



# NORGES HØYESTERETT

Den 9. februar 2010 avsa Høyesterett dom i

**HR-2010-00233-A, (sak nr. 2009/1453), sivil sak, anke over dom,**

A

B

(advokat Svein J. Ruud Johansen – til prøve)

mot

C

ACE European Group Ltd.

(advokat Joakim A. Ulltveit-Moe – til prøve)

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

- (1) Dommer **Matheson**: Saken gjelder krav om prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Hovedspørsmålene i saken er om eiendommen er i ”vesentleg ringare stand” enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter avhendingsloven § 3-9, og om det i tilfellet er reklamert ”innan rimeleg tid” etter § 4-19.
- (2) B og A inngikk den 3. september 2003 kontrakt med C om kjøp av boligeiendommen --- 00 utenfor X til en pris av kr 2 230 000. Kjøpesummen var kr 20 000 lavere enn taksert verdi.
- (3) Boligen var oppført i 1976 og hadde vært bebodd av familien C siden huset var nytt og frem til AB overtok eiendommen den 10. november 2003. Kjøperne flyttet inn like etter at eiendommen var overtatt.
- (4) I salgsprospektet var det opplyst følgende:

**”Eiendommen med tilbehør selges som den er med begrenset reklamasjonsrett, jfr. Avhendingslovens pgr. 3-9. Selgers ansvar etter avhendingsloven blir med dette redusert.”**

- (5) Det ble i prospektet også opplyst at det var tegnet eierskifteforsikring på eiendommen.
- (6) I samsvar med opplysningene i salgsprospektet inneholdt kjøpekontrakten punkt 9 en klausul om at kjøperne hadde besiktiget eiendommen og ”overtar denne i samme stand som den var ved besiktigelsen”. Det ble her vist til avhendingsloven § 3-9.
- (7) På grunn av sykdom kunne AB først i 2005 starte opp med oppussingsarbeider i boligen. Under arbeidet ble det oppdaget flere forhold som kjøperne vurderte som mangler ved eiendommen. Feilene ble oppdaget over tid. AB engasjerte høsten 2006 takstmann Gunnar Espelid, som i brev av 20. november 2006 til A anslo at det ville koste kr 250 000 inkludert merverdiavgift å utbedre i alt 18 feil som AB hadde oppdaget.
- (8) AB reklamerte ved brev datert den 3. desember 2006 til selgers forsikringsselskap over 14 av punktene. Kopi av reklamasjonen ble sendt selgerne. Forsikringsselskapet ACE European Group Ltds skadebehandler, Crawford & Company (Norway) AS, avviste reklamasjonen i brev av 12. februar 2007. Avslaget ble først og fremst begrunnet med at det var reklamert for sent.
- (9) AB tok den 10. desember 2007 ut stevning mot C og forsikringsselskapet for Bergen tingrett med krav om prisavslag, oppad begrenset til kr 428 172. Stevningen omfattet i alt 15 av de punktene som var vurdert av takstmannen. Bergen tingrett – som var satt med to fagkyndige meddommere – avsa den 25. juni 2008 dom med slik domsslutning:
- ”1. C og Ace European Group Ltd frifinnes.
2. A og B dømmes in solidum til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale saksomkostninger til C og Ace European Group Ltd med kr. 96.000 – kroner nittisekstusen – med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd annet punktum, fra og med dagen etter oppfyllelsesfristens utløp og til betaling skjer.”
- (10) AB anket dommen til Gulating lagmannsrett. Deler av anken ble nektet fremmet i medhold av tvisteloven § 29-13 annet ledd. Retten ble etter begjæring fra ankemotpartene satt med to fagkyndige meddommere. Lagmannsretten avsa den 6. mai 2009 dom med slik domsslutning:
- ”1. Anken forkastes.
2. I saksomkostnader for lagmannsretten plikter B og A i fellesskap å betale til C og Ace European Group Ltd. 88.369 – åttiåttetusentrehundreogsekstini – kroner, innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.”
- (11) Lagmannsretten kom til at tre av de påankede forholdene utgjorde feil som i utgangspunktet var relevante ved vesentlighetsvurderingen etter avhendingsloven § 3-9. Retten antok under betydelig tvil at utbedringskostnadene sett i sammenheng med arten av feil, burde tilsi at vesentlighetskravet var oppfylt, men fant at prisavslagskravet var gått tapt fordi det var reklamert for sent.
- (12) AB har påanket lagmannsrettens dom til Høyesterett. Anken retter seg mot rettsanvendelsen og bevisbedømmelsen. Ved Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 16. september 2009 ble bare anken over rettsanvendelsen tillatt fremmet.

- (13) Saken står i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (14) De ankende parter, A og B, har i korte trekk anført:
- (15) Vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9 inneholder kvantitative og kvalitative elementer – henholdsvis ”kjøpesummens størrelse” og ”tilhøva elles”.
- (16) De tre manglene utgjør i sum 3,36 prosent av kjøpesummen for boligen. Dette er tilstrekkelig til å oppfylle den nedre grensen som må kunne utledes av rettspraksis for så vidt gjelder vesentlighetskravets kvantitative side.
- (17) Selv om eiendommen er solgt ”som han er”, er den i prospektet markedsført som ”meget velholdt”. Markedsføringen gav ingen varsler om at det kunne være tekniske avvik ved måten bygningen var oppført på. Feilenes karakter ligger utenfor hva som er påregnelig for en brukt bolig som den aktuelle. De er ikke et resultat av husets alder. Alle er opprinnelige bygningstekniske feil som representerer avvik fra standarden på byggetiden. På samme måte som ved overtakelse av en ny bolig, må det også ved kjøp av brukt bolig være en helt klar og sentral forutsetning at taket holder, og at isolasjonen virker. Selv om det normalt ikke skulle være noen fare ved taket, viser den fagkyndige rapporten at det er usikkerhet ved snømengder over 50 cm.
- (18) Lagmannsretten har uansett tatt feil når den er kommet til at det er reklamert for sent.
- (19) Lagmannsretten har slått fast at de feilene som står til prøving for Høyesterett, ble oppdaget i juli/august 2006. AB tok da kontakt med takstmann. Det ble etter at takstmannens rapport forelå den 20. november 2006, straks reklamert over feilene.
- (20) Hva som er ”innan rimeleg tid” etter avhendingsloven § 4-19, må avgjøres konkret. Selv om det for krav om prisavslag med grunnlag i § 3-9 er tilstrekkelig å foreta en nøytral reklamasjon, må kjøperne gjennom innhenting av fagkyndig bistand gis tilstrekkelig tid til å få verifisert om det er grunnlag for noen reklamasjon. Omsetningslivet er ikke tjent med ubegrunnede reklamasjoner. Det hadde dessuten ingen konsekvenser for selgeren at det ikke ble reklamert tidligere. Feilene utviklet seg ikke, og raskere reklamasjon var da ikke påkrevd av bevissikringshensyn.
- (21) Selger hadde eierskifteforsikring, og kravet var først og fremst rettet mot forsikringsselskapet. Selgeren kunne ikke innrettet seg annerledes om det hadde blitt reklamert tidligere. Dette tilsier noe større romslighet med hensyn til reklamasjonsfristens lengde.
- (22) Hva som er rimelig tid etter avhendingsloven § 4-19, kan ikke settes til noen kortere tid enn den lovbestemte minstetiden på to måneder som gjelder for reklamasjoner etter forbrukerkjøpsloven § 27; snarere tvert imot. Det ville være et paradoks om man ved forbrukerkjøp av løsøre skulle operere med lengre reklamasjonsfrister enn ved omsetning av fast eiendom.
- (23) En reklamasjonstid på 3–5 måneder ligger innenfor de tidsrammer som må kunne utledes av det foreliggende rettskildematerialet, jf. Rt. 1933 side 1218 og praksis fra lagmannsrettene. Et tidsforløp av en slik varighet må uansett aksepteres ut fra de konkrete omstendighetene i saken.

- (24) AB bestrider Cs anførsel om at kravet mot C personlig er foreldet. Stevning ble tatt ut før tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 var løpt ut.
- (25) B og A har nedlagt slik påstand:
- ”1. C og ACE European Group Ltd dømmes in solidum til å betale til A og B prisavslag fastsatt etter rettens skjønn oppad begrenset til kr. 75.000,- med tillegg av lovens til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente regnet fra 25.06.07 og til betaling skjer.
  2. C og ACE European Group Ltd dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett med tillegg av lovens til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.
  3. C og ACE European Group Ltd dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger for Høyesterett til det offentlige med tillegg av lovens til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.”
- (26) Ankemotpartene, *C og ACE European Group Ltd.*, har i korte trekk anført:
- (27) De aktuelle feilene oppfyller ikke vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9. Vesentlighetskravet innebærer etter forarbeider og rettspraksis at misligholdet er utvilsomt.
- (28) Utgangspunktet for bedømmelsen er at selger ved å avhende eiendommen ”som han er”, har overført risikoen for feil ved boligen til kjøperen så langt det ikke dukker opp feil som fanges opp av vesentlighetsstandarden i loven.
- (29) Lagmannsretten har i dommen korrekt tatt utgangspunkt i at det dreier seg om et bolighus som i 2003 var 27 år gammelt, og at det er påregnelig at en slik bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverksskikk og byggeforskrifter. Retten konkluderer imidlertid feil når den likevel er kommet til at vesentlighetskravet er oppfylt.
- (30) Lagmannsretten har ikke foretatt den helhetsvurdering som lovens henvisning til ”tilhøva elles” gir anvisning på, men lagt avgjørende vekt på den såkalte prosentlæren; det vil si den andel de samlede utbedringskostnadene utgjør i prosent av kjøpesummen. En sats på 3 prosent som lagmannsretten synes å ha anvendt som terskel, er dessuten for lav når vurderingen skal knyttes til eldre boliger.
- (31) Feilene som knytter seg til manglende isolasjon, ble først oppdaget ved ombygging og inspeksjon etter at AB hadde bodd i huset i mer en to og et halvt år. Det var altså ikke tale om feil som gjennom botiden var opplevd som mangler gjennom kulde og trekk i huset. Når det gjelder den mangelfulle takkonstruksjonen, har lagmannsretten slått fast at den er tilstrekkelig dimensjonert, og at det ikke er fare for ytterligere nedbøyning eller sammenbrudd. De påviste byggtekniske avvikene oppfyller etter dette ikke vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9.
- (32) Det er uansett reklamert for sent. Ettersom det allerede var gått lang tid siden overtakelsen, hadde AB en særlig plikt til å handle raskt når det først ble avdekket feil.

- (33) A var – som ufaglært tømmer – selv bygningskyndig og var den som hadde oppdaget feilene. Takstmannen har bare verifisert dem og anslått utbedringskostnadene. Det var for fristavbrytende reklamasjon ikke påkrevd med noen ytterligere fagkyndig gjennomgang enn den AB selv hadde foretatt. Uansett har AB risikoen for valg av egne hjelpere og for at noen takst ikke forelå før den 20. november 2006 – det vil si 3–4 måneder etter at AB selv hadde oppdaget feilene.
- (34) Ankemotpartene bestrider at reklamasjonstiden utvides i situasjoner der det foreligger eierskifteforsikring.
- (35) C gjør gjeldende at kravet i forhold til ham uansett er foreldet som følge av at kjøperne først foretok fristavbrytelse ved stevningen av 10. desember 2007. Kunnskap om skaden var ervervet i juli/august 2006, eller iallfall ikke senere enn ved takstmannens rapport 20. november 2006. Fristavbrytelse gjennom stevning fant i begge tilfeller først sted mer enn ett år etter at tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 var utløpt.
- (36) C og ACE European Group Ltd. har nedlagt slik påstand:
- ”1. Anken forkastes.**
- 2. C og ACE European Group Ltd tilkjennes sakens omkostninger.”**
- (37) *Mitt syn på saken*
- (38) Jeg er kommet til at anken ikke kan føre frem.
- (39) Jeg ser først på spørsmålet om feilene er av en slik karakter at eiendommen ”er i vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut fra kjøpesummen og tilhøva elles”, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det er denne standarden jeg sikter til når jeg i fortsettelsen refererer til det såkalte vesentlighetskravet. Kravet bygger etter lovteksten på en vurdering av hva kjøperen har grunn til å regne med ut fra et kvantitativt element – ”kjøpesummen” – og et kvalitativt element – ”tilhøva elles”.
- (40) Jeg nevner innledningsvis at partene for Høyesterett har vært enige om at de feilene som skal vurderes er – som allerede nevnt – manglende vindtetting for isolasjon under soveromsgulv, manglende vindtetting i enden av isolasjon på loft, og manglende styrke i sammenføyningen av plassbygde takstoler. Videre er partene enige om at disse feilene har en samlet utbedringskostnad på omlag kr 75 000 inklusive merverdiavgift.
- (41) Etter min oppfatning er vesentlighetskravet ikke oppfylt i vår sak. Det følger av forarbeidene til § 3-9 at ”misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt” for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 for 1990–1991 side 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Jeg kan ikke se at vi her står overfor et slikt utvilsomt misforhold.
- (42) Det følger av Rt. 2002 side 1425 – Bukkebo-dommen – at spørsmålet skal avgjøres etter en skjønnsmessig helhetsvurdering. Dette er gjentatt i Rt. 2007 side 1587 – avvisningsrettdommen – avsnitt 45, og i Rt. 2008 side 963 – rottedommen – avsnitt 27. Det er i den siste dommen også vist til at bestemmelsen i juridisk teori er omtalt som ”sikkerhetsnett-regelen”, jf. Krüger: Norsk kjøpsrett 4. utgave side 244.

(43) Ved bedømmelsen av hva kjøperen hadde grunn til å regne med ”ut fra kjøpesummen”, kan forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på kostnadene til å utbedre feilene gi en viss veiledning. Fra den hittil nokså sparsomme rettspraksis omkring anvendelsen av § 3-9, kan jeg vise til Rt. 2002 side 1425 – Bukkebo-dommen – der det på side 1429 heter:

**”Feilene ved vestveggen alene utgjør ca. 6 prosent av kjøpesummen eller vel 7 prosent av taksten. Rent kvantitativt kan dette utvilsomt være tilstrekkelig til at en feil anses som vesentlig. Men en slik kvantitativ betraktning har i seg selv liten betydning i vår sak; man må ut fra de konkrete forholdene se på hva kjøperne hadde grunn til å regne med om boligens tilstand.”**

- (44) Det kan også vises til Rt. 2007 side 1587 – avvisningsrettdommen – der retten diskuterer betydningen av størrelsen på utbedringskostnadene i forhold til vesentlighetskravet. Jeg kommer straks nærmere tilbake til avgjørelsen.
- (45) Utbedringskostnadene i saken her utgjør 3,36 prosent av kjøpesummen. De ankende parter har gjort gjeldende at feil som har en utbedringskostnad som overstiger 3–4 prosent av kjøpesummen, kvalifiserer for en nærmere vurdering av om vesentlighetskravet er oppfylt. Det er i denne forbindelse vist til avvisningsrettdommen der vesentlighetskravet var oppfylt i en situasjon der utbedringskostnadene representerte 3,23 prosent av kjøpesummen.
- (46) Etter min oppfatning gir avvisningsrettdommen ikke grunnlag for å oppstille en generell norm om at utbedringskostnader som utgjør 3–4 prosent av kjøpesummen, er tilstrekkelig til at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt. Avvisningsrettdommen gjaldt overtakelse av en nesten ny leilighet av høy standard. Leiligheten var solgt ”som han er”. Høyesterett uttalte i dommen i avsnitt 47 at det for kjøperen likevel må ha vært en klar og sentral forutsetning at taket var tett. Jeg forstår avgjørelsen slik at disse konkrete omstendighetene gjorde at selv nokså beskjedne utbedringskostnader i forhold til kjøpesummen på kr 6 200 000 ikke var til hinder for at vesentlighetskravet måtte anses oppfylt. Avgjørelsen gir etter mitt syn derfor ikke grunnlag for å oppstille noen generell 3–4 prosentgrense.
- (47) Etter min oppfatning ligger det i sakens natur at forventningene til feilfrihet – og dermed til beskjedne utbedringskostnader – er større ved overtakelse av en ny bolig av høy standard enn ved overtakelse av et eldre hus som er bygget på et tidspunkt med andre bygningstekniske krav og med en annen håndverksskikk. Hvor nivået bør ligge i de ulike tilfellene, kan imidlertid by på usikkerhet.
- (48) I Rt. 2002 side 1425 – Bukkebo-dommen – er det slik jeg allerede har gjengitt, i tilknytning til en eiendom som var bygget om en del år forut for salgstidspunktet, uttalt at en utbedringskostnad på seks prosent av kjøpesummen rent kvantitativt ”utvilsomt” kan være tilstrekkelig til at en feil anses som vesentlig.
- (49) I de to avgjørelsene jeg nettopp har nevnt, spenner de utbedringskostnadene som Høyesterett har uttalt kan være tilstrekkelige, fra om lag tre prosent til om lag seks prosent av kjøpesummen; alt avhengig av boligens karakter og standard. Etter mitt syn innebærer vesentlighetskravet at utbedringskostnadene – som et utgangspunkt – må ligge i den øvre delen av dette spennet.

- (50) Utbedringskostnadene ved --- 00 ligger, slik jeg ser det, etter dette godt under det nivået som må kreves for den boligen det her er tale om.
- (51) De to rettsavgjørelsene jeg har vært inne på, viser imidlertid at prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel. Motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt – slik som i avvisningsrettdommen – selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel. Det skal riktignok mye til.
- (52) Jeg går da over til å se på hvorvidt ”tilhøva elles” likevel skulle kunne tilsi at vesentlighetskravet etter § 3-9 er oppfylt i saken her. Etter mitt syn gjør de ikke det. Dette følger av en vurdering av hva kjøperne hadde grunn til å regne med om boligens tilstand ut fra de konkrete forholdene.
- (53) Om forventningsnivået generelt ved kjøp av eldre boliger, har lagmannsretten i dommen uttalt:
- ”Det tilføyes at det dreier seg om et bolighus som i 2003 var 27 år gammelt. ....Etter lagmannsrettens vurdering er det også påregnelig at en brukt, eldre bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkskikk og byggeforskrifter. Slike avvik ved en eldre brukt bolig, uten at forholdet gir seg utslag i funksjonssvikt, vil etter omstendighetene ikke i seg selv representere mangler ved eiendommen i rettslig forstand.”**
- (54) Disse utgangspunktene er jeg enig i.
- (55) Jeg kan ikke se at opplysningene i salgsprospektet om at boligen ”fremstår som meget velholdt med hovedsakelig opprinnelig standard”, endrer disse utgangspunktene og gir grunnlag for noen høyere forventninger hos kjøperne. Passusen gir kun en beskrivelse av hvordan boligen fremstår på overflaten. Det fremgår dessuten av takstdokumentet punkt 10 – som var en del av prospektet – at taksten ikke er noen tilstandsrapport. Det heter samme sted at ”For en grundig gjennomgang av bygningsmassen, anbefales en tilstandsrapport”. Det er ikke nødvendig for meg å ta stilling til om en slik rapport ville ha avdekket den feilaktige utførelsen av takstolene og den mangelfulle isoleringen av loftet, og om AB burde ha innhentet en slik rapport. Det sentrale er at opplysningen i taksten gir et varsel om at salgsopplysningene ikke bygget på noen bygningsteknisk gjennomgang, og at enkelte bygningstekniske feil derfor ikke kunne utelukkes.
- (56) Jeg vil også peke på at kjøperne, etter det som er opplyst, i løpet av botiden på mer en to og et halvt år før feilene ble oppdaget, ikke hadde reagert på noen manglende isolasjonsevne i boligen. Det var først etter inspeksjon av loftet og avdekking av altanveggen, at feilene ved isoleringen ble oppdaget og senere påtalt gjennom reklamasjonen.
- (57) Om feilene ved takstolene, heter det i lagmannsrettens dom:
- ”I samsvar med ing. Berges vurdering legger lagmannsretten til grunn at takkonstruksjonen er tilstrekkelig dimensjonert, videre at det ikke er noen reell fare for ytterligere nedbøyning, langt mindre fare for at konstruksjonen kan bryte sammen. Det foreligger imidlertid feil ved utførelsen, idet sammenføyningene er for svake. Forholdet**

**representerer en mangel ved eiendommen og er for så vidt relevant i vesentlighetsvurderingen. Det legges til grunn at feilen lar seg utbedre på en enkel måte og da ved at det monteres ekstra skruer/bolter i kryssene, jf anbefalingen fra ing. Berge. Utbedringskostnadene anslås til kr. 40.000, inklusive merverdiavgift.”**

- (58) Det kunne i utgangspunktet tenkes at en svakhet ved takkonstruksjonen etter sin art tilsier at vesentlighetskravet er oppfylt, selv om utbedringskostnadene ved en slik feil skulle være beskjedne i forhold til kjøpesummen. Det er etter min oppfatning imidlertid sentralt for vurderingen at det i saken her er tale om en svakhet ved sammenføyningene, og ikke dimensjonene, og at svakhetene enkelt kan utbedres for en begrenset sum. Det må videre være sentralt at svakhetene ikke representerer noen fare eller antas å ha noe forverringspotensial.
- (59) Etter den gjennomgangen jeg nå har foretatt, finner jeg det klart at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom eiendommens stand og det kjøperne kunne regne med. Følgelig er eiendommen ikke i ”vesentleg ringare stand” enn kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9. Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold i at det foreligger grunnlag for noe prisavslagskrav.
- (60) Selv om jeg har konkludert med at vesentlighetskravet etter § 3-9 ikke er oppfylt, og anken dermed blir å forkaste allerede på dette grunnlag, finner jeg grunn til også å ta stilling til om det er reklamert i tide ettersom dette er et alternativt frifinnelsesgrunnlag for ankemotpartene, og begge parter har prosedert spørsmålet fullt ut for Høyesterett.
- (61) Jeg nevner innledningsvis at Høyesteretts ankeutvalgs nektelse av å fremme anken over bevisbedømmelsen, innebærer at lagmannsrettens konklusjoner med hensyn til reklamasjonstidspunkt og reklamasjonstid skal legges til grunn ved Høyesteretts prøvning. Dette medfører at det skal legges til grunn at ”de påberopte mangler senest ble avdekket i juli/august 2006”, og at ”kjøper sommeren 2006 hadde oversikt over samtlige forhold som han mente dannet grunnlag for krav på prisavslag”. Videre skal det legges til grunn at ”Reklamasjonen ble fremsatt mer enn 4, eventuelt 3 måneder deretter”. Selve reklamasjonstidspunktet er den 3. desember 2006. Dette er mer enn tre år etter overtakelsen av eiendommen.
- (62) Det skal ved bedømmelsen av om det er reklamert innen rimelig tid, etter dette legges til grunn at kjøperne tidligst reklamerte over feilene mer enn tre måneder etter at A selv hadde oppdaget dem.
- (63) Jeg er kommet til at kjøperne ikke har reklamert i tide, jf. avhendingsloven § 4-19 første ledd hvorefter kjøperen taper retten til å gjøre avtalebruddet gjeldende ”dersom kjøperen ikke innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er”.
- (64) Bedømmelsen av hva som er rimelig tid, beror på en konkret vurdering, jf. Ot.prp. nr. 66 for 1990–1991 side 117. Ved bedømmelsen av hvilken tid som i utgangspunkt står til rådighet for en privat huskjøper, er det naturlig å se hen til bestemmelsen i forbrukerkjøpsloven § 27. Det er i bestemmelsen – som gjelder i forholdet mellom en næringsdrivende og en forbruker – fastsatt at reklamasjonstiden aldri kan være kortere enn to måneder. Etter min oppfatning kan en normal reklamasjonstid ved kjøp av fast eiendom, ut fra sammenhengen i regelverket, ikke være kortere enn ved forbrukerkjøp av



løsøre. En tilsvarende eller kortere reklamasjonstid kan imidlertid tenkes, særlig dersom feilens karakter tilsier rask reklamasjon av hensyn til bevissikring og skadeutvikling.

- (65) Det er på den annen side få grunner til at reklamasjonstiden i utgangspunktet skal være så svært mye lenger enn to måneder ved kjøp av fast eiendom.
- (66) Etter min oppfatning må en reklamasjonstid etter avhendingsloven på tre måneder være i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. En 3-måneders frist vil i utgangspunktet være tilstrekkelig til å gi den ukyndige kjøperen tid til å konsultere sakkyndige med videre for nærmere avklaring og verifisering av reklamasjonsgrunnlaget, samt gi vedkommende noe tid til å områ seg. Loven krever heller ikke mer enn såkalt nøytral reklamasjon. Det vil si at kjøperen skal gi selgeren melding om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om.
- (67) Hensynet til selgeren og hans privatøkonomiske disposisjoner, tilsier at reklamasjonen ikke trekker ut. En reklamasjon kan jo utløse et betydelig økonomiske ansvar på selgerens hånd, et ansvar mange selgere – når salgssummen er anvendt – kan ha vanskeligheter med å bære.
- (68) Når jeg er kommet til at reklamasjonen i saken her – som i en beste-falls-situasjon er fremmet bare noe i overkant av tre måneder etter at feilene ble oppdaget – er for sent fremsatt, har dette sammenheng med de konkrete omstendighetene i saken.
- (69) Jeg legger for det første vekt på at det allerede var gått mer enn to og et halvt år siden overtakelsen da feilene ble oppdaget. Tidsforløpet skapte en særlig aktivitetsplikt for kjøperne til å få frem reklamasjonen. Lojalitetsplikten i kontraktsforhold tilsier at forventningen til at en kjøper reklamerer raskt, øker jo lenger ut i 5-års perioden etter avhendingsloven § 4-19 annet ledd man kommer før feilen blir oppdaget.
- (70) For det andre legger jeg vekt på at A med sin kunnskap som ufaglært tømmer, hadde tilstrekkelig kunnskap til å reklamere da han konstaterte feilene i juli/august 2006. Han var selv den som påviste feilene overfor takstmannen ved takstbefaringen som først fant sted den 13. november 2006. Det var, som nevnt, ikke nødvendig å avvente noen takst før det ble reklamert.
- (71) Jeg kan for øvrig ikke se at en eierskifteforsikring på selgers hånd kan få betydning for reklamasjonstidens lengde slik forholdene i saken her ligger an.
- (72) Det er etter det resultat jeg er kommet til, ikke nødvendig for meg å ta stilling til foreldelsesspørsmålet.
- (73) Ankemotpartene har etter dette vunnet saken fullt ut og skal etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd ha erstattet sine sakskostnader. Jeg er imidlertid kommet til at de ankende parter helt bør fritas for kostnadsansvar for Høyesterett etter tvistelovens § 20-2 tredje ledd da saken gjelder sentrale bestemmelser i avhendingsloven av stor betydning for eiendomsmarkedet og selskaper som tilbyr eierskifteforsikring. Når det gjelder sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten, er jeg enig i lagmannsrettens avgjørelse.

(74) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

(75) Dommer **Indreberg:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.

(76) Dommer **Skoghøy:** Likeså.

(77) Dommer **Øie:** Likeså.

(78) Dommer **Gjølstad:** Likeså.

(79) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: