



NORGES HØYESTERETT

Den 31. mai 2017 avsa Høyesterett dom i

HR-2017-1073-A, (sak nr. 2016/2259), sivil sak, anke over dom,

A

B

Protector Forsikring ASA

(advokat Jarl R. Henstein)

mot

C

D

(advokat Johan G. Bernander – til prøve)

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

- (1) Dommer **Berglund**: Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av fast eiendom. Det sentrale spørsmålet er om det skal gjøres fradrag for standardheving i form av "nytt for gammelt" ved vurderingen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhendingslova § 3-9 andre punktum.
- (2) I november 2012 kjøpte C og D en tolv år gammel bolig i Stavanger av B og A. Kjøpesummen var på 5 190 000 kroner, og eiendommen ble solgt "som han er", jf. avhendingslova § 3-9.
- (3) Selgerne hadde tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA, mens kjøperne hadde tegnet boligkjøpsforsikring i Help Forsikring AS.
- (4) Kort tid etter at kjøperne hadde overtatt boligen, fjernet de tapet på et soverom som lå vegg i vegg med baderommet. Det ble da oppdaget fuktskader som viste seg å skyldes en lekkasje fra badet. Det er enighet om at dette var en skjult feil ved boligen som ingen av partene kjente til. Utbedringskostnadene beløp seg til 283 820 kroner. Beløpet knytter seg til utbedring av badet og påregnelige følgeskader på det tilstøtende soverommet. Kostnadene som knytter seg til utskifting av baderomsutstyr som det ikke var nødvendig å skifte, er holdt utenfor.

- (5) Kjøperne fremmet krav om prisavslag overfor Protector Forsikring, som avviste dette. Saken ble derfor brakt inn for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda mente det forelå en mangel etter avhendingslova § 3-9, og kjøperne ble tilkjent et prisavslag på 150 000 kroner. Nemnda gjorde ved vurderingen av om det forelå en mangel, ikke fradrag for standardheving i form av "nytt for gammelt". Ved fastsettelsen av prisavslaget etter avhendingslova § 4-12 ble det derimot gjort et slikt fradrag.
- (6) Protector Forsikring aksepterte ikke Finansklagenemndas avgjørelse. Selskapet mente fradraget for standardheving måtte tas i betraktning ved mangelsvurderingen, noe som tilsa at det ikke forelå en mangel i lovens forstand.
- (7) C og D tok 22. januar 2015 ut stevning ved Stavanger tingrett, som 10. september 2015 avsa dom med slik domsslutning:
- "1. Protector Forsikring ASA, A og B dømmes en for alle og alle for en til å betale prisavslag til C og D med 130 000 – etthundreogtrettitusen – kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 17.5.2013 og til betaling skjer.**
 - 2. Protector Forsikring ASA, A og B dømmes en for alle alle for en til å betale 136.270 – etthundreogtrettisekstusentohundreogsytti – kroner i sakskostnader til C og D.**
 - 3. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra forkynnelse av denne dom."**
- (8) Også tingretten mente det forelå en mangel etter avhendingslova § 3-9 som ga grunnlag for prisavslag. Prisavslaget ble satt lavere enn av Finansklagenemnda fordi deler av baderomsutstyret var byttet ut uten at det var nødvendig. Som Finansklagenemnda la tingretten til grunn at standardhevingen bare skulle komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget.
- (9) Protector Forsikring, B og A anket dommen til Gulating lagmannsrett med krav om frifinnelse. C og D innga avledet anke over størrelsen på prisavslaget.
- (10) Gulating lagmannsrett avsa 30. september 2016 dom med slik domsslutning:
- "1. Hovedanken forkastes.**
 - 2. Den avledede anken forkastes.**
 - 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler A, B og Protector Forsikring ASA – en for alle og alle for en – til D og C 107 442 – etthundreogsyvtusenfirehundreogførtito – kroner, innen to uker fra forkynnelsen av dommen."**
- (11) Også lagmannsretten la til grunn at standardhevingen bare skulle vektlegges ved beregningen av prisavslaget.
- (12) Protector Forsikring, B og A har anket dommen til Høyesterett. Anken gjelder rettsanvendelsen.
- (13) De ankende parter – *Protector Forsikring ASA, B og A* – har i korte trekk anført:

- (14) Det foreligger ingen mangel ved eiendommen. Den er solgt "som han er", og er ikke i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperne kunne forvente, jf. avhendingslova § 3-9 andre punktum. Ved vurderingen av vesentlighetskravet skal det foretas en helhetsvurdering, men etter rettspraksis må utbedringskostnadene tillegges stor betydning. Normalt må disse utgjøre nærmere fem – seks prosent av kjøpesummen for at det skal foreligge en mangel.
- (15) Det er bare avviket sammenliknet med eiendommens forventede tilstand på kjøpstidspunktet som utgjør en mangel. Ved den prosentvise beregningen av størrelsen på utbedringskostnadene skal det derfor gjøres et fradrag for standardheving i form av blant annet forlenget varighet som en utbedring medfører. Dette følger av lovens ordlyd, dens system, rettspraksis og reelle hensyn. Ved å nedjustere utbedringskostnadene før prosentberegningen foretas, vil kostnadene reflektere bygningsdelens reelle brukstid på overtakelsestidspunktet. Det er den forventede brukstiden som er reflektert i prisen kjøperen er villig til å betale. Lagmannsretten har ikke gjort dette, og dens rettsanvendelse er derfor uriktig. Om det gjøres et slikt fradrag, utgjør utbedringskostnadene 3,6 prosent. Dette er ikke tilstrekkelig til at vesentlighetskravet er oppfylt.
- (16) Videre må det ved helhetsvurderingen ses hen til hva som følger av kjøpsavtalen, informasjonen gitt i forbindelse med salget, husets alder og tilstand. I taksten som var utarbeidet, er det gitt opplysninger som tilsier at kjøperne måtte forvente å gjøre noe med badet i løpet av tre til åtte år. Det kan ikke anses som vesentlig at badet viser seg å ha svakheter noen år tidligere. Hvorvidt mangelen skyldes feil ved konstruksjonen eller slit og elde, er uten betydning. Det foreligger derfor ingen mangel, uavhengig av om det tas hensyn til standardhevingen ved vurderingen etter avhendingslova § 3-9 eller ikke.
- (17) Protector Forsikring ASA, B og A har lagt ned slik påstand:
- "Protector Forsikring ASA og A og B frifinnes."**
- (18) Ankemotpartene – *C og D* – har i korte trekk anført:
- (19) Feilen ved badet oppfylder vesentlighetskravet i avhendingslova § 3-9 andre punktum. Ved bedømmelsen av om det foreligger en mangel, må det foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering. Ved beregningen av det prosentvise avviket, skal det ikke gjøres fradrag for standardhevingen. Dette kommer først til fradrag ved utmålingen av et eventuelt prisavslag, slik lagmannsretten har lagt til grunn.
- (20) Uavhengig av om fradraget for standardheving gjøres ved mangelsvurderingen eller ved beregningen av prisavslaget, foreligger det en mangel. Boligen var bare tolv år gammel, og den var godt vedlikeholdt. I taksten er badet gitt tilstandsgrad 1, som er den beste karakteristikken et brukt bad kan få. Kjøperne kunne derfor forvente at badet kunne benyttes i mange år fremover.
- (21) C og D har lagt ned slik påstand:
1. Anken forkastes.
 2. Protector Forsikring ASA, A og B dømmes en for alle og alle for en til å betale sakskostnadene."

- (22) *Jeg er kommet til at anken må forkastes.*
- (23) Etter avhendingslova § 3-1 har en eiendom en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. I denne saken er det avtalt at eiendommen er solgt "som han er", og spørsmålet om det foreligger en mangel må derfor vurderes ut fra avhendingslova § 3-9.
- (24) Bestemmelsen lyder som følger:
- "Endå om egedomen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles."**
- (25) Partene er enige om at det er bestemmelsens andre punktum som er av interesse, ettersom det ikke foreligger brudd på selgernes opplysningsplikt eller er gitt uriktige opplysninger. De er også enige om at utbedring av skaden innebærer en fordel for kjøperne ved at de får et bad med lengre levetid og av bedre kvalitet som følge av nye tekniske forskrifter, såkalt "nytt for gammelt". Det er i denne betydningen jeg benytter begrepet "standardheving". Uenigheten knytter seg til hvordan det skal tas hensyn til standardhevingen.
- (26) Jeg vil først knytte noen generelle merknader til vesentlighetsvurderingen etter avhendingslova § 3-9 andre punktum.
- (27) Etter bestemmelsens ordlyd skal det foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om vesentlighetskravet er oppfylt. Dette er også lagt til grunn i rettspraksis, jf. eksempelvis Rt-2002-1425 (Bukkebo-dommen), Rt-2007-1587 (avvisningsrett-dommen) og Rt-2010-103 (Kistebakkane-dommen). Vurderingen skal foretas ut fra "kjøpesummen" og "tilhøva elles". For at det skal foreligge en mangel, må misforholdet mellom eiendommens stand og kjøperens berettigede forventninger være "utvilsomt", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 92. Det er "de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot", og bestemmelsen er å anse som et "sikkerhetsnett", jf. blant annet Kistebakkane-dommen i avsnittene 41 og 42.
- (28) I mange tilfeller vil det være hensiktsmessig først å ta stilling til hva kjøperen kunne forvente basert på kjøpesummen. Her vil forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på utbedringskostnadene kunne gi en viss veiledning. I praksis foretas det gjerne en beregning som viser hvilken prosent utbedringskostnadene utgjør av kjøpesummen. Om denne prosentberegningen heter det i Kistebakkane-dommen i avsnittene 47 og 49:
- "... Hvor nivået bør ligge i de ulike tilfellene, kan imidlertid by på usikkerhet.**
- ...
- I de to avgjørelsene jeg nettopp har nevnt [Rt-2002-1425 og Rt-2007-1587], spenner de utbedringskostnadene som Høyesterett har uttalt kan være tilstrekkelige, fra om lag tre prosent til om lag seks prosent av kjøpesummen; alt avhengig av hølignens karakter og standard. Etter mitt syn innebærer vesentlighetskravet at utbedringskostnadene - som et utgangspunkt - må ligge i den øvre delen av dette spennet."**
- (29) Prosedyrene for Høyesterett kunne gi inntrykk av at det etter dommen har festnet seg en praksis hvor vesentlighetskravet i de fleste saker alene avgjøres ut fra om

utbedringskostnadene tilsvarer fem til seks prosent. Det fremgår imidlertid av dommen at dette ikke er en riktig forståelse av § 3-9. Det skal foretas en samlet helhetsvurdering, jf. avsnitt 51 hvor det fremgår:

"... prosentberegninger [er ikke] noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel.

Motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt - slik som i avvsningsrettdommen - selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel. Det skal riktignok mye til."

- (30) Tilsvarende synspunkt er lagt til grunn i avgjørelsen inntatt i Rt-2010-710 avsnitt 45. Jeg viser også til at Høyesterett i en dom fra 2008, Rt-2008-963 (rotte-dommen), avgjorde spørsmålet om det forelå en mangel etter § 3-9 uten å gå inn på en prosentberegning.
- (31) For Høyesterett er det altså enighet om at de samlede utbedringskostnadene utgjør 283 820 kroner. Partene er videre enige om at fordelene ved standardhevingen kan settes til 40 prosent av utbedringskostnadene.
- (32) Sakens hovedspørsmål er om det før prosentberegningen skal gjøres et fradrag i utbedringskostnadene for standardhevingen. Dersom dette gjøres, vil det kunne få betydning for vesentlighetskriteriet i § 3-9, noe denne saken illustrerer. Dersom det ikke gjøres et fradrag, vil utbedringskostnadene utgjøre cirka 5,5 prosent av kjøpesummen. Med fradrag vil kostnadene utgjøre 3,6 prosent.
- (33) Avhendingslova § 3-9 andre punktum omtaler verken utbedringskostnader eller standardheving. Betydningen av forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på utbedringskostnadene, og den tilhørende prosentberegningen, er utviklet gjennom rettspraksis, som ledd i forståelsen av hva kjøper med rette kan forvente ut fra kjøpesummen.
- (34) Lovteksten løser derfor ikke spørsmålet om det skal gjøres et fradrag i utbedringskostnadene for standardheving, og det er ikke omtalt i lovforarbeidene.
- (35) Etter mitt syn gir heller ikke foreliggende praksis fra Høyesterett særlig veiledning, fordi spørsmålet om det skal gjøres fradrag for standardheving ved vurderingen av om det foreligger en mangel, ikke har vært tema i sakene som tidligere er behandlet. Videre har det vært tale om andre situasjoner. I avvsningsrett-dommen var det snakk om en nesten ny leilighet, mens det i Kistebakkane-dommen dreide seg om mangler ved takstoler og isolasjon som ikke "eldes" på samme måte som eksempelvis et baderom. Spørsmålet om standardhevingsfradrag ble derfor ikke satt på spissen i disse sakene. I Bukkebo-dommen var kjøperne klar over at det forelå mangler ved eiendommen som måtte utbedres. Det var derfor rimelig å ta utgangspunkt i utbedringskostnadene fratrukket standardhevingsfradraget.
- (36) De ankende parter har anført at det må gjøres et fradrag for standardheving for å få frem de reelle utbedringskostnadene som kjøper kan kreve dekket. Det er vist til at mangelvurderingen skal foretas ut fra bygningsdelens reelle brukstid, og at dersom det ikke gjøres et fradrag, vil bygningsdelen i realiteten bli behandlet som om den var ny.

- (37) Jeg er ikke enig i denne innfallsvinkelen. Etter mitt syn må vurderingen av om eiendommen er i "vesentleg ringare stand" ta utgangspunkt i forskjellen mellom berettiget forventet stand og faktisk stand på eiendommen. Det må derfor vurderes hva som må til for å sette eiendommen tilbake i den stand som kjøperen kunne forvente. Omfanget av utbedringskostnadene vil på denne måten kunne utgjøre et mål på størrelsen av avviket, slik § 3-9 andre punktum gir anvisning på.
- (38) Når utbedringskostnadene skal fungere som et uttrykk for alvorligheten og omfanget av avviket, kan jeg ikke se at det bør gjøres et fradrag for standardheving før det foretas en prosentberegning. Etter dette skal det legges til grunn at utbedringskostnadene i denne saken utgjør cirka 5,5 prosent av kjøpesummen.
- (39) Jeg går så over til å se på de øvrige elementene i helhetsvurderingen – hva som følger av "tilhøva elles". I denne vurderingen må blant annet badets alder og forventet levetid tas i betraktning.
- (40) De ankende parter har vist til at kjøperne måtte forvente at badet ikke hadde lengre levetid enn tre til åtte år, og det er vist til at det i taksten, som var utarbeidet ved salget, er uttalt følgende om anbefalt brukstid: "for hele installasjonen 15–20 år".
- (41) I likhet med lagmannsretten mener jeg det ikke er grunnlag for en slik slutning. Boligen, som var tolv år gammel, var beskrevet som godt vedlikeholdt og i god teknisk stand i salgsdokumentene. Dette gjaldt også baderommet, som var gitt beste tilstandsgrad for brukte bad. Opplysningene i taksten om anbefalt brukstid på 15–20 år kan da ikke tolkes slik at badets levetid nærmest var utløpt. Som påpekt i både tingrettens og lagmannsrettens dom, var det samme sted i taksten vist til at intervallet for vedlikehold og skifte av baderomsdeler var 15–20 år ved plassbygde dusjniser med fliser, og 20–30 år med dusjkabinett. De tidligere instansene har korrekt lagt vekt på at dusjen i dette tilfellet var plassert i badekaret, slik at man ikke dusjet rett på gulvflisene. Det var også foretatt fuktmålinger i overgangen mellom badekar og vegg, uten utslag. Lekkasjen fra baderommet hadde da heller ikke sammenheng med slit og elde, men skyldes mangelfull utførelse av badet fra byggeår.
- (42) Etter en samlet vurdering er jeg, som lagmannsretten og tingretten, av den oppfatning at vesentlighetskravet er oppfylt. Verken kjøpesummen eller "tilhøva elles" tilsa at kjøperne hadde grunn til å regne med behov for en omfattende utbedring av baderommet. Det foreligger etter dette en mangel etter avhendingslova § 3-9 andre punktum.
- (43) Kjøperne har derfor krav på prisavslag etter avhendingslova § 4-12. Ved beregningen av dette skal utgiftene til standardhevingen komme til fradrag, slik lagmannsretten og tingretten også har lagt til grunn.
- (44) Ankemotpartene har vunnet saken fullstendig og skal etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd ha erstattet sine sakskostnader. Advokat Bernander har på vegne av sine klienter krevd sakskostnader for Høyesterett med 88 750 kroner, hvorav merverdiavgift utgjør 17 875 kroner. Kostnadene anses som rimelige og nødvendige, jf. tvisteloven § 20-5. Påstanden tas derfor til følge.
- (45) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Protector Forsikring ASA, B og A – én for alle og alle for én – til C og D i fellesskap 88 750 – åttiåttetusensjuhundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

- (46) Dommer **Normann:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (47) Dommer **Tønder:** Likeså.
- (48) Dommer **Webster:** Likeså.
- (49) Justitiarius **Øie:** Likeså.
- (50) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for Høyesterett betaler Protector Forsikring ASA, B og A – én for alle og alle for én – til C og D i fellesskap 88 750 – åttiåttetusensjuhundreogfemti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom.

Riktig utskrift bekreftes: