



NORGES HØYESTERETT

Den 28. februar 2018 avsa Høyesterett dom i

HR-2018-392-A, (sak nr. 2017/1654), sivil sak, anke over dom,

Edvart Severin Øyerhamn
Hanne Elin Hellesøy

(advokat Thor Harald Eike)

mot

Vest-Eiendom AS

(advokat Jens Otto Haugland)

STEMMEGIVNING:

- (1) Dommer **Indreberg**: Saken gjelder krav om prisavslag, jf. bustadoppføringslova § 33 annet ledd annet punktum, og reiser spørsmål om forståelsen av uttrykket "verdireduksjonen".
- (2) Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy inngikk 17. juni 2014 kjøpekontrakt med Vest-Eiendom AS om en enebolig under oppføring. Kjøpesummen var 3 millioner kroner.
- (3) Overtakelsesforretning ble holdt den 9. februar 2015. Øyerhamn og Hellesøy påpekte flere mangler og krevde dessuten dagmulkt for forsinkelse. En del av kjøpesummen ble derfor stående på eiendomsmeidlerens klientkonto. Ved utløpet av februar var noen mangler rettet, men 501 500 kroner ble fortsatt stående på kontoen.
- (4) En av manglene som ble gjort gjeldende, var at eneboligen er plassert lenger mot nordøst på tomte enn avtalt. Det gjør at huset er kommet nærmere naboeiendommen i nord, og en følge av det er at inngangspartiet til boligen måtte reduseres på grunn av kravet til avstand mellom bebyggelse og naboeiendom. For feilplasseringen krevde kjøperne ved overtakelsesforretningen prisavslag med 85 000 kroner, og for det reduserte inngangspartiet 35 000 kroner. Utbyggeren var enig i at feilplasseringen av boligen utgjør en mangel, men bestred kravet om prisavslag under henvisning til at prisavslag forutsetter at det foreligger en verdiforringelse.

- (5) De øvrige kravene fra kjøperne er uten betydning for saken slik den står for Høyesterett.
- (6) Da partene ikke ble enige, tok Øyerhamn og Hellesøy ut stevning ved Haugaland tingrett. Det samlede kravet utgjorde 576 500 kroner med tillegg av rente. Vest-Eiendom AS nedla påstand om frifinnelse og fremsatte motkrav om at Øyerhamn og Hellesøy skulle pålegges å betale 437 750 kroner med tillegg av rente. Det resterende på meglers konto gjaldt deler av kravet om dagmulkt som ikke var bestridt, og som kunne utbetales til kjøperne.
- (7) Haugaland tingrett avsa dom 17. oktober 2016 med slik domsslutning:

- "1. Vest Eiendom AS (org nr. 990 917 698) v/styrets formann betaler til Edvart Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy et beløp på kr. 510 000, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 9. mars 2015 og til betaling skjer.
2. Vest Eiendom AS (org nr. 990 917 698) v/styrets formann plikter å medvirke til at innestående på DNBs meglerkonto frigjøres for Edvart Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy som delbetaling av krav i post 1.
3. Oppfyllelsesfrist er to uker fra dommens forkynnelse.

I motkravet:

1. Edvart Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy frifinnes.

For begge:

1. Vest Eiendom AS (org nr. 990 917 698) v/styrets formann betaler saksomkostninger til Edvart Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy med et beløp på kr. 148 030.
2. Oppfyllelsesfrist er to uker fra dommens forkynnelse."

- (8) Tingretten fant det sannsynliggjort at feilplasseringen av boligen hadde resultert i en reduksjon i boligens verdi. Prisavslaget for dette ble satt til 85 000 kroner. For det reduserte inngangspartiet ble prisavslaget satt til 20 000 kroner. De øvrige kravene går jeg ikke inn på.
- (9) Vest-Eiendom AS anket til lagmannsretten. Gulating lagmannsrett avsa dom 12. juni 2017 med slik domsslutning:

"I hovedkravet

1. Vest Eiendom AS frifinnes.

I motkravet

1. Edvard Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes in solidum til å betale til Vest Eiendom AS org. Nr. 990 917 698 kroner 251 500 – tohundreogfemtientusen kroner. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen. For kroner 200 000 – tohundretusen – skal det betales forsinkelsesrenter fra 30.3.2015 til betaling skjer. Edvard Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes til å medvirke til at Vest Eiendom AS får

dekket kravet av innestående på meglers konto, mot å beholde det resterende som står på meglers konto,

For begge kravene

1. Det tilkjennes ikke saksomkostninger for tingrett eller lagmannsrett."

- (10) Kravet på prisavslag for feilplasseringen av boligen førte her ikke fram. For lagmannsretten var det ført et nytt sakkyndig vitne, jurist og eiendomsmegler Rolf Henry Pedersen, som hadde forklart at den nye plasseringen frigjorde mer areal på vestsiden, og at feilplasseringen derfor ikke førte til en verdireduksjon. Lagmannsretten la hans forklaring til grunn. For det reduserte inngangspartiet ble det derimot tilkjent prisavslag for verdiforringelse. Beløpet ble fastsatt skjønnsmessig til 15 000 kroner. De øvrige kravene går jeg ikke inn på.
- (11) Øyerhamn og Hellesøy anket til Høyesterett. Anken gjaldt flere forhold, herunder lovanvendelsen knyttet til kravet om prisavslag på grunn av feilplasseringen av boligen. Vest-Eiendom AS framsatte avledet anke for to poster.
- (12) Høyesteretts ankeutvalg traff 20. oktober 2017 slik beslutning:
- "Anken tillates fremmet for så vidt gjelder spørsmålet i anken punkt 1.2 om det på grunn av feilplassering av boligen foreligger en verdireduksjon som gir rett til prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 andre ledd andre punktum, herunder en eventuell utmåling av prisavslaget. For øvrig tillates ikke anken eller den avledede anken fremmet."**
- (13) De ankende parter har lagt fram skriftlig erklæring fra ett av de sakkyndige vitnene, takstingeniør og byggmester Jan Willy Fjetland. Bortsett fra den tilskjæringen som er skjedd, står saken i samme stilling som for lagmannsretten.
- (14) De ankende parter – *Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (15) Feilplasseringen av boligen er en mangel som gir rett til prisavslag, jf. bustadoppføringslova § 33. I dette tilfellet har retting ikke vært aktuelt. Etter loven har forbrukeren da krav på et prisavslag som svarer til "verdireduksjonen som mangelen medfører", jf. § 33 annet ledd annet punktum. Loven må forstås slik at også verdireduksjonen mangelen medfører for forbrukeren – den subjektive verdireduksjonen – er omfattet.
- (16) I de beslektede forbrukerlovene, forbrukerkjøpsloven og håndverkertjenesteloven, åpnes det i henholdsvis §§ 31 og 25 for skjønnsmessig fastsettelse av prisavslag hvor også subjektive forhold kan spille inn. Det samme ser man i europaparlaments- og rådsdirektiv 1999/44/EF artikkel 3 nr. 5, hvor det tales om "passende prisavslag".
- (17) Videre foreligger det lagmannsrettsdommer og avgjørelser i Boligtvistnemnda hvor det er lagt vekt på subjektiv verdireduksjon, eller hvor det er vanskelig å se om den skjønnsmessige fastsettelsen av prisavslaget baserer seg på en objektiv eller subjektiv verdireduksjon, se for eksempel Borgarting lagmannsretts dom 17. februar 2016, LB-2015-32976.

- (18) Reelle hensyn taler sterkt for at forbrukeren bør kunne kreve at individuelle betraktninger vektlegges, slik også Lasse Simonsen påpeker i "Bustadoppføringslova", digital utgave 2017, side 143.
- (19) I tilfellet her representerer mangelen en subjektiv verdireduksjon. Tomten kan ikke utnyttes slik kjøperne hadde tenkt, med kjøreadkomst langs husets nordside. Feilplasseringen har også ført til økt innsyn fra naboen i nord og omvendt, til nabokonflikt og behov for tiltak for å redusere innsynet.
- (20) Takstmann Fjetland har gitt uttrykk for at han mener 85 000 kroner – som er det samme beløp partene i sin tid forhandlet om – er et rimelig, skjønnsmessig prisavslag for mangelen.
- (21) Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy har nedlagt slik påstand:

"Prinsipalt:

1. **Lagmannsrettens dom stadfestes med unntak av motkravets post 1, som endres slik at ny ordlyd blir:**

Edvart Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes in solidum til å betale til Vest Eiendom AS org.nr. 990 917 689 kroner 166.500 – etthundreogsekstisekstusenfemhundrekroner. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen. For kroner 166.500 – etthundreogsekstisekstusen – skal det betales forsinkelsesrenter fra 30.3.2015 til betaling skjer. Edvart Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes til å medvirke til at Vest Eiendom AS får dekket kravet av innestående på meglers konto, mot å beholde det resterende som står på meglers konto.

2. **Vest Eiendom AS dømmes til å erstatte Staten sakens omkostninger for Høyesterett.**

Subsidiært:

1. **Vest Eiendom AS dømmes til å betale Edvart Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy et prisavslag fastsatt etter Høyesteretts skjønn, begrenset oppad til NOK 85.000,- – norskekroneråttifemtusen – med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30.3.2015 til betaling skjer. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.**
2. **Vest Eiendom AS dømmes til å erstatte Staten sakens omkostninger for Høyesterett."**

- (22) Ankemotparten – *Vest-Eiendom AS* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (23) Der retting er uaktuelt og utbygger ikke har spart noe på kontraktsbruddet, gis prisavslag bare der kontraktsbruddet har ført til en objektiv reduksjon av boligens verdi. Dette har støtte både i lovens ordlyd – "verdireduksjonen" – lovforarbeidene, rettspraksis og juridisk teori. Alminnelige rettfærdighetsbetraktninger tilsier heller ikke noe annet. Forbrukeren får den objektive verdi han eller hun betaler for. Dersom det gis prisavslag for subjektive forhold, kan forbrukeren snu seg og selge med gevinst. Rene følelsesmessige forhold er dessuten vanskelig å verdsette. Skal slike forhold kunne vektlegges, vil det gi en uforutsigbar rettstilstand og åpne for misbruk.

- (24) I dette tilfellet er det ikke skjedd en objektiv verdireduksjon – markedsverdien er ikke påvirket. Det kan heller ikke sees at feilplasseringen av boligen har medført et reelt problem for kjøperne. Det var først lenge etter at partenes dialog om betydningen av feilplasseringen begynte, at kjøperne opplyste om de angivelige planene om innkjørsel fra øst og garasje i nord-vest. Forutsetningene for en slik løsning er for øvrig ikke endret på noen avgjørende måte. Kjøperne har allerede blitt kompensert for det reduserte inngangspartiet, og de har fått 175 000 kroner i dagmulkt som påløp på grunn av feilplasseringen og manglende medvirkning fra de ankende parter overfor naboen i nord. De rammes heller ikke av mer innsyn. Derimot har de fått mer hageareal. Også om loven tolkes slik at subjektive forhold er relevante, må kravet om prisavslag følgelig forkastes.
- (25) Vest-Eiendom AS har nedlagt slik påstand:
- "1. Anken forkastes.
 2. Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes til å erstatte Vest-Eiendom AS sakskostnader for Høyesterett. Oppfyllelsesfristen er to uker fra dommens forkynnelser."
- (26) *Mitt syn på saken*
- (27) Kontrakten om boligkjøpet omfattes av bustadoppføringslova, jf. lovens § 1 første ledd bokstav b. Om prisavslag der boligeiendommen ikke er i samsvar med avtalen, bestemmer § 33:
- "Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren kreve prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.**
- Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting."**
- (28) Mangelen består her i at bolighuset er plassert om lag fire meter lenger øst og én meter lenger nord enn avtalt. Feilen ble først oppdaget etter at ringmuren var montert og installasjoner gjort. Utbygger har anslått at retting ville beløpt seg til minst 400 000 kroner. Kjøperne har ikke gjort gjeldende at mangelen hadde så mye å si for dem at retting skulle skje, men har krevd prisavslag. Det er ikke påvist at entreprenøren har spart noe ved denne forskyvningen. Prisavslaget skal derfor være lik verdireduksjonen mangelen medfører.
- (29) For Høyesterett er det ikke gjort gjeldende at mangelen påvirker markedsverdien. Det er imidlertid framholdt at feilplasseringen medfører flere ulemper for kjøperne, og at mangelen følgelig utgjør en verdireduksjon for dem. Forskyvningen av huset gjør plassen på inngangssiden mindre, slik at fast innkjøring nord for huset fra tomtens østside til kjøpernes påtenkte garasje på vestsiden, ikke lar seg gjennomføre. I stedet må et område som ellers ville vært hage, brukes til innkjøring og parkering. Videre har forskyvningen medført økt innsyn til og fra naboen i nord. Dette har ikke minst naboen vært misfornøyd med, noe som har vanskeliggjort naboforholdet og gjort det nødvendig å søke å komme til enighet om at de ankende parter reiser mur eller hekk på sin eiendom.

- (30) Jeg går foreløpig ikke inn på ankemotpartens innvendinger mot denne beskrivelsen. Spørsmålet som først må besvares, er om denne typen ulemper utgjør en verdireduksjon i lovens forstand.
- (31) Ordlyden – "verdireduksjonen som mangelen medfører" – utelukker ikke at det er verdireduksjonen for den aktuelle forbrukeren som skal kompenseres. Det er imidlertid ikke den alminnelige forståelsen av uttrykket. Jeg nøyer meg her med å vise til HR-2017-2102-A avsnitt 47, hvor det tales om "den sannsynlige markedsreaksjonen", uten at dette problematiseres.
- (32) I spesialmotivene i Ot.prp. nr. 21 (1996–97) side 66 opplyses at bestemmelsen svarer til lovutvalgets forslag, og det vises til utvalgets merknader. Disse fremgår av NOU 1992: 9 side 80 til 81, hvor det blant annet heter:

"Det kan hende at kostnadene med retting blir urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren. Ofte er dette grunnen til at entreprenøren ikkje ønskjer å utføre rettinga. I slike tilfelle skal prisavslaget setjast lik den verdireduksjonen mangelen medfører. Verdireduksjonen må i dei fleste tilfelle fastsetjast på grunnlag av eit skjøn. Somme manglar reduserer ikkje den økonomiske verdien av eigedommen, men dei kan likevel vera til ulempe for forbrukaren. Det kan til dømes gjelde estetiske detaljar som er dyre å rette, og som forbrukaren legg stor vekt på, men som andre ville bry seg mindre om. Her kan atterhaldet til slutt i punktumet koma inn: Prisavslaget skal ikkje vera mindre enn det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting. Atterhaldet kan også koma inn i andre situasjonar der retting blir for dyrt, og der mangelen ikkje fører til nemnande økonomisk verdireduksjon. Utan ein slik regel ville forbrukaren stå utan mangelskrav i situasjonar som desse."

- (33) Her tales det om reduksjon av "den økonomiske verdien av eigedommen". I de tilfellene det ikke er en reduksjon i den økonomiske verdien, er det bestemmelsen om at prisavslaget ikke skal være lavere enn det entreprenøren har spart, som skal komme forbrukeren til unnsetning. Uten en slik bestemmelse "ville forbrukeren stå utan mangelskrav i situasjonar som desse".
- (34) En nærliggende forståelse er at det bare er fall i den økonomiske verdien som kan kompenseres med prisavslag, likevel slik at besparelsen for entreprenøren utgjør et minimum. Men utvalget kan også ha ment at med besparelseregelen er behovet for å kompensere forbrukeren der mangelen ikke fører til en økonomisk verdiforringelse, ivarettatt. Det ville harmonere best med lovens formål, som jeg straks kommer tilbake til. Og med en slik forståelse blir det mer åpent hva som er lovens svar på en situasjon hvor entreprenøren ikke har hatt noen besparelse.
- (35) Det kan være hensiktsmessig å se hen til beslektet lovgivning, og hva som begrunner likheter og forskjeller med bustadoppføringslova.
- (36) I håndverkertjenesteloven § 25 er utgangspunktet at prisavslaget settes til det det ville koste forbrukeren å få mangelen rettet. Annet ledd annet punktum oppstiller unntaket: "Vil kostnadene bli urimelige i forhold til mangelens betydning for forbrukeren, skal prisavslaget svare til mangelens betydning". I Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) heter det på side 39 til 40:

"Dersom kostnadene ved retting generelt vil bli urimelige i forhold til mangelens betydning for forbrukeren, skal prisavslaget svare til mangelens betydning. Vanligvis vil mangelen også i disse tilfeller innebære en objektiv verdireduksjon for forbrukeren, og

prisavslaget skal da svare til verdireduksjonen. Men tjenesten kan også ha mangler selv om den objektivt ikke er mindre verdt. Det er f.eks. lagt takstein av en annen – men like bra – type som den bestilte, eller sofaen er trukket med stoff i feil farge. Også i slike tilfeller vil forbrukeren ha rett til prisavslag som svarer til mangelens betydning ut fra en skjønnsmessig vurdering."

- (37) Her fremgår det altså klart av forarbeidene at forbrukeren har rett til prisavslag selv om tjenesten ikke er objektivt mindre verdt.
- (38) Dersom man skal forstå bustadoppføringslova slik at bare den objektive verdireduksjonen er relevant ved utmåling av prisavslag, vil for eksempel bruk av feil type, men like verdifull, takstein ikke gi rett til prisavslag dersom feilen gjøres ved oppføring av et nytt hus. Skjer den samme feilen ved utbedring av et ferdig hus, har forbrukeren derimot rett til prisavslag, jf. håndverkertjenesteloven § 25. Lovforarbeidene til bustadoppføringslova viser at departementet vurderte å la alle avtaler om arbeid på fast eiendom reguleres av den nye loven, men forkastet dette – blant annet fordi løsningene var mer forbrukervennlige i håndverkertjenesteloven enn i den foreslåtte bustadoppføringslova, se Ot.prp. nr. 21 (1996–97) side 20–21. Det begrunnes imidlertid ikke hvorfor reglene om prisavslag er utformet forskjellig. Det eneste som uttales er at bustadoppføringslova § 33 "svarer nær til handverkertjenestelova § 25", se side 66.
- (39) I den nyere forbrukerkjøpsloven 21. juni 2002 nr. 34 § 31 ser man en mellomvariant. Her er utgangspunktet for beregning av prisavslag forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Dersom særlige grunner taler for det, kan prisavslaget likevel i stedet settes lik "mangelens betydning for forbrukeren", jf. annet ledd. I Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) side 134 til 135 fremgår det at denne unntaksregelen har bakgrunn i et ønske om med sikkerhet å oppfylle forbrukerkjøpsdirektivet artikkel 3 nr. 5, som krever at forbrukeren alltid skal ha krav på et passende prisavslag. Det fremgår også at unntaksregelen er ment å være snever.
- (40) Flere reelle hensyn taler for en tilsvarende regel i bustadoppføringslova for de tilfellene der besparingsregelen i § 33 annet ledd siste punktum ikke gir en passende kompensasjon, slik Lasse Simonsen tar til orde for i "Bustadoppføringslova", digital utgave 2017, side 143.
- (41) For det første er det uheldig om tilsidesettelse av kontraktsforpliktelser blir stående usanksjonert. Særlig gjelder det der feilen fra utbyggers side er et resultat av slurv eller bekvemmelighet.
- (42) Det fremstår dernest som lite rimelig at forbrukeren uten noen form for kompensasjon må ta til takke med en bolig som fra hans eller hennes ståsted er dårligere enn om den hadde vært kontraktsmessig. Lovens utgangspunkt er at mangler skal rettes, og at forbrukeren ellers skal få et prisavslag som svarer til rettekostnadene. Det gjelder uavhengig av om mangelen fører til fall i eiendommens økonomiske verdi. Situasjonene det her er tale om, er de hvor utbygger slipper å rette feilen fordi det ville bli uforholdsmessig kostbart. Det kan altså være tale om avvik fra kontrakten som har stor betydning for forbrukeren – betydningen er bare ikke stor nok til å forsvare kostnadene med retting.
- (43) I denne forbindelse må det has for øye at en avtale om oppføring av ny bolig ofte er den formuerettslige avtalen som har størst betydning for forbrukerens økonomi og trivsel. I Ot.prp. nr. 21 (1996–97) heter det på side 5:

"Føremålet med lovframlegget er å klargjere rettsstoda og styrke forbrukaren si stilling på eit viktig område som til no ikkje har vore lovregulert. Ein må sjå lovframlegget som ei vidareføring av det arbeidet for å styrkje forbrukarvernet som tidlegare er gjort gjennom nyare lover som kjøpslova (lausøyrekjøp), handverkarteneslova og lova om avhending av fast eigedom. Ein avtale om oppføring av ny bustad er overlag viktig for forbrukaren. Avtalen gjeld ivaretaking av grunnleggjande behov og inneber ei investering som dei fleste gjer berre ein eller nokre få gonger i livet. Avtalen har òg vesentlege konsekvensar ved at den skaper eit varig eigedomsgode og omfattar økonomiske verdiar som er sær store sett i høve til ein vanleg privat økonomi."

(44) Som det fremgår, er det som regel tale om en kontrakt forbrukeren er uten erfaring med. Og det kan ikke sjelden være viktig for forbrukeren å unngå forsinkelser. Forbrukeren er følgelig på flere måter i en underlegen og sårbar posisjon.

(45) Stenges det for prisavslag, er det videre grunn til å tro at det vil sette press på hvor grensen for entreprenørens utbedringsplikt skal trekkes.

(46) Et av formålene med bustadoppføringslova var, som det fremgår av sitatet, å klargjøre rettstilstanden. På side 14 i proposisjonen understreker departementet at forbrukerhensynet tilsier at det er viktig at det rettslige forholdet mellom partene blir så klart som mulig. Ankemotparten har gjort gjeldende at en adgang til å vektlegge ulemper for den aktuelle forbruker som ikke slår ut i nedsatt markedsverdi, vil være konfliktskapende og prosessdrivende.

(47) Disse argumentene imøtegås imidlertid på en etter mitt syn treffende måte i departementets kommentar til unntaksregelen i forbrukerkjøpsloven § 31, se Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) på side 134 til 135:

"Etter departementets oppfatning bør det jevnt over legges betydelig vekt på å utforme klare bestemmelser i forbrukerkjøpsloven. Dagens prisavslagsbestemmelse gir tilsynelatende en klar regulering av når det kan tilkjennes prisavslag, og av beregningen av prisavslaget. I praksis vil imidlertid ikke bestemmelsen være så klar som den kan gi inntrykk av. Etter departementets oppfatning er det derfor ikke så betenkelig å utforme et mer skjønnsmessig unntak fra hovedregelen, iallfall så lenge unntaket gis en relativt snever ramme.

Departementet legger ikke avgjørende vekt på at man fjerner seg noe fra det som kan sies å være prisavslagsreglenes sentrale formål: at kjøperen ikke skal betale for en større verdi enn han eller hun mottar, og at et prisavslag gjenoppretter balansen mellom ytelse og motytelse. Det har etter departementets syn større betydning at kjøperen kan ha behov for en rimelig og effektiv sanksjon mot selgerens mislighold. ..."

(48) Også bestemmelsen om at prisavslag etter bustadoppføringslova skal svare til verdireduksjonen, vil i praksis være mindre klar enn den kan gi inntrykk av. For det første er det ikke opplagt i hvilke tilfeller det som er en verdireduksjonen for forbrukeren, også vil gi seg utslag i redusert markedsverdi for eiendommen. Det beror på en antakelse av om det er tilstrekkelig mange andre potensielle boligkjøpere som også ville oppleve boligen med mangelen som mindre verdt enn uten. Og det kan igjen iallfall til dels bero på helt andre forhold enn ulempene ved mangelen – blant annet hvor ettertraktet boliger i det aktuelle området er, og boligmarkedets beskaffenhet på det aktuelle tidspunktet.

(49) Som det fremgår av det siterte fra NOU 1992: 9, må verdireduksjonen i de fleste tilfeller fastsettes ved et skjønn. Og som påpekt av Simonsen på side 142 og vist til i

HR-2017-2102-A avsnitt 47, er det "ikke til å unnslå at prisavslagets størrelse ofte avpasses etter hva domstolene finner er en rimelig kompensasjon for den aktuelle mangelen". Individuelle forhold vil relativt enkelt kunne kamufleres som en bedømmelse av markedsreaksjonen.

- (50) I HR-2017-2102-A ble det lagt til grunn at det var en presumsjon for at et mindre boligareal enn det avtalte representerte en verdireduksjon, se avsnitt 52. Også i en situasjon som vår, hvor boligen er plassert nærmere naboeiendommen og med større innsyn mellom husene, kunne mye tale for at det er en presumsjon for en reduksjon i markedsverdi.
- (51) Her er imidlertid spørsmålet om det uansett kan kreves prisavslag for mangelens betydning for forbrukerne.
- (52) Jeg har vært i atskillig tvil om løsningen. For meg blir det avgjørende at verken lovens ordlyd eller forarbeider utelukker den løsningen som jeg finner rimelig og som best ivaretar lovens formål om å styrke forbrukerens stilling på et viktig rettsområde samt hensynet til en fornuftig sammenheng i regelverket. Jeg er på den bakgrunn kommet til at bustadoppføringslova må forstås slik at det unntaksvis er adgang til å utmåle prisavslag skjønnsmessig slik at det svarer til den verdireduksjonen mangelen representerer for forbrukeren. Jeg forutsetter at det i slike tilfeller stilles krav om at forbrukeren viser til konkrete ulemper som det fremstår som plausibelt at han eller hun vektlegger.
- (53) I saken her fremgår det av bilder og tegninger at huset er blitt stående nærmere nabohuset i nord enn forutsatt i kontrakten, slik at passasjen mellom huset og naboeiendommen er blitt mindre og innsynet er økt. Av fremlagt korrespondanse fremgår at naboen i nord har reagert negativt på dette, og at kjøperne anså det som nødvendig – i samråd med naboen – å iverksette tiltak på egen eiendom for å redusere innsynet. Kjøperne har videre påpekt at de nå er forhindret fra å plassere garasjen og innkjørselen nord på eiendommen. Dette er bestridt fra utbyggeren, som dessuten har fremholdt at dette kom opp så sent i prosessen at det synes oppkonstruert. Korrespondansen som er fremlagt i saken, viser imidlertid at kjøperne forut for oppføringen av boligen hadde fremsatt ønske om at huset ble oppført lengre mot sør-vest enn planlagt, altså i motsatt retning av den endringen som fant sted. Det fremstår da ikke som oppkonstruert at feilplasseringen på tomten, også uavhengig av innsynsproblematikken, representerer et verdiminus for dem.
- (54) Det skal følgelig fastsettes et skjønnsmessig prisavslag. Beløpet 85 000 kroner ble første gang foreslått av kjøperne som alternativ til at grunnmuren ble flyttet under partenes kontakt i oktober 2014. I utgangspunktet aksepterte utbygger dette, men forutsatte at kjøperne innhentet en erklæring fra naboen. Kjøperne mente utbygger måtte forholde seg direkte til naboen, og det kom ikke til enighet. Takstingeniør og byggmester Jan Willy Fjetland har vurdert 85 000 kroner som "et fornuftig beløp som kompensasjon for den endrede plasseringen av boligen på tomten". Alt i alt finner jeg at et prisavslag på 85 000 kroner er passende.
- (55) Anken har etter dette ført fram. Det innebærer at det beløpet som i henhold til lagmannsrettens dom skal utbetales til Vest-Eiendom AS fra innestående på meglers konto, må reduseres med 85 000 kroner.

- (56) Det er krevd sakskostnader for Høyesterett. De ankende parter har vunnet saken i Høyesterett, og har etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på å få erstattet nødvendige sakskostnader. Jeg finner ikke at det er grunnlag for å gjøre unntak. Da de ankende parter er innvilget fri sakførsel, jf. rettshjelploven § 18, skal sakskostnadene gå til det offentlige. Det er lagt fram kostnadsoppgave hvor salæret, inkludert merverdiavgift, utgjør 204 318,75 kroner. Ankemotparten har innvendt at det er brukt svært mange timer til forberedelse – i alt 131,50. Før Høyesteretts behandling har det vært et nødvendig advokatbytte i saken, og jeg er kommet til at kravet må godtas. I tillegg kommer erstatning for rettsgebyr med 25 176 kroner.
- (57) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes med unntak av motkravets punkt 1, hvor domsslutningen skal lyde:

Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes én for begge og begge for én til å betale til Vest-Eiendom AS 166 500 – etthundreogsekstisekstusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom. For 166 500 – etthundreogsekstisekstusenfemhundre – kroner skal det betales forsinkelsesrenter fra 30. mars 2015 til betaling skjer. Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes til å medvirke til at Vest-Eiendom AS får dekket kravet av innestående på meglers konto, mot å beholde det resterende som står på meglers konto.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Vest-Eiendom AS til det offentlige 229 495 – tohundreogtjuenitusenfirehundreogtittifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (58) Dommer **Bull**: Jeg er kommet til et annet resultat enn førstvoterende og mener at bustadoppføringslova § 33 annet ledd ikke åpner for å tillegge individuelle forhold uten innvirkning på husets økonomiske verdi betydning ved vurderingen av om mangelen har ført til en verdireduksjon.
- (59) Den "klassiske" måten å beregne prisavslag på er å sette det slik at forholdet mellom nedsatt og avtalt pris tilsvarer forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Denne formuleringen av prisavslagsberegningen finner vi i kjøpsloven § 38 og forbrukerkjøpsloven § 31 første ledd: Jeg viser til Hagstrøm, Obligasjonsrett, 5. opplag 2009, side 398, der det gis uttrykk for at den tradisjonelle lære har vært at mangelen må redusere omsetningsverdien – markedsverdien – av gjenstanden.
- (60) I enkelte nyere lover har man beveget seg bort fra dette. Først og fremst har man gått over til å beregne prisavslaget som en form for erstatning: Prisavslaget skal settes lik utgiftene ved å få mangelen rettet. Slik er regelen blitt blant annet i bustadoppføringslova § 33 annet ledd første punktum. Vi finner den også i håndverkertjenesteloven § 25 og, rett nok bare som en presumsjonsregel, i avhendingslova § 4-12. Dette er alltid særskilt kommentert i forarbeidene. Jeg viser til Ot.prp. nr. 21 (1996–1997) side 66 om bustadoppføringslova, der bemerkningen om at bestemmelsen "svarer nær til"

håndverkertjenesteloven, men er "noko annleis" enn i kjeopsloven og avhendingslova, må ta sikte på nettopp dette. Jeg viser vidare til Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) om håndverkertjenesteloven side 39 og Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) om avhendingslova side 107–108.

- (61) Som førstvoterende har gjort rede for, har man i et par lover åpnet for alternativt å fastsette prisavslaget slik at det også kan tas hensyn til subjektive ulemper som mangelen medfører for forbrukeren, uten at de har innvirkning på den økonomiske verdien av den leverte ytelsen. I håndverkertjenesteloven § 25 skal prisavslaget, når rettingskostnadene blir uforholdsmessige, settes til "mangelens betydning" for forbrukeren. Dette er nærmere begrunnet i Ot.prp. nr. 29 (1988–1989) side 39–40. I forbrukerkjeopsloven § 31 annet ledd heter det at "[d]ersom særlige grunner taler for det, kan prisavslaget i stedet settes lik mangelens betydning for forbrukeren", også med en nærmere begrunnelse i Ot.prp. nr. 44 (2001–2002) side 134 til 135. Her heter det blant annet at dette er ment som en snever unntaksregel, og at utmålingsvilkåret skal forstås på samme måte som i håndverkertjenesteloven § 25.
- (62) I forarbeidene til den ordinære kjeopsloven, Ot.prp. nr. 80 (1986–1987) side 90, er det gitt uttrykk for at dersom det er vanskelig å fastsette en markedsverdi, særlig hvis tingen ikke er ment for videresalg, må beregningen av prisavslaget skje skjønnsmessig på grunnlag av mangelens betydning for kjøperen. Det åpner for å ta hensyn til også subjektive forhold på kjøpersiden. Men her er altså spørsmålet uttrykkelig kommentert i forarbeidene, og det er avgrenset til de tilfellene der den tradisjonelle beregningsmetoden ikke lar seg bruke. Også for ytelser som faller inn under håndverkertjenesteloven og forbrukerkjeopsloven, kan det by på utfordringer å beregne en omsetningsverdi for ytelsen med feil. Slik er det ikke for boliger – for dem er det et stort og velutviklet annenhåndsmarked der så å si alle boliger før eller siden havner.
- (63) På denne bakgrunn skulle man forvente at det var reflektert i lovteksten, eller i alle fall uttrykkelig kommentert i forarbeidene, dersom det var meningen at man også ved prisavslag etter bustadoppføringslova § 33 skulle åpne for å ta hensyn til kjøperens subjektive forhold, uten betydning for boligens objektive verdi, ved beregning av prisavslaget i de tilfellene der retting fremstår som urimelig dyrt. Men hverken i lovteksten eller forarbeidene finner man noe om dette.
- (64) Ordet "verdireduksjonen" i lovteksten, holdt opp mot uttrykket "mangelens betydning" i håndverkertjenesteloven fra noen år tidligere, taler etter min mening mot en slik forståelse.
- (65) Slik jeg ser det, gjør forarbeidene det samme. Som førstvoterende har pekt på, er spørsmålet kommentert i NOU 1992: 9 side 80 til 81, som det er vist til i Ot.prp. nr. 21 (1996–1997) side 66. Her pekes det på at i disse tilfellene vil forbeholdet om at prisavslaget ikke skal være mindre enn det entreprenøren har spart, komme inn, og at "[u]tan ein slik regel ville forbrukaren stå utan mangelskrav i situasjonar som desse". Holdt opp mot reglene om prisavslag ellers i lovgivningen, har jeg vanskelig for å lese dette på annen måte enn at problemet er oppfattet, og man har gitt en løsning som man erkjenner ikke vil kunne anvendes i alle tilfeller, og at forbrukeren da vil "stå utan mangelskrav". Dette må etter min mening være avgjørende, selv om det – slik førstvoterende fremhever – kan anføres gode grunner for at muligheten for å kreve

prisavslag for mangler av ikke-økonomisk karakter burde være videre.

- (66) I neste avsnitt i NOU 1992: 9 side 81 er det understreket at "det skal takast omsyn også til ikkje-økonomiske ulemper når ein vurderer kva mangelen har å seie for forbrukaren. Det er ikkje meininga at rettingskostnadene jamt over skal reknast å vera for høge i alle tilfelle der mangelen ikkje fører til verdireduksjon." Det kan synes noe paradoksalt at slike ikke-økonomiske ulemper skal telle med ved vurderingen av om retting er uforholdsmessig dyrt, men ikke ved beregningen av det prisavslaget som kommer i stedet. Det kan blant annet føre til et press i retning av å pålegge retting. Men det er likevel mest naturlig å forstå dette sitatet, som kommer rett etter konstateringen av at forbrukeren i noen situasjoner vil bli stående uten et mangelskrav, slik at man nettopp derfor har funnet grunn til presisere at ikke-økonomiske ulemper skal telle med ved forholdsmessighetsvurderingen – det ville jo ellers ikke være opplagt.
- (67) En forskjell på hvordan prisavslag beregnes etter håndverkertjenesteloven og bustadoppføringslova kan også føre til forskjeller som synes ubegrunnede, slik førstvoterende har gjort rede for. Men slik lovtekst og forarbeider er utformet, kan dette etter min mening likevel ikke være avgjørende. Håndverkertjenesteloven skal for øvrig dekke så mangt, ikke bare arbeid på fast eiendom.
- (68) Jeg peker også på at det vel må være nokså sjelden at det spørsmålet som denne saken gjelder, kommer på spissen. Som nevnt av førstvoterende, er forskjellen på en subjektiv og objektiv verdireduksjon mest et spørsmål om mange nok vil legge vekt på mangelen til at den gir seg utslag i boligens markedsverdi. Avstand til naboen, innsyn utenfra og estetiske kvaliteter – hvor "eksklusiv" eiendommen fremstår – er omstendigheter som gjerne vil gi seg utslag i markedsværdien. Hvor stor betydning en avgrensning mot subjektive forhold har i den store sammenheng, er vel dermed heller tvilsomt.
- (69) Uansett vil beregningen av en verdireduksjon vanskeliggjøres av at det skal tas hensyn til ulemper uten økonomisk verdi. En slik løsning vil dermed lett kunne bli prosessdrivende. Det samme kan for så vidt sies om håndverkertjenesteloven og forbrukerkjøpsloven, men der står det gjerne om mindre verdier slik at sakene ikke så lett havner i rettsapparatet.
- (70) Som førstvoterende er inne på, må det nok derfor under enhver omstendighet settes grenser for i hvilken grad det kan legges vekt på individuelle forhold uten økonomisk betydning, for eksempel slik det er gjort i forbrukerkjøpsloven og forarbeidene til den. Men slik jeg ser det, taler det for at det må være en lovgiveroppgave å skulle inkludere slike forhold som relevante.
- (71) Jeg er etter dette kommet til at anken må forkastes.
- (72) Dommer **Berglund:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende, dommer Indreberg.
- (73) Dommer **Bergsjø:** Likeså.
- (74) Dommer **Tønder:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med andrevoterende, dommer Bull.

(75) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens dom stadfestes med unntak av motkravets punkt 1, hvor domsslutningen skal lyde:

Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes én for begge og begge for én til å betale til Vest-Eiendom AS 166 500 – etthundreogsekstisekstusenfemhundre – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom. For 166 500 – etthundreogsekstisekstusenfemhundre – kroner skal det betales forsinkelsesrenter fra 30. mars 2015 til betaling skjer. Edvart Severin Øyerhamn og Hanne Elin Hellesøy dømmes til å medvirke til at Vest-Eiendom AS får dekket kravet av innestående på meglers konto, mot å beholde det resterende som står på meglers konto.

2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Vest-Eiendom AS til det offentlige 229 495 – tohundreogtjuenitusenfirehundreognittifem – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: