



# NORGES HØYESTERETT

Den 28. april 2016 avsa Høyesterett dom i

**HR-2016-00901-A, (sak nr. 2015/1622), sivil sak, anke over dom,**

AmTrust International Underwriters Ltd. (advokat Jarl R. Henstein)

mot

A (advokat Marius Hvitmyhr – til prøve)

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

- (1) Dommer **Stabel**: Saken gjelder spørsmål om et prisavslag etter kjøp av en mangelfull leilighet i et eierseksjonssameie som er dekket av en eierskifteforsikring skal reduseres med en forsikringsutbetaling fra sameiets bygningsskadeforsikring.
- (2) A kjøpte en leilighet i ----- 00 i Oslo av B ved kjøpekontrakt 2. november 2012. Kjøpesummen var 1 850 000 kroner, og overtakelse fant sted 15. desember 2012.
- (3) Kort tid etter overtakelsen oppdaget A at det var fukt i gulvet på kjøkkenet. Kilden til fuktproblemet var store mangler ved membranen i overgangen gulv vegg på badet. I salgsoppgaven sto det: "Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2004/2005. Sluk ble ikke byttet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Oppussing må påregnes. Varmekabler på bad virker ikke." I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "JA" på spørsmålet om arbeid på bad/våtrom var utført av ufaglærte eller ved egeninnsats eller dugnad. Kjøper reklamerte på mangelen 17. desember 2012, to dager etter overtakelse.
- (4) Det ble satt i gang omfattende utbedringer, og kostnadene beløp seg til 606 425 kroner, eller ca. 33 % av kjøpesummen. Sameiets bygningsskadeforsikring IF har utbetalt 179 838 kroner til kjøper til dekning av følgeskadene. Spørsmålet for Høyesterett er om denne utbetalingen skal komme til fradrag ved fastsettelsen av selgers ansvar etter avhendingslova.
- (5) Partene kom ikke til enighet om ansvarsgrunnlag og beløp, og A tok ut stevning 22. oktober 2013 med krav om prisavslag og erstatning. B hadde tegnet

eierskifteforsikring hos AmTrust International Underwriters Ltd. (heretter kalt AmTrust), og selskapet ble gjort til part.

(6) Oslo tingrett avsa 15. mai 2014 dom med slik domsslutning:

- "1. AmTrust International Underwriters Ltd. blir dømd til å betale 321 962 – trehundreogtjueentusennihundreogsekstio – kroner til A innan 14 – fjorten – dagar etter at denne dom er forkynt.
2. AmTrust International Underwriters Ltd. blir dømd til å betale 6 250 – sekstusentohundreogfemti – kroner til A innan 14 – fjorten – dagar etter at denne dom er forkynt.
3. AmTrust International Underwriters Ltd. blir dømd til å betale 114 263 – etthundreogfjortentusentohundreogsekstire – kroner i sakskostnadar til A innan 14 – fjorten dagar – etter at denne dom er forkynt."

(7) AmTrust anket til Borgarting lagmannsrett, som 1. juni 2015 avsa dom med slik domsslutning:

- "1. I tingrettens dom, domsslutningen punkt 1, gjøres den endring at AmTrust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale til A kr 293 213,- tohundreognittitretusentohundreogtretten – kroner med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven fra 30. mai 2014 til betaling finner sted.
2. For øvrig forkastes anken, jf. tingrettens domsslutning punkt 2 og 3.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler AmTrust International Underwriters Ltd. til A 115 550 – etthundreogfemtentusenfemhundreogfemti – kroner innen to uker fra dommens forkynning."

(8) AmTrust har anket til Høyesterett over lagmannsrettens rettsanvendelse. Høyesteretts ankeutvalg traff 6. oktober 2015 slik beslutning:

"Anken tillates fremmet for så vidt gjelder spørsmålet om forsikringsutbetalingen til kjøper fra sameiets bygningsforsikring skal få betydning for utmålingen av kjøpers krav på prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Forhandlingene begrenses etter tvisteloven § 30-14 tredje ledd, slik at det foreløpig ikke forhandles om spørsmålet om selger har opptrådt uaktsomt. For øvrig tillates ikke anken fremmet."

(9) Med denne begrensning står saken i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.

(10) *AmTrust International Underwriters Ltd.* har i korte trekk gjort gjeldende:

(11) Det var feil av lagmannsretten å ikke gjøre fradrag i prisavslaget for det beløpet A fikk utbetalt fra sameiets forsikringsselskap. Dette beløpet var til dekning av utbedringskostnadene. Det er en smakssak om slike utbetalinger anses som prisavslag eller erstatning. Ved erstatning skal det aldri betales mer enn hva som er kjøpers tap. Høyesterett har lagt til grunn at det er en glidende overgang mellom prisavslag og erstatning, og at de to reaksjonene må ses i sammenheng, jf. Rt. 2003 side 387. Rt. 2010 side 1305 kan ikke tas til inntekt for noe annet.

- (12) Får kjøper både full dekning fra selger via eierskifteforsikringen og fra sameiets bygningsskadeforsikring, får hun dekning to ganger. Dette er urimelig og skaper ikke balanse mellom partene. Løsningen gir også dårlig sammenheng i rettsystemet. I eneboliger og andre selvstendige enheter er selgeren selv forsikringstaker i egenskap av eier og vil rå over utbetalinger fra selskapet, eventuelt slik at beløpet kan brukes til å betale for mangelsbeføyelser til kjøper. I sameier er det vanlige og hensiktsmessige at forsikringen tegnes av sameiet. Det kan ikke være slik at dette skal gi kjøper rett til dobbelt dekning.
- (13) Dette støttes av avhendingslova § 2-4 tredje ledd, som har en særregel om kjøpers krav mot selgers bygningsskadeforsikring i en overgangsperiode. Den er utformet slik at kjøper ikke gis rett til dobbelt dekning. Det samme kan utledes av avhendingslova § 4-2, forsikringsavtaleloven §§ 6-1, 6-3 og kapittel 7, samt skadeserstatningsloven § 4-2.
- (14) AmTrust International Underwriters Ltd. har nedlagt slik påstand:
- "1. AmTrust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale til A kr. 150 000,- med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente fra 30. mai 2014 til betaling finner sted.**
- 2. AmTrust International Underwriters Ltd. tilkjennes sakens omkostninger."**
- (15) A har i korte trekk gjort gjeldende:
- (16) Lagmannsrettens rettsanvendelse er riktig. Det følger av lovens ordlyd og av forarbeidene at prisavslaget skal være forholdsmessig, at det skal avspeile verdireduksjonen på eiendommen som følge av mangelen, og at det ikke er noe krav om at kjøper skal ha lidt et tap. Dessuten følger det direkte av Rt. 2010 side 1305 at det skal ses bort fra hjelp og støtte kjøper måtte motta fra andre. Ytelsen fra sameiet her kommer i denne kategori.
- (17) Kjøper er direkte berettiget til ytelse fra forsikringen etter forsikringsvilkårenes punkt 1 ettersom hun etter overtakelsen er innehaver av tinglyst eiendomsrett i bygningen. Pengene tilkommer derfor henne på selvstendig grunnlag. Forsikringsselskapet må i denne sammenheng ses som en tredjepart i forholdet mellom henne og selger.
- (18) Løsningen tilsies av avhendingslova § 2-4 tredje ledd, som er en særbestemmelse for tidsrommet mellom budets aksept og overtakelse. Når andre forsikringsforhold ikke er regulert, må det bety at de ikke skal påvirke reaksjonssystemet ved mangler.
- (19) Rimelighetsbetraktninger tilsier at ytelsen ikke skal tas til avkortning. Det er selger som har misligholdt, mens kjøper var den som oppdaget skaden, meldte den til forsikringsselskapet og ble sittende med likviditetsbelastningen ved utbedringstiltakene.
- (20) A har nedlagt slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. AmTrust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale det offentlige sakskostnader for Høyesterett innen to uker fra dommens forkynnelse."**
- (21) *Jeg er kommet til at anken fører frem.*

(22) Ved mangler er utgangspunktet etter avhendingslova § 4-8 at kjøperen blant annet kan kreve retting etter § 4-10, heving etter § 4-13, prisavslag etter § 4-12 eller erstatning etter § 4-14. Tiltakene kan dels kreves samtidig, dels som alternativer. Dette kommer jeg nærmere tilbake til. Foreløpig konsentrerer jeg meg om bestemmelsen om prisavslag.

(23) Avhendingslova § 4-12 lyder:

**"(1) Har eiedomen mangel, kan kjøperen krevje eit forholdsmessig prisavslag.**

**(2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta."**

(24) Det følger av bestemmelsens annet ledd at hovedregelen for prisavslag, medmindre annet er avtalt, er at det skal settes til kostnadene ved å få mangelen rettet. Det er denne metoden som er anvendt i vår sak. Annet ledd var ikke foreslått i det opprinnelige lovutkastet. I kommentaren til bestemmelsen i punkt 6 i Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) er det på side 107–108 vist til bestemmelsen om forholdsmessig avslag i kjøpesummen i løsørekjøpsloven § 38, men at dette til nå ikke hadde forankring i rettspraksis ved kjøp av fast eiendom. Der ble prisavslag fastsatt ut fra hva det ville koste å rette mangelen (refusjon av rettingskostnadene).

(25) Departementet mente likevel at prinsippet i løsørekjøpsloven var best egnet til å sikre balansen mellom selger og kjøper. Men siden det ofte ville være vanskelig å finne frem til en markedsverdi, måtte det blant annet kunne legges vekt på hva det ville koste å utbedre mangelen. Noen uttrykkelig bestemmelse om dette ble ikke tatt inn i utkastet til § 4-12. Avslutningsvis i kommentaren sa imidlertid departementet følgende:

**"Prisavslag hindrar i prinsippet ikkje kjøperen i å krevje skadebot dersom vilkåra for skadebot ligg føre. Kjøperen vil likevel ikkje ha krav på skadebot for den delen av tapet som vert dekt ved prisavslaget."**

(26) Annet ledd i § 4-12 kom inn under stortingsbehandlingen. I Innst. O. nr. 71 (1991–1992) under punkt 4.8 sluttet komiteen seg til prinsippet om at kjøper kunne kreve prisavslag uten hensyn til om selger er erstatningsansvarlig, så sant mangelen var verdiforringende. Etter komiteens oppfatning var adgangen til å kreve prisavslag en praktisk og balansert løsning også ved avhendelse av fast eiendom, som også hadde sin selvstendige plass ved siden av lovens andre misligholdsbeføyelser. Videre het det:

**" ....Komiteen har merket seg at § 4-12 gir kjøperen ensidig rett til å kreve prisavslag - et forholdsmessig avslag. Dette tyder på at vederlaget skal reduseres i samme forhold som verdien blir redusert pga. mangelen. I praksis har en tatt utgangspunkt i kostnader ved å rette mangelen. Det vil ikke være lett å fastsette nøyaktig hvilke verdireduksjoner en mangel ved fast eiendom fører til. Komiteen er kjent med at departementet er klar over disse vanskelighetene. Komiteen mener at selgeren først må ha muligheten til å foreta retting av mangler i samsvar med § 4-10 før kjøperen kan fremsette krav om prisavslag. Dessuten mener komiteen at § 4-12 må inneholde en bestemmelse om at prisavslaget skal ha som utgangspunkt kostnadene for eventuell retting av mangelen.**

**Komiteen er oppmerksom på at utmålingen av forholdsmessig prisavslag kan være vanskelig i de mange tilfeller hvor en eiendom ikke har en sikker markedsverdi. I rettspraksis synes prisavslaget her å være fastsatt nokså**

**skjønnsmessig og på grunnlag av varierende kriterier, herunder ut fra hva det vil koste å reparere mangelen. Denne usikkerhet kan etter komiteens mening svekke prisavslaget verdi i forhandlingssituasjoner, særlig for forbrukerkjøpere. Komiteen har derfor i samråd med departementet funnet det riktig å lette kjøpers bevisstilling ved å foreslå følgende nytt annet ledd i § 4-12:**

**'Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.'**

- (27) Etter min oppfatning følger det av dette at de ulike beføyelsene i større grad enn opprinnelig tilsiktet må ses i sammenheng, slik at eiendommen etter retting, enten denne er foretatt av selger selv etter § 4-10, eller vil bli foretatt av kjøper slik § 4-12 annet ledd forutsetter, ikke lenger vil ha et verditap som skal utlignes. Erstatningsbestemmelsene i § 4-14 jf. § 7-1 om indirekte tap, vil derfor i utgangspunktet bare komme til anvendelse når det er lidt tap av en annen type eller ut over dette. Totalt sett skal kjøper ikke ha kompensert mer enn sitt økonomiske tap.
- (28) Dette er fulgt opp i Høyesteretts praksis. I Rt. 2003 side 387 som gjaldt mangler ved en takterrasse, la Høyesterett i avsnitt 31 til grunn at det ved beregning av prisavslaget måtte gjøres fradrag for skattefordelen kjøperne ville få som følge av den aktuelle konstruksjonsfeilen. Kjøperne skulle ikke ha dekket mer enn sine reelle tap.
- (29) Lagmannsretten har i vår sak lagt avgjørende vekt på avgjørelsen i Rt. 2010 side 1305, en dom som også med styrke er påberopt av A for Høyesterett. Jeg forstår imidlertid ikke denne dommen slik at den kan tas til inntekt for at det samlet skal utbetales mer enn hva som er nødvendig for å dekke kjøpers tap. Som i takterrassesaken fra 2003 var spørsmålet størrelsen av et prisavslagskrav for en mangel i et fellesareal som direkte berører bruksenheten.
- (30) Det fremgår av dommen avsnitt 10 at sameiet hadde påtatt seg å dekke kostnadene ved utbedring, med forbehold av retten til å gå på eierforsikringsselskapet. Ifølge avsnitt 20 forelå en muntlig avtale mellom sameiet og kjøperen om at hun – dersom hun vant saken mot eierforsikringsselskapet – skulle tilbakebetale til sameiet de utgiftene de hadde hatt. Det var også inngått en avtale om at dette kravet ikke skulle foreldes så lenge saken verserte.
- (31) I avsnitt 51 og 52 presiserte Høyesterett at prisavslag er en objektiv misligholdsbeføyelse som ikke krever at kjøperen har lidt et tap. Ved fastsettelsen av prisavslaget ble det ikke gjort fradrag for sameiets dekning av utbedringen. Dette er begrunnet slik i avsnitt 53:
- "... Selgeren av en mangelfull eiendom kan til reduksjon av sitt eget lovbestemte misligholdsansvar ikke påberope seg den hjelp og støtte til mangelsutbedring som kjøperen måtte ha fått fra tredjeparter."**
- (32) At det dreide seg om hjelp og støtte og ikke en rettslig begrunnet og endelig utbetaling er understreket i avsnitt 54, der det heter:
- "Sameiets betaling av utbedringskostnadene kan etter min oppfatning heller ikke likestilles med at sameiet har fått Mosebys prisavslagskrav overdratt til seg. Det er følgelig ikke slik at Moseby gjennom søksmålet forfølger et krav som ikke lenger tilhører henne. Sameiets betaling av utgiftene må anses som en forskuttering av kostnadene i en situasjon der ansvarsforholdene ikke var endelig klarlagt og der det hastet med å iverksette utbedringen for å hindre at skadedyrangrepet skulle bre**

**ytterligere om seg. Moseby har akseptert – og er også allerede møtt med – et tilbakebetalingskrav fra sameiet. Det kan for hennes rett til å få prisavslagskravet pådømt i forholdet mellom seg selv og de ankende parter ikke ha betydning at sameiet har rettet et tilsvarende krav mot Protector. Dette kravet er da også stillet i bero i påvente av avgjørelsen i nærværende sak."**

- (33) Jeg kan dermed ikke se at denne dommen fraviker det som er lagt til grunn i Rt. 2003 side 387, og som fortsatt må være hovedregelen. Dette støttes av kjennelsen i Rt. 2012 side 1138, der et krav om prisavslag for råteskader etter avhendingslova § 4-12 prosessuelt ble ansett som samme krav som et tidligere krav mellom de samme partene om erstatning for de samme skadene.
- (34) Etter mitt syn understøttes dette også av særbestemmelsen i avhendingslova § 2-4 tredje ledd, der det heter:
- "Har seljaren forsikra egedomen mot øydelegging eller skade som nemnt i fyrste ledd, har kjøparen retten etter forsikringsavtala dersom egedomen vert øydelagt eller skadd etter at avhendingsavtala vart bindande, med mindre seljaren kan seie seg løyst frå avhendingsavtala. Seljaren har plikt til å føre over retten etter forsikringsavtala når kjøparen krev det og kjøparen sjølv har oppfylt sine skyldnader etter avhendingsavtala."**
- (35) For skader inntrådt etter avtaletidspunktet, har altså kjøper overfor selger krav på forsikringsutbetalingen, og blir dermed sikret etter forsikringsavtaleloven § 7-2, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 73. Men – kjøperen får bare rett til forsikringsutbetalingen dersom han betaler kjøpesummen. Han kan altså ikke kreve både prisavslag og forsikringsutbetaling.
- (36) I vår sak er det på det rene at skaden har inntruffet i selgers eiertid, og før avtaletidspunktet. Forsikringsbeløpet er derfor i utgangspunktet selgers eiendom. Når selgeren da velger å benytte beløpet til å betale prisavslag til kjøperen, er det da etter mitt syn nærliggende å se det slik at kravet, så langt forsikringsbeløpet rekker, er oppgjort.
- (37) Løsningen ville vært opplagt hvis forsikringen var tegnet direkte av selger, slik det vanlige er ved eneboliger og vertikalt delte hus. I fleretasjers boligsameier, som i vår sak, er det av praktiske grunner sameiet som tegner forsikringen, men slik at den enkelte sameier betaler sin forholdsmessige andel av premien. Det er ingen fornuftig grunn til at løsningen skal være forskjellig for disse tilfellene.
- (38) Jeg konkluderer etter dette med at As krav mot AmTrust begrenses av det beløpet hun allerede har mottatt fra sameiets bygningsskadeforsikring. Partene er enige om at det beløpet det da gjenstår å betale, er 150 000 kroner med tillegg av renter. Skadeserstatningsloven § 4-2 er, slik jeg ser det, ikke til hinder for en domsslutning i samsvar med AmTrusts påstand, noe også partene er enige om. For min del nøyer jeg meg med å vise til at denne bestemmelsen gjelder skadelidtes egne forsikringer, ikke dekning fra andre, jf. NOU 1977: 33 side 23.
- (39) Anken har ført frem. AmTrust har påstått seg tilkjent sakskostnader. På grunn av sakens velferdsmessige betydning for A og styrkeforholdet mellom partene mener jeg sakskostnader for Høyesterett ikke bør tilkjennes, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav c.

(40) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. AmTrust International Underwriters Ltd. betaler til A 150 000 – etthundreogfemtusen – kroner med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 30. mai 2014 til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

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

(42) Dommer **Arntzen:** Likeså.

(43) Dommer **Kallerud:** Likeså.

(44) Dommer **Matningsdal:** Likeså.

(45) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. AmTrust International Underwriters Ltd. betaler til A 150 000 – etthundreogfemtusen – kroner med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 30. mai 2014 til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

Riktig utskrift bekreftes: