



NORGES HØYESTERETT

Den 29. august 2006 avsa Høyesterett dom i

HR-2006-01486-A, (sak nr. 2005/1424), sivil sak, anke,

Idamar Eiendom AS

(advokat Eivind Grimsø Moe – til prøve)

mot

Helgelandske AS

(advokat Erik Keiserud)

S T E M M E G I V N I N G :

- (1) Dommer **Matningsdal**: Saken gjelder selgerens rett etter lov om avhending av fast eiendom § 4-10 til å rette mangel ved den solgte eiendommen. Spørsmålet er om kjøperen har tapt sin rett til å kreve prisavslag fordi selgeren skal ha blitt avskåret fra å rette.
- (2) Den 14. oktober 2002 undertegnet Helgelandske AS og Idamar Eiendom AS kjøpekontrakt hvor Idamar kjøpte eiendommen Richard Withs gate 1 i Sandnessjøen for 5 250 000 kroner, med overtakelse 1. november 2002. Eiendommen er et næringsbygg i tre etasjer hvor tredje etasje utelukkende disponeres til tekniske rom. Etter en brann i 1983 hadde ca. halvparten av andre etasje blitt innredet til kontorlokaler. Andre halvdel var uinnredet med synlige brannskader.
- (3) Samme høst startet Idamar forhandlinger med potensielle leietakere om utleie av bygget. Det ble inngått avtale med fylkestrygdekontoret om utleie av hele andre etasje for samlokalisering av Aetat og trygdekontoret. Leieavtalen løp fra 1. juni 2003 med en dagmulktklausul om at leietakeren ved forsinket overtakelse av lokalene hadde krav på en dagmulkt som tilsvarte det dobbelte av avtalt leie i samme periode. Første etasje, som tidligere stort sett hadde vært brukt til verksted- og butikkarealer, skulle dels utleies til Vinmonopolet og dels brukes til kiosk og venterom. Denne etasjen skulle tas i bruk noe senere.
- (4) Den 3. desember 2002 sendte Idamar søknad til Alstahaug kommune om tillatelse til tiltak etter reglene for enkle tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 95 b. Omtrent samtidig

startet selskapet arbeider i den uinnredete delen av andre etasje. I den anledning engasjerte man Roger Langø, som av yrke er prosjektleder i et skadesaneringsselskap, og som arbeider med utbedring av brannskader. Under arbeidet fikk han mistanke om at brannskaden heller ikke var tilstrekkelig utbedret i den innredete kontordelen. Stikkprøver viste at både innsiden av betongytterveggene, skjult bak bygningsplater, og betongtaket, skjult over himlingen, var beheftet med sot. Langø anbefalte derfor Idamar å fjerne himlingen og alle innervegger for å kunne utbedre sotskadene. Anbefalingen ble i første omgang gitt muntlig, og deretter bekreftet i brev av 19. desember 2002.

- (5) Samtidig engasjerte Idamar Alsten Takst & Byggvurdering AS v/Odd Laksfors til å gi et kostnadsoverslag på utbedring av brannskadene i den aktuelle delen av andre etasje.
- (6) I løpet av desember 2002 ble all innredning i kontordelen revet ned, slik at bare betongkonstruksjonen stod tilbake.
- (7) Helgelandske ble i denne perioden ikke orientert om sotskadene og hvilke tiltak som var gjort. Ved telefaks av 2. januar 2003 fra advokatfirmaet BHR ble det sendt reklamasjon. Her heter det:

”Det vises til kjøpekontrakt vedrørende ovennevnte eiendom, inngått 14. oktober 2002 mellom Idamar Eiendom AS (”Idamar”/”kjøper”) og Helgelandske AS (”selger”).

Som det vil fremgå nedenfor er kjøper av den oppfatning at eiendommen er beheftet med mangel.

Dette brev er en reklamasjon vedrørende de forhold kjøper anser at utgjør en mangel ved eiendommen, jf avhendingsloven § 4-19.

Som kjent pågår det for tiden rehabilitering av lokale i Richard Withs gt 1. Hele eiendommen er leid ut på langsiktige kontrakter, hvoretter de nye leietakerne skal flytte inn i lokalene fra og med mai 2003. I forbindelse med de pågående arbeidene, er det avdekket det kjøper anser for relativt betydelige mangler ved eiendommen.”

- (8) Etter en nærmere beskrivelse av de funn som var gjort, fortsetter brevet:

”For å få bort lukt og for å få rettet opp de skader brannen har forårsaket også i denne delen av lokalet, har Idamar blitt nødt til å totalrehabiliterer også kontordelen i 2. etasje. Ut fra det underlagsmateriale/grunnlag som forelå på kjøpetidspunktet, skulle dette ikke være nødvendig og var da heller ikke forutsatt fra kjøpers side. De kostnader som påløper til riving og gjenoppbygging av kontordelen i 2. etasje, er følgelig kostnader kjøper ikke hadde påregnet og heller ikke hadde grunn til å regne med at skulle påløpe.

Slik vi ser det, utgjør de forhold som forårsaker rivings- og gjenoppbyggingskostnadene i kontordelen av 2. etasje, en mangel ved eiendommen. Idamar vil derfor for dette forhold kreve prisavslag/erstatning tilsvarende de ekstrakostnader (til riving og gjenoppbygging) som påløper på grunn av mangelen.

Kjøper har engasjert takseringskyndig for å vurdere det kostnadmessige omfanget av manglene. Befaring er foretatt, men takstmannens endelige vurdering foreligger ikke på nåværende tidspunkt. Vi vil komme tilbake med en nærmere kvantifisering av kravet, etter at vi har mottatt takstmannens endelige vurdering.”

- (9) Kort tid etterpå besøkte Leif Almås i Helgelandske bygget. Han hadde på selskapets vegne stått for salget. Almås hadde med seg kamera, men tok ingen bilder da han mente

det ikke hadde noen hensikt når hele innredningen var revet ned. Det ble heller ikke gitt noen skriftlig tilbakemelding til Idamar.

- (10) Senest medio januar 2003 hadde Langø utbedret sotskadene ved å vaske bort soten og dekke til vegger og tak med primer og maling.
- (11) Den 11. desember 2002 hadde Idamar inngått avtale med entreprenør om utføring av de planlagte arbeidene. Etter kontrakten skulle andre etasje ferdigstilles innen 1. mai 2003, mens de ulike delene av 1. etasje skulle ferdigstilles henholdsvis 15. mai og 1. september 2003.
- (12) Ved brev datert 19. desember 2002 gjorde kommunen Idamar kjent med at søknaden ikke kunne behandles som enkle tiltak, og at det måtte innsendes ny søknad om ett-trinns søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven § 95. Slik søknad ble innsendt 13. januar 2003. Ved brev av 17. januar viste kommunen til at byggearbeidene allerede var igangsatt, og ba om at manglende dokumentasjon ble fremlagt innen 27. januar. Samtidig ble det gjort oppmerksom på at det var ulovlig å utføre arbeider før det forelå igangsettingstillatelse.
- (13) Taksten forelå den 21. januar og konkluderte med at ”aktiviteter anmerket av byggeier” ble beregnet til en kostnad av 878 440 kroner. Ved brev av 28. januar oversendte Idamar v/advokatfirmaet BAHR taksten til Helgelandske. I brevet ble det krevd at beløpet skulle betales som ”prisavslag/erstatning”. Det ble bedt om tilbakemelding innen 11. februar. Brevet ble avsluttet med at dersom det ikke ble mottatt slik tilbakemelding, ville man ”på vegne av Idamar iverksette de rettslige skritt som anses nødvendig for å ivareta Idamars interesser i saken”.
- (14) I telefaks 10. februar fra advokatfirmaet Ræder ble det opplyst at firmaet representerte Helgelandske, og at man ville komme tilbake til saken så snart man hadde fått oversikt over den. Slik tilbakemelding ble gitt i brev av 17. februar hvor det ble bestridt at det forelå noen kjøpsrettslig mangel. Avslutningsvis uttales det:
- ”Vi kan ikke se at De på noen måte har dokumentert Deres påstand om at det foreligger slik mangel. Vi ber derfor om at Helgelandske AS gis anledning til å la eiendommen besiktiges av en sakkyndig for på eget grunnlag å gjøre seg opp en mening om eiendommen har en mangel. Vi imøteser således Deres tilbakemelding på når det kunne passe å gjennomføre en slik gjennomgang.**
- For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at dersom Helgelandske AS etter en egen vurdering er enig i at det foreligger en mangel, forbeholder man seg retten til selv å utbedre mangelen jf avhendingsloven § 4-10. Under enhver omstendighet forbeholder man seg retten til å la en uhildet sakkyndig vurdere omfanget av et eventuelt utbedringsbehov.”**
- (15) Advokatfirmaet BAHR besvarte brevet allerede neste dag, 18. februar. Under henvisning til at Helgelandske bestred at det forelå en mangel, uttales det at på denne bakgrunn ”orienteres De herved om at arbeid med utbedring av manglene for selgers regning, vil starte opp omgående”.
- (16) I mellomtiden hadde kommunen den 10. februar under henvisning til plan- og bygningsloven § 113 utstedt stoppordre. I vedtak av 18. februar ble det deretter gitt igangsettingstillatelse.

- (17) Ved stevning av 19. september 2003 anla Idamar sak mot Helgelandske ved Alstahaug tingrett med krav om prisavslag, subsidiært erstatning, for sotskadene og for at ventilasjonsanlegget var i en slik tilstand at det måtte skiftes ut.
- (18) Tingretten avsa 7. oktober 2004 dom med denne domsslutning:
- ”1. **Helgelandske AS v/styrets leder betaler til Idamar Eiendom AS 800.000 – åttehundretusen – kroner i prisavslag, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 jf. § 2 første ledd første og annet punktum, fra forfall og til betaling skjer.**
 2. **Helgelandske AS v/styrets leder betaler til Idamar Eiendom AS – 176.654 – etthundreogsyttisekstusensekshundreogfemtifire – kroner i erstatning for saksomkostninger, med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 jf. § 2 første ledd første og annet punktum, fra forfall og til betaling skjer.”**
- (19) Helgelandske anket dommen til Hålogaland lagmannsrett som den 3. juni 2005 avsa dom med denne domsslutning:
- ”1. **Helgelandske AS dømmes til å betale erstatning til Idamar Eiendom AS med 100 000 – etthundretusen – kroner.**
 2. **Idamar Eiendom AS tilpliktes å erstatte Helgelandske AS’ saksomkostninger for lagmannsretten med 137 000 – etthundreogrettisyvtusen – kroner [senere rettet til 162 350 kroner], og for tingretten med 140 090 – etthundreogførtitusenognitti – kroner.**
 3. **Oppfyllelsesfristen for begge punkt ovenfor er innen 2 – to – uker – etter forkynnelse av dommen, og med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første punktum fra forfall til betaling skjer.”**
- (20) I motsetning til tingretten kom lagmannsretten til at bare sotskadene utgjorde en kjøpsrettslig mangel. Men lagmannsretten kom til at Idamar hadde tapt retten til å kreve prisavslag, idet ”retting av selve sotskaden var også avskåret idet denne allerede var utbedret”. Da det ble funnet bevist at Idamar før kjøpet planla å totalrehabiliterer eiendommen innvendig, også den innredete kontordelen, kunne det ikke tilkjennes erstatning for fjerning av innervegger og himling og gjenoppbygging av arealet. Idamar ble dermed utelukkende tilkjent erstatning for nedvasking av og tildekking av sotskadene.
- (21) Idamar har anket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken gjaldt lagmannsrettens rettsanvendelse og saksbehandling. Helgelandske erklærte aksessorisk motanke hvor det ble anført at brannskadene ikke representerer noen kjøpsrettslig mangel. Høyesteretts kjæremålsutvalg har henvist anken over lagmannsrettens rettsanvendelse og den aksessoriske motanken til behandling i Høyesterett, mens anken over lagmannsrettens saksbehandling er nektet fremmet. Under saksforberedelsen trakk Helgelandske motanken.
- (22) Selv om anken ikke omfatter lagmannsrettens bevisbedømmelse, har Helgelandske benyttet sin rett som ankemotpart, jf. Rt. 2004 side 675 avsnitt 16 til 18 og Skoghøy, Tvistemål, andre utgave side 910, til å supplere saksforholdet med hensyn til den forvaltningsmessige behandlingen av byggesaken.

- (23) Den ankende part, *Idamar Eiendom AS*, har i korte trekk anført:
- (24) Selgerens rett etter avhendingsloven § 4-10 forutsetter at det settes fram et reelt og uforbeholdent tilbud om retting. Mangelen må erkjennes, og tilbudet må oppfylle de vilkår som følger av § 4-10. Prinsipalt anføres det at det ikke foreligger noe tilstrekkelig tilbud når Helgelandske i brevet av 17. februar 2003 bestred at det forelå en mangel, og dessuten bare forbeholdt seg en opsjon til å kreve retting dersom man senere likevel skulle akseptere at det forelå en mangel.
- (25) Subsidiært anføres det at Helgelandske ikke har fremmet et tilbud om retting innen "rimeleg tid". Fristen løper fra mottakelsen av reklamasjonen av 2. januar slik at også tiden fram til tilbudet forelå inngår i beregningen. Da Idamars henvendelser først ble besvart ved brevet av 17. februar, var denne fristen utløpt. Helgelandske hadde dessuten oversett den fristen som ble satt i Idamars brev av 28. januar.
- (26) Videre anføres det at Idamar ville bli påført en "urimeleg ulempe" om man skulle avvente en retting i Helgelandskes regi. I tilfelle ville det være stor fare for at leietakerne ikke kunne tiltre leieforholdet til avtalt tid, med de økonomiske konsekvensene dette ville medføre i form av tapte leieinntekter og dagmulktansvar.
- (27) Når Idamar allerede hadde engasjert en entreprenør som hadde startet arbeidene i bygget, hadde dessuten Idamar en "særleg grunn" til å motsette seg at deler av arbeidene skulle utføres av en annen entreprenør engasjert av Helgelandske.
- (28) De arbeidene som var utført i den aktuelle delen av bygningen, kan ikke medføre at Idamar har tapt retten til å kreve prisavslag. Helgelandske kunne ikke i en lang periode forholde seg helt passiv og deretter påberope seg at utbedring i mellomtiden allerede var delvis utført.
- (29) Idamar Eiendom AS har nedlagt denne påstand:
- "1. Idamar Eiendom AS har krav på prisavslag fra Helgelandske AS i anledning kjøpet av Richard Withs gate 1 i Sandnessjøen.**
 - 2. Saken hjemvises til lagmannsretten for fastsettelse av prisavslagets størrelse.**
 - 3. Helgelandske AS dømmes til å betale saksomkostninger for tingrett, lagmannsrett og Høyesterett, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer."**
- (30) Ankemotparten, *Helgelandske AS*, har i korte trekk anført:
- (31) Avhendingsloven § 4-10 gir selgeren rett til på visse vilkår å utbedre en mangel ved den solgte eiendommen. Idamars opptreden innebærer at selskapet har hindret Helgelandske i å utnytte sin rett til å utbedre mangelen. Retten til å kreve prisavslag, som selskapet ellers ville hatt krav på, har dermed gått tapt.
- (32) Det vises for det første til at Helgelandske i desember 2002 ikke ble varslet om avdekkingen av sotskaden eller om den befaringen takstmannen foretok. Videre er det uheldig at Helgelandske ble fratatt muligheten til selv å vurdere omfanget av sotskaden og eventuelt selv få foreta avdekkingen av den.

- (33) Når det gjelder utbedringen av selve sotskaden, som var fullført medio januar 2003, vises det til at reklamasjonen av 2. januar var misvisende og ufullstendig på flere punkter. Det ble bl.a. ikke gitt noen opplysninger om den videre fremdriften av utbedringsarbeidet. Og når det ble opplyst at Idamar senere ville komme tilbake til kravets omfang, var det naturlig at Helgelandske avvendet dette før selskapet tok stilling til hva det skulle gjøre. I mellomtiden ble imidlertid selve sotskaden utbedret, og da må i alle fall retten til å kreve prisavslag for oppretting av selve sotskaden være tapt.
- (34) Det samme gjelder for den påfølgende gjenoppbyggingen som ifølge lagmannsretten ble innledet medio januar 2003. Etter reklamasjonen 2. januar måtte Helgelandske få rimelig tid til å vurdere om man aksepterte at det forelå en mangel, og selskapet behøvde ikke umiddelbart gi et uforbeholdent tilbud om retting. Det må foretas en konkret vurdering av begge parters opptreden.
- (35) I denne sammenheng er det sentralt at Helgelandske før salget hadde fått opplyst at Idamar også ville totalrehabiliterer kontordelen, noe lagmannsretten senere fant bevist. At Helgelandske i denne situasjonen ikke fremsatte et uforbeholdent tilbud om utbedring, kan ikke medføre at selskapet er avskåret fra å påberope at Idamars rett til prisavslag er tapt.
- (36) Videre anføres det at Idamar ikke ønsket gjenoppretting av den tidligere tilstanden, idet det omstridte arealet skulle totalrehabiliteres og tilpasses den nye leietakerens behov. I en slik situasjon kan ikke kjøperen avskjære selgerens utbedringsrett og i stedet kreve et beløp som tilsvarer det som det ville ha kostet å utbedre mangelen. Dette er tilfellet i vår sak, og Idamar har dermed ved sin opptreden avvist gjenoppretting av den tidligere tilstanden.
- (37) Det bestrides at en gjenoppretting av sotskaden ville ha påført Idamar noen "urimeleg ulempe" om dette hadde skjedd etter Idamars brev den 18. februar.
- (38) Da Idamar den 18. februar gjorde det kjent at selskapet nå selv ville utføre arbeidene, kunne dessuten Helgelandske fortsatt ha utført rettingen innen lovens frist – "rimeleg tid". Denne fristen løper først fra det tidspunkt kjøperen har gjort det mulig for selgeren å foreta retting. Og fristen kunne ikke under noen omstendighet løpe før kommunen den 18. februar gav igangsettingstillatelse. Dette innebærer at på det tidspunktet Idamar kunne vente et tilbud om retting, var en vesentlig del av utbedringsarbeidet allerede foretatt, og Helgelandskes mulighet for retting var gjort umulig.
- (39) Helgelandske AS har nedlagt denne påstand:
- ”1. **Lagmannsrettens dom stadfestes.**
 2. **Helgelandske AS tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.”**
- (40) *Jeg er kommet til at anken fører fram.*
- (41) Lov om avhending av fast eiendom § 4-10 har følgende innhold med hensyn til selgerens utbedringsrett:

”(1) Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eigedomen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.

...

(3) Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogeleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd.”

- (42) Bestemmelsen innebærer at kjøperen ikke kan kreve prisavslag dersom selgeren retter feilen. Da bestemmelsen gir selgeren krav på å rette, tapes også retten til prisavslag dersom kjøperen uberettiget motsetter seg retting eller ved sin opptreden ikke gjør dette mulig for selgeren, jf. fjerde ledd andre punktum.
- (43) Selgerens rett forutsetter at retting kan skje uten ”urimeleg ulempe” for kjøperen, og kjøperen må ikke ha ”særleg grunn” til å motsette seg rettingen. Slik denne saken ligger an, går jeg ikke nærmere inn på disse vilkårene.
- (44) Det ene sentrale vilkåret i vår sak er at retting må kunne skje ”innan rimeleg tid”. Rettingsfristen regnes fra det tidspunktet ”kjøparen har gjort mangelen gjeldande”. Formuleringen viser at fristen løper fra reklamasjonen og ikke fra det tidspunktet selgeren påberoper seg rettingsadgangen – noe Sivillovbokutvalget uttrykkelig understreket, jf. NOU 1979: 48 side 47 første spalte. Det følger altså av bestemmelsen at selgeren ikke kan vente urimelig lenge med tilbudet, jf. Bergsåker, Kjøp av fast eiendom, fjerde utgave side 323.
- (45) Reklamasjonen ble fremsatt ved telefaksen av 2. januar 2003. Denne var for øvrig mer omfattende enn loven krever, idet § 4-19 bare krever at mangelen blir påberopt – såkalt nøytral reklamasjon. Når det i tillegg uttales at Idamar ”for dette forhold [vil] kreve prisavslag/erstatning”, ble det også gjort kjent hvilken rettsvirkning som ville bli gjort gjeldende. Det var bare kravets størrelse som gjenstod – noe man skulle komme tilbake til når taksten forelå.
- (46) Selgerens rett etter § 4-10 til å møte et krav om prisavslag eller heving med retting må utøves under hensyntagen til den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Idamar kunne rett nok ikke kreve at Helgelandske umiddelbart erklærte seg enig i at det forelå en kjøpsrettslig mangel. Men man måtte kunne kreve at Helgelandske innen kort tid etter reklamasjonen og Almås’ besøk i bygget signaliserte at man vurderte selv å utføre rettingen dersom selskapet etter nærmere vurdering skulle akseptere at det forelå en kjøpsrettslig mangel. I tillegg til at kjøpere generelt kan ha behov for å få en rask avklaring av om rettingsretten blir påberopt, viser jeg til de særlige forhold i denne saken: Eiendommen er et næringsbygg kjøpt av et eiendomsselskap hvor Helgelandske hele tiden må ha forstått at det var viktig for Idamar så tidlig som mulig å få satt eiendommen i inntektsgivende virksomhet. I reklamasjonen ble det dessuten opplyst at nye leietakere skulle flytte inn fra og med mai 2003. Når Almås da i begynnelsen av januar kunne konstatere at hele andre etasje måtte bygges opp i sin helhet, måtte Helgelandske forstå at det var viktig for Idamar å få en rask avklaring. I denne sammenheng viser jeg også til at Helgelandske ikke hadde noen forutsetning for selv å utføre arbeidet, men i likhet med

Idamar ville være nødt til å engasjere en entreprenør. For Idamar måtte det derfor fremstå som lite aktuelt for Helgelandske å påberope § 4-10 – noe Helgelandske måtte forstå.

- (47) Til tross for dette er det ikke opplyst at Helgelandske på noe tidspunkt signaliserte at § 4-10 kunne bli påberopt, før selskapet i brevet av 17. februar bestred at det forelå en mangel, og uttalte at dersom man etter sakkyndig undersøkelse skulle akseptere at det forelå en mangel, ”forbeholder man seg retten til selv å utbedre mangelen”. Selskapet hadde da forholdt seg passiv i ca. 1 ½ måned – eller 3/8 av den tiden som ifølge reklamasjonen var igjen til utleieforholdet skulle innledes.
- (48) Saken kompliseres noe ved at det før igangsettingstillatelsen 18. februar var ulovlig å starte arbeidet, og at Idamar dermed ikke kunne kreve at Helgelandske før dette tidspunktet innledet rettingen. Dette kan imidlertid ikke være avgjørende, idet det uansett må kunne kreves at Helgelandske i mellomtiden klargjorde sitt standpunkt. Når Helgelandske da 17. februar, dagen før igangsettingstillatelsen, fortsatt ville komme til å bruke tid på å vurdere om det forelå en mangel, og deretter vurdere om man skulle tilby retting, kunne ikke retting lenger skje innen ”rimeleg tid”.
- (49) At lagmannsretten fant det bevist at Idamar før kjøpet hadde planer om å totalrehabiliterer kontordelen, er ikke til hinder for at selskapet kan kreve prisavslag. Dette er heller ikke anført. På den annen side kunne ikke Idamar ved en eventuell retting fra Helgelandskes side kreve at lokalene ble satt i den stand som Idamar hadde planlagt. Retting innebærer at den opprinnelige tilstanden gjenoprettes.
- (50) På grunn av den planlagte totalrehabiliteringen er det imidlertid uklart i hvilken utstrekning Idamar ville ha vært interessert i et tilbud om en retting som innebar at eiendommen uten mangler ble tilbakeført til sin opprinnelige tilstand. Saken kan derfor sies å berøre spørsmålet om forholdet mellom kjøpers rett til prisavslag – som er en objektiv misligholdsbeføyelse – og selgers utbedringsrett. Dersom selgeren – slik som tilfellet ville vært her – må engasjere tredjemann til å foreta utbedringene, vil det sjelden være aktuelt å fremsette tilbud om retting. Men dersom selgeren – på grunn av kjøpers planer med eiendommen – kan påregne at et rettingstilbud vil bli avslått, kan han på grunn av regelen i avhendingsloven § 4-10 nr. 1 av taktiske grunner se seg tjent med å fremsette det.
- (51) Jeg er kommet til at også når selgeren er kjent med at kjøperen har andre planer med eiendommen enn tilbakeføring til tidligere tilstand, må utgangspunktet være at selgeren – for å unngå krav om prisavslag – må fremsette et tilbud om utbedring som oppfyller kravene i avhendingsloven § 4-10. Det blir så opp til kjøperen om – og i tilfelle i hvilken utstrekning – han vil akseptere tilbudet. Et slikt tilbud er ikke fremsatt i denne saken, og kan derfor verken påvirke adgangen til å kreve prisavslag eller prisavslagets størrelse. Spørsmålet blir dermed om Idamar likevel har tapt sitt krav på prisavslag fordi selskapet ved sin opptreden må anses å ha ”avvist” retting, jf. § 4-10 fjerde ledd andre punktum.
- (52) Lagmannsretten la til grunn at første etappe av gjenopprettingen – nedvaskingen og tildekkingen av sotskadene – var fullført medio januar 2003. Videre uttaler den at ”[m]edio januar startet arbeidene med å innrede bygget for utleie”. Det er uklart hva disse arbeidene bestod i – om det var støpearbeider eller om man også hadde påbegynt innredningsarbeidene. Men selv om Idamar også skulle ha påbegynt innredningsarbeidene, kan ikke selskapet, slik denne saken ligger an, ha tapt sin rett til å

kreve prisavslag. Da Idamar som nevnt vanskelig kunne være forberedt på at Helgelandske ville påberope seg sin rett etter § 4-10, tilsa det at Helgelandske kort tid etter reklamasjonen og Almås' besøk i bygget i begynnelsen av januar skulle ha gitt et signal om at dette kunne bli aktuelt. Når selskapet likevel var fullstendig passiv i 1 ½ måned, kan ikke det forhold at Idamar i mellomtiden påbegynte arbeidene medføre at selskapet har tapt sitt prisavslagskrav. Ved et raskt signal etter reklamasjonen og Almås' besøk, hadde det vært mulig for Helgelandske å stå for hele utbedringen av sotskaden og å fremsette et tilbud om utbedring av det øvrige. I en slik situasjon er det naturlig at Helgelandske bærer risikoen for at Idamar ikke forstod at Helgelandske kunne være innstilt på selv å stå for utbedringen. Når de foretatte arbeidene dessuten ikke synes å ha hatt noen betydning for Helgelandskes opptreden, jf. at Helgelandske først etter henvisningen av anken til Høyesterett frafalt innsigelsen om at eiendommen hadde en mangel, kan jeg ikke se at det er grunnlag for bortfall av retten til prisavslag.

- (53) Anken har ført fram, og jeg er kommet til at Idamar må tilkjennes saksomkostninger for Høyesterett, jf. tvistemålsloven § 180 andre ledd jf. § 172. Prosessfullmektigen har oppgitt sitt salær til 170 000 kroner som jeg finner å kunne tilkjenne. I tillegg kommer utgifter, inklusive rettsgebyr med 27 315 kroner, slik at samlet omkostningsbeløp for Høyesterett settes til 197 315 kroner.
- (54) Da saken nå hjemvises til lagmannsretten for behandling av prisavslagetets størrelse, er dens endelige utfall ikke klart ved Høyesteretts dom. Omkostningsavgjørelsen for tingretten og lagmannsretten må derfor utstå til lagmannsrettens dom i saken, jf. tvistemålsloven § 179.
- (55) Jeg stemmer for denne

D O M:

1. Idamar Eiendom AS har krav på prisavslag fra Helgelandske AS i anledning kjøpet av Richard Withs gate 1 i Sandnessjøen.
2. Saken hjemvises til lagmannsretten for fastsettelse av prisavslagetets størrelse.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Helgelandske AS til Idamar Eiendom AS 197 315 – etthundreogtittisyvtusentrehundreogfemten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.
4. Avgjørelsen av omkostningsspørsmålet for tingretten og lagmannsretten utstår til lagmannsrettens dom i saken.

- (56) Dommer **Øie:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (57) Dommer **Bruzelius:** Likeså.
- (58) Dommer **Tjomsland:** Likeså.
- (59) Dommer **Gjølstad:** Likeså.
- (60) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Idamar Eiendom AS har krav på prisavslag fra Helgelandske AS i anledning kjøpet av Richard Withs gate 1 i Sandnessjøen.
2. Saken hjemvises til lagmannsretten for fastsettelse av prisavslaget størrelse.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler Helgelandske AS til Idamar Eiendom AS 197 315 – etthundreogtittisyvtusentrehundreogfemten – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum, fra utløpet av oppfyllelsesfristen til betaling skjer.
4. Avgjørelsen av omkostningsspørsmålet for tingretten og lagmannsretten utstår til lagmannsrettens dom i saken.

Riktig utskrift bekreftes: