



NORGES HØYESTERETT

Den 28. september 2017 avsa Høyesterett dom i

HR-2017-1834-A, (sak nr. 2017/193), sivil sak, anke over dom,

Protector Forsikring ASA (advokat Joachim Dahl Wogstad Skjelsbæk – til prøve)

mot

A (advokat Steffen Asmundsson)

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

- (1) Dommer **Bergh**: Saken gjelder krav om erstatning mot kontrollansvarlig etter plan- og bygningsloven for brudd på plikter etter denne loven. Det er særlig spørsmål om rekkevidden av erstatningsvernet når dette bygger på reglene om erstatning utenfor kontrakt.
- (2) Tømrer A var ansvarlig søker, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende etter plan- og bygningsloven 1985 kapittel XVI for oppføringen av en enebolig i 2005–2006. Boligen skulle ha egen separat hybelleilighet.
- (3) Hybelleiligheter som er egne boenheter, må tilfredsstillende kravene til såkalte "brannceller", og de må bygges slik at brann og røyk ikke sprer seg raskt mellom hybelleiligheten og resten av boligen, jf. forskrift 22. januar 1997 nr. 33 om krav til byggverk og produkter til byggverk § 7-24 og veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven utgave 3 side 46 flg.
- (4) A var engasjert av tiltakshaverne, B og C. Bs foreldre, som skulle bo i hybelleiligheten, ønsket å ha lys i form av spotter i taket. Dette var ikke i tråd med de opprinnelige planene. Det ble satt opp 28 spotter og i sammenheng med dette lagt én og ikke to gipsplater i taket. I tillegg brukte A etter avtale med tiltakshaveren MDF-plater i stedet for gipsplater i veggene. Ved disse endringene ble brannskillet mellom hybelleiligheten og resten av huset brutt.

- (5) A sendte inn kontrollerklæring og ferdigmelding 4. april 2006. Av ukjente grunner, som ikke er av betydning i denne saken, ble det ikke gitt ferdigattest fra kommunen. B og C flyttet likevel inn. Da de i 2008 forberedte salg av huset, ba de A om å utstede ny kontrollerklæring og ferdigmelding. Han gjorde dette 30. september 2008. Ved begge anledninger krysset A av for at det ikke var avdekket "feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest". Kommunen utstedte deretter ferdigattest.
- (6) Boligen ble solgt i 2008 og på nytt i 2012. Kjøpere ved det første salget var D og E, mens F og G kjøpte eiendommen i 2012. Kjøpesummen ved det andre salget var 5 750 000 kroner. Både første og andre eier av huset tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA (Protector) i forbindelse med salget av boligen.
- (7) I 2013 oppdaget de nye eierne en rekke feil og mangler ved huset. De krevde prisavslag, og Protector utbetalte totalt 1 110 000 kroner for utbedring av manglene.
- (8) Protector tok 30. september 2014 ut forliksklage mot A og mot R&T Eiendom AS, som hadde stått for en senere ombygging av boligen. Selskapet krevde erstatning som følge av det prisavslaget selskapet hadde utbetalt.
- (9) Saken ble brakt videre inn for Follo tingrett. Søksmålet mot R&T Eiendom AS ble trukket under behandlingen i tingretten.
- (10) Under hovedforhandlingen i Follo tingrett nedla Protector påstand om erstatning begrenset oppad til 400 000 kroner. Tingretten avsa dom i saken 18. desember 2015. Tingretten fant at A hadde handlet uaktsomt, men at det ikke var tilstrekkelig nærhet mellom handlingen og tapet, slik at kravet om adekvans ikke var oppfylt. Dommen har slik domsslutning:
- "1. A frifinnes.**
 - 2. Protector Forsikring ASA betaler innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse 106 875 – etthundreogsekstusenåttehundredeogsyttifem – kroner i saksomkostninger til A."**
- (11) Protector anket dommen. For lagmannsretten la Protector ned påstand om betaling begrenset oppad til 325 000 kroner med tillegg av renter. Beløpet besto av utbetalt prisavslag knyttet til brannskillet med tillegg av takstkostnader og interne kostnader hos Protector.
- (12) Borgarting lagmannsrett kom til samme resultat som tingretten. Lagmannsretten konkluderte med at A hadde handlet grovt uaktsomt, og at det var årsakssammenheng mellom handlingen og det økonomiske tapet. Etter lagmannsrettens syn var imidlertid ikke den foreliggende feilen av en slik karakter at det forelå erstatningsansvar. Lagmannsretten fant videre at adekvanskravet ikke var oppfylt. De ulovfestede reglene om informasjonsansvar ga heller ikke grunnlag for erstatning. Dommen har slik domsslutning:
- "1. Anken forkastes.**
 - 2. Saksomkostnader tilkjennes verken for tingrett eller lagmannsrett."**

- (13) Protector Forsikring ASA har anket over lagmannsrettens rettsanvendelse. For Høyesterett er partene enige om at det er årsakssammenheng, og om størrelsen på det økonomiske tapet. Protector har ikke anført informasjonsansvaret som et selvstendig ansvarsgrunnlag. For øvrig står saken i samme stilling for Høyesterett som for lagmannsretten.
- (14) Den ankende part, *Protector Forsikring ASA*, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (15) Det er avklart i Rt-2015-276 (Bori-dommen) at den som er ansvarlig etter plan- og bygningsloven kapittel XVI, kan bli erstatningsansvarlig overfor kjøpere av eiendommen for brudd på den ansvarliges offentligrettslige forpliktelser. Lagmannsretten tolker dommen slik at private bare i ytterst få tilfeller vil kunne nå fram med direktekrav mot selgers medhjelpere. Dette er det ikke grunnlag for.
- (16) Bori-dommen oppstiller ikke en egen ansvarsnorm utover det som følger av alminnelig erstatningsrett, men utdyper det ulovfestede profesjonsansvaret, hvor det gjelder strenge krav til aktsomhet.
- (17) Det kan ikke utledes noe krav av Bori-dommen om at tapet må være av kvalifisert art for å kunne gjøres gjeldende av tredjemenn. Hvorvidt selgers medhjelper kommer i ansvar, vil blant annet avhenge av hva slags norm som er overtrådt, grovheten av avviket fra normen og skyldgraden. Medhjelperen vil derfor ikke komme i ansvar ved mindre pliktbrudd. I tillegg følger det av årsakslæren at ikke ethvert bidrag til skaden leder til ansvar. Også skadelidtes eget forhold spiller inn.
- (18) Det må også sees hen til at det har skjedd en rettsutvikling på området for det erstatningsrettslige vernet for formuesskader. Avgjørende er hva slags forventning skadelidte hadde rimelig grunn til å ha og forventningens grunnlag og styrke.
- (19) Bori-dommen må videre tolkes slik at formålet med plan- og bygningsloven ivaretas og prevensjonshensynet blir effektivt. Byggefeil er et meget stort samfunnsproblem, og det avgjørende må være en helhetsvurdering av hvor ansvaret bør plasseres og tapssituasjonen.
- (20) A var klar over at bygget ikke oppfylte sentrale brannkrav, gitt til vern av liv og helse. Den siste kontrollerklæringen som A avga, var foranlediget av at huset skulle selges, og det kan ikke ha vært upåregnelig for ham at det ville kunne oppstå ansvar overfor kjøper av boligen. Selv om det har vært flere eierskifter, har det hele tiden vært samme skade. Kravet til adekvans er derfor oppfylt.
- (21) Gjennom sin handlemåte har A opptrådt grovt uaktsomt. Dette innebærer at han ikke kunne påberopt seg reglene om reklamasjonsfrister i bustadoppføringsloven og avhendingsloven om kravet var fremmet etter kontraktsrettslige regler, og han kunne ikke fraskrevet seg et slikt ansvar. Tidspunktet i saken er derfor ikke til hinder for at han holdes erstatningsansvarlig.
- (22) Protector Forsikring ASA har lagt ned slik påstand:

"A dømmes til å betale Protector Forsikring ASA erstatning etter rettens skjønn, oppad begrenset til kroner 325 000,- med tillegg av renter fra 23. april 2015."

- (23) Ankemotparten, A, har i korte trekk gjort gjeldende:
- (24) Saksforholdet i vår sak skiller seg på avgjørende måter fra Bori-dommen. Der gjaldt det massive feil og mangler som ville gitt grunnlag for heving. Kravet ble fremmet av den første kjøperen av bygget. Kontroll- og brukstillatelsen ble gitt i forbindelse med salget av de nyrenoverte leilighetene og var en forutsetning for at kjøperne kunne flytte inn. Borettslaget fremmet krav mot både selger og den kontrollerende etter alle aktuelle grunnlag.
- (25) Ankemotparten aksepterer at Bori-dommen gir uttrykk for gjeldende rett. Denne saken gjelder tolkningen av dommen. Ansvar etter de ulovfestede reglene om erstatning utenfor kontrakt (deliktsansvaret) griper inn i det finstemte balanseforholdet mellom partene som har kommet til uttrykk i bustadoppføringslovas og avhendingslovas regler om direktekrav. Blant annet ut fra dette må Bori-dommen forstås slik at den er begrenset til tilfeller hvor de offentligrettslige manglene er av en slik karakter at den kjøper som gjør ansvar gjeldende, har grunnlag for å heve overfor sin medkontrahent.
- (26) A erkjenner at hybelleiligheten ikke oppfylte kravene som stilles til "branncelle", men det foreligger ikke grov uaktsomhet. Det er ikke klarlagt hvor stort avviket fra funksjonskravene knyttet til "brannceller" er. A har ikke hatt noen fordel av feilene eller fått anledning til å rette. Det er snakk om en begrenset utbedring for å sette hybelleiligheten i forskriftsmessig stand. Eksempelvis kunne hybeldelen vært innlemmet i hoveddelen med en dør. Kravet i Bori-dommen om vesentlig mangel i kjøpsrettslig forstand er ikke oppfylt.
- (27) Protector kunne ha fremmet regresskravet som et alminnelig kontraktsrettslig mangelskrav mot selgeren av eiendommen etter avhendingslova § 4-8 flg. De kunne også fremmet det som direkte misligholdskrav mot A etter avhendingslova § 4-16. Det foreligger en mangel i forholdet mellom A og første eier, slik loven krever. Men den absolutte reklamasjonsfristen i bustadoppføringslova § 30 første ledd er utløpt. A har ikke handlet grovt uaktsomt, slik at unntaksregelen i § 30 fjerde ledd ikke kommer til anvendelse. Ansvar på deliktsgrunnlag vil da innebære en omgåelse av den begrensningen av ansvaret som følger av lovens reklamasjonsfrist.
- (28) Heller ikke kravet til adekvans er oppfylt. Adekvanskravet er strengere ved formuestap enn ved person- og tingsskade. Det er flere år siden bygget var ferdigstilt, og det er foretatt flere bygningsmessige endringer. Formålet med kontroll- og ferdigmeldinger er at bygget skal kunne tas i bruk, ikke at erklæringene skal brukes ved senere salg. En senere kjøper kan ikke bygge sine forventninger på en kontrollerklæring for et flere år gammelt bygg.
- (29) Vilkårene for erstatning som er oppstilt i dommene om informasjonsansvaret, må få tilsvarende anvendelse. Disse vilkårene er ikke oppfylt.
- (30) A har lagt ned slik påstand:
- "1. Anken forkastes.**
- 2. A tilkjennes sakskostnader."**
- (31) *Jeg er kommet til at anken forkastes.*

- (32) Et sentralt utgangspunkt for saken er Høyesteretts dom i Rt-2015-276 (Bori-dommen). Høyesterett kom her til at kjøper av en boligeiendom kunne kreve erstatning av en ansvarlig kontrollerende og utførende etter plan- og bygningsloven som hadde satt til side sine offentligrettslige plikter overfor kommunen. Skaden besto i at den ansvarlige hadde undertegnet på kontrollerklæring til kommunen ved sluttkontroll av bygget til tross for at eiendommen hadde massive lovmessige feil og mangler. Avgjørelsen må ses på bakgrunn av at ansvaret for bygningskontrollen ved en lovendring i 1995 ble overført fra kommunen til private aktører, jf. dommen avsnitt 20 og avsnitt 28 flg. De ansvarlige etter plan- og bygningsloven kommer med det i en dobbeltrolle, ved at de både har privatrettslige forpliktelser overfor tiltakshaveren og i tillegg viktige lovfestede kontrollforpliktelser overfor det offentlige.
- (33) I Bori-saken forelå det ikke noe kontraktsforhold mellom borettslaget som var kjøper av eiendommen, og boligbyggelaget (Bori), som var den ansvarlige etter plan- og bygningsloven. Erstatningsansvaret som ble fastsatt i dommen, var bygget på alminnelige regler om erstatning utenfor kontrakt, det såkalte deliktsansvaret, sammenholdt med reglene om arbeidsgiveransvar i skadeserstatningsloven § 2-1.
- (34) Bori-dommen avklarer to utgangspunkter.
- (35) For det første slås det fast at selv om pliktene for den ansvarlige etter plan- og bygningsloven i første rekke gjelder overfor tiltakshaveren og det offentlige, kan feil som den ansvarlige begår under utførelsen av sitt oppdrag, også gi grunnlag for ansvar overfor tredjemann.
- (36) For det annet innebærer dommen at den ansvarlige etter plan- og bygningsloven kan ha erstatningsansvar for slike feil etter reglene om erstatning utenfor kontrakt. Det gjelder selv om skadelidte også kan ha mulighet til å gjøre krav gjeldende overfor sin kontraktspart eller tidligere kontraktsledd etter kontraktsrettslige regler, se Bori-dommen avsnitt 36.
- (37) Anvendelse av disse utgangspunktene innebærer at det ikke er utelukket at Protector i denne saken kan ha et erstatningskrav overfor A. Det må likevel undergis en nærmere vurdering om det er grunnlag for erstatning i dette tilfellet. Vurderingen må bygge på den faktiske situasjonen, de hensynene som gjør seg gjeldende, og de rettslige utgangspunktene som følger blant annet av Bori-dommen. At det må foretas en bred vurdering, er også fremhevet i Bori-dommen når førstvoterende i avsnitt 26 uttaler:
- "Svaret på spørsmålet om Lørenfallet Borettslag bør kunne kreve sitt tap erstattet av Bori BBL vil måtte bero på en bredere avveining, hvor tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter vil inngå."**
- (38) Jeg vil først se på hvordan Protectors krav er oppstått.
- (39) De opprinnelige eierne, B og C, som var As kontraktspart, solgte i 2008 boligen videre til D og E. Da boligen på nytt skulle selges i 2012, tegnet D og E eierskifteforsikring i Protector. En slik forsikring tegnes for å dekke det ansvaret en boligselger har overfor kjøperen for mangler som måtte vise seg å foreligge ved boligen. Dette er et ansvar som følger av kontraktsrettslige regler, i første rekke reglene i avhendingslova.

- (40) Etter at F og G hadde kjøpt boligen fra D og E, ble det avdekket en rekke feil ved boligen. Forholdene knyttet til brannsikring av hybelleiligheten var én av disse feilene. F og G gjorde gjeldende at det forelå kontraktsrettslige mangler. I og med at D og E hadde tegnet eierskifteforsikring, ble krav på dette grunnlag rettet mot Protector.
- (41) Protector utbetalte til sammen 1 100 000 kroner i utbedringskostnader knyttet til de påberopte manglene. Av dette var 272 875 kroner prisavslag i forbindelse med den manglende brannsikringen.
- (42) Protectors krav mot A er et regresskrav som må anses å bygge på at tilsvarende krav overfor A kunne vært fremmet av F og G, eller av D og E. Et alternativ for Protector kunne vært å fremme krav mot de opprinnelige eierne, B og C. I praksis var dette likevel ikke aktuelt fordi også B og C hadde tegnet eierskifteforsikring i Protector.
- (43) Når Protector utbetalte prisavslag til F og G, må det bygge på at Protector aksepterte at den manglende brannsikringen, i likhet med de øvrige påberopte feilene, innebar en kontraktsrettslig mangel. Den vurderingen Protector foretok, har utvilsomt skjedd på grunnlag av avtalen mellom D og E på den ene siden og F og G på den andre. Det følger av avhendingslova § 3-1 første ledd at det avgjørende for om en eiendom har en mangel, er om den "er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala".
- (44) Selv om den manglende brannsikringen i dette tilfellet ble ansett som en mangel, er det lett å tenke seg at de faktiske forholdene kunne vært annerledes. Det kunne for eksempel vært slik at både D/E og F/G ved sine kjøp var kjent med at brannsikringen av hybelleiligheten ikke var i samsvar de byggetekniske kravene. En annen mulighet kunne vært at bruken av den aktuelle delen av boligen var endret. Bruddet på de bygningstekniske reglene var i dette tilfellet knyttet til at huset ble bygget med en separat hybelleilighet. Dersom de aktuelle rommene hadde blitt innlemmet som en del av huset for øvrig, ville det vært tale om én boenhet, og det ville ikke foreligget brudd på brannsikringskravene.
- (45) I begge de tenkte situasjonene jeg har beskrevet, ville eiendommens tilstand vært i samsvar med det som var avtalt mellom partene. Det ville da ikke vært tale om noen mangel, og det ville ikke oppstått noe krav overfor Protector. Dermed ville det heller ikke kunne fremmes noe krav fra Protector mot A.
- (46) Det jeg her har pekt på, viser at kravet som Protector fremmer, er nært knyttet til kontraktsforholdet som forelå ved salget av eiendommen fra andre til tredje eier. Dette vises også ved at utbetaling fra Protector til F og G skjedde i form av et prisavslag, som er en kontraktsrettslig misligholdsbeføyelse, og ikke gjennom utbetaling av erstatning. Forskjellen mellom prisavslag og erstatning blir likevel ikke svært stor, fordi det følger av avhendingslova § 4-12 andre ledd at et prisavslag ved kjøp av fast eiendom normalt skal fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet.
- (47) Det alminnelige kontraktsrettslige utgangspunktet er at en kjøper må forholde seg til sin kontraktspart, selgeren. Både avhendingslova og andre kontraktsrettslige lover har imidlertid regler som åpner for at krav som følge av mangler kan gjøres gjeldende mot tidligere selgere eller andre tidligere avtaleparter. Grunnvilkåret for et slikt krav er at tilsvarende krav på grunn av mangelen kan gjøres gjeldende av selgeren i det siste salgsløpet, se avhendingslova § 4-16 første ledd. Ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig

som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år, har kjøperen etter avhendingslova § 4-16 tredje ledd, jf. bustadoppføringslova § 37, noe utvidede rettigheter. Disse direktekravsreglene innebærer at en kjøpers mulighet til å rette krav mot andre enn sin kontraktspart ikke er begrenset til reglene om erstatning utenfor kontrakt.

- (48) I Bori-dommen understrekes flere steder at vurderingene og resultatet er nært knyttet til den situasjonen som forelå i den saken. Både i avsnitt 21 og i avsnitt 33 fremhever førstvoterende at det han har for øye, er tilfeller der et bygg har så store mangler med hensyn til lovbestemte krav at disse ville ha gitt grunnlag for heving av kjøpet overfor selger. I avsnitt 26 fremheves som påpekt at spørsmålet om erstatningsansvar må vurderes på grunnlag av en bredere avveining, hvor tapssituasjonen, karakteren av pliktbruddet og de interesser som beskyttes og håndhevingssynspunkter vil inngå.
- (49) I Bori-saken var det tale om omfattende og alvorlige feil ved utførelsen av byggearbeidene og ved den kontrollen som ble utført. Dette fikk direkte og alvorlige konsekvenser for borettslaget som skulle overta bygget etter at arbeidene var fullført. Førstvoterende oppsummerer dette slik i avsnitt 23:

"Det kan simpelthen ikke være forenlig med en forsvarlig fremgangsmåte for den ansvarlig kontrollerende for utførelsen å gi klarsignal til brukstillatelse for et bygg med så store feil og mangler som tilfellet var med Haldenveien 310. Svikten hos Bori BBL skapte en tapssituasjon for Lørenfallet Borettslag; man overtok eiendommen - og dermed også risikoen - i tillit til at brukstillatelsen bygget på et reelt og riktig grunnlag."

- (50) I denne saken er det på det rene at A har begått et grovt brudd på sine plikter overfor kommunen. Han unnlot bevisst å opplyse i kontrollklæringene at brannskillet var brutt, og at bygningen dermed var i strid med de tekniske kravene som følger av forskrifter til plan- og bygningsloven. Dette ledet til at ferdigattest ble utstedt på uriktig grunnlag. Manglende oppfyllelse av regelverk som er utformet med sikte på brannsikkerhet, er generelt alvorlig.
- (51) Lagmannsretten har funnet det uklart om As oppdragsgivere, B og C, var klar over at forskriftene ble brutt. Selv om de løsningene som ble valgt, var i samsvar med oppdragsgivernes ønsker, må A etter mitt syn sies å ha opptrådt klanderverdig også i forhold til dem. Slik omstendighetene var, kan jeg likevel ikke se at As opptreden har vært grovt uaktsom når den vurderes i forhold til hans kontraktsparter, B og C.
- (52) De faktiske konsekvensene av As feil er vesentlig annerledes enn det som var situasjonen i Bori-saken. Som det fremgår av det jeg har gjennomgått, var det tale om bygningstekniske feil som lot seg utbedre ved relativt begrensede kostnader. Feilene var ikke av en slik karakter at de kunne gi grunnlag for et krav om heving av kjøpet. Det gjelder enten man ser på salget til F og G eller det tidligere salget til D og E. I hvilken utstrekning de opprinnelige utbyggerne, B og C, ville hatt grunnlag for å rette krav mot A på kontraktsrettslig grunnlag fremstår som usikkert, og jeg finner ikke grunn til å gå inn på dette.
- (53) Kravet som fremmes i denne saken, bygger på et begrenset prisavslagskrav ved et salg som er skjedd lenge etter at As oppdrag ble fullført, og etter at huset hadde vært solgt flere ganger. Manglene ved brannsikringen inngikk som ett av en rekke forhold i det kravet som F og G reiste mot Protector på kontraktsrettslig grunnlag.

- (54) Også pliktbruddets karakter og de øvrige forholdene skiller seg vesentlig fra den situasjonen som forelå i Bori-saken. Der førte utstedelsen av ferdigattest på uriktig grunnlag til at kjøperen overtok en eiendom som var fullstendig uegnet for beboelse. Selv om ferdigattesten fra 2008 på ordinær måte var fremlagt i forbindelse med salget i 2012, har det uriktige grunnlaget for attesten i dette tilfellet ikke medført at kjøperne er kommet i en svært vanskelig stilling. Kjøperne og Protector hadde heller ikke i samme grad som i Bori-saken en "rimelig og berettiget grunn til å stole på" at ferdigattesten ga riktige opplysninger om eiendommens tilstand, se avsnitt 31 i Bori-dommen.
- (55) Etter det jeg har gjennomgått, leder en bredere avveining som beskrevet i Bori-dommen avsnitt 26, etter mitt syn til at de alminnelige reglene om erstatning utenfor kontrakt ikke gir grunnlag for et erstatningskrav fra Protector overfor A. Slik forholdet mellom partene er her, er jeg kommet til at de krav som måtte foreligge med grunnlag i den kontraktsrettslige mangelen, bare kan forfølges etter kontraktsrettslige regler.
- (56) Når jeg er kommet til at det ikke er grunnlag for erstatningskravet, går jeg ikke inn på spørsmålet om adekvans.
- (57) Ankemotparten har vunnet saken og bør tilkjennes dekning av sine sakskostnader for samtlige instanser, jf. tvisteloven §§ 20-2 første ledd og 20-9 andre ledd.
- (58) Ankemotpartens prosessfullmektig har krevd sakskostnader for Høyesterett erstattet med samlet 457 132 kroner. Kravet er høyt, men jeg har under tvil, og på bakgrunn av sakens kompleksitet og prinsipielle art, kommet til at det bør tas til følge. Fradrag gjøres imidlertid for angitte kontoromkostninger på 14 456 kroner, som det ikke er redegjort nærmere for. Jeg har da sett hen til at utdrag er utarbeidet av den ankende part.
- (59) For tingretten og lagmannsretten er det krevd sakskostnader med henholdsvis 106 878 kroner og 62 250 kroner. Kravet tas til følge.
- (60) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
 2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Protector Forsikring ASA til A 611 804 – sekshundreogellevetusenåttehundreogfire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.
- (61) Dommer **Noer**: Jeg har kommet til samme resultat som førstvoterende, men legger vekt på noen ytterligere forhold som grunnlag for standpunktet.
- (62) Etter mitt syn er det naturlig å ta utgangspunkt i at lovgiver har gitt egne bestemmelser om boligkjøpers adgang til å kreve erstatning direkte fra tidligere eier eller hans avtalepart, jf. avhendingslova § 4-16 og bustadoppføringslova § 37. Disse bestemmelsene gjelder i utgangspunktet erstatning for brudd på avtalerettslige forpliktelser. Bori-dommen oppstiller på sin side vilkår for erstatning ved brudd på offentligrettslige forpliktelser etter plan- og bygningsloven som er satt til vern også for private, jf. dommen

avsnitt 30. Det er imidlertid vanskelig å skille mellom henholdsvis privatrettslige og offentligrettslige forpliktelser på dette området. I stor grad vil de offentligrettslige forpliktelsene som den ansvarlige har overfor kommunen, korrespondere med de kontraktsrettslige forpliktelsene overfor tiltakshaver. Et omfattende ansvar på deliktsgrunnlag for brudd på offentligrettslige forpliktelser vil derfor i praksis undergrave de vilkårene som er satt i loven for å kunne fremme direktekrav mot tidligere selger og hans avtaleparter. Disse vilkårene gir uttrykk for det lovgiver har ment er en rimelig balanse mellom på den ene siden hensynet til kjøper og hans behov for å få dekning av sitt tap, og på den andre siden hensynet til selger og hans avtaleparter og deres behov for forutberegnelighet og risikokontroll.

- (63) Jeg legger også vekt på at lovgiver relativt nylig vurderte forslag til endringer i bustadoppføringslova som tok sikte på å styrke forbrukerrettighetene ved boligkjøp. Forslagene gikk ut på å innføre en obligatorisk garantistillelse eller byggforsikring ved kjøp av ny bolig og utvidelse av reklamasjonsfristen til 10 år, jf. Innst. 212 S (2010–2011) side 2. Forslagene ble nedstemt i Stortinget, blant annet under henvisning til andre tiltak regjeringen allerede hadde gjennomført på dette området og ut fra et ønske om å avvende konsekvensene av disse før det ble gjort nye endringer, jf. innstillingen side 3. Selv om forslagene ikke direkte gjaldt rekkevidden av erstatningsansvaret i saker som vår, gir lovgivers beslutning om ikke å utvide boligkjøperes rettigheter likevel føringer for hvor langt domstolene bør gå på dette området.
- (64) Dommer **Bergsjø:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Bergh.
- (65) Dommer **Berglund:** Likeså.
- (66) Dommer **Tønder:** Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende.
- (67) Jeg har en annen innfallsvinkel til sakens problemstilling enn det førstvoterende legger opp til. Førstvoterende tar som utgangspunkt at skadelidtes mulighet for å kreve erstatning fra kontrolløren i form av et ansvar utenfor kontrakt (deliktansvar) beror på en "bred vurdering". Han bygger dette på en henvisning til avsnitt 26 i Bori-dommen, som han også siterer fra. Et slikt rettslig utgangspunkt vil i så fall innebære at plikten til å yte erstatning i disse tilfellene vil bero på andre prinsipper enn det som følger av alminnelig erstatningsrett.
- (68) Jeg kan ikke se at dette kan utledes av Bori-dommen. Det Bori-dommen tar stilling til, er om et direktekrav fra den skadelidte tredjemann mot kontrolløren i form av et deliktansvar *i det hele tatt* har erstatningsrettslig vern "fordi forsømmelsen gjelder offentligrettslige plikter som ikke kan påberopes av tredjemann som grunnlag for erstatning etter skadeserstatningsloven § 2-1", jf. avsnitt 24. Som det heter i avsnitt 26, må dette spørsmålet avgjøres etter en "bredere avveining" der de momentene som nevnes i sitatet, vil inngå. Når det så i Bori-dommen er fastslått at et slikt direktekrav har erstatningsrettslig vern, er det ikke noe i dommen som tilsier at avgjørelsen av om kravet i det enkelte tilfellet skal gis medhold skal bero på andre prinsipper enn det som følger av alminnelig erstatningsrett.

- (69) Dette innebærer at ansvarsgrunnlaget må bero på en aktsomhetsvurdering. I Bori-dommen var denne knyttet til skadeserstatningsloven § 2-1, siden det var et boligbyggelag som sto som ansvarlig, jf. vurderingen av saksbehandlingsanken i avsnitt 22 og 23. I vår sak må dette bero på en alminnelig culpa-vurdering, siden A står som personlig ansvarlig.
- (70) Det er etter mitt skjønn ikke noe i Bori-dommen som tilsier at skyldkravet er et annet enn vanlig – simpel – uaktsomhet. Førstvoterende i vår sak konkluderer med at As opptreden ikke har vært grovt uaktsom "når den vurderes i forhold til hans kontraktsparter, B og C". Jeg kan ikke se at As forhold til B og C som oppdragsgivere har noen betydning for aktsomhetsvurderingen. Denne må skje på bakgrunn av hans forpliktelse overfor bygningsmyndigheten som kontrollør. Det er denne som har betydning for kommunens utstedelse av ferdigattest og den informasjonen som dermed gis overfor brukerne om boligens tilstand.
- (71) Etter mitt syn er det ikke tvilsomt at A handlet grovt uaktsomt når han meldte at hybelen tilfredstilte brannkravene, til tross for at han var klar over at dette ikke var tilfelle. Det gjelder her brudd på sikkerhetsregler som har sentral betydning for beboernes liv og helse. Dette må også bli avgjørende for graden av skyld som han har utvist overfor den erstatningsbeskyttede tredjemann.
- (72) Ved den nærmere anvendelsen av de erstatningsrettslige prinsippene er det naturlig i en sak som denne å ta utgangspunkt i de retningslinjene som gjelder for informasjonsansvaret. Det er den feilaktige informasjonen om byggets tilstand – her brannsikring – som danner grunnlaget for skadelidtes tap. Dette er også poengtert i Bori-dommen, idet skadelidte har "både rimelig og berettiget grunn til å stole på den informasjonen om byggets tilstand som ligger i at det er gitt brukstillatelse på grunnlag av gjennomført sluttkontroll". De retningslinjene som det her er tale om, er gjengitt slik i HR-2016-2344-A avsnitt 40:
- "For det første må informasjonen ha vært villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i en profesjonell sammenheng. For det andre må skadelidte ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen. For det tredje må informasjonen ha vært ment for skadelidte eller i det minste for en begrenset gruppe som skadelidte tilhørte."**
- (73) Det første vilkåret har jeg allerede behandlet. Det andre og tredje vilkåret må ses i sammenheng med det som var grunnlaget for konklusjonen i Bori-dommen om at tredjemann kunne gjøre gjeldende et deliktansvar overfor kontrolløren, nemlig at plan- og bygningslovens bestemmelser om kontroll også er ment for og tar sikte på å beskytte de private interessene knyttet til et bygg. Det betyr at en kjøper må kunne ha en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjon som er basert på kontrollopgaven.
- (74) Men også i disse tilfellene gjelder et vilkår om at skadefølgen må tilfredsstille kravet til adekvans. En ferdigattest er først og fremst ment for den som skal flytte inn i et hus. Det var situasjonen i Bori-dommen, selv om dette ikke gjaldt eieren, men kjøperen. Det er ikke like naturlig for tredje eier eller tredje eiers forsikringsselskap å innrette seg etter en ferdigattest som ble utstedt i forbindelse med at huset ble bygd. Man er da langt ute i kontraktskjeden, og det vil ofte være gjennomført bygningsmessige endringer etter oppføringen som kan ha påvirket byggets tilstand sammenlignet med den som forelå da bygget var nytt. I vår sak var det også gått lang tid fra kontrollerklæringene ble utstedt i

2006 og 2008 til det manglende brannskillet ble oppdaget i 2013.

- (75) På den annen side er det den samme feilen som har heftet ved bygget hele tiden. Det hensynet som Bori-dommen bygger på, tilsier at også senere kjøpere i utgangspunktet må kunne ha en berettiget forventning om at huset tilfredsstilte lovmessige krav da ferdigattesten ble utstedt.
- (76) Hensynet til skadevolder tilsier at det et sted må gå en grense for når et krav kan gjøres gjeldende. Etter avhendingsloven § 4-19 og bustadoppføringsloven § 30 er fristen for å reklamere fem år etter overtaking. Selv om disse reglene ikke gjelder for deliktansvaret, kan det være naturlig å ha det samme utgangspunktet for adekvansvurderingen. I vår sak har imidlertid A utvist grov uaktsomhet, og det er da ikke urimelig overfor ham at adekvansvirkningen strekkes noe ut over dette utgangspunktet. Jeg konkluderer derfor med at kravet ikke er bortfalt som følge av adekvansbetraktninger.
- (77) Førstvoterende har som grunnlag for sin konklusjon blant annet lagt vekt på at han anser mangelen i dette tilfellet for å være av begrenset omfang sammenlignet med det som var situasjonen i Bori-dommen. Siden dette behandles som ledd i en "bredere avveining", som jeg, som tidligere nevnt, ikke finner rettslig grunnlag for, går jeg ikke nærmere inn på hans vurdering.
- (78) I Bori-dommen presiserer imidlertid førstvoterende både i avsnitt 21 og i avsnitt 33 at det han har for øye, er tilfelle der et bygg har så store mangler med hensyn til lovbestemte krav at disse ville ha gitt grunnlag for heving av kjøpet overfor selger. Jeg tar ikke stilling til om forholdet i vår sak er av en slik karakter, idet jeg vanskelig kan se at dette kan anses som et vilkår for at kontrolløren skal bli ansvarlig. Jeg leser Bori-dommen slik at spørsmålet om det i disse tilfellene må stilles krav om kvalifisert skadeomfang holdes åpent, men at omfanget i den aktuelle saken i alle fall var tilstrekkelig.
- (79) Spørsmålet om det må stilles et slikt krav må løses ut fra de premisser som har vært avgjørende i Bori-dommen. Som nevnt bygger dommen på den forståelsen av plan- og bygningsloven at kravene til bygningers kvalitet ikke bare skal tilfredsstillende allmenne samfunnsinteresser, men er tilsiktet å gi en direkte beskyttelse for brukerne. Dette er en beskyttelse som skal gjelde uavhengig av hvilket kontraktsforhold det er mellom kontrolløren og dennes oppdragsgiver, jf. dommens avsnitt 36. Det er ingen ting i de deler av forarbeidene til plan- og bygningsloven som det vises til i dommen, som peker i retning av at denne beskyttelsen skal være begrenset til tilfelle der mangelen kan gi grunnlag for heving av et kjøp, eller der den er av særlig kvalifisert grad. Det ville i tilfelle også gi beskyttelsen for brukerne et begrenset omfang, alt etter hvilke mangelskrav som oppstilles. En slik regel vil for øvrig være i dårlig samsvar med det som ellers gjelder på informasjonsansvarets område. Det er vanskelig å se en rasjonell begrunnelse for at ansvar skal kunne rettes mot en takstmann som selgeren har engasjert i forbindelse med et salg, men ikke mot den engasjerte kontrolløren, til tross for at manglende opplysning om brannsikkerhet er den samme, bare fordi mangelen ikke er av kvalifisert grad.
- (80) Jeg stemmer for at anken tas til følge.
- (81) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for tingretten, lagmannsretten og Høyesterett betaler Protector Forsikring ASA til A 611 804 – sekshundreogellevetusenåttehundreogfire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: