf. hhv. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

<sup>3</sup> Avhl. § 4-12 annet ledd.

<sup>4</sup> Avhl. § 4-12 første ledd.

Formålet med denne oppgaven er å undersøke reglene for utmåling av erstatning for utbedringskostnader etter avhendingsloven. Med utbedringskostnader menes de økonomiske kostnadene som knytter seg til retting av eiendommens mangler. Et spørsmål som vies særlig oppmerksomhet er hvorvidt erstatningskravets størrelse må begrenses til hva et prisavslag ville utgjort i tilfellet der utbedringskostnadene overstiger den verdireducerende effekten på eiendommen. Med mangelens verdireducerende effekt på eiendommen menes nedgangen i eiendommens markedsmessige verdi som følger av mangelen. Spørsmålet er interessant fordi et benektende svar innebærer at kjøper kan snu seg og kreve erstatning for utbedringskostnadene der hun ikke har krav på det tilsvarende utmålt som prisavslag. Ved et bekræftende svar kan det derimot stilles spørsmål ved de to befyelsesenes selvstendighet og hva som egentlig er forskjellen mellom dem. Svaret vil uansett påvirke både kjøper og selger sin rettsstilling ved mangelfull eiendom.

## 1.2 Aktualitet

Den 1.januar 2022 trådte det i kraft enkelte endringer i avhendingsloven.<sup>5</sup> Formålet var å legge grunnlaget for en tryggere bolighandel for involverte parter, blant annet ved å gi boligselger et større insentiv til å fremlegge informasjon og tilstandsrapport av boligen ved salget.<sup>6</sup> Et konkret utslag av dette formålet er at loven ikke lenger tillater at boligselger tar "som den er"-forbehold i forbrukerkjøp, jf. § 3-9 annet ledd. I praksis innebærer endringen at boligkjøper ikke lenger må påvise at eiendommen er i "vesentleg ringare stand" enn det hun kunne regne med, når slikt forbehold er tatt, jf. § 3-9 første ledd. Terskelen for å konstatere mangel senkes ved at det nå er tilstrekkelig at eiendommen ikke samsvarer med det avtalte, jf. § 3-1 første ledd. Endringen pålegger boligselger et større ansvar ved at det blir en lavere grense for å fremme mangelskrav.

Formodentlig vil endringen føre til at det fremsettes flere kompensasjonskrav overfor boligselgere når mangelskravet overstiger egenandelen satt til 10 000 kroner, jf. § 3-1 fjerde ledd. Tilsvarende forutsettes det i proposisjonens kapittel om økonomiske konsekvenser av lovendringen. Her løfter departementet frem et mulig økt behov for at boligselger tegner ansvarsforsikring grunnet et utvidet mangelansvar.<sup>7</sup> Det er imidlertid ikke påbudt å tegne slik

---

<sup>5</sup> Lovvedtak 57 (2018–2019). Vedtak til lov om endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel).

<sup>6</sup> Prop. 44 L (2018–2019) s. 5.

<sup>7</sup> Prop. 44 L (2018–2019) s. 83.

forsikring. Av hensyn til god prosessøkonomi og privatpersoners økonomi blir det dermed viktig med klarhet i hva gjeldende rett er når det kommer til utmåling av slike kompensasjonskrav.

Behovet for klarhet må videre ses i sammenheng med usikkerheten som har oppstått på rettsområdet. Oppgavens tematikk og problemstilling kom på spissen i Høyesteretts avgjørelse i HR-2017-515-A ("Hybeldommen"). Til tross for at dommen ikke lenger er helt ny, er det fremdeles den sentrale avgjørelsen for oppgavens problemstilling. Den gir et essensielt bidrag til analysen av hva som er gjeldende rett med hensyn til utmåling av erstatning for utbedringskostnader. Dommen er imidlertid avsagt under skarp dissens, i tillegg til at den har vært gjenstand for betydelig kritikk fra flere hold i juridisk teori i etterkant av domsavsigelsen.<sup>8</sup> Disse omstendigheter medfører at det hersker noe tvil om hvilken regel den egentlig gir uttrykk for og hva som er dens rekkevidde.

Hybeldommen gjaldt et par som kjøpte en leilighet i Tromsø til 3,15 millioner kroner i 2013. Leiligheten bestod blant annet av et loft som var innredet med to hybler. I salgsannonsen var kjøperne blitt forespeilet at hyblene kunne tjene som en inntektskilde ved at det ble skrevet at disse "genererer gode inntekter". Etter overtagelsen fant kjøperne imidlertid ut at hyblene ikke tilfredstilte visse forskriftskrav, herunder nødvendig brannsikring, og derfor ikke var godkjent for varig opphold av plan- og bygningsmyndighetene. Kjøperne ønsket å sette hyblene i forskriftsmessig stand ved å utbedre loftet, noe som ville koste 1,6 millioner kroner. Det ble rettet erstatningskrav mot selgeren for å få dekket denne kostnaden.

Både tingretten<sup>9</sup> og lagmannsretten<sup>10</sup> kom til at selgeren var erstatningsrettslig ansvarlig for at hyblene rent faktisk ikke kunne benyttes som forutsatt ved avtaleinngåelsen. Tingretten ga kjøperne medhold i at erstatningskravet måtte settes til utbedringskostnadene på 1,6 millioner kroner. Lagmannsretten kom derimot til at erstatningskravet måtte begrenses til den verdireducerende effekten ved eiendommen, som sammenfalt med hva et prisavslag ville utgjort, beregnet til 650 000 kroner. For Høyesterett var det bare spørsmål om hvordan erstatningskravet skulle beregnes. Flertallet på tre dommere konkluderte likt med

---

<sup>8</sup> Se særlig Lilleholt (2017a), s. 19–20, Monsen (2017), s. 241–267, Simonsen (2019), s. 71–93 og Hagstrøm (2021), s. 612–613.

<sup>9</sup> TNHER-2014-181010 (Nord-Troms tingrett).

<sup>10</sup> LH-2015-160323 (Hålogaland lagmannsrett).

lagmannsretten, mens mindretallet på to dommere var enige med tingretten. Dommen reiser spørsmål om i hvilken utstrekning, og på hvilket rettsgrunnlag, et erstatningskrav kan begrenses. Dette vil bli behandlet nærmere i oppgaven.

### 1.3 Avgrensninger

Ved kontraktserstatning er det overordnet sett to hovedspørsmål som må besvares. Det første spørsmålet er om det foreligger grunnlag for erstatningsansvar. Hvis spørsmålet besvares bekreftende, er det andre spørsmålet hvor stor erstatningssum den skadelidende part har krav på. Det er det sistnevnte – *erstatningsutmålingen* – som står sentralt i oppgaven. Det blir derfor ikke aktuelt med en grundig redegjørelse av de generelle vilkårene for erstatningsansvar. I den utstrekning vilkårene kommenteres er hensikten å plassere oppgavens tematikk i en rettslig kontekst, i tillegg til å danne bakteppe for senere rettslige poeng. Gjennomgående i oppgaven forutsettes det at vilkårene for erstatningsansvar er oppfylt når spørsmålet om erstatningsutmåling vurderes.

Erstatning kan bli aktuelt både ved mislighold i form av forsinkelse og ved mislighold i form av mangel.<sup>11</sup> Misligholdet kan oppstå fra selgersiden eller kjøpersiden. Etter mitt skjønn er en avgrensning til *mangelstilfeller ved mislighold fra selgersiden* hensiktsmessig fordi dette er det klart mest praktiske typetilfellet ved avhending av fast eiendom. Dessuten er prisavslag ikke en aktuell misligholdsbeføyelse ved forsinkelse, noe som gjør oppgavens problemstilling lite relevant i slike tilfeller.<sup>12</sup> Med denne avgrensningen blir oppgavens vinkling lik situasjonen slik den var i Hybeldommen. Gjennomgående omtales derfor *realdebitor* som *selger*, og *realcreditor* som *kjøper*.

### 1.4 Rettskildebildet og bruken av det

Opgaven bygger på alminnelig juridisk metode, og har i hovedsak et rettsdogmatisk perspektiv hvor hensikten er å analysere hva som er gjeldende rett i dag der hvor rettstilstanden ikke fremstår som helt klar. På bakgrunn av resultatet av den rettsdogmatiske analysen vil jeg også foreta en kort rettspolitisk vurdering av Hybeldommen.

Det er særlig avhendingsloven og Hybeldommen som gir sentrale bidrag til analysen av

---

<sup>11</sup> Jf. avhl. §§ 4-5, 4-14 og 5-4.

<sup>12</sup> Se avhl. § 4-1 første ledd.

oppgavens problemstilling. Høyesterettsdommen aktualiserer som nevnt en analyse av hva som er gjeldende rett, og det blir aktuelt å vurdere utdrag fra dommen, herunder både fra flertallets og mindretallets premisser, opp mot sentrale bestemmelser i avhendingsloven med tilhørende lovforarbeider. De sentrale bestemmelsene i avhendingsloven fremgår av kapittel 4, sammenholdt med kapittel 7.

Avhendingsloven er utformet etter mønster av kjøpsloven.<sup>13</sup> Det gjør at bidrag fra kjøpsloven og annen tilgrensende kontraktslovgivning kan spille en sentral rolle ved tolkningen av avhendingsloven.<sup>14</sup> Følgelig blir også hensynet til sammenhengen i regelverket et sentralt hensyn i analysen. Hensynet står også sentralt for å oppnå størst mulig koherens mellom avhendingslovens bestemmelser.

Videre vil juridisk teori være en sentral rettskilde i oppgaven. Gjennomgående vil juridisk teori benyttes som utgangspunkt for egen analyse og til å illustrere rettslige argumenter, herunder for å vise til sentral kritikk av Hybeldommen. Medregnet juridisk teori er også dansk teori. Valget av dansk rett er begrunnet i sentrale likheter mellom norsk og dansk rett når det kommer til erstatningsutmåling i kontrakt.<sup>15</sup>

## **1.5 Videre fremstilling**

Hybeldommen vil benyttes som et referansepunkt gjennomgående i oppgaven for å vurdere dagens rettsstilling. I kapittel 2 redegjør jeg kort for noen utgangspunkter og forutsetninger ved erstatning i kontrakt. Videre vil jeg foreta en kort sammenligning av misligholdsbeføyelsene retting og prisavslag opp mot erstatning. Etter mitt skjønn er en slik fremstilling hensiktsmessig for å tydeliggjøre når oppgavens problemstilling er relevant, i tillegg til at sammenligningen danner viktig bakteppe for enkelte rettslige poeng som fremgår i den senere analysen av Hybeldommen.

I kapittel 3 går jeg nærmere inn på reglene for utmåling av erstatning etter avhendingsloven. Utgangspunktet for utmålingen følger av avhl. § 7-1 første ledd, som gir uttrykk for en

---

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 19.

<sup>14</sup> Se f.eks. Rt. 2010 s. 103 premiss 64 og Rt. 2012 s. 1779 premiss 64.

<sup>15</sup> Lilleholt (2017b), s. 34–35 og Iversen (2000), s. 25–26.



hovedregel om full tapsdekning. I kapittelet forsøker jeg å fastlegge innholdet i hovedregelen, herunder hvilket tap kjøperne i Hybeldommen i utgangspunktet var berettiget til.

I kapittel 4 analyserer jeg hvilke rettslige begrensninger som kan gjøres gjeldende overfor kjøpers erstatningskrav. Analysen gjennomføres med utgangspunkt i Hybeldommen, da denne gir sentrale bidrag i denne sammenheng. Først vil et utsnitt av mindretallets premisser gjennomgå fordi den gir uttrykk for den tradisjonelle tilnærmingen til utmålingsspørsmålet. Deretter vil jeg redegjøre for og analysere flertallets premisser, før jeg i kapittel 5 fremhever enkelte rettspolitiske bemerkninger og innspill til flertallets argumentasjon.

## **2 Kontraktserstatning: noen utgangspunkter og forutsetninger**

### **2.1 Mangel som grunnvilkår**

Det latinske uttrykket *pacta sunt servanda* betyr at avtaler skal holdes slik de er inngått, og er et helt grunnleggende prinsipp i kontraktsretten.<sup>16</sup> Dersom selger bryter med dette lojalitetsprinsippet, har kjøper flere misligholdsbeføyelser å ty til for å sanksjonere selger. Det følger av avhl. § 4-8 at dersom det foreligger en "mangel" ved eiendommen, og kjøper ikke har risikoen for dette, kan hun kreve retting etter § 4-10, prisavslag etter § 4-12, heving etter § 4-13, erstatning etter § 4-14 eller å holde kjøpesummen tilbake etter § 4-14.

Erstatning er med andre ord kun en av flere tilgjengelige beføyelser som kan gjøres gjeldende overfor en misligholdende selger. Som det fremgår, er det et felles grunnvilkår for alle misligholdsbeføyelsene at det foreligger en "mangel" ved eiendommen. Hva som utgjør en "mangel" ved eiendommen er regulert i avhendingsloven kapittel 3. I korte trekk går mangelsvurderingen ut på om eiendommen samsvarer med det som er avtalt mellom kjøper og selger, eller ikke. Dersom det er et avvik mellom det avtalte og det leverte, foreligger det mislighold i form av mangel, jf. § 3-1 flg.

Kjøper får imidlertid ikke automatisk et krav på erstatning dersom det hefter en mangel ved eiendommen – erstatning er ingen ubetinget mangelsbeføyelse. Selgers erstatningsansvar er

---

<sup>16</sup> Haaskjold (2013), s. 49.

videre betinget av at flere tilleggsvilkår som følger av avhl. § 4-14 sammenholdt med § 7-1, er oppfylt. Disse kommenteres kort nedenfor.

## 2.2 Tilleggsvilkår for å kunne kreve erstatning

Med unntak av kravet til "mangel", er de generelle hovedvilkårene for erstatning i kontrakt tilsvarende som i den alminnelige deliktserstatningsretten.<sup>17</sup> Med andre ord er erstatning betinget av at det foreligger et ansvarsgrunnlag og et økonomisk tap. I tillegg må det være årsakssammenheng mellom det økonomiske tapet og eiendommens mangel. I praksis er det likevel vanlig å anse de to sistnevnte vilkårene som en del av erstatningsutmålingen, fremfor som en del av erstatningsgrunnlaget.<sup>18</sup> Dette er fordi erstatningskravets størrelse må ses i sammenheng med kjøpers konkrete, individuelle tap. Kravet om økonomisk tap og årsakssammenheng vil derfor bli nærmere behandlet i oppgavens kapittel 3.

Overordnet sett innebærer kravet om ansvarsgrunnlag at mangelen på en eller annen måte kan tilbakeskrives selger eller forhold på hennes side. Kravet kan oppfylles i form av et skyldansvar, et kontrollansvar eller ved at selger har gitt kjøper en garanti, såkalt garantiansvar. Sistnevnte ansvarsgrunnlag er hjemlet i avhl. § 4-14 annet ledd og kommer til anvendelse der boligkjøper har hatt særlig grunn til å forutsette at eiendommen ikke skulle avvike fra en nærmere fremhevet og spesifisert egenskap ved den.<sup>19</sup> Tilsvarende har skyldansvaret hjemmel i § 4-14 annet ledd. Det krever, som betegnelsen tilsier, at mangelen har årsak i "skyld" på selgers side. Skyld er derimot ingen nødvendig betingelse for at selger blir ansvarlig etter kontrollansvarsregelen som er hjemlet i § 4-14 første ledd. Etter denne bestemmelsen er det sentrale at selger holdes objektivt ansvarlig for forhold som ligger innenfor hennes kontrollsfære. Ansvarsfritak krever at fire kumulative vilkår, som fremgår i § 4-5 første ledd, er oppfylt.

Det nærmere innholdet i de ulike vilkårene for å konstatere enten skyldansvar, kontrollansvar eller garantiansvar faller utenfor problemstillingens relevans. Utgangspunktet ved

---

<sup>17</sup> Kjelland (2016), s. 34.

<sup>18</sup> Se f.eks. Hagstrøm (2003), s. 518 flg.

<sup>19</sup> Jf. Rt. 2005 s. 257 premiss 50–51, jf. kjøpsloven § 40 tredje ledd bokstav b. Bestemmelsen har ordlyden "tilsikret", sml. ordlyden "garanti" i avhl. § 4-14 annet ledd. I avhendingslovens forarbeider vises det til kjøpsloven § 40, jf. ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 110. Det er alminnelig antatt at vilkårene har samme meningsinnhold, tross ulikt uttrykt, jf. bl.a. Benestad Anderssen (2008), s. 100.

erstatningsutmålingen er prinsipielt det samme uavhengig av hvilket erstatningsansvar kravet bygger på.<sup>20</sup> En annen sak er at ansvarsgrunnlaget som begrunner erstatningskravet kan tenkes å gi innvirkninger for enkelte modifikasjoner og begrensninger ved den konkrete utmålingen. Det knyttes noen bemerkninger til dette i oppgavens kapittel 3.

## 2.3 Forholdet mellom erstatning og andre misligholdsbeføyelser

Avhl. § 4-8 er bare en oversiktsbestemmelse som angir hvilke misligholdsbeføyelser som kjøper, etter omstendighetene, kan gjøre gjeldende ved mislighold.<sup>21</sup> Det kan ikke leses direkte ut av bestemmelsen i hvilken grad de ulike beføelsene utelukker hverandre eller kan supplere hverandre, eller om de må gjøres gjeldende i en bestemt rekkefølge. Av særlig interesse for oppgavens problemstilling er det aktuelt å kommentere forholdet mellom erstatning og henholdsvis retting og prisavslag.

### 2.3.1 Retting som "primær misligholdsbeføyelse"?

Som mangelsbeføyelse innebærer retting at den misligholdende part fremtvinger oppfyllelse av avtalen *in natura*. Et krav om retting er dermed i realiteten et oppfyllelseskrav med grunnlag i prinsippet om at avtaler skal holdes: Kjøper fastholder kontrakten ved å kreve at kontraktsgjenstanden settes i avtalt stand, og gjør i så måte ikke gjeldende noen egentlig misligholdsbeføyelse.<sup>22</sup> På denne bakgrunn er det et vanlig synspunkt i kontraktsretten at retting er den "primære misligholdsbeføyelsen" ved mangler.<sup>23</sup> Ofte vil kjøper ha en særlig interesse i å få gjennomført naturaloppfyllelse, og da vil retting være den viktigste beføyelsen som står til hennes rådighet.

Retting som en naturlig førstekonsekvens ved mislighold gjenspeiles gjennomgående i kontraktslovgivningen ved at selger er pålagt en *generell retteplikt* dersom kjøper krever det. Eksempelvis heter det i kjøpsloven (kjl.) § 34 første ledd at "[k]jøperen kan kreve at selgeren for egen regning retter mangler dersom dette kan skje uten å volde selgeren urimelig kostnad

---

<sup>20</sup> Jf. avhl. § 7-1 første ledd sitt generelle virkeområde.

<sup>21</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) til avhl. § 4-8. Her uttales at bestemmelsens første ledd "inneheld eit oversyn over dei rettane kjøparen kan gjere gjeldande der det hefter ein mangel ved eigedommen".

<sup>22</sup> Simonsen (2019), s. 14. Bjelland (2016), s. 51.

<sup>23</sup> Se eksempelvis henvisning i Prop. 44 L (2018–2019) s. 77. Se også Hagstrøm (2003), s. 362.

eller ulempe".<sup>24</sup> Tilsvarende regulering er inntatt i hvtjl. § 24,<sup>25</sup> buofl. § 32,<sup>26</sup> og husll. § 2-10.<sup>27</sup> Som det følger av ordlyden modifieres riktignok plikten av en alminnelig misforholdsbegrensning. Tilsvarende gjelder dersom selger ikke overholder sin plikt: Da kan kjøper kreve erstatning for sine "forsvarlige utgifter" ved å få mangelen rettet, jf. kjl. § 34 tredje ledd og avhl. § 4-10 fjerde ledd siste setning. Med andre ord kan ikke kjøper for enhver pris kreve at kontraktsgjenstanden utbedres i henhold til avtalt stand: Kostnadene ved retting må stå i et visst forhold til det som oppnås.

Avhendingslovens bestemmelser om retting avviker imidlertid fra den øvrige kontraktslovgivningen i den forstand at selger ikke er pålagt en generell retteplikt. Etter avhl. § 4-10 annet ledd har selger kun en *situasjonsbetinget retteplikt*, forbeholdt tilfeller der det er selger som har "ført opp hus eller anna innretning for sal" eller ved "forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad [...]". Også denne plikten modifieres av en misforholdsbegrensning, samt at selgers overskridelse av plikten medfører at kjøper kan kreve prisavslag, heve avtalen eller kreve erstatning for "forsvarlege kostnader" for å få rettet mangelen, jf. avhl. § 4-10 fjerde ledd siste setning.

Det praktiske tilfellet med kjøp av bruktbolig mellom to privatpersoner faller utenfor anvendelsesområdet til selgers retteplikt etter avhendingsloven. Her har selger riktignok en *generell retteadgang*, som kjøper forplikter å godta med mindre det medfører "urimeleg ulempe" for henne, og hun ikke har "særlig grunn" til å motsette seg selgers retting, jf. § 4-10 første ledd. Bestemmelsen må likevel legges til grunn som lite praktisk, all den tid selger i slike tilfeller sjeldent har de nødvendige forutsetningene til å rette mangelen på mest effektivt vis.<sup>28</sup> I lovforarbeidene vises det til uttalelser fra Sivillovbokutvalget som tar opp nettopp dette, i tillegg til å kommentere at "[k]jøperen kan i staden krevje skadebot [...] og få mangelen retta på den måten" som et argument mot å lovfeste en generell retteplikt for selger i avhendingsloven.<sup>29</sup>

Dersom selger likevel ønsker å benytte seg av retteadgangen som § 4-10 første ledd gir men

---

<sup>24</sup> Lov 13.mai 1998 nr. 27 om kjøp.

<sup>25</sup> Lov 16.mai 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere.

<sup>26</sup> Lov 13.juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.

<sup>27</sup> Lov 26.mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler.

<sup>28</sup> Tilsvarende Prop. 44 L (2018–2019) s. 78.

<sup>29</sup> Jf. NOU 1979: 48 Rådsegn 12 på s. 47.

kjøper urettmessig avviser denne, mister kjøper retten til å fremme krav om prisavslag etter § 4-12 og til å heve avtalen etter § 4-13, jf. § 4-10 fjerde ledd annen setning. Urettmessig avvisning hindrer derimot "ikkje eit krav frå kjøparen om skadebot, men kjøparen kan måtte bere deler av tapet etter § 7-2 fyrste ledd", jf. § 4-10 fjerde ledd tredje setning.<sup>30</sup> Siste del av setningen sikter til at kjøpers erstatningskrav kan bli redusert tilsvarende det selger ville ha spart, hvis noe, på å utbedre mangelen selv.<sup>31</sup> Mer interessant er imidlertid at bestemmelsen medfører at kjøper kan kreve erstatning for kostnadene ved å utbedre mangelen selv om hun ikke kan kreve det samme i form av prisavslag etter § 4-12 annet ledd.<sup>32</sup>

Et betimelig spørsmål i denne sammenheng er hvorfor loven kun avskjærer kjøpers rett til prisavslag og heving, men ikke erstatning, når selgers retteadgang er krenket. Lovforarbeidene gir ingen forklaring på denne reguleringen. En mulig forklaring kan likevel kanskje søkes i felleskarakteristikken som gjelder retting, prisavslag og heving; dette er såkalte gjensidighetsbeføyelser, som tar sikte på å gjenopprette avtalebalansen i kontraktsforholdet.<sup>33</sup> Når kjøper urettmessig avviser selgers tilbud om retting har selger gjort sitt for å tilby kjøper en mangelfri eiendom og på den måten forsøkt å gjenopprette avtalebalansen. Det syntes da rimelig at kjøpers avvisning også medfører avkall på øvrige gjensidighetsbeføyelser.<sup>34</sup> Til sammenligning er det klart at erstatning "ikke er en gjensidighetsbeføyelse", jf. HR-2021-668-A premiss 28. Her er det, slik Jensen formulerer seg, "ikke enkelt å se hvilke hensyn som skulle bære at erstatningskravet med tanke på reparasjonsomkostningene helt skulle bortfalle. [...] det er selgeren som tross alt ikke har levert kontraktsmessig".<sup>35</sup> Snarere skal kjøper som utgangspunkt ha en valgtrett med hensyn til å kreve det økonomiske tapet i penger.<sup>36</sup>

---

<sup>30</sup> Avhl. § 4-10 fjerde ledd tredje setning ble tilføyd med endringsloven som trådte i kraft 1.januar 2022. Rettsregelen gjaldt imidlertid også forut endringsloven, jf. ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 107. Det fremgår av Prop. 44 L (2018–2019) s. 77 og s. 89 at tilføyelsen av tredje setning derfor bare er "*en pedagogisk presisering av at krenkelse av selgerens utbedringsrett etter § 4-10 første ledd ikke innebærer at kjøperen mister et eventuelt erstatningskrav*". (Min kursivering.)

<sup>31</sup> Prop. 44 L (2018-2019) s. 89.

<sup>32</sup> Benestad Anderssen (2022), § 4-10 note 17. Jf. også nedenfor i punkt 2.3.2. om utmåling av prisavslag etter § 4-12 annet ledd.

<sup>33</sup> Se eksempelvis HR-2021-668-A premiss 27 hvor Høyesterett uttaler at "[b]åde retting og prisavslag tar sikte på å gjenopprette den avtalte balansen i kontraktsforholdet". Tilsvarende er også heving en gjensidighetsbeføyelse, jf. Benestad Anderssen (2022), § 4-13 note 1.

<sup>34</sup> I samme retning Bergem og Rognlien (2020), s. 245 til kjøpsloven § 37 første ledd annet punktum som samsvarer med avhl. § 4-10 fjerde ledd annet punktum.

<sup>35</sup> Jensen (2001), s. 315.

<sup>36</sup> I Rt. 2015 s. 989 premiss 34 uttaler Høyesterett at det i "norsk erstatningsrett som hovedregel lar det være opp til skadelidte å avgjøre om han vil avslå et tilbud fra skadevolder om gjenoppsetting in natura og i stedet kreve sitt tap erstattet i penger".

Samlet sett illustrerer gjennomgangen ovenfor at retting som misligholdsbeføyelse har en mindre sentral og praktisk betydning i avhendingsloven, sammenlignet med øvrig kontraktslovgivning. Lovens system legger likevel opp til at kjøpers interesse i å få naturaloppfyllelse ivaretas på alternativ måte; kjøper kan heller kreve erstatning for utbedringskostnadene. Reguleringen i § 4-10 fjerde ledd underbygger at denne retten strekker seg langt, all den tid den også kan gjøres gjeldende i særtilfeller hvor gjensidighetsbeføyelser er avskåret. Erstatning for utbedringskostnader ser slikt sett ut til å være den mest hensiktsmessige måten for kjøper til å få gjennomslag for en form for naturalkrav når det kommer til mangler ved fast eiendom.

### **2.3.2 Prisavslag som det praktiske kompensasjonskravet**

Dersom selger ikke foretar retting, kan kjøper kreve prisavslag etter § 4-12, jf. § 4-10 fjerde ledd første setning. Denne presiseringen fremhever bare at kjøper står tilbake med andre misligholdsbeføyelser dersom selger ikke plikter eller tilbyr seg å rette mangelen.<sup>37</sup> Veien om retting er altså ingen betingelse for at kjøper kan gjøre gjeldende et krav om prisavslag etter § 4-12.

Det overordnede formålet med prisavslag er, som nevnt ovenfor i punkt 2.3.1., å gjenopprette den forrykkede avtalebalansen i forholdet mellom kjøper og selger. Misligholdsbeføyelsen kan kreves når det foreligger en "mangel" ved eiendommen, jf. §§ 4-8 og 4-12 første ledd. Til forskjell fra erstatning kreves ingen ytterligere vilkår å være oppfylt – det er en ubetinget mangelsbeføyelse. Derfor er det også, enkelt sagt, mindre komplisert å gjøre gjeldende og vinne frem med et prisavslagskrav sammenlignet med et erstatningskrav. Dette, sammenholdt med at retting etter § 4-10 anses for å være lite praktisk ved boligsalg mellom to privatpersoner, gjør prisavslag til en svært praktisk misligholdsbeføyelse etter avhendingsloven.

Forutsatt at mangelsvilkåret er innfridd, er det sentrale spørsmålet ved prisavslag hvordan kravet skal utmåles. Avhl. § 4-12 angir to ulike beregningsmodeller. Lovens formelle hovedregel er hjemlet i bestemmelsens første ledd, og gir kjøper krav på et "forholdsmessig prisavslag". Ordlyden indikerer at vederlaget for eiendommen skal reduseres tilsvarende

---

<sup>37</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 106.

forholdet mellom eiendommens verdi med og uten mangel. Det innebærer at dersom kjøper har betalt markedspris for eiendommen, vil et forholdsmessig krav sammenfalle med eiendommens verdireduksjon som følger av mangelen.

Den praktiske hovedregelen for utmåling av prisavslag følger imidlertid av § 4-12 annet ledd. Der heter det at "[m]ed mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadane ved å få mangelen retta". Etter ordlyden skal prisavslagskravet beregnes til utbedringskostnadene, så lenge noe annet ikke er bevist. Uttrykket "godtgjort" forstås som et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt, og med "noko anna" menes at mangelen har ført til en reduksjon i eiendommens markedsverdi som avviker fra utbedringskostnadene.<sup>38</sup> Dette innebærer at loven i praksis presumerer at kravet skal beregnes til utbedringskostnadene, ettersom at et annet utfall må bevises med kvalifisert sannsynlighetsovervekt.

Det fremgår ikke uttrykkelig av utmålingsreglene for prisavslag at det gjelder en misforholdsbegrensning, slik vi finner ved selgers retteplikt i avhl. § 4-10 annet og fjerde ledd. Det innbyrdes forholdet mellom utmålingsreglene i § 4-12 innebærer likevel langt på vei at en tilsvarende begrensning også kan forankres i prisavslagsbestemmelsen. Som nevnt ovenfor vil prisavslaget som utgangspunkt settes til utbedringskostnadene. Denne presumpsjonsregelen vil imidlertid sjeldent slå inn dersom det er misforhold mellom mangelens betydning og størrelsen på utbedringskostnadene. Følgelig kan det godt argumenteres for at utmålingsreglene for prisavslag hjemler en slags misforholdsbegrensning, ikke helt ulik den som er hjemlet i § 4-10, tross med en ulik utforming av reglene.

De faktiske forhold i Hybeldommen kan brukes til å illustrere forholdet mellom utmålingsreglene i § 4-12. Slik saken var tilskåret for Høyesterett, var det klart at mangelen hadde ført til en reduksjon i eiendommens markedsverdi som avvek fra utbedringskostnadene. Reduksjonen i markedsverdien ble beregnet til 650 000 kroner, mens utbedringskostnadene ble beregnet til 1,6 millioner kroner. Dermed forelå det et avvik på 950 000 kroner, noe som partene for Høyesterett var enige i. Gitt at kjøperne hadde fremsatt et krav om prisavslag, istedenfor erstatning, ville derfor ikke lovens presumpsjonsregel kommet til anvendelse. Kjøperne ville ha fått utmålt et forholdsmessig prisavslag etter § 4-12 første ledd, beregnet til

---

<sup>38</sup> Jf. Rt. 2000 s. 199 på s. 206.

650 000 kroner – sammenfallende med verdireduksjonen ettersom kjøperne betalte markedspris for eiendommen.

### 2.3.3 Kjøpers valg mellom prisavslag og erstatning

Illustrasjonen ovenfor viser at prisavslag ikke ville gitt kjøperne i Hybeldommen den kompensasjonen de ønsket. For at de skulle få tilkjent kostandene for å utbedre eiendommens mangel, var de nødt til å fremsette et krav om erstatning for sitt økonomiske tap. Kjøperne fremsatte derfor et prinsipielt krav om erstatning etter avhl. § 4-14, jf. § 7-1. Mot dette anførte selgeren at prisavslag er den primære misligholdsbeføyelsen ved mangler.<sup>39</sup> Spørsmålet var dermed om kjøperne hadde valgfrihet med hensyn til hvilken misligholdsbeføyelse – prisavslag eller erstatning – de kunne gjøre gjeldende.

Avhl. § 4-8 gir som nevnt ingen direkte føringer eller holdepunkter for at en misligholdsbeføyelse må gjøres gjeldende før en annen. At bestemmelsen i tur og orden lister opp aktuelle beføyelser kan ikke forstås som et rekkefølgekrav. Heller ikke andre steder i avhendingsloven fremgår et slikt krav. En annen sak er imidlertid at prisavslag gjerne i praksis påberopes prinsipielt, og erstatning subsidiært – nettopp fordi det er færre vilkår for å få gjennomslag for prisavslag. Ofte vil de to kompensasjonssystemene også føre til samme resultat. At prisavslag gjerne tjener som den praktiske primærsanksjonen etter avhendingsloven er derfor ikke utenkelig.

Utover hva som er rent praktisk, er det imidlertid ingen holdepunkter for at kjøper ikke kan fremsette et prinsipielt krav om erstatning. En prinsipiell uttalelse fra førstvoterende i Hybeldommen, som representant for flertallet, stadfester også dette. Han uttaler at "[...] det følger av § 4-14, jf. § 7-1 første ledd og av forarbeidene til disse bestemmelsene, avhendingslovens system og av alminnelige kontraktsrettslige prinsipper, at selgers erstatningsansvar står på egne ben med hensyn til formål, vilkår og utmåling. [...] Det gjelder heller ikke noe prinsipp om "laveste verdi" i forhold til de to, [...]", jf. premiss 32.

Uttalelsen kan tas til inntekt for at den skadelidende part ved et kjøp av en mangelfull eiendom har valgfrihet med hensyn til hvilken misligholdsbeføyelse vedkommende ønsker å

---

<sup>39</sup> Se HR-2017-515-A premiss 31.



gjøre gjeldende. I Hybeldommen førte derfor ikke anførselen om prisavslag som primærsanksjon etter avhendingsloven frem. Kjøpernes prinsipale erstatningskrav var berettiget fremsatt, noe som var avgjørende for at de kunne forsøke å få gjennomslag for kompensasjon for utbedringskostandene. På dette punkt viser også dommen at selv om utmåling av prisavslag og erstatning ofte gir samme utgangspunkt, at det ikke alltid er tilfelle. Noen ganger kan erstatning dekke ytterligere tap utover hva et prisavslag dekker. Valgfriheten kan derfor bli et avgjørende moment.

### 3 Erstatningsutmålingen: utgangspunktet

#### 3.1 Lovens hovedregel

Avhendingsloven kapittel 7 gir generelle regler om erstatningsutmåling. Lovens hovedregel følger av avhl. § 7-1 første ledd første setning, og lyder som følger: "Når ein part kan krevje skadebot, skal skadebota svare til det økonomiske tapet parten har hatt som følge av avtalebrotet".

Det følger klart av ordlyden at den skadelidende part har krav på å få dekket hele sitt økonomiske tap som står i årsakssammenheng med misligholdet. Ordlyden er et tydelig utslag og uttrykk for det erstatningsrettslige grunnprinsippet om full økonomisk dekning. Prinsippet innebærer at den skadelidende part verken skal tape eller tjene noe på motpartens mislighold.<sup>40</sup> Det tydeliggjør at det er *avtalens økonomiske realitet* som skal gjennomføres ved manglende naturaloppfyllelse.<sup>41</sup> Kontraktserstatning blir slikt sett et resultat av både hensynet til prevensjon og hensynet til kompensasjon.

Prevensjonshensynet innebærer et formål om å skape oppfyllellespress avtalepartene imellom: Muligheten for å bli holdt erstatningsansvarlig for medkontrahentens økonomiske tap gir partene insentiv til å handle i tråd med det som er avtalt.<sup>42</sup> Kontraktserstatning kan på den måten betraktes som en betinget fordring allerede fra tidspunktet for avtaleinngåelsen.<sup>43</sup> Hensynet har riktignok størst betydning ved begrunnelsen av selve erstatningskravet.

---

<sup>40</sup> Benestad Anderssen (2008), s. 397.

<sup>41</sup> Hagstrøm (2021), s. 396.

<sup>42</sup> Giertsen (2019), s. 8.

<sup>43</sup> Hagstrøm (2021), s. 490.

Ved selve utmålingen av erstatning er det nemlig kompensasjonshensynet som er særlig fremtredende. Hensynet innebærer et formål om å gi den skadelidende part økonomisk dekning for det individuelle tapet som har oppstått som følger av at eiendommen er mangelfull. I forarbeidene til avhendingsloven fremgår det uttrykkelig at erstatningen skal stille den skadelidende part i samme økonomiske stilling som om motparten hadde foretatt riktig oppfyllelse av kontrakten.<sup>44</sup> En vanlig betegnelse på dette erstatningsrettslige idealet er at den skadelidende part skal ha erstatning for sin positive kontraktsinteresse.<sup>45</sup>

Forarbeidsuttalelsene indikerer at den skadelidende parts positive kontraktsinteresse forutsetningsvis fastlegges med utgangspunkt i en sammenligning av den faktiske situasjonen og en hypotetisk situasjon.<sup>46</sup> Poenget er å sammenligne den skadelidende parts økonomiske stilling ved henholdsvis riktig og uriktig oppfyllelse av avtalen, hvorpå avviket mellom disse situasjonene som utgangspunkt utgjør partens erstatningsberettigede tap. Denne måten å beregne erstatning på omtales gjerne som *differanselæren*.<sup>47</sup> Utbredte innvendinger mot læren er riktignok at den er lite pedagogisk, herunder ved å være omstendelig og av høyt abstraksjonsnivå.<sup>48</sup> Den kan likevel tjene som utgangspunkt for erstatningsberegningen, i tillegg som et sentralt hjelpemiddel til å føre etterkontroll av beregningen som er foretatt.<sup>49</sup>

### 3.2 Det økonomiske tapet i Hybeldommen

Med utgangspunkt i det overnevnte kan det stilles spørsmål ved hva som egentlig var kjøperne i Hybeldommen sitt erstatningsberettigede tap, i henhold til lovens hovedregel.

Som kjent satt kjøperne igjen med en mangelfull eiendom etter overtagelse. Deres faktiske situasjon bestod i at hyblene ikke kunne benyttes til beboelse før nødvendige forskriftskrav var tilfredsstilt, noe som ville fordre utbedringskostnader på 1,6 millioner kroner. Til sammenligning var den hypotetiske situasjonen at avtalen var riktig oppfylt fra start, og kjøperne ville ikke hatt noen kostnader forbundet med utbedring. Om selgeren da hadde

---

<sup>44</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) s. 120.

<sup>45</sup> Se f.eks. Hagstrøm (2003), s. 520 og Iversen (2000), s. 113. Se også førstvoterendes redegjørelse i HR-2017-515-A premiss 28.

<sup>46</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) s. 120.

<sup>47</sup> Hagstrøm (2003), s. 518-519 og Iversen (2013), s. 449.

<sup>48</sup> Se f.eks. Skjefstad (2016), s. 88, Hagstrøm (2003), s. 518-519 og Iversen (2000), s. 119 med videre henvisninger.

<sup>49</sup> Hagstrøm (2003), s. 519 og Iversen (2000), s. 119.

erstattet differansen på 1,6 millioner kroner ville kjøperne blitt stilt økonomisk som om motparten hadde foretatt riktig oppfyllelse av kontrakten – de ville fått erstattet sin positive kontraktsinteresse. At erstatning beregnet på denne måten i saken ville tjent sin funksjon og sitt formål kommenterer også førstvoterende i premiss 29.

Fra motsatt side kan det trekkes frem hvorfor verdiminuset *ikke* gir utgangspunktet for kjøpernes erstatningskrav når boligen ikke er beregnet for videresalg. Riktignok innebærer erstatning beregnet til verdiminus at kjøperne ikke betaler mer enn markedspris for den mangelfulle eiendommen – avtalebalansen blir i så måte gjenopprettet. Denne løsningen innebærer imidlertid at kjøperne blir sittende igjen med en mangelfull eiendom eller med et udekket tap på om lag 1 million kroner, alt ettersom kjøperne velger å utbedre mangelen eller ikke. Begge disse alternativene er lite tilfredsstillende overfor kjøper som søker økonomisk kompensasjon for sin oppfyllelsesinteresse, og de tjener heller ikke som surrogat for naturaloppfyllelse. I tillegg kommer at hensynet til gjenoppretting av avtalebalansen ikke er formålet med erstatning.<sup>50</sup>

Hittil må derfor utgangspunktet være at det er utbedringskostnadene som gir uttrykk for kjøpernes økonomiske tap. Standpunktet finner gjenklang i juridisk teori hos blant annet Skjefstad og Simonsen, som begge uttrykkelig tar til orde for at lovens alminnelige hovedregel er at kjøper har rett til erstatning for rettekostnadene.<sup>51</sup> Hertil skriver Skjefstad at "[f]ormålet med utmålingsregelen må være å sette erstatningssøkeren økonomisk i stand til å avhjelpe skadefølgende ved faktisk å reparere skaden [...]".<sup>52</sup> Dette samsvarer også i størst grad med lovens system som forutsetter at naturaloppfyllelse gjerne må gå veien om erstatning.<sup>53</sup>

I lys av dommens premisser er det imidlertid grunn til å stille spørsmål om utgangspunktet om erstatning for utbedringskostnader står seg ved det følgende: 1) Bare dersom gjennomføring

---

<sup>50</sup> Jf. punkt 3.1. om formålet med erstatning i kontrakt.

<sup>51</sup> Skjefstad (2016), s. 111 og Simonsen (2019), s. 77. Skjefstad bruker imidlertid betegnelsen "gjenanskaffelsesverdien", som han definerer som "hva det vil koste å skaffe seg en tilsvarende ting som den som er ødelagt" eller "hva det koster å reparere skaden" ved henholdsvis "totalskade" eller "delskade", jf. s. 109.

<sup>52</sup> Skjefstad (2016), s. 111.

<sup>53</sup> Jf. punkt 2.3.1.

av utbedringen sannsynliggjøres, og 2) Selv om utbedringskostnadene sammenfaller med verdien av tapte leieinntekter. Dette vil bli drøftet i punktene nedenfor.

### **3.2.1 Må gjennomføring av utbedringen sannsynliggjøres?**

Utgangspunktet om at utbedringskostnadene er kjøpers økonomiske tap bygger underforstått på en grunntanke om at utbedring er gjennomført eller kommer til å gjennomføres. I Hybeldommen var mangelen ikke utbedret på tidspunktet for erstatningskravet. Dette var klart nok ikke til hinder for at utbedringskostnadene kunne regnes som kjøpernes tap etter avhl. § 7-1 første ledd. I Rt. 2015 s. 216 fastslår Høyesterett på generelt grunnlag at det "ikke [er] noe vilkår for å kreve en kostand erstattet at den faktisk er påløpt". Standpunktet har gode grunner for seg: Motsatt vil et krav om påviselige kostnader ved erstatning for utbedringskostnader pålegge kjøper en likviditetsbelastning og forutsette at hun har tilstrekkelig betalingsevne til å gjøre utlegg. I tillegg er det alltid en risiko for at erstatningskravet av en eller annen grunn ikke fører frem. Dermed er det tenkelig at et slikt krav ville ha satt begrensninger i lovens system som forutsetter at naturaloppfyllelse som regel må gå veien om erstatning.

Et annet spørsmål som ble berørt i Hybeldommen var imidlertid om tilkjenning av utbedringskostnadene er betinget av at det er sannsynlig at kjøperne kommer til å utbedre mangelen. Høyesteretts to fraksjoner hadde ulike tilnærminger til problemstillingen.

Ifølge mindretallet måtte spørsmålet besvares bekreftende. Annenvoterende, som representant for mindretallet, vurderte nemlig omfanget av kjøpernes direkte tap ut fra en sannsynlighetsvurdering, og uttalte at kjøperne ville komme til å lide et økonomisk tap dersom de mest sannsynlig vil utbedre loftet, jf. premiss 53–54. Ettersom motparten ikke hadde gjort gjeldende at det var usannsynlig at utbedring kom til å skje, la annenvoterende til grunn at det økonomiske tapet satt til utbedringskostnadene var sannsynliggjort. Dermed og derfor dannet utbedringskostnadene utgangspunktet for kjøpernes tap.

I juridisk teori er det tilsynelatende ulike oppfatninger om mindretallets tilnærming.

Eksempelvis tar Monsen til ordet for at tilnærmingen om sannsynlighet er en "regulær

anvendelse av betingelseslæren ved erstatning for fremtidig tap".<sup>54</sup> Derimot er Lilleholt kritisk til sannsynlighetsvurderingen fordi den gir et sirkelresonnement: "Kreditor vil ofte vere villig til å ta på seg skyhøye utgifter til retting når han berre veit at utgiftene blir dekte av debitor".<sup>55</sup> I tillegg uttaler han generelt at "kreditor [bør] kunne krevje skadebot for rettekostnader enda retting ikkje er gjennomført, og kanskje heller ikkje vil bli gjennomført".<sup>56</sup> Begrunnelsen for synspunktet er at kjøper skal stilles økonomisk som om kontrakten var riktig oppfylt.

Tilsvarende synspunktet ble lagt til grunn av flertallet. I premiss 27 la førstvoterende til grunn at det "ikke [er] noe krav om at kjøperen har gjort, eller har sannsynliggjort at han vil komme til å gjøre, oppofrelser – kjøper står fritt med hensyn til hvordan han vil disponere erstatningsbeløpet". Denne disponeringsfriheten er et anerkjent erstatningsrettslig prinsipp.<sup>57</sup> Riktignok gjelder den direkte når erstatningssummen er utbetalt, og det kan nok derfor argumenteres for at den ikke bør være avgjørende for hvorvidt det gjelder et krav om sannsynlighet for å fastlegge selve tapsposten. Dette underbygges ved at et sannsynlighetskrav i realiteten består av en vurdering av om kjøper har en reell og beskyttelsesverdig interesse i å få utbedringskostnadene erstattet.<sup>58</sup>

På den annen side har disponeringsfriheten også en klar sammenheng med hvilke krav som kan stilles forut for utbetalingen. Det kan fremstå som inkonsekvent og i stor grad bidra til å uthule friheten dersom det forut for utbetalingen stilles krav til hvordan erstatningssummen skal, eller sannsynligvis skal, benyttes. Videre er det også rettsteknisk enklere å operere med en presumpsjon om at utbedringskostnadene skal erstattes, uavhengig av kjøpers videre hensikter.<sup>59</sup> Det kan argumenteres for at mindretallets konkrete sannsynlighetsvurdering underbygger nettopp dette, tatt i betraktning den lite substansielle vurderingen som reelt sett ble foretatt.

På bakgrunn av tilsvarende argumenter som ovenfor konkluderer Skjefstad generelt med at "det i norsk rett helst gjelder en hovedregel om verdsettelse av tingsskadene til

---

<sup>54</sup> Monsen (2017), s. 244.

<sup>55</sup> Lilleholt (2017a), s. 20.

<sup>56</sup> Lilleholt (2017b), s. 355.

<sup>57</sup> Se eksempelvis Rt. 2015 s. 989 premiss 35 hvor Høyesterett uttaler at "[s]kadelidtes rett til å velge bort naturalerstatning er utledet av prinsippet om at retten ikke erstatning ikke avhenger av hvordan skadelidte vil bruke erstatningen – til gjenanskaffelse eller på annen måte".

<sup>58</sup> Tilsvarende Skjefstad (2016), s. 119.

<sup>59</sup> Skjefstad (2016), s. 120.

gjenanskaffelsesverdien, der det neppe stilles krav til at gjenanskaffing har skjedd eller kommer til å skje".<sup>60</sup> Etter min mening er det også samlet sett Høyesteretts flertall sitt standpunkt som har de beste grunner for seg. Derfor bør erstatning for utbedringskostnader som hovedregel verken være betinget av at utbedring faktisk eller sannsynligvis gjennomføres.<sup>61</sup> Utgangspunktet blir da at kjøper uansett bør ha krav på å stilles i posisjon til å kunne utbedre mangelen. Som konsekvens innebærer denne konklusjonen at det videre hendelsesforløpet – om kjøper velger å foreta utbedring eller ikke – ikke kan være en relevant omstendighet ved erstatningsutmålingen. Dette kommenterer jeg nærmere i punkt 4.4.2.

### **3.2.2 Gir utbedringskostnadene i realiteten erstatning for indirekte kostnader?**

Utgangspunktet er som nevnt at den skadelidende part verken skal tjene eller tape på motpartens mislighold. Dette gjelder imidlertid med et lite forbehold: Avhendingsloven opererer nemlig med et skille mellom direkte og indirekte tap. I den grad den skadelidende part rent faktisk kan kreve full tapsdekning, eller bare få sine direkte tap dekket, avhenger av hvilket ansvarsgrunnlag som begrunner kravet.

I Hybeldommen var selgeren ansvarlig under kontrollansvaret. Ifølge § 4-14 første ledd var kjøperne derfor bare berettiget til erstatning for "anna enn indirekte tap som nemt i § 7-1". Med ordlyden "anna enn indirekte tap" menes direkte tap. Hva som regnes for å være direkte tap fremgår motsetningsvis av at loven uttømmende lister opp hva som regnes som indirekte tap i § 7-1 annet ledd. Utbedringskostnader er ikke nevnt her. I tillegg nevner lovforarbeidene utbedringskostnader som et konkret eksempel på direkte tap.<sup>62</sup>

Det sentrale i denne sammenheng er imidlertid at kjøperne ikke var berettiget til erstatning for tapte leieinntekter, til tross for at de ved boligsalget var blitt forespeilet to utleiemuligheter.

---

<sup>60</sup> Skjefstad (2016), s. 120.

<sup>61</sup> Det må nok gjøres unntak fra hovedregelen for de tilfeller hvor det foreligger sikre holdepunkter knyttet til kjøpers fremtidsplaner med eiendommen, dvs. hvor det er helt klart eller sannsynlig at utbedring ikke vil gjennomføres. For eksempel kan det tenkes at kjøper alt har satt i gang videresalg av eiendommen uten å ha utbedret mangelen først. I slike situasjoner er det vanskelig å argumentere for at kjøpers tap skal beregnes til utbedringskostnadene og at det ligger en beskyttelsesverdig interesse i å få erstatning for disse. Da må kjøpers oppfyllelsesinteresse fastsettes etter en annen målestokk. Tilsvarende når mangelen ikke er mulig å utbedre, se punkt 4.4.3. Jeg går ikke nærmere inn på problemstillingen om mulige unntak her.

<sup>62</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 128.

Dette er fordi tapte leieinntekter er et eksempel på et indirekte tap som faller inn under ordlyden "tap som følge av at eiedomen ikke kan nyttast i samsvar med føresetnadene", jf. § 7-1 annet ledd bokstav b.<sup>63</sup> I saken ble den nedkapitaliserte verdien av de totale fremtidige leieinntektene beregnet til 1,6 millioner kroner – en sum sammenfallende med utbedringskostnadene.<sup>64</sup> Som følger av ansvarsgrunnlaget kunne kjøperne altså ikke kreve erstattet denne summen, og denne omstendigheten burde da helst blitt sett helt bort ifra. Høyesteretts flertall fant imidlertid at sammenfallet i tapte leieinntekter og utbedringskostnader var et kompliserende moment for utmålingsspørsmålet. Førstvoterende trekker frem at erstatning for utbedringskostnadene da "i realiteten gir kjøperne erstatning for de tapte leieinntektene", og understreker det som et paradoks ettersom kjøperne ikke hadde krav på å få dekket indirekte kostnader, jf. premiss 30.

At sammenfallet er et paradoks, er det imidlertid vanskelig å stille seg bak. Hva som må utbedres for at en eiendom lovlig kan leies ut vil variere, og det samme vil dermed utbedringskostnadene. I tillegg vil de tapte leieinntektene beregnes på bakgrunn av det eiendomsmarkedet som den aktuelle eiendommen befinner seg i. Hadde for eksempel leiligheten i Hybeldommen vært i et område med høyere leiepriser kunne de tapte leieinntektene ha oversteg utbedringskostnadene. Av disse grunner må nok sammenfallet mellom tapte leieinntekter og utbedringskostnader heller oppfattes som et pussig sammentreff.<sup>65</sup> Å tilkjenne kjøperne erstatning for utbedringskostnadene ville med andre ord ikke gitt kjøperne erstatning for deres indirekte kostnader.

Det kan likevel se ut til at sammenfallet gir utslag i kjøpernes disfavør. Det trekkes nemlig inn i saken etter at førstvoterende har bemerket at utbedringskostnadene er en form for verdimål for oppfyllelsesinteressen, og blir da som en slags motvekt til å tilkjenne utbedringskostnadene. Argumentasjonen bærer videre preg av å være en avsporing av det

---

<sup>63</sup> I ot.prp. nr. 66 (1990–1991) på s. 128 nevnes tapte leieinntekter som et direkte eksempel som faller inn under lovens alternativ b. Se likevel Lilleholt (2017a) s. 20 som er kritisk til at Høyesteretts flertall uttalte at tapte leieinntekter generelt sett er indirekte tap etter loven. Han argumenterer for at tapte leieinntekter bør regnes som direkte tap for utleieobjekter, fordi det er leieinntektene som i slike tilfeller gir verdi til eiendommen. Se eksempelvis tilsvarende argumentasjon som ligger til grunn for reguleringen av indirekte tap i husll. § 2-14 annet ledd. Der er avsnalalternativet ikke tatt med fordi det er "nettopp *bruken* av husrommet avtalen gjelder", jf. ot.prp. nr. 82 (1997–1998) s. 37. I Hybeldommen gjaldt det imidlertid ikke et rent utleieobjekt slik at klassifiseringen uansett ikke kom på spissen.

<sup>64</sup> Se HR-2017-515-A premiss 29.

<sup>65</sup> Tilsvarende Simonsen (2019), s. 76 og Lilleholt (2017a), s. 19. Begge er kritiske til flertallets argumentasjon på dette punktet, og referer til sammenfallet som en (ren) tilfeldighet.

egentlige argumentet i saken: Hadde de tapte leieinntektene oversteget utbedringskostnadene ville det nok fremstått som mer aktuelt å tilkjenne disse, ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv.<sup>66</sup> At denne løsningen er mindre gunstig ved et sammenfall i kostnader og inntekter, er åpenbart. Etter min mening ville det likevel vært mer treffende å gi tydelig uttrykk for at utbedringskostnadene er utgangspunktet, og heller trekke inn sammenfallet for å underbygge hvorfor en slik erstatningsberegning ikke lar seg forsvare ressursmessig og at kravet derfor må begrenses.

## **4 Erstatningsutmålingen: begrensninger**

### **4.1 Innledning**

Lovens hovedregel om full tapsdekning er ikke et absolutt prinsipp. Gjennomgangen ovenfor viser at prinsippet må *modifiseres* ut fra hvilket ansvarsgrunnlag som begrunner erstatningskravet. I tillegg eksisterer det flere *begrensningsgrunnlag* som kan medføre at den erstatningsberettigedes krav må reduseres. En begrensning innebærer med andre ord et innhugg i prinsippet om full tapsdekning ved at den erstatningsberettigede ikke får oppfyllelsesinteressen sin fullstendig dekket. Det kan tale for at et begrensningsgrunnlag bør ha solid forankring med gode grunner for seg og ikke gå lenger enn nødvendig.

Hybeldommen gir sentrale, men ikke entydige bidrag til hvilke begrensninger som kan gjøres gjeldende til prinsippet om full tapsdekning. Høyesteretts to fraksjoner har to svært ulike innfallsvinkler til vurderingen. Før flertallets premisser gjennomgås, vil mindretallets fremgangsmåte kommenteres ettersom den gir uttrykk for en tradisjonell tilnærming til spørsmålet om hvorvidt et erstatningskrav må begrenses.

### **4.2 Mindretallets tilnærming**

Mindretallet fastslo som nevnt at kjøperne i utgangspunktet hadde krav på å få dekket utbedringskostnadene på 1,6 millioner kroner. Fra utgangspunktet gikk annenvoterende videre til å vurdere hvorvidt det kunne gjøres gjeldende noen begrensninger. Her ble det vist til de begrensningene som gir uttrykk for den tradisjonelle tilnærmingen om avgrensninger i

---

<sup>66</sup> Tilsvarende Hagstrøm (2021), s. 613.



erstatningskrav, som også er de normative begrensningene som har hjemmel i avhendingslovens kapittel 7. Annenvoterende sammenfatter det slik:

"Avhendingsloven oppstiller tre aktuelle begrensninger: For det første skal visse upåregnelige tap ikke erstattes, jf. avhl. § 7-1 første ledd andre punktum (**adekvansbegrensningen**). For det andre skal tap som kjøperen kunne avverget ved rimelige tiltak, ikke erstattes, jf. § 7-2 første ledd (**tapsbegrensning**). Og for det tredje kan erstatningen settes ned dersom den vil virke urimelig for selgeren, jf. § 7-2 andre ledd (**lemping**)" (Uthevet her.)

Etter en kort, men likevel konkret vurdering fant ikke mindretallet holdepunkter i saken for at noen av lovens begrensninger kom til anvendelse.

Av særlig interesse for oppgavens problemstilling er vurderingen av tapsbegrensningsplikten, jf. avhl. § 7-2 første ledd. Bestemmelsen pålegger den skadelidende part å "avgrense tapet gjennom rimelege tiltak".<sup>67</sup> Til dette uttalte annenvoterende at den eneste aktive handlingen kjøperne kunne foretatt for å begrense sitt økonomiske tap, var å selge eierseksjonen – dette ville generert en salgssum som, i tillegg til verdiminuset tilkjent fra lagmannsretten, tilsvarer det vederlaget kjøperne ytet selgeren.<sup>68</sup> Ifølge mindretallet var ikke dette et rimelig tiltak som kunne pålegges kjøperne.

Videre mente mindretallet at det ikke var rettskildemessig grunnlag for at andre begrensninger, som ikke fulgte av loven, kunne gjøres gjeldende. Derfor måtte utgangspunktet om full tapsdekning for kjøpernes direkte tap – utbedringskostnadene – legges til grunn.

### 4.3 Flertallets tilnærming: anført *ratio decidendi*

Høyesteretts flertall tilnærmer seg sakens problemstilling på en annen måte enn mindretallet. Førstvoterende er ikke like eksplisitt med hensyn til hva kjøperne som utgangspunkt har krav på i erstatning, og trekker blant annet frem at ordlyden i utmålingsregelen ikke gir anvisning på et bestemt verdimål, jf. premiss 28. Konklusjonen blir som nevnt synspunktet om at det er

---

<sup>67</sup> Se kapittel 5 hvor tapsbegrensningsplikten behandles nærmere.

<sup>68</sup> Jf. HR-2017-515-A premiss 64.

verdiminuset som er "det mest treffende uttrykket for kjøpernes direkte økonomiske tap i et tilfelle som det foreliggende", jf. premiss 36. Med denne konklusjonen som bakgrunn går ikke flertallet inn på en vurdering av de lovfestede begrensningene som mindretallet vurderer, jf. avhl. §§ 7-1 og 7-2. Førstvoterende presiserer heller at konklusjonen *ikke* har grunnlag i en eventuell misforholdsbegrensning eller i tapsbegrensningsplikten, jf. premiss 36.

Så langt kan det overnevnte gi inntrykk av at flertallet hevder å anvende prinsippet om full tapsdekning. Siden loven ikke angir et bestemt verdimål for erstatningsutmålingen, må kravet fastlegges konkret. Da kan formuleringen om det mest "treffende" tapet forstås slik at flertallet mener at det er verdiminuset ved eiendommen som representerer kjøpernes reelle tap. Dette ville også gitt en naturlig forklaring på hvorfor flertallet ikke drøfter de lovfestede begrensningene i avhendingslovens kapittel 7, slik som mindretallet gjør.

Synspunktet om at flertallet anvender prinsippet om full tapsdekning blir derimot vanskelig å forsvare utover i dommen. I premiss 45 oppsummerer førstvoterende begrunnelsen for flertallets konklusjon på følgende måte:

"[...] med utgangspunkt i **mangelens karakter** tilsier hensynet til hva som er **økonomisk forsvarlig, berikelsessynspunkter og sammenhengen i avhendingslovens regler** at erstatningen [...] ikke beregnes ut fra kostandene ved å utbedre, når disse **klart overstiger** mangelens betydning for eiendommens markedsmessige verdi". (Uthevet her.)

Formuleringen "klart overstiger" viser til selve forutsetningen for at verdiminuset utmåles *istedenfor* utbedringskostnadene. Det minner mer om en begrensning, enn en direkte anvendelse, av prinsippet om full tapsdekning. Forutsetningen innebærer slikt sett en underforstått tilkjenning av at kjøperne i utgangspunktet hadde krav på erstatning for utbedringskostnadene. Grunnlaget for begrensningen er imidlertid ny, sammenlignet med begrensningene som følger av loven: Det er reelle hensyn som begrunner flertallets konklusjon.

## 4.4 Kommentarer til flertallets tilnærming

For å gi en dypere forståelse av hva som danner bakgrunnen for flertallets konklusjon vil jeg i det følgende gå nærmere inn på de hensyn som flertallet trekker frem i saken. Dette er videre sentralt for å tydeliggjøre hva avgjørelsen egentlig gir uttrykk for.

### 4.4.1 Mangelens karakter

Mangelens karakter blir det vektige argumentet for flertallets konklusjon i Hybeldommen. Flertallet kategoriserer mangelen i saken – den omstendighet at loftshyblene ikke rent faktisk kan benyttes til beboelse fordi de ikke tilfredsstiller forskriftskrav – som en "rådighetsmangel", jf. premiss 37. Førstvoterende trekker så frem i premiss 38 at et trekk ved slike mangler er at "utbedring gjerne er faktisk eller rettslig umulig, eller at utbedring iallfall kan vise seg å bli uforholdsmessig kostbart". Det sistnevnte momentet hadde overføringsverdi til saken fordi utbedringskostnadene var "vesentlig høyere enn den markedsprisen en slik utbedring i neste omgang genererer", jf. premiss 39. Kjernen i flertallets argumentasjon på dette punktet er med andre ord at det enten vil være umulig eller uforholdsmessig kostnadskrevende å utbedre rådighetsmangler, noe som også illustreres av saken. Med hensyn til dette kan det, etter flertallets mening, vanskelig tilkjennes erstatning for utbedringskostnader når det foreligger en rådighetsmangel ved eiendommen.

Det er imidlertid en realitet at det ofte vil være umulig eller dyrt å utbedre mangler ved fast eiendom. Det kan derfor stilles spørsmål ved om det finnes rettslig grunnlag for å sette rådighetsmangler i en særstilling i denne sammenhengen.

Rådighetsmangler faller inn under lovens § 4-18, om "offentlegrettslege rådvaldsband". Her heter det at bestemmelsene om mangler gjelder "tilsvarande". Ordlyden tilsier at lovens bestemmelser om mangler skal få lik anvendelse overfor rådighetsmangler. Med andre ord taler ordlyden for en utvidelse av anvendelsesområdet til lovens bestemmelser om mangler. Etersom mangelsbestemmelsene dermed også gjelder ved rådighetsmangler, følger det av kapittel 4, jf. kapittel 7 at den skadelidende part som hovedregel har krav på full tapsdekning. I lovforarbeidene er det uttalt at misligholdsbeføyelsene normalt utløses, også ved rådighetsmangler, der hvor selgeren ikke har gitt kjøper opplysninger som følger av avhl. § 3-8, om eksempelvis mer spesielle rådighetsmangler som kjøper normalt ikke vil ha

forutsetninger for å kjenne til.<sup>69</sup> Denne presiseringen følger dessuten underforstått av at reglene for mangler er gitt tilsvarende anvendelse.

Samlet sett gir verken ordlyd eller lovforarbeidene til avhl. § 4-18 grunnlag for å særbehandle rådighetsmangler, til forskjell fra fysiske mangler. Bidragene fra rettskildene gir heller argument i motsatt retning, ved at de taler for likebehandling av rådighetsmangler og faktiske mangler. Også ved rådighetsmangler må derfor selgers interesser i utgangspunktet antas for å være ivaretatt gjennom lovens generelle begrensninger til erstatningskravet, jf. avhl. §§ 7-1 og 7-2.

At det ikke er grunnlag for å særbehandle rådighetsmangler, underbygges ytterligere av at den omstendighet at en mangel enten er umulig eller uforholdsmessig kostnadskrevende å utbedre, ikke er et særtrekk hos rådighetsmangler alene. Dette bemerker også mindretallet i Hybeldommen, som skriver at "problemstillingen neppe [er] særegen for slike mangler", jf. premiss 52. Argumentet som flertallet trekker frem, er heller generelt – også faktiske mangler kan være umulig eller svært kostnadskrevende å utbedre. Et eksempel er svømmebassenget som er bygget en fot for grunt i henhold til det avtalte, men som ellers er fullt ut operasjonelt.<sup>70</sup>

Det kan dessuten stilles spørsmål ved om flertallets karakteristikk av sakens mangel som en rådighetsmangel, det vil si en "offentlegrettsleg rådvandsbånd" etter avhl. § 4-18, er riktig. Ordlyden "offentlegrettsleg rådvandsband" taler om offentligrettslige forhold som medfører at bruk av eiendommen begrenses. I lovforarbeidene er det presisert at bestemmelsen først og fremst sikter til "lover og vedtak som set grenser for kjøparens rett til å bruke egedomen".<sup>71</sup> Innenfor kategorien av rådighetsmangler nevner Hagstrøm og Bruserud som eksempel at en båt kjøpes inn for å være et spillekasino, men ikke tillates brukt til det.<sup>72</sup>

Eksemplet er klart nok ikke identisk med tilfellet i Hybeldommen, men kan likevel ha overføringsverdi. Eiendommen med loftshyblene ble kjøpt inn med boligformål for kjøperne, i tillegg til at de ble forespeilet en mulighet til å leie ut hyblene. Det viste seg likevel at

---

<sup>69</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 116.

<sup>70</sup> Hagstrøm (2021), s. 613.

<sup>71</sup> Jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 115.

<sup>72</sup> Hagstrøm og Bruserud (2015), s. 87.

hyblene ikke var tillatt for bruk til beboelse, og dermed heller ikke til utleie, grunnet forskriftsmessige krav som ikke var tilfredsstillt. I likhet med eksemplet ovenfor, er det også offentligrettslige regler som her setter grensen for bruken, noe som kan tale for at det faktisk forelå en rådighetsmangel i Hybeldommen.

På den annen side bestod mangelen i dommen i at hyblene ikke kunne benyttes til beboelse fordi de *rent faktisk* ikke oppfylte forskriftskravene. Dette er til forskjell fra den omstendighet at det foreligger en lov eller et vedtak som begrenser utnyttelsen av hyblene, hvorpå retting er betinget av rettslig utbedring i form av et omgjøringsvedtak, dispensasjon eller lignende. Forskjellen består altså i at retting av mangelen i Hybeldommen bestod i faktisk utbedring.<sup>73</sup> Det taler for at mangelen er av faktisk art.

I juridisk teori er det videre delte meninger om karakteristikken av sakens mangel. Skoghøy legger til grunn at eiendommen var solgt med en rådighetsmangel.<sup>74</sup> Derimot har Simonsen tatt til orde for at førstvoterendes karakteristikkk av mangelen som en rådighetsmangel er en "rettslig[...] kardinalfeil".<sup>75</sup> Han viser blant annet til motivene til avhl. § 3-2, som angir generelle krav til eiendommens tilstand, som begrunnelse for at mangelen er av faktisk karakter. Der nevnes brannsikring som et eksempel på en faktisk mangel.<sup>76</sup> Uenigheten i teorien illustrer hvert fall at det er vanskelig å skille skarpt mellom de forskjellige typene mangler, om ikke annet.

Samlet sett kan ordlyd, forarbeider og utsagn fra juridisk teori tilsi at det verken kan eller er hensiktsmessig å operere med et skarpt skille mellom rådighetsmangler og fysiske mangler. Dette uklare skillet underbygger argumentet mot å særbehandle rådighetsmangler. Når avhendingsloven eller øvrige kilder ikke gir et klart grunnlag for å behandle rådighetsmangler forskjellig fra fysiske mangler, heller tvert om, er hensynet til mangelens karakter vanskelig å legge til grunn som et legitimt argument for å begrunne en erstatningsbegrensning. Det er snarere hensynet til hva som er økonomisk forsvarlig som syntes å ligge til grunn for

---

<sup>73</sup> Lilleholt (2017a), s. 20.

<sup>74</sup> Skoghøy (2023), s. 187.

<sup>75</sup> Simonsen (2019), s. 89. Se også Lilleholt (2017a), s. 20, som er kritisk til flertallets karakteristikkk av mangelen som en rådighetsmangel.

<sup>76</sup> Simonsen (2019), s. 89, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 80.

flertallets argument: Ved å henvise til mangelens karakter må argumentasjonen forstås dit hen at utbedring av den aktuelle mangelen ville være uforholdsmessig kostnadskrevende.

#### **4.4.2 Berikelsessynspunkter og økonomisk forsvarlighet**

Videre trekker flertallet inn berikelsessynspunkter, herunder hensynet til økonomisk forsvarlighet, som begrunnelse for sin konklusjon. I premiss 40 utdyper førstvoterende synspunktet med at kjøperne blir sittende igjen med en økonomisk fordel dersom de får erstatning for utbedringskostnader, men likevel velger å ikke utbedre mangelen. Dette hendelsesforløpet vil innebære at kjøperne reelt sett bare har betalt om lag 1,5 millioner kroner for boligen, det vil si omtrentlig 1 million kroner lavere enn markedsverdien for leiligheten med mangel. Hypotetisk sett kan kjøperne da selge eiendommen videre til markedspris til 2,5 millioner kroner, og bli sittende igjen med en "berikelse" på 950 000 kroner sammenlignet med erstatning begrenset til verdireduksjonen på 650 000 kroner. Etter flertallets mening står dette i et "spenningsforhold" til tapsbegrensningsplikten og til prinsippet om at kjøper ikke skal tjene på selgers mislighold, jf. premiss 41.

Som det fremgår, bygger det nevnte spenningsforholdet på den forutsetningen om at kjøperne ikke kommer til å utbedre loftet, selv om de tilkjennes utbedringskostnadene. Den alternative forutsetningen, nemlig at kjøperne faktisk utbedrer loftet dersom de tilkjennes utbedringskostnadene, kommenteres derimot ikke. Likevel anfører førstvoterende at det er verdiminuset som gir det beste uttrykket for kjøpernes direkte tap "uavhengig av om kjøperne vil komme til å utbedre eller ikke", jf. premiss 36.

I prinsippet kan det forsvares at verdiminuset kan gi uttrykk for kjøpernes reelle direktetap når utbedring ikke foretas. Basert på prinsippet om at kjøper ikke skal tape noe på selgers mislighold, er det derimot vanskelig å si seg enig i at tilsvarende gjelder dersom kjøperne faktisk velger å utbedre. Som påpekt i punkt 3.2. vil tilkjenning av verdiminuset samtidig som at mangelen utbedres skape et spenningsforhold i motsatt retning: Kjøperne blir sittende igjen med et udekket tap. Her ville heller utbedringskostnadene vært uttrykk for kjøpernes direktetap, all den tid slik utmåling verken ville gitt berikelse eller tap. Et spenningsforhold ville da blitt unngått.

Berikelsessynspunktet har videre en side til vilkåret om økonomisk tap. Som argumentert for i

punkt 3.2.1. kan erstatningskravet som hovedregel ikke være betinget av hvorvidt utbedring faktisk eller sannsynligvis blir gjennomført. Utgangspunktet er at kjøper har krav på å stilles i posisjon til å kunne utbedre mangelen. Konsekvensen av dette er at den berikelsen som kjøperne eventuelt sitter igjen med som følger av det videre hendelsesforløpet, vil være en økonomisk fordel som følger av prinsippet om valgfrihet.<sup>77</sup> Risikoen for at en slik berikelse forekommer syntes uunngåelig så lenge det ikke kan kreves at erstatningsbeløpet faktisk benyttes til utbedring. Prinsippet om at kjøper ikke skal tjene på selgers mislighold og prinsippet om valgfrihet lar seg derfor vanskelig forene fullt ut i så måte.

Samlet sett gir flertallets henvisning til berikelsessynspunkter her uttrykk for en lite konsekvent og gjennomtenkt argumentasjon. Når det først er lagt til grunn at det ikke kan stilles krav til hvordan erstatningssummen vil disponeres, gir det lite mening å trekke det frem som et sentralt argument mot å tilkjenne full erstatning.<sup>78</sup>

#### **4.4.3 Hensynet til sammenhengen i regelverket**

Hensynet til sammenhengen i avhendingslovens regler begrunner også flertallets konklusjon. Det er særlig to momenter som trekkes frem her.

For det første kommenterer førstvoterende at dersom kjøperne hadde krevd prisavslag etter avhl. § 4-12, ville prisavslaget vært begrenset til 650 000 kroner, jf. premiss 40. Like etter presiseres det riktignok at dette momentet tillegges liten vekt. At sammenhengen likevel løftes frem og tillegges noe, om enn lite, vekt kan virke paradoksalt. Tidligere i dommen klargjøres det at prisavslag og erstatning er to selvstendige misligholdsbeføyelser med ulike vilkår, formål og utmålingsmetoder, jf. premiss 32. Disse ulikhetene kan tilsi at den skadelidende partens valg av kompensasjonssystem kan bli avgjørende for størrelsen for kompensasjonskravet. Hertil kommer at kjøperne har valgt å benytte seg av friheten til å fremsette et prinsipielt erstatningskrav, og ikke et krav om prisavslag.<sup>79</sup>

Hva et prisavslag ville utgjort kan dermed virke som en overflødig opplysning i denne

---

<sup>77</sup> Tilsvarende Monsen (2017), s. 249.

<sup>78</sup> Tilsvarende Skjefstad (2016), s. 120 som skriver "[a]t erstatningssøkeren på denne måten kan bli beriket, er dermed ikke avgjørende".

<sup>79</sup> Jf. punkt 2.3.3.

sammenheng. Blant annet støtter Monsen opp under denne innvendingen ved å argumentere for at det er vanskelig å se hvordan utmålingsreglene for prisavslag kan tjene som argument for utmåling av erstatningskrav, ut fra et hensyn til sammenhengen i regelverket.<sup>80</sup> At reglene for utmåling av prisavslag ikke uten videre begrunner hvorfor erstatning for utbedringskostnadene der disse overstiger verdiminus gir kjøperne en ubegrunnet berikelse, er det lett å stille seg bak.

Likevel, og selv om sammenligning tilsynelatende virker paradoksal, kan det argumenteres for at det gir dårlig sammenheng i regelverket dersom den skadelidende part kan få erstattet kostnader som via andre misligholdsbeføyelser ikke tilkjennes fordi de ikke anses for å være forholdsmessige.<sup>81</sup> Som konsekvens ville dette satt kjøper i en vesentlig sterkere rettslig posisjon ved å kreve erstatning fremfor prisavslag for den samme mangelen. Til tross for at erstatning og prisavslag er to selvstendige misligholdsbeføyelser er det vanskelig å se forbi det faktum at et krav om prisavslag i saken ville vært begrenset til verdiminus, og at denne begrensningen underforstått også bygger på hva som er forsvarlig kostnadsutnyttelse med hensyn til mangelens påvirkning av markedsverdien.<sup>82</sup> Dette kan tilsa at sammenligningen til en viss grad er sentral. Argumentet blir imidlertid stående igjen som litt ufullstendig, og burde vært utdypet ytterligere for å påvise dets argumentasjonsverdi. Dette poenget er imidlertid tillagt liten vekt, som på bakgrunn av det overnevnte, lar seg forsvare etter min mening.

Det andre momentet som flertallet trekker frem, parallellen til innendørs arealsvikt, tillegges derimot større vekt. Parallellen blir sentral fordi sakens mangel i realiteten innebærer at kjøperne får et mindre beboelig areal, all den tid loftet ikke kan benyttes til varig opphold. Selv om verken lovtekst, forarbeider eller høyesterettspraksis ga veiledning for utmåling av erstatning ved innendørs arealsvikt, fant førstvoterende at juridisk teori kunne bidra til løsning av saken. I premiss 43–44 gjengir og tolker førstvoterende et lengere utdrag fra en juridisk artikkel som stadfester følgende ved innendørs arealsvikt: "Det direkte tapet vil i all hovedsak tilsvare den verdireduksjonen boligen har fått som følge av arealsvikten".<sup>83</sup> At det er lite rom for å beregne kjøpernes tap med utgangspunkt i utbedringskostnadene ble videre underbygget med praksis fra underinstansene. Flertallet fant bidraget tilstrekkelig overbevisende til at det

---

<sup>80</sup> Monsen (2017), s. 251.

<sup>81</sup> Tilsvarende Lilleholt (2017a), s. 20.

<sup>82</sup> Jf. punkt 2.3.2.

<sup>83</sup> Solheim og Brøndbo (2013), s. 473–491.



fikk betydning for sakens konklusjon.

Selv om det er likheter ved mangelens virkning i Hybeldommen og ved innendørs arealsvikt kan det likevel stilles spørsmål ved om parallellen egentlig har relevant overføringsverdi. Eksempelvis viser Lilleholt til at parallellen er "[u]forklårleg" med den videre begrunnelse at arealsvikt "er eitt av mange tilfelle der retting ofte ikkje står i samhøve med det kjøparen oppnår. Bortsett frå det gjev ikkje lov eller praksis grunnlag for å setje arealsvikt i en særstilling i denne sammenhengen".<sup>84</sup> Det er nærliggende å forstå utsagnet dithen at det ikke finnes grunnlag for å sette arealsvikt i en særstilling ved utmåling av erstatning, likevel slik at erstatningskravet for slike mangler ofte vil måtte begrenses ut fra en misforholdsbegrensning. Også Simonsen nevner erstatning ved innendørs arealsvikt som et typisk eksempel på anvendelse av en misforholdsbegrensning.<sup>85</sup>

Som nevnt i punkt 4.4.1. kan utbedring av mangler ved fast eiendom ofte medføre store kostnader, hvis utbedring i det hele tatt lar seg gjennomføre. At erstatning for innendørs arealsvikt er et typisk eksempel på et tilfelle der utbedringskostnadene ikke kan tilkjennes, er ikke overraskende. Saksforholdet i Rt. 2003 s. 612, som førstvoterende viser til, kan illustrere nettopp dette. I saken var en solgt leilighet opplyst til å være 112 kvadratmeter, mens den i realiteten bare var 102 kvadratmeter. Å sette leiligheten i avtalt stand – å bygge ut 10 kvadratmeter – må nok regnes som tilnærmet umulig. Når utbedring ikke er et aktuelt alternativ, må erstatningsberegningen skje med utgangspunkt i en annen målestokk. Hadde kjøperne i saken fremsatt et erstatningskrav fremfor et krav om prisavslag, ville antageligvis verdireduksjonen bli lagt til grunn. Poenget her er at erstatning for verdiminuset gjerne blir utfallet fordi det er det praktiske verdimålet ved slike mangler. Det er på dette grunnlaget at det juridiske utdraget bør leses.

Utdraget bør derimot ikke forstås som et tolkningsbidrag i retning av å automatisk tilkjenne erstatning satt til verdiminuset ved slike mangler – det syntes ikke å være rettslige holdepunkter for en slik generell utmålingsregel. Det kan nemlig tenkes unntak fra tilfeller der verdiminuset blir den praktiske konsekvensen. Uttalelser i forbindelse med endringer i avhendingsloven støtter opp under dette. Et endringsforslag var å særregulere utmåling av

---

<sup>84</sup> Lilleholt (2017a), s. 20.

<sup>85</sup> Simonsen (2019), s. 91.

prisavslag for innendørs arealsvikt i nytt avhl. § 4-12 tredje ledd, med formål om å avskjære prisavslag fastsatt til utbedringskostnadene. Departementet uttalte at den praktiske betydningen av en slik endring var begrenset, og forslaget ble ikke tatt til følge.

Departementet uttalte at "utbedring av innendørs arealsvikt regelmessig vil være uforholdsmessig kostnadskrevende [...]. Og i *de tilfelle utbedring faktisk er praktisk og økonomisk forsvarlig, kan kjøperen fortsatt kreve erstatning for utbedringskostnadene [...]*" (Min kursivering.)<sup>86</sup>

Uttalelsen kan videre bidra til å tydeliggjøre at også her ligger den reelle argumentasjonen til flertallet i hva som lar seg forsvare økonomisk, hvorpå terskelen regelmessig overstiges ved erstatning ved innendørs arealsvikt. Dette kunne også blitt tydeliggjort dersom flertallet gikk grundigere til verks ved å analysere det juridiske utdraget, blant annet ved å søke begrunnelsen for hvorfor erstatningskravet i hovedsak settes til verdireduksjonen.<sup>87</sup>

#### 4.4.4 Misforholdsbegrensning

Som førstvoterende viser til, gir rettslitteraturen en viss støtte for at det gjelder en alminnelig misforholdsbegrensning ved utmåling av erstatning, herunder at det "ikke er anledning til å kreve erstatning for det direkte tapet utover – i alle fall ikke vesentlig utover – den verdireduksjonen som mangelen representerer", jf. premiss 33. Deretter ble det påpekt at en slik begrensning har likhetstrekk med misforholdsbegrensningen som følger av avhl. § 4-10 fjerde ledd siste setning. Denne bestemmelsen gir, som nevnt tidligere, kjøper adgang til å kreve erstatning for "forsvarlege kostander ved å få mangelen retta" dersom selger misligholder sin retteplikt. Førstvoterende fant likevel grunn til å understreke erstatningsregelen i § 4-14 sin selvstendighet og uavhengighet overfor andre misligholdsbeføyelser, før han videre tok forbehold om å gå nærmere inn på hvorvidt eller hvor langt det kan oppstilles en mer gjennomgående kontraktsrettslig misforholdsbegrensning.

---

<sup>86</sup> Prop. 44 L (2018–2019) s. 68–69.

<sup>87</sup> Monsen (2018), s. 252–253 retter kritikk mot flertallets juridiske metode på dette punktet: "Hovedproblemet er at det i den aktuelle artikkelen som førstvoterende viser til og bygger på, ikke kan ses drøftet nærmere det rettskildemessige grunnlaget for å begrense erstatningen til verdireduksjonen i tilfeller der denne er lavere enn beregnede utbedringskostnader. Derimot blir løsningen nærmest postulert [...]. I henhold til vanlig juridisk metode er det i alminnelighet liten grunn til å vektlegge rettslitteraturens postuler".

Til sammenligning var mindretallet mindre tilbakeholden i spørsmålet om hvorvidt det kan oppstilles en alminnelig misforholdsbegrensning ved utmåling av erstatning.<sup>88</sup> Også annenvoterende poengterte at det gjelder en slik begrensning ved naturaloppfyllelse, jf. avhl. § 4-10 fjerde ledd. Dette kunne likevel ikke være av betydning for utmåling av erstatning etter § 4-14: Verken avhendingsloven, forarbeider eller alminnelig, ulovfestet kontraktsrett ga grunnlag for at det gjelder en slik begrensning her. Følgelig var mindretallets konklusjon på dette punktet at "[...] en slik begrensning ikke finnes", jf. premiss 57.

Samlet sett gir avgjørelsen på dette punktet uttrykk for henholdsvis tilbakeholdenhet og motstand mot å konkludere med at det gjelder en alminnelig misforholdsbegrensning ved utmåling av erstatning. På bakgrunn av flertallets forbehold mener Simonsen at avgjørelsen ikke gir noe bidrag til debatten om hvorvidt det eksisterer en alminnelig misforholdsbegrensning i kontraktsretten.<sup>89</sup> Derimot hevder Monsen at avgjørelsen i realiteten medfører en anerkjennelse av at erstatningsplikten kan begrenses av en misforholdsbegrensning tilsvarende den som kommer til uttrykk i bl.a. § 4-10 annet ledd, som gir selgeren krav på utbedringskostnader så lenge det kan skje uten "urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren".<sup>90</sup> Langt på vei er jeg enig med *både* Simonsen *og* Monsen – på bakgrunn av flertallets eksplisitte forbehold vil det være motstridende å lese dommen som et klart prejudikat for at det gjelder en alminnelig misforholdsbegrensning. At den praktiske konsekvensen av avgjørelsen, basert på en analyse av flertallets premisser, likevel gir uttrykk for at erstatningskrav må begrenses ut fra hensynet til økonomisk forsvarlighet er noe annet, jf. nærmere om dette nedenfor.

#### **4.4.5 Sammenfatning av flertallets premisser: Hvilken regel gir Hybeldommen egentlig uttrykk for?**

Gjennomgangen ovenfor viser at flertallets tilnærming til erstatningsutmålingen skiller seg fra den tradisjonelle utmålingsmetoden, slik som mindretallet tok utgangspunkt i. Uttalt får ingen av de lovfestede begrensningene betydning for kjøpernes erstatningskrav, selv om også flertallet egentlig vurderer hvordan erstatningskravet kan og må begrenses. Istedenfor gjør de et ytterligere inngrep i prinsippet om full tapsdekning ved å innfortolke et nytt

---

<sup>88</sup> Jf. punkt 4.2.

<sup>89</sup> Simonsen (2019), s. 86.

<sup>90</sup> Monsen (2017), s. 259.

begrensningsgrunnlag i avhl. § 7-1 første ledd første punktum. Det nye grunnlaget hviler direkte på reelle hensyn.

De hensyn som flertallet trekker frem – mangelens karakter, berikelsessynspunkter og hensynet til sammenhengen i regelverket – består i praksis av det samme underliggende argumentet: Utbedringskostnader som er uforholdsmessig kostnadskrevende har ikke erstatningsrettslig vern. Slikt sett kan flertallets premisser forstås slik at de gjennomgående vurderer hva som er økonomisk forsvarlig, herunder om nytten som kjøperne oppnår ved utbedring kan forsvare ressursbruken som utbedringen krever. I den konkrete saken ble dette spørsmålet besvart benektende. En avgrensning mot slike uforholdsmessige tiltak er i seg selv verken nytt eller kontroversielt: Erstatningskrav kan allerede begrenses ut fra rimelighetshensyn og hensynet til å unngå unødig verdispille, jf. bl.a. gjennom tapsbegrensningsplikten i avhl. § 7-2 første ledd.

Hybeldommen gir likevel uttrykk for en litt annen regel enn tapsbegrensningsplikten, herunder er det grunnlag for å hevde at flertallets konklusjon reelt sett bygger opp under en form for spesialisert misforholdsbegrensning.<sup>91</sup> Konklusjonen er som nevnt at dersom utbedringskostnadene klart overstiger mangelens verdireduserende effekt, skal erstatningskravet settes til verdiminuset som mangelen representerer. Uansett tolkning gir konklusjonen anvisning på en regel med to mulige utfall: Den skadelidende part får *enten* tilkjent utbedringskostnadene, *eller* så tilkjennes verdiminuset. Regelen etterlater dermed ikke rom for skjønnsmessige vurderinger.

Videre er det påfallende hvor lik regelen som flertallet etablerer, ligner reglene for utmåling av prisavslag, jf. avhl. § 4-12, jf. Rt. 2000 s. 199.<sup>92</sup> Det kan argumenteres for at regelen reduserer avstanden og selvstendigheten til de to beføyelsene. Utfallet i dommen kan illustrere dette: Kjøperne av leiligheten fikk i realiteten utmålt et prisavslagskrav, fordekt som et erstatningskrav. At de ikke fikk erstatning for sin positive kontraktsinteresse, men heller kompensasjon for den markedsmessige ubalansen som mangelen medførte, er nokså klart.

Et spørsmål ved flertallets regel som likevel står igjen som delvis uklart, og som kan fordre et

---

<sup>91</sup> Tilsvarende Monsen (2017), s. 247.

<sup>92</sup> Jf. punkt 2.3.2

nytt avgrensningsspørsmål, er hva som ligger i kravet om at utbedringskostnadene "klart" må overstige mangelens verdireducerende effekt.

Som vi har sett, er konklusjonen lagt på vei begrunnet i hensynet til hva som er økonomisk forsvarlig. Derfor er det nærliggende å forstå formuleringen "klart" som en henvisning til en terskel. Regelen gir i så måte en indikasjon på at utbedringskostnadene må sammenlignes med den markedsmessige verdireduksjonen som skyldes mangelen, og dersom avviket er tilstrekkelig stort vil verdiminuset måtte legges til grunn for erstatningskravet. Nøyaktig hvor stort avvik mellom verdimålene som kreves for å innfri klarhetskravet, er derimot ikke sikkert. I Hybeldommen var avviket på om lag 1 million kroner, noe som etter flertallets mening var tilstrekkelig.

I juridisk teori har derimot både Lilleholt og Monsen gitt uttrykk for at flertallets oppfatning om at utbedringskostnadene ville stått i et misforhold til det kjøperne hadde oppnådd med utbedringen, er diskutabelt.<sup>93</sup> I lovforarbeidene tilknyttet endringer til avhendingsloven uttaler departementet seg i samme retning: "[...] forholdsmessighetsbegrensningen [i HR-2017-515-A] kan synes å være praktisert noe for strengt i kjøperens disfavør".<sup>94</sup> Disse rettskildene kan tas til inntekt for et synspunkt om at det må kreves mer enn et avvik på 1 million kroner for at verdiminuset må legges til grunn. Ingen av rettskildene går imidlertid dypere inn i materien, og gir heller ikke forslag til hvor eller hvordan grensen bør trekkes.

## **4.5 Hybeldommens rekkevidde**

### **4.5.1 Regelens anvendelsesområde**

Et neste spørsmål er når regelen fra Hybeldommen kommer til anvendelse. Det fremgår av flertallets konklusjon at det er verdireduksjonen som er det beste uttrykket for kjøpernes direkte tap "i et tilfelle som det foreliggende", jf. premiss 36. Formuleringen "i et tilfelle som det foreliggende" må forstås i lys av hva flertallet løfter frem som karakteristisk for saken, nemlig mangelens karakter. Når flertallet i særlig grad vektlegger særpreget ved rådighetsmangler, er det nærliggende å forstå det slik at regelen er tiltenkt som aktuell ved nettopp slike mangler.

---

<sup>93</sup> Lilleholt (2017a), s. 20 og Monsen (2017), s. 267.

<sup>94</sup> Prop. 44 L (2018–2019) s. 69.

På grunnlag av innvendingene mot flertallets argumentasjon og karakteristikkk av sakens mangel som en rådighetsmangel, er avgrensningen av regelen likevel lite effektiv.<sup>95</sup> Det er reelt sett hensynet til hva som er økonomisk forsvarlig som er styrende for argumentasjonen. Dette hensynet kan aktualiseres og komme på spissen ved alle typer mangler. Følgelig kan det argumenteres for at regelen kan være aktuell uavhengig type mangel, så lenge kostandene knyttet til utbedring vil være uforholdsmessig kostnadskrevende. Konsekvensen av dette er at regelen i realiteten får et vidt og generelt anvendelsesområde.

Tilbake da står imidlertid spørsmålet om hva som er forholdet mellom denne nye regelen og de tradisjonelle og generelle begrensningene som finnes i avhendingsloven, herunder særlig tapsbegrensningsplikten etter avhl. § 7-2 første ledd.

Førstvoterende berører ikke spørsmålet direkte, men trekker frem at erstatning for utbedringskostnader i saken ville stått i et "spenningsforhold" til tapsbegrensningsplikten, jf. premiss 41. Spenningen ville bestått av at slik erstatningsberegning ville stride med hensynet til økonomisk forsvarlighet, noe som også er et hensyn som begrunner tapsbegrensningsplikten.<sup>96</sup> Denne påpekelsen illustrerer at det unektelig er en nærhet mellom regelen som flertallet skisserer og tapsbegrensningsplikten. Reglene kan derfor tenkes å få et overlappende anvendelsesområde. Ikke bare etterlater dette tvil om nødvendigheten av at flertallet etablerte en ny regel for å begrense erstatningskravet; det etterlater tvil om når regelen er riktig å anvende. Relasjonen mellom de ulike begrensingsgrunnlagene må følgelig sies å være uklar.

#### **4.5.2 Hybeldommens prejudikatsverdi**

Den klare hovedregelen er at høyesterettsavgjørelser har prejudikatsverdi.<sup>97</sup> Det kan imidlertid foreligge omstendigheter ved en avgjørelse som tilsier at et prejudikat må fravikes helt, eller at prejudikatsvirkningen må begrenses. Spørsmålet er om dette er tilfellet med Hybeldommen.

En første omstendighet som kan så tvil om Hybeldommens prejudikatsverdi, er at den er

---

<sup>95</sup> Jf. punkt 4.4.1.

<sup>96</sup> Jf. nærmere om tapsbegrensningsplikten nedenfor i kapittel 5.

<sup>97</sup> Jf. Grunnloven § 88.

avsagt under skarp dissens. Riktignok er det ikke fri adgang til å fravike dissensavgjørelser, da hensynet til forutberegnelighet også gjør seg gjeldende ved slike avgjørelser.<sup>98</sup> Det kan likevel utgjøre et moment i vurderingen av prejudikatsfravikelse eller tilsi at dommen bør gis en snever rekkevidde. I Hybeldommen illustrerer uenigheten mellom flertallet og mindretallet at konklusjonen er langt fra opplagt; den er verken entydig eller enkel å forankre. Førstvoterende kommenterer også at sakens løsning ikke er opplagt, jf. premiss 45. At de to fraksjonene er uenige i både resultat og fremgangsmåte med hensyn til sakens sentrale spørsmål, underbygger dette. Dette bidrar til å svekke dommens prejudikatsverdi.

Mer relevant er likevel hvordan retten begrunner sin avgjørelse. Dette inkluderer momenter som hvor klart, fullstendig og nyansert Høyesterett har uttalt seg i domspremissene.<sup>99</sup> Som redegjørelsen i kapittel 4 viser, kan det fremsettes flere innvendinger mot flertallets rettslige argumentasjon. Det kan derfor gjøres gjeldende at avgjørelsen hviler på flere svakheter, blant annet at regelen som etableres i liten grad fremstår som gjennomarbeidet og balansert. I tillegg er regelens skjønnstema lite klar ved at det ikke er tydelig hva regelen går ut på og når den kommer til anvendelse. Tilsvarende er selve grunnlaget for konklusjonen utradisjonell, samt kontroversiell sett i lys av etterfølgende kritikk. På grunnlag av gjennomarbeidsgraden er det grunn til å trekke autoriteten til regelen som dommen gir anvisning på, i tvil.

På tilsvarende bakgrunn legger Simonsen til grunn at dommens prejudikatsverdi bør begrenses til kun å gjelde som en rettesnor ved identiske eller tilnærmet identiske tilfeller. Videre uttaler han at dersom en "legger sterkt vekt på hva som er økonomisk ansvarlig når grensen skal settes [...], vil avstanden til en generell misforholdsbegrensning bli liten".<sup>100</sup> Det siste perspektivet her er nok også medvirkende årsak til at den rådende oppfatningen i teorien er at flertallets konklusjon, på tross av innvendinger mot fremgangsmåten, er riktig eller lar seg forsvare.<sup>101</sup>

Etter mitt skjønn tilsier også de overnevnte omstendighetene at regelen fra Hybeldommen bør gis en snever rekkevidde. Særlig det faktum at flertallets argumentasjon inneholder rettslige svakheter, i tillegg til metodiske betenkeligheter, er av betydning i denne sammenheng. Den

---

<sup>98</sup> Skoghøy (2015), s. 286.

<sup>99</sup> Skoghøy (2015), s. 279–280 og Høgberg og Sunde (2019), s. 92.

<sup>100</sup> Simonsen (2019), s. 93.

<sup>101</sup> Se særlig Lilleholt (2017a), s. 20 og Simonsen (2019), s. 93,

underliggende argumentasjonslinjen, om hensynet til økonomisk forsvarlighet, er det imidlertid mindre grunn til å kritisere. Fokuset som derfor bør tillegges vekt i tilsvarende saker er at dommen autoriserer bruken av hensynet til økonomisk forsvarlighet som rettskildefaktor. Det kan videre tilsi at dommen bør leses slik at kun forsvarlige kostnader nyter erstatningsrettslig vern etter avhendingsloven. Det kan argumenteres for at en slik forståelse av dommen lar seg harmonere med flertallets konklusjon og underliggende argumentasjon, i tillegg til at den da ikke egentlig fraviker den tradisjonelle tilnærmingen for å begrense erstatningskrav i stor grad.

I det følgende vil jeg knytte noen rettspolitiske kommentarer til flertallets avgjørelse, herunder om hvordan hensynet til økonomisk forsvarlighet bør gis gjennomslag på rettsregelnivå.

## **5 Rettspolitisk kommentar: Hvordan burde flertallet i Hybeldommen gått frem?**

Gjennomgangen ovenfor viser at det hovedsakelig ikke er flertallets konklusjon, men fremgangsmåte og argumentasjon, som kritiseres i juridisk teori. Spørsmålet i det følgende er hvordan flertallet kunne og burde ha gått frem for å beregne, og begrense, kjøpernes erstatningskrav.

### **5.1 Rettsgrunnlaget som regelen bygger på**

Spørsmålet ovenfor må naturligvis besvares med utgangspunkt i hvorfor avgjørelsen betraktes som kontroversiell på enkelte punkter. Det sentrale er at flertallet etablerer en ny rettslig norm for å begrense kjøpernes erstatningskrav, på bakgrunn av reelle hensyn. Dette er istedenfor å anvende lovfestede og anerkjente begrensingsgrunnlag, som bygger på de samme hensynene som flertallets underliggende argumentasjon gjør. I så måte virker fremgangsmåten og argumentasjonen unødvendig komplisert og tilsløret. Flertallet kunne heller, i likhet med mindretallet, tatt utgangspunkt i den tradisjonelle tilnærmingen til spørsmålet om utmåling av erstatning. Av særlig praktisk betydning ville tapsbegrensingsplikten i avhl. § 7-2 første ledd vært i denne sammenheng.

Tapsbegrensingsplikten pålegger den erstatningsberettigede parten å "avgrense tapet



gjennom rimelege tiltak". Etter ordlyden har den skadelidende part en plikt til å ta visse aktive skritt for å begrense sitt tap. Isolert sett passer ikke bestemmelsen fullt ut med typetilfellet i Hybeldommen – det er vanskelig å komme på aktive tiltak som kjøperne kunne foretatt for å begrense utbedringskostnadene, annet enn å velge rimelige løsninger og materialer for utbedringen. Også mindretallet påpeker, som nevnt, at det ikke er et "rimeleg tiltak" å pålegge kjøperne å flytte fra eiendommen, jf. premiss 64.<sup>102</sup>

Det er likevel det underliggende formålet med tapsbegrensningsplikten som er det sentrale: Formålet er å begrense erstatningskrav i henhold til hvilke besparelser som kunne og burde vært gjort.<sup>103</sup> Begrensningsgrunnlaget hviler på rettferdighets- og rimelighetsbetraktninger, samt et ønske om å motvirke sløsing.<sup>104</sup> Plikten blir slikt sett et tydelig uttrykk for at rettsordenen ikke verner om kostnader som ikke står i et rimelig forhold til ressursbruken. Dette er de samme hensynene som begrunner et synspunkt om en alminnelig misforholdsbegrensning, noe som taler for at det er gode grunner til å innfortolke en misforholdsbegrensning i tapsbegrensningsplikten.

Som også førstvoterende nevner, er det støtte for en slik innfortolkning i rettslitteraturen, jf. premiss 34. Den rådende oppfatningen i juridisk teori syntes nemlig å være at det klart gjelder en alminnelig misforholdsbegrensning, som en del av tapsbegrensningsplikten.<sup>105</sup> Dette gjelder på tross av at mindretallet i Hybeldommen kategorisk avviste eksistensen av en slik begrensning. Begrunnelsen for dette er at det vanskelig kan argumenteres for at den erstatningsansvarlige må stå til ansvar for enhver pris – besparelser må gjøres der det kan, og uforsvarlige kostnader bør ikke vernes.

Som redegjort for i punkt 4.4.4 kan flertallets premisser reelt sett forstås som et uttrykk for at det gjelder en slags misforholdsbegrensning. Videre anfører jeg i punkt 4.5.2. at dommen bør og kan forstås slik at den autoriserer bruken av hensynet til økonomisk forsvarlighet som en rettskildefaktor. Spørsmålet blir dermed hvilken forskjell den skisserte fremgangsmåten – å innfortolke en generell misforholdsbegrensning i lovens § 7-2 første ledd – ville utgjort, og hvorfor dette ville vært en mer hensiktsmessig løsning i Hybeldommen.

---

<sup>102</sup> Jf. punkt 4.2.

<sup>103</sup> Hagstrøm (2021), s. 609.

<sup>104</sup> Hagstrøm (2021), s. 609.

<sup>105</sup> Se eksempelvis Simonsen (2019), s. 85, Hagstrøm (2021), s. 613 og Iversen (2000), s. 632.

Sentralt er at den skisserte fremgangsmåten ville gitt anvisning på en begrensingsnorm som i større grad gir en mer presis angivelse av det som egentlig ble vurdert i saken. Hertil kommer at en misforholdsbegrensning har en mer legitim rettslig forankring, sammenlignet med flertallets regel som baserer seg direkte på reelle hensyn. Selv om en generell misforholdsbegrensning ikke fremgår direkte av ordlyden i avhendingslovens kapittel 7, har den likevel utspring i det tradisjonelle og lovfestede grunnlaget. Videre er en slik begrensning ikke bare anerkjent i juridisk teori; Simonsen tar til orde for at det er "vanskelig å akseptere at ikke Høyesterett uten videre slår fast at [tiltak [...]] som ikke står i forhold til det som oppnås] faller utenfor det erstatningsrettslige vern".<sup>106</sup> Synspunktet er dermed at det utvilsomt gjelder en misforholdsbegrensning ved utmåling av erstatning etter avhl. § 4-14, jf. § 7-1. Derfor burde Høyesterett benyttet anledningen til å konstatere eksistensen av en misforholdsbegrensning, samt dens innhold og rekkevidde. Dette kunne bidratt til tydeligere avklaring og forutberegnelighet på rettsområdet.

## 5.2 Innspill til konsekvensen av et misforhold

Generelt sett vil formålet med en misforholdsbegrensning være å redusere erstatningskrav i de tilfeller der kostnader som kreves dekket, er uforholdsmessige store sammenlignet med det som oppnås. Når utbedringskostnadene "klart" overstiger mangelens verdireducerende effekt på eiendommen, foreligger det en uforholdsmessighet som kan fanges opp av denne begrensningen. Ifølge Lilleholt og Simonsen er *konsekvensen* av et slikt misforhold at erstatningskravet automatisk må settes til verdireduksjonen.<sup>107</sup> Med andre ord legger de begge til grunn at anvendelsen av en misforholdsbegrensning i saken ville ført til samme resultat som Høyesteretts flertall kom til.

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om anvendelse av en misforholdsbegrensning *må* forstås slik som det legges til grunn ovenfor. Herunder kan det vurderes om det finnes en mer hensiktsmessig måte å begrense erstatningskravet på, når det først foreligger et misforhold.

Etter mitt skjønn må spørsmålet besvares benektende. Det er nemlig rom for å argumentere for at konsekvensen av et misforhold, slik som forutsetningsvis forelå i Hybeldommen, ikke

---

<sup>106</sup> Simonsen (2019), s. 85.

<sup>107</sup> Lilleholt (2017a), s. 20 og Simonsen (2019), s. 86.

nødvendigvis må innebære en automatisk avkortning av kravet til mangelens verdireducerende effekt på eiendommen. Riktignok kan ikke kjøper ha krav på erstatning for de totale utbedringskostnadene når slikt misforhold foreligger – de totale kostandene ligger utenfor rammene av hva som er økonomisk forsvarlig. Istedenfor en enten-eller-struktur som regelen fra Hybeldommen gir, *kan* imidlertid konsekvensen av et misforhold være at det leder videre an til en mer fleksibel og skjønnsmessig vurdering. Konkret bør konsekvensen av et misforhold være at kjøper heller får krav på erstatning for de utbedringskostnadene som er forsvarlige, rimelige og nødvendige.

Til støtte for en slik forståelse av en misforholdsbegrensning kan det først og fremst vises til tapsbegrensningsplikten i avhl. § 7-2 første ledd. Som nevnt bestemmer denne at parten selv må bære "den tilsvarende delen av tapet", dersom hun ikke avgrenser tapet gjennom "rimelege tiltak". Ordlyden tilsier at den skadelidende part selv må bekoste den overskytende delen av tapet som kunne og burde vært unngått dersom plikten ble overholdt. Erstatningskravet blir altså bare redusert til det lavere beløp som ville foreligget dersom parten hypotetisk sett hadde oppfylt plikten – reduksjonen svarer til det beløpet som overstiger terskelen for hva som er rimelig. Poenget er at den lovfestede tapsbegrensningsplikten kun gir grunnlag for å redusere erstatningskravet ut fra en skjønnsmessig vurdering av hva den skadelidende part med rimelighet kunne og burde ha gjort. Den gir derimot ikke grunnlag for en automatisk reduksjon eller avkortning av kravet til verdireduksjonen.

Anvendelsen av tapsbegrensningsplikten kan illustreres med et eksempel fra rettspraksis. Riktignok foreligger det lite praksis fra erstatning i kontrakt hvor plikten anvendes direkte. Erstatningsutmålingen i og utenfor kontrakt bygger imidlertid på de samme prinsippene, slik at rettspraksis fra deliktserstatningsretten kan tjene som eksempel for hvordan tapsbegrensningsplikten forstås i praksis.<sup>108</sup> I eksempelvis Rt. 1992 s.1469 gjaldt det spørsmål om erstatning for utgifter til leiebil til fritidsformål. Høyesterett viser til tapsbegrensningsplikten i skadeerstatningsloven § 5-1 nr. 2, og kommer herunder til at den skadelidende kunne kreve erstatning for kostnader knyttet til leie av bil fordi det ble ansett for

---

<sup>108</sup> Jf. skadeerstatningsloven kapittel 5. Jf. Også Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) på s. 94 til hvtjl. § 30: "Utgangspunktet og hovedregelen [...] svarer til alminnelige erstatningsrettslige prinsipper både i og utenfor kontraktsforhold. [...] Bestemmelsen [hvtjl. § 30 annet ledd] svarer [...] i realiteten til kjøpsloven § 70(1), sml. også skadeerstatningsloven § 5-1".

å være "rimelig og naturlig" i den konkrete situasjonen.<sup>109</sup> På bakgrunn av denne, samt andre avgjørelser,<sup>110</sup> blir det overordnede vurderingstemaet for tapsbegrensningsplikten i juridisk teori gjerne fremstilt som en forholdsmessighetsvurdering eller et spørsmål om utmålingen gir erstatning for "rimelige og nødvendige utgifter".<sup>111</sup>

En slik problemformulering illustrerer at grensen for økonomisk forsvarlighet ikke nødvendigvis må trekkes i lys av markedsverdibetraktninger. I Rt. 1992 s.1469 gjaldt det dessuten ikke erstatning for et tiltak som genererte noen objektiv økonomisk verdi. Fokuset ligger snarere på hva som er et rimelig erstatningskrav, innenfor rammene av hva som er økonomisk forsvarlig. Dette bør ha overføringsverdi til forståelsen av en misforholdsbegrensning, all den tid begrensingsgrunnlaget har sitt utspring i tapsbegrensningsplikten.

Den sentrale innvendingen mot å forstå konsekvensen av et misforhold som skissert ovenfor er imidlertid at det medfører ulike regler hva gjelder utmåling av erstatning og prisavslag. Utbedringskostnader som ikke kan kreves etter § 4-12 annet ledd, kan likevel kreves erstattet i større omfang etter erstatningshjemmelen i § 4-14. I så måte kan regelen da gi uttrykk for å være en omgåelse av lovens utmålingsregel for prisavslag.<sup>112</sup>

Mot dette kan det innvendes at innhugg i hovedregelen generelt sett ikke bør overstige det formålet det er ment å tjene. Som nevnt er det hensynet til hva som er økonomisk forsvarlig som begrunner begrensningen, noe som også flertallets gjennomgående argumentasjon i Hybeldommen viser. Det taler for at hensynet til sammenhengen i regelverket ikke bør være det avgjørende hensynet ved anvendelsen av en misforholdsbegrensning. Jeg leser Monsen i samme retning når han uttaler at argumentet som begrunner en slik begrensning "ikke strekker seg lenger enn til å forhindre det økonomisk uforsvarlige".<sup>113</sup>

Det kan dessuten påpekes at det ikke er helt fremmed at prisavslag og erstatning er asymmetrisk regulert i avhendingsloven, jf. § 4-10 fjerde ledd tredje setning.<sup>114</sup> Det kan tale

---

<sup>109</sup> Jf. Rt. 1992 s. 1469 på s. 1472.

<sup>110</sup> Se eksempelvis Rt. 1996 s. 1473 på s. 1476 og Rt. 2015 s. 216 premiss 27.

<sup>111</sup> Frøseth (2018), s. 26 og Skjefstad (2016) s. 80.

<sup>112</sup> Holdø (2004), s. 50.

<sup>113</sup> Monsen (2017), s. 262.

<sup>114</sup> Jf. punkt 2.3.1.

for at ulike hensyn bak de ulike misligholdsbeføyelsene bør spille en rolle. Den overnevnte forståelsen av misforholdsbegrensningen vil nemlig i størst mulig grad ivareta hensynet bak kontraktserstatning: Den skadelidende part settes i den posisjonen som om kontrakten hadde vært oppfylt, så langt det er økonomisk forsvarlig. Oppfyllelsesinteressen ivaretas dermed så langt som mulig ved at det ikke gjøres større inngrep i prinsippet om full tapsdekning enn det som er nødvendig.

Endelig kan det også trekkes frem at en misforholdsbegrensning som gir erstatning for forsvarlige og nødvendige utbedringskostnader kan gi koherens i lovens erstatningsregler, ettersom erstatning ved misligholdt retteplikt i § 4-10 fjerde ledd siste setning kan gi kjøper krav på erstatning opp til "forsvarlege kostnader". I dette ligger at kjøper må opptre aktsomt med hensyn til hvilke utgifter hun pådrar seg i forbindelse med utbedringen, i tillegg til at det gjelder en viss økonomisk begrensning.<sup>115</sup> Da kan hun gjennomføre utbedring av mangelen ved å dekke det overskytende av utbedringskostnadene selv.<sup>116</sup> Riktignok kan dette også være en mulighet dersom kjøper tilkjennes erstatning for verdiminuset, men poenget er at den overskytende delen som hun selv må bære presumptivt vil være mindre når erstatningskravet beregnes på bakgrunn av en normativ, skjønnsmessig vurdering av forsvarlige utbedringskostnader. Det kan slikt sett argumenteres for at denne forståelsen av misforholdsbegrensningen også i større grad vil oppfylle lovens forutsetning om at kjøpers krav på naturaloppfyllelse som oftest må gå veien om erstatning for utbedringskostnader.<sup>117</sup>

---

<sup>115</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) s. 87.

<sup>116</sup> Hagstrøm (2003), s. 378.

<sup>117</sup> Jf. punkt 2.3.1.

## **Kildeliste**

### **Lover**

- Lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigeedom (avhendingsloven)
- Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)
- Lov 13. mai 1998 nr. 27 om kjøp (kjøpsloven)
- Lov 16. mai 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven)
- Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven)
- Lov 13. juni 1997 nr. 43 om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)
- Lov 13. juni 1969 nr. 26 om skadeerstatning (skadeerstatningsloven)
- Kongeriket Norges Grunnlov, 17.mai 1814 (Grunnloven)

### **Forarbeid**

- NOU 1979: 48 Rådsegn 12 – Avhending av fast eigeedom
- Ot.prp. nr. 66 (1990–1991): Om lov om avhending av fast eigeedom (avhendingslova).
- Ot.prp. nr. 80 (1986–1987): Lov om kjøp.
- Ot.prp. nr. 82 (1997–1998): Om lov om husleieavtaler (husleieloven).
- Prop. 44 L (2018–2019): Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel).

### **Rettspraksis**

- HR-2021-668-A
- HR-2017-515-A
- Rt. 2015 s. 989
- Rt. 2015 s. 216
- Rt. 2012 s. 1779
- Rt. 2010 s. 103
- Rt. 2005 s. 257
- Rt. 2003 s. 612
- Rt. 2000 s. 199
- Rt. 1996 s. 1473
- Rt. 1992 s. 1469
- Nord-Troms tingretts dom 22. juni 2015 (TNHER-2014-181010)

Hålogaland lagmannsretts dom 30. mars 2016 (LH-2015-160323)

## **Bøker**

Simonsen, Lasse, *Prisavslag og erstatning for mangler ved fast eiendom*. 1.utg., Gyldendal 2019.

Hagstrøm, Viggo, i samarbeid med Magnus Aarbakke, *Obligasjonsrett*, 1.utg., Universitetsforlaget 2003.

Hagstrøm, Viggo mfl., *Obligasjonsrett*, 3.utg., Universitetsforlaget 2021.

Lilleholt, Kåre, *Kontraktsrett og obligasjonsrett*. 1.utg., Cappelen Damm 2017 (b).

Haaskjold, Erlend, *Kontraktsforpliktelser*. 2.utg., Cappelen Damm 2013.

Kjelland, Morten, *Erstatningsrett – en lærebok*. Universitetsforlaget 2016.

Kjelland, Kaija, *Robins guide til obligasjonsretten*. 1.utg., 4.opplag, Gyldendal 2014.

Giertsen, Johan, *Kontrakter, Ytelse og pris*. 1.utg., Universitetsforlaget 2019.

Iversen, Torsten, *Erstatningsberegning i kontraktsforhold*. 1.utg., Thomson 2000.

Hagstrøm, Viggo og Harmen Bruserud, *Kjøpsrett*. 2.utg., Universitetsforlaget 2015.

Alf Petter Høgberg (red.) og Jørn Øyrehagen Sunde (red.), *Juridisk metode og tenkemåte*, Universitetsforlaget 2019.

Anderssen, Harald Benestad, *Avhendingsloven med kommentarer*. 1.utg., Gyldendal 2008.

Skjefstad, Arnt E., *Erstatningsberegning: særlig om fradrag for fordeler*. 1.utg., Cappelen Damm 2016.

Bergem, John Egil og Stein Rognlien, *Kjøpsloven med kommentarer*. 4. utg., Gyldendal 2020.

Skoghøy, Jens Edvin A., *Rett og rettsanvendelse*, 2. utg., Universitetsforlaget 2023.

## Artikler

Lilleholt, Kåre, "Høgsterettsdom 9.mars 2017. Mangel i form av ikkje godkjent utleigeareal gav krav på skadebot for verdireduksjonen (HR-2017-515-A)" i *Nytt i privatretten nr. 2/2017* s. 19–20. (a).

Monsen, Erik, "Erstatning for utbedringskostnader – kritikk av HR-2017-515 og løsning inspirert av deliktsreglene" i *Tidsskrift for erstatningsrett, forsikringsrett og trygderett*, årgang 14, nr. 3–4, Fagbokforlaget 2017, s. 241–267.

Iversen, Torsten, "Den negative og den positive interesse" i *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, vol. 126, Utg. 4–5, s. 449–474.

Brøndbo, Kristoffer Dons og Stig H. Solheim, "Innendørs arealsvikt" i *Lov og Rett*, Vol. 44, Utg. 7–8, s. 473–491.

Skoghøy, Jens Edvin A., "I hvilken utstrekning bør rettsoppfatninger av Høyesterett kunne fravikes?" i *Lov, sannhet, rett – Jubileumsskrift til Høyesterett 200 år*, s. 254–290.

Jensen, Pål, "Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven § 4-10" i *Lov og Rett*, Vol. 40, Utg. 5, s. 309–318.

Holdø, Håvard H., "Prisavslagsinstituttet i norsk kontraktslovgivning" i *Jussens Venner*, Vol. 39, Utg. 1, s. 35–53.

Frøseth, Anne Marie, "Skadelidtes egenrisiko for avvik fra gjenoppretting av skade i erstatningsretten" i *Tidsskrift for Rettsvitenskap*, Vol. 131, Utg. 1, s. 3–41.



## **Kommentarer**

Anderssen, Harald Benestad, "Karnov lovkommentarer til avhendingsloven." I *Lovdata Pro* (2022) hentet 26.04.2023.