



NORGES HØYESTERETT

Den 24. februar 2020 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Høgetveit Berg, Thyness og Steinsvik i

HR-2020-443-U, (sak nr. 20-002480SIV-HRET), sivil sak, anke over dom:

HDI Global Specialty SE, filial Stockholm

A

B

(advokat Joachim Dahl Wogstad Skjelsbæk)

mot

C

D

(advokat Andreas Møller)

avsagt slik

D O M :

- (1) Saken gjelder tvist om kjøperne av en bolig kan kreve erstatning fra selgerne for utgifter som er dekket av kjøpernes forsikringsselskap.
- (2) C og D kjøpte høsten 2015 en enebolig i Lørenskog av A og B. Avtalt kjøpesum var 6 800 000 kroner med tillegg av omkostninger. Kjøperne overtok eiendommen 1. desember 2015. Kjøperne hadde tegnet boligkjøperforsikring gjennom Help Forsikring, og selgerne hadde tegnet eierskifteforsikring gjennom Norwegian Claims Link. Kjøperne reklamerte i februar og mars 2016 over flere feil og mangler ved boligen.
- (3) Ved stevning 20. september 2016 gikk kjøperne til sak mot selgerne og deres forsikringsselskap med krav om prisavslag og erstatning. De krevde blant annet erstatning for utgifter til sakkyndig bistand forut for stevning. Utgiftene er dekket under boligkjøperforsikringen.
- (4) Nedre Romerike tingrett avsa 13. juli 2018 dom med slik domsslutning:
 - «1. **Inter Hannover, B og A dømmes til å betale et prisavslag på 323 750 – trehundreogtjuetretusensjuhundrefemti – kroner til C og D med tillegg av forsinkelsesrente fra den 30. juni 2016 og frem til betaling skjer.**
 2. **Inter Hannover, B og A dømmes til å betale et prisavslag på 65 000 – sekstifemtusen – kroner til C og D med tillegg av forsinkelsesrente fra den 21. oktober 2017 og frem til betaling skjer.**

3. **Inter Hannover, B og A dømmes til å betale erstatning på 108 769 – etthundreogåttetusensjuhundreogsekstini – kroner til C og D. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter dommens forkynnelse.**
4. **Inter Hannover, B og A dømmes til å betale sakens omkostninger på 382 968,75 – trehundreogåttitotusennihundreogsekstiåtte – kroner og 75 – syttifem – øre – til C og D. Beløpet forfaller til betaling 14 dager etter dommens forkynnelse.»**
- (5) Selgerne og forsikringsselskapet anket dommen til Eidsivating lagmannsrett for så vidt gjaldt erstatningsansvaret for utgifter til sakkyndig bistand forut for stevning, samt sakskostnadsavgjørelsen. Kjøperne innga avledet anke.
- (6) Eidsivating lagmannsrett avsa 15. oktober 2019 dom med slik domsslutning:
- «1. **HDI Global Specialty, B og A dømmes til innen 2 – to – uker å betale et prisavslag på 323.750 – trehundreogtjuetretusensjuhundreogfemti 0/100 – kroner til C og D med tillegg av forsinkelsesrente fra den 30. juni 2016 og frem til betaling skjer.**
2. **HDI Global Specialty, B og A dømmes til innen 2 – to – uker å betale et prisavslag på 65.000 – sekstifemtusen 0/100 – kroner til C og D med tillegg av forsinkelsesrente fra den 30. juni 2016 og frem til betaling skjer.**
3. **HDI Global Specialty, B og A dømmes til innen 2 – to – uker å betale erstatning på 90.769 – nittitusensyhundreogsekstini 0/100 – kroner til C og D med tillegg av forsinkelsesrente fra den 30. juni 2016 og frem til betaling skjer.**
4. **Hver av partene bærer sine sakskostnader for tingretten.**
5. **Hver av partene bærer sine sakskostnader for lagmannsretten.»**
- (7) Det er opplyst i lagmannsrettens dom at HDI Global Specialty SE er nytt navn på det samme selskapet som tidligere het Inter Hannover.
- (8) *HDI Global Specialty SE, A og B* har anket dommen til Høyesterett. Anken gjelder spørsmålet om kjøperne kan kreve dekket utgiftene til sakkyndig bistand når de er dekket under boligkjøperforsikringen. Lagmannsretten har ikke drøftet dette spørsmålet. Det følger av avhendingslova § 7-1 første ledd første punktum at det må foreligge et økonomisk tap. Når kjøper faktisk ikke betaler utgiftene til sakkyndig bistand, foreligger ikke noe reelt økonomisk tap som kan kreves dekket.
- (9) De ankende parter har lagt ned slik påstand:
- «1. **HDI Global Specialty SE, A og B frifinnes.**
2. **HDI Global Specialty SE, A og B tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»**
- (10) *C og D* har anført at Høyesterett i HR-2019-2386-A har slått fast at det forhold at det er tegnet forsikring, ikke er til hinder for å kreve erstatning. Høyesterett konkluderte med at det er selgersiden som skal bære tapet når vilkårene for å tilkjenne boligkjøpererstatning ellers foreligger.
- (11) Ankemotpartene har lagt ned slik påstand:
- «**Prinsipalt:**
Anken avvises.

Subsidiært:
Anken forkastes.

For begge:
C og D tilkjennes sakens omkostninger for Høyesterett.»

- (12) *Høyesteretts ankeutvalg* er kommet til at lagmannsrettens dom må oppheves for så vidt gjelder erstatning for utgiftene til sakkyndig bistand, jf. tvisteloven § 30-3 annet ledd bokstav d.
- (13) Lagmannsretten har drøftet spørsmålet om skadeserstatningsloven § 4-2 er til hinder for at utgiftene kan kreves dekket av selgerne og deres forsikringsselskap. Lagmannsretten kom til at bestemmelsen ikke er til hinder for dette, og at utgiftene dermed skal bæres av selgerne og deres forsikringsselskap. Dette er i overensstemmelse med Høyesteretts dom i HR-2019-2386-A, som ble avsagt etter lagmannsrettens dom.
- (14) Lagmannsretten har imidlertid ikke drøftet de ankende parter anførsel om at kjøperne likevel ikke har noe krav fordi *deres* tap er dekket av boligkjøperforsikringen. Det følger av avhendingslova § 7-1 første ledd første punktum at erstatningen skal «svare til det økonomiske tapet parten har hatt som følge av avtalebrotet». Lagmannsretten har tilkjent erstatning til kjøperne, som imidlertid allerede har fått dekket sine utgifter av sitt forsikringsselskap. Kjøpernes forsikringsselskap er ikke part i saken, i motsetning til det som var tilfellet i HR-2019-2386-A.
- (15) Lagmannsretten har begått en saksbehandlingsfeil når den ikke har drøftet dette spørsmålet. Det er nærliggende at feilen kan ha fått betydning for sakens utfall på dette punkt, jf. tvisteloven § 30-3 første ledd sammenholdt med § 29-21 første ledd. Lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 3, må dermed oppheves. Dette må få som konsekvens at også domsslutningen punkt 4 og 5 oppheves.
- (16) Lagmannsretten må av eget tiltak fortsette behandlingen av saken og avsi ny dom, jf. tvisteloven § 29-24 annet ledd, jf. § 30-3 første ledd.
- (17) Anken har ført frem, og de ankende parter skal tilkjennes sakskostnader for Høyesterett i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd. Sakskostnadsoppgave er ikke inngitt, og sakskostnadene settes skjønnsmessig til 15 000 kroner med tillegg av merverdiavgift. **I tillegg kommer rettsgebyr med 13 800 kroner.* Sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten må avgjøres ved lagmannsrettens nye avgjørelse, jf. tvisteloven § 20-8 tredje ledd.

S L U T N I N G

1. Lagmannsrettens dom oppheves for så vidt gjelder domsslutningen punkt 3–5.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler C og D – en for begge og begge for en – til HDI Global Specialty SE, A og B i fellesskap ~~18 750 – attentusensyvhundreogfemti~~ ~~**32 550 – trettitotusenfemhundreogfemti~~ – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dommen.

Erik Thyness
(sign.)

Borgar Høgetveit Berg
(sign.)

Kine Steinsvik
(sign.)

/Rettet 11. mars 2020 i medhold av tvisteloven § 19-8 første ledd.*

Kine Steinsvik
(sign.)