

# HEVING AV KJØP AV FAST EIENDOM



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

*Kandidatnummer: 724*

*Leveringsfrist: 26. april 2011*

*Til sammen 17079 ord*

25.04.2011

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING OM OPPGAVENS TEMA</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>2</u></b>	<b><u>KORT OM HVA HEVING AV KJØP VIL SI OG BEGRUNNELSE FOR REGLENE</u></b>	<b><u>1</u></b>
<b><u>3</u></b>	<b><u>DEFINISJONER</u></b>	<b><u>3</u></b>
3.1	Avhendingslovas virkeområde	3
3.2	Forbruker	3
3.3	Fravikelighet	3
3.4	Deler av loven er fravikelig ved forbrukerkjøp	4
<b><u>4</u></b>	<b><u>RETTSKILDEBILDET</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>REKLAMASJON</u></b>	<b><u>6</u></b>
5.1	Absolutt reklamasjonsfrist	6
5.2	Nøytral reklamasjon som melder fra om mangelen	6
5.3	Spesiell reklamasjon som melder fra om at kjøper ønsker å heve	6
5.4	Unntak fra reklamasjonsfristen	7
<b><u>6</u></b>	<b><u>VILKÅR FOR HEVING ETTER AVHENDINGSLOVA</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b><u>7</u></b>	<b><u>AVVIKET FRA KONTRAKTSMESSIG OPPFYLLELSE</u></b>	<b><u>9</u></b>
7.1	Hva skal til for at det foreligger mangel?	9
7.1.1	Hva som menes med avvikets karakter i mangelsvurderingen	10
7.1.2	Hva som menes med avvikets omfang i mangelsvurderingen	11
7.1.3	Hvorfor man kan sammenligne § 3-9 2. punktum og § 4-13?	12
7.1.4	Eksempler på skille mellom § 3-9 2. punktum og § 4-13	13
7.2	Kan man bruke mangelsvurderingen som hjelpemiddel for hevingsvurdering?	13

7.2.1	Avvikets karakter i hevingsvurderingen	14
7.2.2	Avvikets omfang i hevingsvurderingen	15
7.3	<b>Kumulering av alle mangler ved eiendommen</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b><u>AVTALEN OG OMSTENDIGHETENE RUNDT AVTALEN</u></b>	<b>18</b>
8.1	Forventning til eiendommen	18
8.2	Forventningen må være berettiget	20
8.3	Oppsummering om vekten av avtalen og omstendighetene rundt	21
<b>9</b>	<b><u>USIKKERHET OM MANGELENS OMFANG OG KONSEKVENSER</u></b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b><u>OM DET FINNES ALTERNATIVE MISLIGHOLDSBEFØYELSER SOM KAN AVHJELPE MANGELEN</u></b>	<b>23</b>
10.1	Prisavslag	23
10.2	Retting	24
<b>11</b>	<b><u>MANGELENS BETYDNING FOR KJØPER</u></b>	<b>25</b>
<b>12</b>	<b><u>HVORDAN DE NEGATIVE VIRKNINGENE FOR SELGER VED AT KJØPET HEVES PÅVIRKER RIMELIGHETSVURDERINGEN</u></b>	<b>27</b>
<b>13</b>	<b><u>TID</u></b>	<b>28</b>
<b>14</b>	<b><u>SKYLD</u></b>	<b>29</b>
<b>15</b>	<b><u>ANDRE MOMENTER</u></b>	<b>30</b>
15.1	Om skadeomfanget kunne vært begrenset	31
15.2	Om selgers likviditet kan påvirke vurderingen	31
15.3	Om selgers flytting til utlandet kan påvirke vurderingen	31
<b>16</b>	<b><u>GRENSEN FOR HEVING I ANDRE SAMMENHENGER</u></b>	<b>32</b>

<b>16.1</b>	<b>Bustadoppføringslova</b>	<b>32</b>
<b>16.2</b>	<b>Forbrukerkjøpsloven</b>	<b>32</b>
<b>16.3</b>	<b>Næringseiendom</b>	<b>33</b>
16.3.1	Entreprise	33
16.3.2	Salg av ferdig oppstilte næringsbygg	35
<b>17</b>	<b><u>AVSLUTTENDE BETRAKTNINGER</u></b>	<b>36</b>
<b>18</b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b>37</b>
<b>18.1</b>	<b>Lover</b>	<b>37</b>
<b>18.2</b>	<b>Norsk Standard</b>	<b>37</b>
<b>18.3</b>	<b>Forarbeider</b>	<b>37</b>
<b>18.4</b>	<b>Høyesterettspraksis</b>	<b>37</b>
<b>18.5</b>	<b>Lagmannsrettspraksis</b>	<b>37</b>
<b>18.6</b>	<b>Tingrettspraksis</b>	<b>38</b>
<b>18.7</b>	<b>Litteratur</b>	<b>38</b>
<b>18.8</b>	<b>Avisartikler</b>	<b>39</b>
<b>18.9</b>	<b>Intervju</b>	<b>39</b>
<b>18.10</b>	<b>Nettsider</b>	<b>39</b>
<b>18.11</b>	<b>Lovkommentarer fra <a href="http://www.rechtsdata.no">www.rechtsdata.no</a></b>	<b>39</b>

## 1 Innledning om oppgavens tema

Hvordan skal man vurdere om en kjøper kan heve et kjøp av fast eiendom og hvor mye skal til for at man får heve kjøpet? I denne avhandlingen skal jeg prøve å gi et svar på dette. Temaet har vært aktuelt i en rekke saker for domstolene<sup>1</sup> og fått mye oppmerksomhet fra mediene<sup>2</sup> det siste året. Det har vært drøftet hvor grensen for heving av eiendomskjøp går. Noe klart fasitsvar på hvor grensen for heving ligger etter dagens praksis kan ikke gis, men jeg vil i oppgavens hoveddel gå gjennom de ulike momentene i hevingsvurderingen og se om det finnes noen retningslinjer for hvor mye som skal til for å få heve kjøpet. Det kan også være interessant å se om hevingsvurderingen er blitt endret i den siste tidens rettspraksis, herunder om enkelte momenter i vurderingen har fått endret betydning og om det er blitt enklere å få gjennomslag for et hevingskrav nå enn tidligere.

Både kjøper og selger kan heve kjøpet, jfr. avhendingslova<sup>3</sup> §§ 4-3, 4-13 og 5-3. Eksempler på at selger hever kjøpet finnes det få av i rettspraksis. De sakene som finnes gjelder stort sett uenighet om rett til å tilbakeholde kjøpesum, ulike oppfatninger av gyldigheten av kontrakten eller signaturretten til kjøper i forbindelse med salg til selskaper. I denne oppgaven vil jeg fokusere på kjøpers hevingsrett som følge av mangler. Jeg vil ikke gå inn på selgers muligheter for å heve.

Oppgaven vil ta for seg hevingsvurderingen etter § 4-13, som gir kjøperen rett til å "...heve avtala dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot." I denne oppgaven vil jeg fokusere på faktiske mangler, som vil si fysiske feil eller avvik på eiendommen. Dette kan for eksempel være råte eller soppskader<sup>4</sup>, setningsskader<sup>5</sup> eller at det ikke tilhører en badestrand slik det var opplyst om på visning og i prospektet<sup>6</sup>. Jeg avgrenser mot rettsmangler.

Mitt mål for oppgaven er å finne ut hvor mye som skal til for at en boligkjøper kan få heve et kjøp på grunn av mangler og hvordan man skal vurdere dette.

## 2 Kort om hva heving av kjøp vil si og begrunnelse for reglene

Det er sikker rett at en avtale er bindende. Dette følger av gammel praksis og fra

---

<sup>1</sup> Bla Rt. 2010 s. 710, LH-2010-048839, LE-2010-064606 m.fl.

<sup>2</sup> Dagens næringsliv 25. okt 2010 og Dagens næringsliv 8. november 2010

<sup>3</sup> Avhendingslova fra 3. juli 1992 nr 93. Forkortet avhl. Alle lovhenvisninger vil være til avhendingslova om ikke annet er nevnt.

<sup>4</sup> Jfr. Rt. 1998 s. 1510 Hussoppdommen, også kalt "Ekte hussopp" av enkelte.

<sup>5</sup> LA-2008-104863

<sup>6</sup> LA-2004-013509

”Christian den femtis lov”.<sup>7</sup> Et kjøp er en bindene avtale som partene må gjennomføre ved å betale kjøpesum og utlevere naturalytelsen. Heving av et kjøp vil innebære at partene stilles i den situasjon de var før avtalen eller kjøpet ble inngått. Det vil si at kjøper får tilbake pengene sine og selger får tilbake naturalytelsen. Partene vil med dette være fri fra avtalen.<sup>8</sup>

Krav om å heve kjøpet er bare en av flere misligholdsbeføyelser kjøper kan kreve ved mislighold av en kjøpsavtale. Kjøper kan etter avhl. § 4-8 i tillegg kreve retting, prisavslag, erstatning eller å få holde kjøpesummen tilbake. Heving er den misligholdsbeføyelsen som har mest alvorlige konsekvenser for selger. Derfor skal det mer til for å heve enn å få en av de andre beføyelsene, som for eksempel prisavslag. Ordlyden til bestemmelsen om heving i § 4-13 skiller seg fra de andre bestemmelsene om beføyelser fordi det kreves ”vesentleg” avtalebrudd og ikke bare et avtalebrudd.

Selv om en avtale blir hevet vil ikke alle sidene ved avtalen falle bort. Partene kan allikevel ha krav på for eksempel erstatning.<sup>9</sup>

Heving som misligholdsbeføyelse er en siste utvei fordi det er inngått bindene avtale om salget og at risikoen for mangler står derfor på kjøper. Siden en bindene avtale ikke skal brytes etter norsk rett, så må det mye til for å si seg fri fra avtalen. Hensynet til at brudd på avtalen stiller selger i en vanskelig økonomisk situasjon taler også mot at man skal kunne heve en avtale. Pengene selgeren må tilbakebetale har han ofte brukt på å betale noe annet, noe som vil påføre han store økonomiske konsekvenser.<sup>10</sup> Han må også dekke utgifter til gjennomføring av salg to ganger, samt skaffe seg en ny kjøper som kanskje ikke er villig til å betale like mye. Siden kjøper i utgangspunktet var interessert i huset finnes det ofte bedre måter å bøte på misligholdet slik som for eksempel retting eller prisavslag.<sup>11</sup> Dette rammer også selgeren mindre hardt.

På den annen side vil heving, i tillegg til å gjenopprette ubalansen i kjøpeforholdet, kunne fungere preventivt på selger. En risiko for misligholdsbeføyelse vil kunne påvirke selger til å oppfylle sine forpliktelser ved gjennomføring av avtalen på en ryddig måte slik at risikoen for heving minker. Dersom selger vet at sjansen for heving er til stede vil han kunne føle hevingsbeføyelsen som en påvirkning for at han skal tilstrebe sitt beste for kontrakten og unngå svikaktig opptreden ved for eksempel å holde tilbake opplysninger.

Forarbeidene<sup>12</sup> og rettspraksis<sup>13</sup> stiller opp en rekke hensyn som vil danne grunnlag for helhetsvurderingen ved spørsmål om heving. Dette vil bli behandlet i hoveddelen av avhandlingen.

---

<sup>7</sup> Lov fra 15. mai 1687 femte bok, første kapittel art 1. (lovdata)

<sup>8</sup> Hagstrøm 2005 s. 143 og Knoph 2004 s. 309

<sup>9</sup> Hagstrøm 2005 s. 143

<sup>10</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 297

<sup>11</sup> Ot. Prp. Nr. 66 (1990-1991) s. 98. Ot. Prp. Nr. 66 (1990-1991) om avhendingslova heretter kalt Ot.prp. nr. 66

<sup>12</sup> Ot.prp nr 66 s. 98

<sup>13</sup> Bla. Rt. 1998. 1510

### 3 Definisjoner

#### 3.1 Avhendingslovas virkeområde

Oppgavens tema er heving etter avhendingslova § 4-13. Derfor er det viktig å presisere i hvilke tilfeller denne bestemmelsen kommer til anvendelse. Ifølge avhl. § 1-1 gjelder loven for "...avhending av fast eiendom når avhendinga skjer ved frivillig sal, byte eller gåve." Rettspraksis gjelder hovedsaklig overføring av fast eiendom i form av salg. Ifølge juridisk teori<sup>14</sup> kan allikevel deler av loven benyttes analogisk, for eksempel ved gavesalg.<sup>15</sup>

Fast eiendom er i følge loven<sup>16</sup> "...grunn og bygningar, og elles andre innretninger som er varig forbundne med grunnen" og den gjelder også ved sameie, eierseksjon, tomtefesterett og borettslagleilighet<sup>17</sup>. Men den gjelder ikke for oppføring av ny bolig etter bustadoppføringslova<sup>18</sup>. Det finnes enkelte lovfestede unntak i paragrafens 2. og 3. ledd.

#### 3.2 Forbruker

Min oppgave vil fokusere på forbrukerforhold. Avhendingslova definerer forbrukerkjøp som et kjøp gjennomført av "...ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd." Kjøpets definisjon avgjøres derfor av kjøpers stilling, ikke selgers. Selger kan etter dette være både forbruker eller person som handler som ledd i næringsvirksomhet. Definisjonen av forbruker stemmer overens med definisjonen i forbrukerkjøpsloven<sup>19</sup> som kom i 2002.

Før 2002 hadde avhendingslova § 1-2 en annen definisjon av forbruker som sa at forbrukerkjøp var "...kjøp av eiendom når eiendomen i hovudsak er til personleg bruk for kjøparen med familie, husstand eller omgangskrets."<sup>20</sup> Det var også et krav om at selger visste at formålet med kjøpet var privat bruk. For salg av eiendom fra før 2002 gjelder den gamle definisjonen.<sup>21</sup> Det er formålet på kjøpstidspunktet som er avgjørende.<sup>22</sup> Dersom en person kjøper et hus til boligformål, men senere bestemmer at han vil starte restaurant i huset, vil boligformålet være avgjørende og bestemme at kjøpet var et forbrukerkjøp.

#### 3.3 Fravikelighet

Loven kan fravikes ved avtale jfr. § 1-2 (1). Med fravikelighet menes at partene fritt kan inngå en avtale som strider mot loven. Ved næringskjøp er det vanlig at partene inngår en avtale som gir andre regler for oppfyllelse og misligholdsbeføyelser. For eksempel avtales det ofte egne regler om grensen for heving. Denne grensen er ofte høyere enn i

---

<sup>14</sup> Bergsåker 2003 s. 44

<sup>15</sup> Bergsåker 2003 s. 46

<sup>16</sup> Avhl. § 1-1 (1)

<sup>17</sup> Avhl. § 1-1a

<sup>18</sup> Bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nr. 43. Forkortet bufl.

<sup>19</sup> Forbrukerkjøpsloven av 26. juni 2002 nr. 34. Forkortet fkjl.

<sup>20</sup> "tidligere versjoner" i lovdats betalingstjeneste. Under Avhendingslova.

<sup>21</sup> Bergsåker 2003 s. 60

<sup>22</sup> Bergsåker 2003 s. 65 og 70

forbrukerforhold. I følge bransjens egne antagelser forekommer heving av kjøp kun i tilfeller der den ene parten har gått konkurs og misligholder betalingen.<sup>23</sup>

For forbrukerkjøp finnes det egne unntak fra fravikeligheten.

### 3.4 Deler av loven er fravikelig ved forbrukerkjøp

Det er visse unntak fra fravikeligheten ved forbrukerkjøp, jfr. § 1-2 (2). Det innebærer at noen av bestemmelsene ikke kan fravikes til kjøperens ugunst. Med dette menes at partene ikke kan inngå en avtale som gir kjøperen dårligere vilkår enn det loven oppstiller. Loven vil derfor være gjeldende selv om partene har inngått en kontrakt dersom kontrakten gir kjøperen dårligere rettigheter enn det lover gir han.

For det første kan ikke loven fravikes til ”...ugunst for kjøperen ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.” jfr. § 1-2 (2) Dette betyr at hele loven er ufravikelig der selger driver næring og kjøperen har kjøpt en bolig som er mindre enn ett år gammel. Dette er typisk for nybygg som kjøpes av eiendomsinvesteringsselskaper eller utbyggere. For det andre er det et bestemt utvalg av paragrafene i loven som er ufravikelige i alle andre tilfeller der kjøper er forbruker. Det er viktig å presisere at bestemmelsen i denne oppgaven, § 4-13, er en av de ufravikelige bestemmelsene ved forbrukerkjøp, jfr. § 1-2 2. ledd. Det vil si at det som kommer frem i denne oppgaven vil gjelde for alle forbrukere som kjøper eiendom i Norge.

Lovens ufravikelige regler gjelder kun ved avtaler som er inngått før mangelen oppdages. Etter at en kjøper oppdager en mangel kan han fritt avtale med selger hvordan dette skal løses. Partene kan for eksempel forhandle seg frem til et høyere prisavslag for å avtale at heving ikke skal kunne kreves.<sup>24</sup>

## 4 Rettskildebildet

Den primære rettskilden er ordlyden i avhendingslova § 4-13. Det spesielle med reglene for heving av kjøp av fast eiendom etter avhendingslova er at disse stammer fra gamle obligasjonsrettslige prinsipper og er gjennomgående like på alle obligasjonsrettslige områder. Språklig sett har man det samme vesentlighetskravet for heving i blant annet kjøpsloven<sup>25</sup>, bustadoppføringsloven<sup>26</sup> og i mange av næringslivets standardkontrakter<sup>27</sup>. Selv om ordlyden er lik vil jeg senere vurdere om innholdet i bestemmelsene er forskjellig. I denne besvarelsen kommer jeg derfor til å se hen til andre lover og forarbeider og praksisen til disse, for å kartlegge hva som ligger i ”vesentleg avtalebrot” etter avhendingslova.

---

<sup>23</sup> Telefonsamtaler og e-post med næringsmeglere og entreprisfirmaer.

<sup>24</sup> Bergsåker 2003 s. 72

<sup>25</sup> Lov fra 13. mai 1988 nr. 27. Forkortet Kjl. § 39

<sup>26</sup> Bustadoppføringsloven Lov av 13. juni 1997 nr. 43. Forkortet Bufl. § 34

<sup>27</sup> NS 8405:2008



Siden innholdet i begrepet ”vesentleg avtalebrot” er ikke regulert i loven, må jeg benytte andre kilder for å fastslå innholdet i regelen.

Etter at avhendingslova trådte i kraft i 1992 finner man stadig dommere som skriver at avhendingslova og dennes forarbeider kan benyttes på tvister om overdragelser fra før 1992. Blant annet skrev førstvoterende i Rt. 1999 s. 408 at det ”...ikke har så stor praktisk betydning at kjøpsloven ikke kommer direkte til anvendelse, da de sentrale bestemmelser i loven i stor grad er uttrykk for alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper”. I lagmannsretten skrev dommerne at avhendingslova kunne benyttes, selv om eiendomsovertakelsen skjedde før 1992, fordi det ”... ikke [var] grunn til å anta at løsningen ville blitt annerledes etter avhendingsloven enn etter de alminnelige kontraktsrettslige prinsipper retten har lagt til grunn, og som loven langt på vei er en kodifisering av.”<sup>28</sup> Dette innebærer at jeg, for å finne grensen for heving, kan se til praksis og kilder som er eldre enn den bestemmelsen jeg skal analysere.

I forarbeidene til loven ser man også at samspillet til kjøpsloven var viktig. Før avhendingslova trådte i kraft benyttet man gjerne kjøpsloven analogisk for saker om fast eiendom.<sup>29</sup> I forarbeidene var det likevel vurdert som best å ikke la kjøpsloven for løsørekjøp gjelde for fast eiendom.<sup>30</sup> Videre i forarbeidene til § 4-13<sup>31</sup> henvises det til det som står om ”vesentlig” under forarbeidene til § 4-3 som handler om forsinkelse. Det legges altså opp til en sammenheng i loven som innebærer at uttrykkene kan tolkes på samme måten.

Det kommer også frem av forarbeidene at den nordiske rettsenheten var svært viktig for lovfesting av kjøpsloven for løsørekjøp.<sup>32</sup> Noen momenter fra Sverige blir derfor trukket inn i min vurdering for heving av eiendomsskjøp. FN-konvensjonen for internasjonale løsørekjøp var bakgrunnen for vår kjøpslov av 1988. Vilkåret ”vesentlig avtalebrot” er også det samme som CISG sitt uttrykk ”fundamental breach”.

Misligholdsbeføyelser i forbindelse med fast eiendom er mye behandlet i rettspraksis, men det er på den annen side få høyesterettsdommer som tilkjenner heving. Etter alminnelige rettskildeprensipp har underrettspraksis mindre rettskildemessig vekt enn høyesterettsdommer. Men fast og langvarig praksis i underinstansene kan føre til at også dommer fra lavere instanser får betydning for senere praksis, såkalt prejudikatsverdi. Praksis rundt fast eiendom bygger på de samme momentene for heving. Det som forandrer seg er faktum, den konkrete vurderingen og vektingen av momentene. Det er derfor interessant for oppgaven å titte på lagmannsrettspraksis, og til dels tingrettspraksis, slik at man kan sammenligne vurderingen i flest mulige saker for å se hvordan momentene vektlegges og hva som skal til for å få heve et kjøp. Underrettspraksis er derfor av større betydning her enn på mange andre rettsområder.

---

<sup>28</sup> LB-1994-2126

<sup>29</sup> Ot.prp. nr 66 s. 11

<sup>30</sup> Ot.prp. nr 66 s. 12

<sup>31</sup> Ot.prp. nr 66 s. 108

<sup>32</sup> Ot.prp. nr. 66 s. 45

## 5 Reklamasjon

### 5.1 Absolutt reklamasjonsfrist

Det er et vilkår for å få heve at kjøper reklamerer i tide. Reklamasjon vil si å melde i fra om feil ved eiendommen. I følge avhendingslova § 4-19 (2) er den absolutte fristen for å reklamere fem år etter overtakelsen. Det vil si at kjøperen ikke kan gjøre misligholdsbeføyelsene gjeldende dersom han oppdager mangelen etter at det gått fem år. Typisk gjelder dette skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage, for eksempel råte og setningsskader som utvikler seg over tid og som man først oppdager ved renovering eller oppussing.<sup>33</sup>

### 5.2 Nøytral reklamasjon som melder fra om mangelen

I følge § 4-19 må man også melde fra om mangelen innen rimelig tid etter at den er oppdaget. Dette vil være en nøytral reklamasjon som ikke melder fra om hva slags misligholdsbeføyelse man krever.

”Rimeleg tid” er et skjønnspreget begrep som det er vanskelig å sette en bestemt tid på. Dersom lovgiverne hadde ønsket en helt klar grense ville de ha satt et eksakt antall dager slik som de har satt det eksakte antall fem år for absolutt grense. I forarbeidene står det at hva som er rimelig tid, beror på en konkret vurdering.<sup>34</sup> Det er altså meningen at rimelig tid skal kunne tilpasses for hva som er rimelig i de ulike sakene. Man må vurdere hvert enkelt tilfelle for seg og blant annet ta hensyn til hva slags undersøkelser kjøper må foreta seg før reklamasjonen skal meldes og hensynet til selgerens innrettelse.<sup>35</sup>

I Frostating lagmannsretts dom av 20. mars 2007 skrev dommeren at man ”... i forbrukerkjøp aksepterer en noe romsligere reklamasjonsfrist enn ved salg mellom profesjonelle.” Retten uttalte at begrunnelsen for dette er at forbrukere trenger bedre tid for å kunne kontakte fagkyndige for hjelp. Retten presiserte at vurderingen må foretas konkret i hver enkelt sak. Sakens kompleksitet og hvor mye som må undersøkes av sakkyndige vil få betydning.

I følge Rt. 2010 s. 103 skriver førstvoterende at tre måneder, som tidligere har vært hevdet er maksfristen, kan være litt for lenge. Kjøper bør ha kunnet skaffe sakkyndig forklaring innen den tid. Dette taler også hensynet til selgerens økonomi for.

### 5.3 Spesiell reklamasjon som melder fra om at kjøper ønsker å heve

Siden heving er en så alvorlig beføyelse som rammer selger hardt har § 4-13 (2) en særskilt regel om at kjøperen må melde fra om at han ønsker å heve innen rimelig tid etter å ha oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.<sup>36</sup> Dette er av hensyn til selgers innrettelse og at konsekvensene for selger blir større med tiden. Den spesielle reklamasjonen kan gjerne komme med en gang uten at man trenger å komme med en nøytral reklamasjon først.

<sup>33</sup> Jfr. Bla Rt. 1998 s. 1510 og LA-2006-121555

<sup>34</sup> Rt. 2010 s. 103

<sup>35</sup> Note (204) ved John Egil Bergem til kjøpsloven § 39. Rettsdata.no

<sup>36</sup> Rt. 1999 s. 408

I følge forarbeidene<sup>37</sup> kan ”rimelig tid” etter § 4-13 være en lenger frist enn etter § 4-19. Dette vil blant annet gjelde for saker der omstendighetene utvikler seg underveis. For eksempel kan det være saker der kjøper først har krevet prisavslag, men etter videre undersøkelser finner ut at mangelen er mer omfattende enn først antatt. Når det gjelder spesiell reklamasjon med melding om heving hender det at dette kommer lenge etter at nøytral reklamasjon kommer. Ofte vil grundigere undersøkelser avdekke stadig flere mangler som etter tid fører til at mangelen er så vesentlig at kjøper ønsker å heve. Dette skjedde blant annet i LH-2010-48839 der kjøperne først under tingsrettens behandling krevde heving. Manglene hadde i denne saken kommet frem etter hvert og først etter lang tid viste det seg å være så omfattende at kjøperne ønsket å heve. Reklamasjonen var rettidig.

I Rt.1999 s. 408 hadde kjøperen av en leilighet på Nordstrand forutsatt at det fulgte med garasje til leiligheten. Kjøperen sendte hevingserklæring til selgeren tre måneder etter at hun antageligvis fikk vite om mangelen, førstvoterende skrev at dette ”utvilsomt” var for sent. Tre måneder er altså utvilsomt for lang tid i et tilfelle der man lett kan oppdage mangelen.

Tiden frem til reklamasjon kan også brukes som moment i spørsmålet om det er rimelig etter en helhetsvurdering å heve kjøpet.<sup>38</sup> Dersom selger har fått god tid til å innrette seg etter salget og det tar lang tid før kjøper melder fra om feilen, kan dette tale mot heving. I Rt. 2010 s.710 kom Høyesterett til at drøye seks måneder fra overtagelse til reklamasjon ikke kunne være lenge nok til at det talte mot heving. Jeg kommer tilbake til dette i punkt 5.

#### 5.4 Unntak fra reklamasjonsfristen

Det finnes også unntak fra reklamasjonsfristen i de tilfeller der ”...seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru”, jfr. §§ 4-19 (3). Dette skjer imidlertid sjelden.

## 6 Vilkår for heving etter avhendingslova

I følge avhendingslova § 4-13 er vilkårene for å få heve et boligkjøp at man har kjøpt en eiendom som er i en slik stand at tilstanden innebærer et ”vesentleg avtalebrot”. Med ”avtalebrot” i § 4-13 menes mangel. Vilkårene for at det foreligger mangel følger av avhendingslova kapittel 3. Som Benestad Anderssen skriver<sup>39</sup>, så vil ikke alle mangler innebære at det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd. Min problemstilling går ut på å finne ut hva som ligger i ordet ”vesentleg”, altså hvor mye som skal til før man får heve kjøpet og hvordan dette vurderes. I det følgende forutsettes det derfor at det allerede er konstatert at det foreligger en mangel.

---

<sup>37</sup> Ot.prp. nr 66 s. 109

<sup>38</sup> Rt. 1998 s. 1510

<sup>39</sup> Benestad Andersen 2008 s. 293

Loven oppstiller ingen føringer på hva som ligger i ordet ”vesentleg”. Ordet bærer preg av å være et skjønnsbegrep der rettsanvenderen skal foreta en konkret helhetsvurdering av hva som vil gi en god løsning. Ordet ”vesentleg” er også et ord hvis innhold kan forandre seg med tiden<sup>40</sup> og bærer preg av å være en rettslig standard. En rettslig standard betyr nettopp at ordet eller uttrykket ikke har presist innhold og angir et ”skjønnsmessig grunnlag... for domstolenes avgjørelse av enkeltsaker”.<sup>41</sup> Hva som er ”vesentleg” i vår tid og under våre samfunnsforhold, vil kanskje ikke være vesentlig om 50 år. På grunn av begrepets uklarehet vil det være vanskelig å sette opp noen klare retningslinjer for hvor grensen for heving er.<sup>42</sup>

Den naturlige språklige forståelsen av ordlyden i vilkåret ”vesentleg” tilsier at det må foreligge en større og betydelig mangel. ”Vesentleg” avgrenser seg fra det som vil være ubetydelig og bagatellmessige mangler.<sup>43</sup> Man sier gjerne at mangelen må være ”kvalifisert” for at den skal være vesentlig.<sup>44</sup>

I forarbeidene<sup>45</sup> står det at ordet vesentlig innebærer ”...at ikkje eit kvart misleghald... skal gi grunnlag for heving.”. Det står videre at hva som er vesentlig må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle og at denne vurderingen må baseres på en rekke momenter. Forarbeidene sier altså at man må vurdere ordet ”vesentleg” konkret. En absolutt konklusjon på oppgaven vil derfor være umulig og feil i forhold til det skjønnsmessige begrepet ”vesentleg” og forarbeidenes føring for helhetsvurdering.

Videre står det i forarbeidene<sup>46</sup> at det må foretas en helhetsvurdering av om kjøperen har ”« skjellig grunn » til å seie seg fri frå avtala”. Med ”skjellig grunn” må man forstå en rimelig grunn. Forarbeidene sier at hva som er en skjellig grunn vil avhenge av den konkrete saken. Selv om det objektive avviket kan være likt i to saker, kan andre omstendigheter rundt kjøpet føre til at det i den ene saken er rimelig å si seg fra avtalen, mens i den andre ikke. Vurderingen må derfor baseres på alle momentene i saken. Forarbeidene gir derfor heller ikke svar på hvor grensen for heving går.

I rettspraksis er det presisert at det må foretas en konkret helhetsvurdering der alle relevante sider av saken kommer inn i vurderingen. I tråd med forarbeidene<sup>47</sup> uttaler førstvoterende i Hussoppdommen<sup>48</sup> at hevingsspørsmålet beror på om mangelen etter en helhetsvurdering må kunne betegnes som vesentlig. Hussoppdommen gjaldt spørsmål om heving av kjøp av et hus om var angrepet av ekte hussopp. Fra overdragelse til kjøperne fant ut av angrepet tok det seks år, uten at kjøper kunne bebreides for det lange tidsforløpet. Angrepet var omfattende og førte med seg utbedringskostnader på rundt 40 % av kjøpesummen. Selgerne hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt og sopproblemer og forsøkt å utbedre det før de solgte, derfor kunne de bebreides. Høyesterett kom til at

---

<sup>40</sup> Ot.prp. nr 66 s. 44

<sup>41</sup> Ot.prp. nr 66 s. 44 og Store Norske Leksikon ”rettslig standard” av Jon Gisle

<sup>42</sup> Bergsåker 2003 s. 331

<sup>43</sup> Knoph 2004 s. 310

<sup>44</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 293 som henviser til Krüger s. 403

<sup>45</sup> Ot.prp. nr 66 s. 98 jfr. s. 108

<sup>46</sup> Ot.prp. nr 66 s. 98

<sup>47</sup> Ot.prp. nr 66 s. 98

<sup>48</sup> Rt. 1998 s. 1510

prisavslag var mer rimelig på grunn av den lange tiden og fordi manglene kunne rettes. Førstvoterende skriver at kontraktsbruddet er vesentlig ”hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for – etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider – å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres.” Ikke bare må man vurdere hvert tilfelle konkret og basere det på en rekke momenter, men man må i tillegg komme frem til et rimelig resultat.

Jeg vil i det følgende gå gjennom de ulike momentene i hevingsvurderingen for å vurdere hva som må til for å kunne heve et eiendomskjøp. Forarbeider og rettspraksis har bygget opp en rekke momenter som kan være med i vurderingen. Dette er ikke en uttømmende liste, og det kan godt hende nye saker vil kreve nye momenter. Ved hevingsvurderingen skal både de subjektive og de objektive momentene vurderes.<sup>49</sup> En del av momentene vil påvirke hverandre og være basert på samme faktiske utgangspunkt, derfor vil enkelte emner komme inn i flere punkter. Dette er nødvendig for å se helheten i vurderingen.

## 7 Avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse

I dette avsnittet vil jeg vurdere hvilken betydning avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse har for hevingsvurderingen. Jeg vurderer vekten av det objektive avviket og dets karakter og omfang, før jeg i del 11 ser på hvilken betydning dette avviket har for kjøperen. Kjøperens forventning vil allikevel komme inn under dette punktet også, fordi avviket fra forventning får betydning for vurderingen av hva som er et vesentlig avvik.

Siden vi alt vet at forarbeidene til bestemmelsen om heving ved forsinkelse gjelder for mangel<sup>50</sup>, så kan vi trekke momentet om forsinkelsens varighet inn i mangelsvurderingen. Dette vil i denne sammenhengen tilsi alvorlighetsgraden av mangelen.

I Rt. 1998 s. 1510 skrev førstvoterende at ”[u]tgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse – dvs den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelens omfang.” Det er dermed mangelens karakter og omfang jeg vil vurdere i det følgende. Siden det objektive avviket også blir vurdert i forhold til det første villkåret for å få heve, nemlig om det foreligger en mangel, vil det være interessant å trekke mangelsvurderingen inn her for å se om den kan bidra til å kartlegge grensen for heving.

### 7.1 Hva skal til for at det foreligger mangel?

Hva som er en mangel er definert i avhl. § 3-1 som sier at en eiendom har en mangel dersom den ”...ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtala.” Det er den objektive forventningen til eiendommen som skal legges til grunn, altså hva kjøperen hadde grunn til å regne med å få.<sup>51</sup> De fleste kjøpekontrakter inneholder en klausul som sier at kjøper overtar boligen ”som den er”, ”as is” eller ”slik

<sup>49</sup> Ot.prp. nr 66 s. 98

<sup>50</sup> Jfr. kapittel 4 og Ot. prp. nr 66 s. 108

<sup>51</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 182

den var ved besiktigelsen”. Dette innebærer at man i utgangspunktet ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger en mangel. Unntaket for at det foreligger en mangel blir i disse tilfellene at eiendommen må være ”vesentleg ringare” enn det kjøper kunne ha regnet med jfr. § 3-9 2. punkt. For de fleste boligkjøp må det derfor være en vesentlig dårligere stand på eiendommen for at det skal foreligge en mangel. Jeg vil fokusere på mangelsvurderingen etter § 3-9 2. punktum fordi dette er den bestemmelsen som blir brukt i praksis og fordi den inneholder en sammenlignbar vurdering i forhold til ”vesentleg avtalebrot” i § 4-13.

”Som den er”-klausulen trenger ikke lenger å være så eksplisitt uttrykket. I følge tingrettsdommen RG 2001 s. 643 er ”som den er”-klausul den nye normalen som kjøper må regne med at gjelder, selv om den ikke nevnes i salgsoppgaven. Dette betyr at kjøper må regne med at han overtar risikoen ved salg, og at han dermed må undersøke eiendommen nøye før han legger inn bindende bud og inngår avtale.<sup>52</sup> Også etter alminnelige obligasjonsrettslige prinsipper går risikoen for tingen over på kjøperen ved overtagelse. Det er derfor grunn til å anta at tingrettsdommens utsagn kan tillegges betydning, til tross for at den rettskildemessige vekten i seg selv ikke er så stor, og at kjøperen må overta risikoen ved overtagelse uansett om det er en ”som den er”-klausul eller ikke.

### 7.1.1 Hva som menes med avvikets karakter i mangelsvurderingen

Med avvikets karakter menes hva slags type mangel det er. Dette kan for eksempel være forurensning på eiendommen<sup>53</sup>, radonstråling<sup>54</sup>, mangelfullt håndverk på badrom<sup>55</sup> eller ulovlig kloakktløp<sup>56</sup>. Alvorlighetsgraden på karakteren vil være med på å avgjøre om det foreligger en mangel.

Når eiendommen er solgt ”som den er” vil det ikke være avgjørende om eiendommen har forskriftsmangler fordi kjøperen har fått risikoen slik som eiendommen er.<sup>57</sup> Offentligrettslige krav er det kjøper som må undersøke med mindre selger kan bebreides for å holde informasjon tilbake. Dersom selger lyver om forskriftskrav og deres oppfyllelse kan kjøper kreve misligholdsbeføyelser etter avhl. § 3-8. I Baderomsdommen<sup>58</sup>, der retten kom til at det ikke var mangel etter avhendingslova selv om baderommet ikke var oppført etter forskriftene, skrev førstvoterende at offentligrettslige krav måtte bedømmes på samme måte som andre mangler i forhold til ”som den er”-klausulen.

Arealavvik etter § 3-3 er også en type mangel. Det finnes en del praksis på saker der eiendommen har et mindre areal enn det som er oppgitt i papirene. Man må her skille mellom to typer arealavvik. Det ene tilfellet er der kjøper får fremvist den riktige eiendommen fysisk sett og dette viser seg å være på færre kvadratmeter enn det som står i papirene. Et annet tilfelle er i de saker der kjøper får fremvist tomt som ikke er en del av

<sup>52</sup> Bergsåker 2003 s. 19 fotnote 4 henviser til dommen.

<sup>53</sup> LA-2004-11465

<sup>54</sup> LB-2008-053496

<sup>55</sup> LH-2010-048839

<sup>56</sup> LA-2002-464

<sup>57</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 294

<sup>58</sup> Rt. 2005 s. 1281

eiendommen, men for eksempel tilhører naboen. I avhendingslova § 3-3 står det at "[h]ar eieeigedomen mindre grunnareal (tomt) enn kjøparen har rekna med, er det likevel ikkje mangel utan at arealet er vesentleg mindre enn det som er opplyst av seljaren, eller seljaren har bore seg særleg klanderverdig åt." Dette innebærer at det er en høy terskel for at det skal foreligge mangel ved arealavvik. Det stilles også høye krav til kausalitet, altså at avviket har virket inn på avtalen. I følge forarbeidene er det "...ikkje berre spørsmål om avtale elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris."<sup>59</sup> Hvilken form for avvik det er har betydning for hevingsvurderingen som jeg vil komme tilbake til senere i punkt 7.

### 7.1.2 Hva som menes med avvikets omfang i mangelsvurderingen

I forbindelse med mangelsvurderingen blir også avvikets omfang vurdert. Omfang vil si hvor utbredt mangelen er og hvor store konsekvenser den har. I fast og langvaring rettspraksis har man ofte sett på avvikets omfang ved mangelsvurderingen som en prosentvis beregning av utbedringskostnadene i forhold til kjøpesummen.

Omfanget blir ofte uttrykt gjennom forholdsmessigheten mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen.<sup>60</sup> Dette regnes gjerne ut i prosent for å gi en oversikt og kalles gjerne prosentlæren.<sup>61</sup> Det har vært ulike oppfatninger om hvor vidt denne læren kan sies å fastlegge noen grense for hva som er mangel. Den blir brukt i Høyesterett som moment for å regne ut mangelens omfang. Anderssen<sup>62</sup> mener også at det er urovekkende at en stor andel underrettsdommer baserer mangelsvurderingen for mye på prosentlæren. I følge Lilleholt<sup>63</sup> er det ikke grunnlag for å vektlegge prosentlæren større vekt enn andre momenter.

Prosentlærens gjennomslagskraft har vært oppe for vurdering i Høyesterett. I Rt. 2010 s. 103, som handler om prisavslag ved mangel, sier førstvoterende at "[e]tter min oppfatning gir avvsningsrettdommen ikke grunnlag for å oppstille en generell norm om at utbedringskostnader som utgjør 3– 4 prosent av kjøpesummen, er tilstrekkelig til at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt" og at "...prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet [i § 3-9 2. punktum]... 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.

Avvsningsrettsdommen handler om et par som kjøpte en moderne leilighet på Skøyen til 6,2 millioner kroner. I stuen var det en vannskade som skyldtes lekkasje fra en takterrasse. Kjøperne var klar over skaden når de kjøpte, men på grunn av sen retting hevet de kjøpet. Kjøperne fikk konstatert at det forelå en mangel selv om avviket kun utgjorde 3,23 % av kjøpesummen, men ikke at det var "vesentleg avtalebrot" etter avhl. § 4-13. Momentene i

<sup>59</sup> Ot.prp. nr. 66 side 90 og Rt. 2003 s. 612

<sup>60</sup> Bla Rt. 2010 s. 103

<sup>61</sup> Jfr. bla. Rt. 2007 s. 1587, Rt.2010 s. 710, Rt. 2010 s. 103 og Rt. 2002 s. 1425

<sup>62</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 185

<sup>63</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 185

vurderingen vil jeg komme tilbake til flere steder i oppgaven.

Jeg bemerker at Høyesterett også kaller prosentatsen en ”veiledende terskel” noe som betyr at man fortsatt kan se på forholdsmessigheten for å vurdere omfanget av avviket. Man må allikevel analysere omstendighetene rundt tallene i beregningen der man ser på om kjøpesummen er høyere enn prisantydning og hvor stor del av summen som er pris på tomten, beliggenheten og utsikten.<sup>64</sup> Men man kan ikke trekke noen konklusjon på spørsmålet om verken mangel eller heving etter bare å ha sett på det prosentvise avviket.

Benestad Anderssen<sup>65</sup> kommer med en god bemerkning om hensynet mot en prosentlære. Han skriver at det ville være betenkelig dersom to identiske systemproduserte hus som har samme produksjonsfeil ikke skulle blitt vurdert likt bare fordi det ene huset ble satt opp i en sentral bytomt, mens det andre ble satt opp i en landlig kommune. Dersom prosentatsen da skulle være avgjørende kunne dette ført til at huseieren på landet fikk heve, mens han i byen ikke fikk. I LH-2010-048839 trakk lagmannsretten fra tomteverdien når de vurderte mangelens omfang. Dette er en praktisk løsning på problemet.

Allerede i ordet ”vesentleg” ligger det et selvsagt krav til en viss størrelse på avviket. Avviket må være større en uvesentlig. Det er helt rimelig at de minste bagatellene må være kjøpers risiko ellers kunne de kommet og hevdet mangler for riper i parketten og flassete vinduslister.<sup>66</sup>

### 7.1.3 Hvorfor man kan sammenligne § 3-9 2. punktum og § 4-13?

Vilkåret for at det foreligger en mangel etter § 3-9 2. punktum har lignende ordlyd som § 4-13 siden begge bestemmelsene har vilkår om at avviket (tilstanden eller avtalebruddet) må være ”vesentleg”. Det opprinnelige forslaget fra Sivillovbokutvalget til ordlyden i hevingsbestemmelsen sa at eiendommen måtte være ”...mykje ringare enn den skal vere...” for at kjøperen skulle få heve kjøpet.<sup>67</sup> Ordlyden ble isteden ”vesentleg avtalebrot”. I Ot.prp nr. 66 begrunnet de dagens ordlyd med ønske om sammenheng i misligholdsbestemmelsene i kjøpslovene, men de uttalte at dagens ordlyd ikke ville ha en annen betydning enn forslaget fra Sivillovbokutvalget.

Forarbeidene har i utgangspunktet tenkt at det skulle være lignende begrep for mangel ved ”som den er”-salg som for hevingsrett og skriver at det ikke skal innebære noen realitetsforskjell i de to begrepene. Men i innhold skal det allikevel være en strengere vurdering for å få heve enn for at skal foreligge en mangel etter § 3-9 2. punktum.

Ved hevingsvurderingen skal man etter forarbeidene og rettspraksis foreta en helhetsvurdering av hva som er rimelig. Etter § 3-9 2. punktum skal man foreta en objektiv vurdering av mangelens karakter og omfang, og vurdere om dette objektivt sett gjør eiendommen ”vesentleg ringare”. Mangelsvurderingen kan altså bare sammenlignes med en liten del av den store vesentlighetsvurderingen for heving. Dette er mangelens

---

<sup>64</sup> Bergsåker s. 171-172

<sup>65</sup> Benestad Anderssen 2002 s. 68

<sup>66</sup> Benestad Anderssen 2002 s. 69

<sup>67</sup> Ot. prp. nr. 66 s. 44 som viser til NOU 1979:48 s.46. Også fra Benestad Anderssen 2008 s. 239



karakter og omfang.

I følge forarbeidene til avhl. § 3-9 2. punktum må avviket innebære et ”utvilsomt” misforhold dersom det skal kunne karakteriseres som ”vesentleg ringare”.<sup>68</sup> Tolkningen av ”vesentleg” som ”utvilsomt” misforhold må kunne trekkes inn i hevingsvurderingen. Dette er interessant fordi terskelen for mangel er lavere enn for å heve. Man kan dermed se hen til forskjellene mellom bestemmelsene for å vurdere hvordan ”vesentleg” skal vurderes i § 4-13.

#### 7.1.4 Eksempler på skille mellom § 3-9 2. punktum og § 4-13

I Avvisningsrettsdommen<sup>69</sup> kom Høyesterett til at det forelå en mangel etter § 3-9 2. punktum uten at det forelå hevingsrett. Mangelen medførte altså at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne ha regnet med. Men når retten skulle vurdere hevingsspørsmålet kom de til at mangelen ikke var så vesentlig at det ga grunnlag for heving. Førstvoterende skrev at ”[v]esentlighetskriteriet i § 4-13 er et strengere kriterium enn vesentlighetskriteriet i § 3-9, som jeg under tvil har ansett oppfylt.”

En tilsvarende uttalelse finner vi også i LB 2006-004141 hvor dommeren skrev at ”[d]et bemerkes for øvrig at det ikke uten videre foreligger et vesentlig avtalebrudd selv om vesentlighetskriteriet i avhendingslova § 3-9 annet punktum er oppfylt.” I henhold til det ovennevnte kan vi dermed slutte at etter at vi har konstatert at det foreligger en mangel etter § 3-9 2. punktum, må vi fortsatt gå inn i § 4-13 og vurdere om det etter en helhetsvurderingen foreligger et ”vesentleg mislighald” som gir kjøperen ”rimelig grunn”<sup>70</sup> til å si seg fri fra avtalen. Terskelen for heving er derfor høyere enn terskelen for at det foreligger mangel.

Benestad Anderssen og Krüger skriver også om dette. Anderssen skriver at ikke et hvert avtalebrudd kan gi grunnlag for heving.<sup>71</sup> Som Krüger skriver, så må avtalebruddet være ”kvalifisert”.<sup>72</sup> Med dette menes at man må ha et grovt avtalebrudd for å kunne heve. Det er ikke nok at det er et avtalebrudd etter mangelsbestemmelsene, men det må være et avtalebrudd av en mer inngående karakter.

## 7.2 Kan man bruke mangelsvurderingen som hjelpemiddel for hevingsvurdering?

Etter Rt. 2010 s. 103 kan man som sagt ikke oppstille noen klar grense for hvor stort avviket må være for at det foreligger en mangel. Dette innebærer at man heller ikke kan sette noen prosentgrense for hvor stort avviket må være for at man skal kunne heve. Det man kan benytte prosentberegningen til er å se på hvor stort omfanget er, slik at man kan trekke dette inn i vurderingen av mangelen. Dersom vi først ser på tersklene for mangel etter §§ 3-1 og 3-9 2. punktum og terskelen for å heve i sammenheng kan vi tenke oss at den første terskelen man overskrider er i § 3-1-tilfellene. I disse tilfellene har ikke selger

---

<sup>68</sup> Ot. prp. nr. 66 s. 92

<sup>69</sup> Rt. 2007 s. 1587

<sup>70</sup> Rt. 1998 s. 1510

<sup>71</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 293

<sup>72</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 293 som henviser til Krüger s. 403

gitt noe ”som den er”-forbehold. Her foreligger der altså mangel dersom eiendommens standard er lavere enn kjøpers berettigede forventning i forhold til kjøpekontrakt og forholdene ellers. Den andre terskelen er i de tilfellene der selger har gitt ”som den er”-forbehold. Her er utgangspunktet at det ikke foreligger mangel. Terskelen for at det er mangel blir da at avviket må gjøre eiendommen ”vesentlig ringare”. Dette krever mer avvik enn for § 3-1-mangler. Hevingsterskelen ligger enda høyere enn dette og krever en helhetsvurdering av hva som gir rimelig resultat der det foreligger et vesentlig avtalebrudd. Man kan i alle fall fastslå at terskelen for heving dermed ligger høyere enn terskelen for mangel.<sup>73</sup>

### 7.2.1 Avvikets karakter i hevingsvurderingen

Om karakteren skrev førstvoterende i Hussoppdommen<sup>74</sup> at hussoppen var ”alvorlig”, kunne være svært ”skadelig”, at den var ”aggressiv” og spredte seg fort. Høyesterett karakteriserer avviket og forsøker å vurdere arten av den. Når man går inn og vurderer mangelens karakter under hevingsvurderingen har man allerede fastslått at det foreligger et avvik som etter vurdering av dens karakter og omfang er en mangel. Det blir derfor en slags dobbel vurdering av dette punktet. Men under hevingsvurderingen ser man mer på mangelens karakter og omfang i forhold til hva kjøperen hadde forventet og hva slags betydning mangelen vil få for kjøperen.

I motsetning til mangelsvurderingen der man ser på det objektive vil man ved heving foreta en helhetsvurdering der også de andre momentene kommer inn. I LA-2004-11465 var grunnen på tomten til et bolighus forurenset med olje. Selv om ekspertene sa at den lave konsentrasjonen av forurensning som forelå på eiendommen bare ga ”...grunn til bekymring for helserisiko ved omfattende eksponering...” trakk retten det frem som moment og skrev at selv om det ikke var bevist helseskadelig, så ville det være rasjonelt å legge vekt på dette fordi det vil tillegges vekt på markedet. Dette vil også ha sammenheng med det subjektive momentet, betydning for kjøperen, fordi kjøperen ofte vil være mer bekymret enn det som påvises av målingene av helseskade. Spesielt for barnefamilier vil det sjelden være aktuelt å ta sjansen på helsefare selv om eksperter mener det er liten risiko. Sammen med betydning for kjøper vil dette derfor være et viktig moment. I denne saken fikk kjøper heve selv om risikoen ikke var betydelig. Konklusjonen var også basert på bebreidelse fordi selger hadde unnlatt å gi informasjon om forurensningen.

I THALD-2007-25484 fikk kjøperne av en bolig heve fordi det blant annet forelå svært alvorlig utbredelse av råte som hadde gitt kjøperne store helseproblemer i form av allergi. Selger måtte i lagmannsretten<sup>75</sup> også betale for legeutgiftene familien hadde hatt. Vi ser at dersom karakteren av avviket er helseskadelig får dette betydning for vurderingen. Dette må også ses i sammenheng med betydningen for kjøper, som jeg kommer tilbake til i punkt 11.

På samme måte som forskriftsmangel ikke er grunn nok til at der foreligger mangel, så er det heller ikke særskilt grunn for å få heve.<sup>76</sup>

---

<sup>73</sup> Benestad Anderssen 2002 s. 35 figur 2

<sup>74</sup> Rt.1998 s. 1510

<sup>75</sup> LB-2008-410

<sup>76</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 294 og Baderomsdommen Rt. 2005 s. 1281

I LA–2004–13509 fikk kjøperen av en fritidseiendom heve fordi han hadde blitt fortalt at en nærliggende badeplass tilhørte tomten. Lagmannsretten baserte dette på avhl. § 3-7 om mangelfulle opplysninger. Mangelen i dette tilfelle var mangel på informasjon, men det var også mangel på en badeplass han trodde han hadde kjøpt, jfr. § 3-3. Her fikk kjøperen en forventning og forespeiling om areal som ikke tilhørte tomten. Dette var nok til å få heve. Det har også betydning for arealsvikt at det ikke kan avhjelpest med prisavslag med mindre den forventede tomten ikke er til salgs. Man kan trekke en parallell fra dette til det jeg skrev over om mangel basert på arealavvik. I denne dommen hadde kjøperen blitt vist et areal som ikke hørte til eiendommen. Dette hadde gitt kjøperen en forventning om hva han kjøpte som ikke samsvarte med virkeligheten, noe som førte til at han fikk heve.

Vekten av avvikets karakter henger sammen med betydningen for kjøper. Dersom mangelen for eksempel er av helseskadelig karakter eller plager familien i en særlig høy grad, så vil dette tillegges stor vekt dersom det er rimelig at kjøperne føler stort ubehag. Spesielt trekker retten frem i flere saker om familien er i etableringsfasen og dermed trenger mer ryddige tilstander å forholde seg til.<sup>77</sup> Dersom mangelens karakter ikke er så alvorlig og lett kan repareres vil det være nærmere å rette den. Men dersom mangelen krever særskilt mye utbedring vil ulempen ved å avhjelpe mangelen også spille inn og tilsi at man ikke trenger å godta retting. I Høyesterettsdommen fra sommeren 2010<sup>78</sup> var manglene mulige å bøte på, men siden forventningene til kjøperen hadde vært så høye var avviket så stort i forhold til kjøpers forventning at han fikk heve kjøpet. Man må derfor også vurdere mangelens art og omfang i forhold til forventning slik at det blir en subjektiv rimelighetsvurdering. Dette kommer jeg tilbake til i punkt 10.

### 7.2.2 Avvikets omfang i hevingsvurderingen

I Rt. 1998 s. 1510, Hussoppdommen, skriver førstvoterende at et av de fremste momentene er det objektive avviket og dettes karakter og omfang. Førstvoterende går inn og vurderer omfanget av avviket og sier at dette skal vurderes ut i fra overtagelsestidspunktet, men siden det i denne saken hadde utviklet seg fra noe som forelå før overtakelsen, så ble det vurdert fra det tidspunktet kjøperne oppdaget mangelen. Vurderingen av omfanget består av å vurdere hvor utbredt soppen var, hvilke skader og konsekvenser det bringer med seg og omkostningene på å utbedre mangelen.

Prosentlæren fra mangelsvurderingen blir i utbredt grad brukt også som vurdering av omfanget på mangelen i hevingssspørsmålet. Ved mangel har det vært hevdet at avviket må ligge på 5-6 %, mens det for heving må ligge på rundt 15 %.<sup>79</sup> Høyesterett sa i fjor at man ikke lenger kan sette opp noen slik grense. Vi kan benytte prosentberegning som et hjelpemiddel for å se hvor stort avviket er, men ikke for å måle hvor stort avviket må være for å være vesentlig.<sup>80</sup> Avviket må være stort og ha en karakter og et omfang som gjør det så graverende at det kan kalles vesentlig. Men selv om avviket er stort vil ikke dette i seg selv være nok dersom det er andre momenter som er sterkere og disse taler mot heving. I Hussoppdommen der avviket var 40 % fikk ikke kjøperne heve selv om

---

<sup>77</sup> Bla LH-2010-048839

<sup>78</sup> Rt. 2010 s. 710

<sup>79</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 295

<sup>80</sup> Rt. 2010 s. 103 og Rt. 2010 s. 710

mangelen kunne kalles vesentlig. Det viktigste momentet var at det var gått så lang tid og mangelen kunne rettes og avhjelpes med et prisavslag. Slik førstvoterende skrev i Hussoppdommen skal det ut fra en helhetsvurdering fremstå som rimelig å heve avtalen. Ett enkelt moment kan derfor ikke være alene om å gjøre det rimelig uten at man har vurdert de andre elementene i saken også.

Man ser på rettspraksis at et avvik på 35 % i Rt. 2010 s. 710 ga rett til heving, mens et avvik på 40 % i Hussoppdommen ikke ga rett på heving, men prisavslag. Det er også verdt å nevne at prosentsatsens på avviket ikke bemerkes i hussoppdommen. Der vurderer de avvikets karakter og omfang, men de går ikke like langt inn på forholdet mellom avviket og kjøpesummen som i andre dommer der de utdyper prosentavviket. Hussoppdommen legger mer vekt på andre momenter i vurderingen som jeg kommer tilbake til under.

I LB-2009-037912 fikk kjøperen av en enebolig rett til å heve kjøpet. Selger hadde hatt syv hunder som i et stort omfang hadde urinert inne slik at det var trengt ned i gulvkonstruksjon og inn i vegger, lister og dører slik at det luktet urin i hovedetasjen. Utbedringskostnadene kom bare på 20 % av kjøpesummen, men lagmannsretten kalte mangelen for vesentlige. De la vekt på at "...en mangel av en svært uvanlig art, som innebærer et markant avvik fra det en kjøper av en boligeiendom har grunn til å forvente." Lagmannsretten la også vekt på at "...utbedringen av manglene forutsetter omfattende og tidkrevende arbeider, som innebærer at Grønseth [kjøper] i alle fall i deler av utbedringsperioden vil måtte bo et annet sted." Vi ser i denne saken at mangelens omfang ikke får større vekt enn andre momenter, slik at prosentlæren ikke får avgjørende betydning i helhetsvurderingen. Et ekstra moment som ble tillagt vekt var at selger ikke hadde opplyst om hundeholdet. Dette var ikke svikaktig, men retten sa at det ble mer nærliggende å gi kjøper rett til å heve i dette tilfellet enn om selger ikke hadde vært å bebreide.<sup>81</sup>

I Rt. 2010 s. 710 skrev førstvoterende at han ikke ville bruke tid på å gå inn på mulig usikkerhet og andre ulemper for kjøper fordi "[m]anglenes karakter og omfang er uansett vektige momenter ved helhetsvurderingen av om kjøpet kan heves."<sup>82</sup> Dette tilsier at dersom avviket er alvorlig nok trenger ikke de andre momentene være så sterke.

Man kan se for seg vesentlighetskriterier eller hva som er "rimelig" som et kakediagram som må fylles. Hele kaken må etter en helhetsvurdering bli fargelagt for at det skal være vesentlig, men det spiller ikke så stor rolle hvilke momenter som er med i fargeleggingen. Enten kan mangelens karakter fylle opp mesteparten av kaken og man trenger da kun noen småmomenter til å fylle opp resten, eller man kan ha mange mindre momenter som til sammen med et mindre avvik blir tilstrekkelig.

Man ser for eksempel i en rekke lagmannsrettsdommer<sup>83</sup> at avviket ofte kun er rundt 15-20 %. I disse sakene legger man gjerne vekt på at det er mye å bebreide selger. Selgers skyld blir på denne måten med å fargelegge større deler av kaken slik at den etter en totalvurdering har blitt 100 % fargelagt. I en sak der det er få andre momenter som taler

---

<sup>81</sup> Mer om skyld i punkt 14

<sup>82</sup> Rt. 2010 s. 710

<sup>83</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 295 og bla. LB-2004-055328 og LB-2009-037912

for heving må mangelen være av svært grov karakter for å tilkjenne heving. Slik vi så i Hussoppdommen<sup>84</sup> der avviket var 40 %, men allikevel ikke ga heving fordi prisavslag kunne avhjelpe ubalansen.

I Hussoppdommen kan man også se på vurderingen som en vekt der avviket i dette tilfellet var et moment som talte for heving, mens de andre momentene som talte i favør av prisavslag ble mer tungtveiende slik at denne siden av vektskålen til slutt ble tyngst. Men først og fremst blir det avgjørende om dette avviket har stor betydning for kjøperen, for eksempel om han vil rammes hardt av en utbedring av avviket, og om han kan få en adekvat løsning både økonomisk og faktisk.

I en lagmannsrettsdom<sup>85</sup> fra desember 2010 fikk kjøperne av en stor enebolig i Tromsø heve kjøpet. Dommeren skriver at ”[u]tgangspunktet og det sentrale moment i vesentlighetsvurderingen vil være den objektive mangel ved eiendommen, og da både mangelens karakter og omfang.” Men her trekker de frem Rt. 2010 s. 710 og tar til etterretning at man ikke lengre skal benytte noen prosentlære. Poenget med ikke lengre å ha noen prosentlære må være at man ikke bare kan se på et forholdsmessig tall på manglene, men må se manglene i sammenheng med boligens standard og forventning til feilfrihet. I denne lagmannsrettsdommen hadde kjøperne kjøpt et fire år gammelt hus til 9,2 millioner i Tromsø. De omfattende manglene som da forelå, i form av lekkasjer i alle vinduer, mangler med gulv og flere av badene blir da så omfattende i forhold til forventning ved et nytt hus at det taler for heving. Lagmannsretten trekker allikevel inn beløpet på utbedringskostnadene og konkluderer med at disse ”...i seg selv tilsier at manglene er betydelige.” På denne måten mener jeg at de legger mye vekt på mangelens økonomiske verdi. De sier så at man deretter må vurdere om et prisavslag kan jevne ut den økonomiske ubalansen.

Benestad Anderssen skriver på side 295 i kommentarutgaven til avhendingslova at prosentlæren kan være et hjelpemiddel ved hevingsvurderingen, men at en slik kvantitativ vurdering ikke må ha avgjørende vekt. Han skriver videre at avviket i prosent uansett må være mye høyere for heving enn for mangel. Etter at han har studert lagmannsrettspraksis så mener han det ligger på rundt 15-20 %. Etter den nyeste høyesterettsdommen er det nå klart at man ikke kan oppstille en så klar grense, men den kan fungere som en veileder for hva som er et stort omfang. Det er allikevel ikke til hinder om mangelen ligger under grensen som prosentlæren har stipulert dersom det etter en totalvurdering blir rimelig at kjøperen får heve. På samme måte kan heving bli urimelig fordi prisavslag er adekvat misligholdsbeføyelse selv om avviket er så stort som 40 %, slik det var i Hussoppdommen.

Avviket har i lang tid fått svært stor vekt i rettspraksis og litteratur. Læren om at et avvik på en viss størrelse skulle gi klare holdepunkter for heving eller ei har ikke lengre fotfeste etter 2010 dommen.<sup>86</sup> Selv ett og samme avvik kan gi ulike utslag i to forskjellige saker dersom forholdene forøvrig skiller seg fra hverandre. For eksempel avviket i Hussoppdommen<sup>87</sup> på 40 % ga ikke rett til heving, mens mindre alvorlige spredninger av

---

<sup>84</sup> Rt. 1998 s. 1510

<sup>85</sup> LH-2010-48839

<sup>86</sup> Rt. 2010 s. 103 og Rt. 2010 s. 710

<sup>87</sup> Rt. 1998 s. 1510

hussopp har gitt hevingsrett i andre saker<sup>88</sup>. Det objektive avviket må være vesentlig, men dette har ikke selvstendig avgjørende vekt i vurderingen. Det kan virke som om momentet har fått en noe større vekt enn fortjent i enkelte tidligere saker der de har lagt stor vekt på det prosentvise avviket. Vi kan i dag trekke den slutning at det prosentvise avviket ikke må få avgjørende betydning.

Jeg mener man kan konkludere med at avviket er et svært tungt moment som skal ha mye å si dersom det er stort.

### 7.3 Kumulering av alle mangler ved eiendommen

Når vi skal vurdere mangelens karakter og omfang må man se alle manglene samlet sett.<sup>89</sup> Det kan hende at man står ovenfor en sak der det foreligger mange små mangler som isolert sett ikke ville vært vesentlige slik at de ikke ville være nok til å kunne si seg fri fra avtalen. Men dersom det finnes mange slike småfeil kan disse til sammen bli en så stor byrde for kjøper at det blir rimelig at han får heve kjøpet. Dette følger også av at det i følge forarbeidene og rettspraksis skal foretas en helhetsvurdering når man avgjør om kjøpet kan heves. En helhetsvurdering forutsetter nettopp at alle mangler må ses i sammenheng.

## 8 Avtalen og omstendighetene rundt avtalen

I følge forarbeidene<sup>90</sup> vurderer man også "...avtala og omstende rundt denne..." i vurderingen av om det foreligger et vesentlig avtalebrudd. Etter en naturlig språklig forståelse av ordlyden betyr "avtala og omstende rundt" den informasjon som kommer frem av blant annet kontrakt, prospekt, markedsføring og det som selger eller megler har sagt og vist på visning. Det er avviket fra dette som vil være grunnlag for hva som er vesentlig mangel.

### 8.1 Forventning til eiendommen

Forholdet rundt forventningen til kjøper kommer inn i flere deler av besvarelsen. Det er viktig å behandle forventningen i forhold til markedsføring og de andre omstendighetene rundt salget også fordi det er dette som skaper forventning hos kjøper. Dersom den forventningen som er skapt av "avtala og omstende rundt" ikke samsvarer med det eiendommen representerer, er det et moment for heving.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 710 trukket frem ulike momenter som kan skape forventning hos kjøperen. Denne saken gjaldt heving av kjøp av en moderne leilighet som var markedsført som "...betydelig modernisert senere årene og holder høy standard...[og er i en] klasse for seg...". Leiligheten var i en høy prisklasse og kjøper hadde gitt uttrykk for at han ønsket en problemfri leilighet uten oppussingsbehov. Leiligheten viste seg

---

<sup>88</sup> Slik som i LB-2010-1442

<sup>89</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 295

<sup>90</sup> Ot.prp. nr 66 s. 98

imidlertid å ha behov for oppgraderingen til en verdi tilsvarende 35 % av kjøpesummen. Førstvoterende trakk frem boligens alder, pris og hvordan den er markedsført som faktorer som kan skape en berettiget forventning hos kjøper. Høyesterett mente at dette var store brudd på kjøpers forventning, særlig fordi kjøper hadde gitt uttrykk for at han ønsket en problemfri leilighet. Dette var derfor et sterkt moment som fikk stor betydning i konklusjonen som ga rett til heving.

I 2010 s. 103 vurderes forventning i forhold til alder og standard. Denne saken gjaldt prisavslag etter avhendingslova § 4-12, men den kommer med en rekke uttalelser om avvik fra forventning og kontrakt som har betydning for hevingsvurderingen. Førstvoterende skriver at "...forventningene til feilfrihet ...er større ved overtakelse av en ny bolig av høy standard enn ved overtakelse av et eldre hus som er bygget på et tidspunkt med andre bygningstekniske krav og med en annen håndverksskikk." Ikke alle avvik fra forventning får dermed samme betydning og vi ser at forventningen må være berettiget i forhold til kjøpets karakter. Hva som er kjøpers berettigede forventning vil baseres på ulike momenter. Det som er opplyst i salgspapirer og kontrakt vil for det første fortelle hva han har berettiget forventning om. Der opplysninger har endret seg underveis må man vurdere konkret hvilke opplysninger som skal legges til grunn. Kjøper må ha fått tilgang og opplysning om de endrede forhold. Det vil være vesentlig om opplysningene har kommet frem i kontrakten eller andre dokumenter som kjøper kan forventes å ha lest grundig. Dersom endringen kun har skjedd muntlig vil det være mindre tungtveiende moment fordi man da ikke kan vite sikkert om kjøper har fått opplysningen.<sup>91</sup>

Prisantydningen vil også være relevant for vurderingen av kjøpers forventning. Prisantydning er mer egnet for vurderingen enn kjøpesummen, fordi prisantydningen sier noe om selgers syn på boligens tilstand og verdi. Dersom man hadde lagt salgssummen til grunn vil budrunden kunne sette prisen høyere enn det selger gir uttrykk for at er boligens stand.<sup>92</sup> Det er ikke rimelig at det er kjøpergruppens budgivning som skal sette listen for hva som kan forventes av boligens reelle verdi.

Prisen kan også ha blitt påvirket av beliggenheten i positiv eller negativ retning. Det innebærer at man kan ha betalt mye for et dårlig hus dersom det ligger bra til, eller motsatt. Prisen på boligen må derfor ikke vektlegges uten analyse.<sup>93</sup> I sak LH-2010-48839 fikk kjøperne av en bolig til 9,2 millioner heve kjøpet. I denne saken tok retten stilling til tomteverdien i vurderingen av omfanget på manglene. Siden tomten i seg selv var verdt om lag 2,2 millioner ble husets verdi vurdert for seg i forhold til manglene.

Alderen på boligen vil også være et relevant moment. Der man kjøper et eldre hus må man forvente at det har noe mer mangler enn dersom man kjøper et nytt hus. Man må også vurdere forventningen i forhold til den prisen man betaler. Dersom man er heldig med prisen og prisantydningen også er lav må man tenke at det kanskje vil være enkelte ting som må utbedres. Men dersom man kjøper et hus som har høy pris kan man kanskje forvente mer. Her er teorien litt uenige ettersom prisen kan være gitt av markedet for eksempel gjennom en heftig budrunde.<sup>94</sup>

---

<sup>91</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 175

<sup>92</sup> Bergsåker 2003 s. 171

<sup>93</sup> Bergsåker 2003 s. 172

<sup>94</sup> Bergsåker 2003 s. 171-172

Hvilke forventninger kjøper får fra visningen har også betydning. I LA-2004-013509 fikk kjøper forespeilet i prospekt og av megler på visningen at badeplassen som lå nedenfor huset tilhørte tomten. Her var kjøpers forventning til eiendommens tilhørende badestrand høy. Da badestranden viste seg å tilhøre naboen ble avviket fra forventning så stor at han ikke lenger ønsker eiendommen. Kjøper fikk derfor heve da badeplassen hadde vært en forutsetning for at han ønsket feriehuset.

## 8.2 Forventningen må være berettiget

Jeg vil gå nærmere inn på betydningen av markedsføring med et konkret eksempel fra kommentarutgaven til avhendingsloven. Benestad Anderssen<sup>95</sup> skriver at dersom en eiendom er solgt med ”midnattssol hele året”<sup>96</sup> så skal mangelen vurderes ut i fra denne påstanden. Det kan stilles spørsmål til hvordan domstolene ville bedømt en slik sak.

Benestad henviser til EpiLight-dommen Rt. 2005 s. 257 avsnitt 39 som rettslig argument. I EpiLight-dommen får kjøperen av et hårfjerningsapparat rett til å heve kjøpet fordi apparatet ikke fungerer slik markedsføringen lover. Kjøperen var en gründer med utdanning som sykepleier og radiograf som skulle benytte apparatet i skjønnhetssalongen hun drev. På grunnlag av hennes bakgrunn hadde hun mer kunnskap om hårfjerning enn gjennomsnittet i befolkningen, allikevel ble hun lurt.

Det som skiller påstanden i EpiLight-dommen fra Benestad sitt eksempel er at den påstanden som kom i markedsføringen til dette apparatet kan lure kjøperen uten at man kan karakterisere kjøperen som urimelig naiv eller ufornuftig. I markedsføringen ble det sagt at apparatet var ”«[a] revolutionary alternative to other hair removal methods», og at apparatet behandler alle hårfarger. Det heter videre at apparatet har ”proven clinical results.” Det at apparatet faktisk fjerner mørke hår gjør det enda lettere for kjøperen å få en forventning. Høyesterett skriver at ”...omtalen av apparatets egenskaper er i strid med fysikkens lover, idet grått og hvitt hår, som ikke inneholder melanin, ifølge de sakkyndige ikke kan fjernes ved lysbehandling.” Høyesterett skriver at det avgjørende ikke er hva som er fysisk mulig, men hva som fremgår av avtalen. Derfor fikk hun heve kjøpet. Det er allikevel stor forskjell på Benestad Anderssen sitt eksempel og denne saken, da markedsføringen i EpiLight-dommen lett kan skape en berettiget forventning hos alle som leser annonsen og det kun er sakkyndige som forstår at det ikke kan stemme.

Annen rettspraksis er også av interesse. I Bodumdommen<sup>97</sup>, som gjelder heving av aksjekjøp, skrev høyesterett at man kan ha grunn til å heve dersom man ikke fikk ”det man **med rimelighet kunne forvente** å få”. Selv om familien som kjøper tomten med midnattssol synes det hadde vært deilig med sol hele døgnet hele året, så kan de ikke med rimelighet forvente dette fordi de og alle andre oppgående mennesker vet at dette er fysisk umulig. Det skiller seg klart fra EpiLight-dommen fordi kosmetikkbransjen stadig lover færre rynker og mindre hår og noen av disse produktene også til tider får beviselige resultater. Det er derfor ikke like selvsagt at EpiLight ikke skulle fungere slik som markedsføringen ga uttrykk for. I EpiLight-saken vil man kunne si det er rimelig å

---

<sup>95</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 294

<sup>96</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 294

<sup>97</sup> Rt 2002 s. 1110 og Benestad Anderssen 2008 s. 294



forvente at den overbevisende markedsføringen stemmer med mindre man har særskilt teknisk kunnskap. Noen modifikasjoner må det derfor være i påstanden om at man skal ta utgangspunkt i all markedsføring av boligen.

Man må etter Bodumdommen<sup>98</sup> kunne anta at det gjelder et allment krav om at forventingen må være rimelig. Eksempelet med midnattssol ville kanskje vært annerledes dersom man som nordmann markedsførte et feriehus i Lofoten til en spanjol. En spanjol ville nok kanskje kunne sies å ha blitt skapt en berettiget forventning fordi deres bilde av Norge i enkelte tilfeller er isbjørn og midnattssol. Slik markedsføring innebærer også culpa, noe som tilsier en lavere terskel for å heve, jfr. punkt 14.

Jeg stiller meg i tvil til om domstolene ville anerkjent et slikt avvik som mangel fordi det er helt selvsagt at man ikke kan ha midnattssol i mer enn sommerhalvåret i de nordligste delene av Norge. En slik naturlig og vitenskaplig begrensing som er i alles kunnskap kan ikke sies å ha påvirket kjøpet og vil ikke kunne tillegges vekt.

### 8.3 Oppsummering om vekten av avtalen og omstendighetene rundt

Avtalen og omstendighetene rundt denne vil ha avgjørende betydning for om det foreligger et vesentlig avtalebrudd fordi det er avviket fra den berettigede forventning skapt av avtalen og omstendighetene som er grunnlag for hevingsvurderingen. Forventningene som skapes fra markedsføring og lignende må allikevel være berettiget. Men her stilles det ikke strenge krav til kjøperne. Dersom huset markedsføres som strøket og oppgradert, slik det ble i Rt. 2010 s. 710, kan kjøperen legge dette til grunn som sin forventning og avviket må vurderes ut i fra dette. Hensynet bak dette er at kjøperen skal kunne stole på det som kommer fram av avtalen og markedsføringen. Det er denne informasjonen som ligger til grunn når han signerer kontrakten så eiendommen må stemme med det han har blitt forespeilet. Det preventive hensynet taler også for dette fordi selger ikke skal kunne markedsføre gull og grønne skoger dersom dette ikke stemmer.

## 9 Usikkerhet om mangelens omfang og konsekvenser

Dersom det er usikkerhet rundt omfanget av mangelen eller konsekvensene av mangelen kan dette være et moment for å få heve. Begrunnelsen er at dersom mangelen kan være større enn det man til nå har oppdaget kan dette føre til en vesentlig større mangel etter at saken er avsluttet og mangelens omfang kommer til syne.

Dette momentet kan ikke virke alene, men må være et tilleggsmoment i de sakene der mangelen i seg selv ikke er stor nok, men det er usikkert om mangelen kan bli større. Man kan derfor ikke heve kjøpet bare fordi man er redd for at en bolig har store mangler. Vi kan først se på rettspraksis for saker der usikkerhet har blitt tillagt vekt i hevingsvurderingen.

---

<sup>98</sup> Rt. 2002 s. 1110

I RG 2000 s. 771 ble det lagt vekt på at det var ”en ikke ubetydelig risiko for at boligen lider av ytterligere skjulte bygningsmessige feil”<sup>99</sup> og i LA-2004-11465, som gjaldt forurenset grunn, skrev dommeren at det ikke er ”... spesielt urasjonelt å legge vekt på slike forhold sammenlignet med andre følelsespregede kvaliteter som vektlegges ved kjøp av bolig.” Vi ser her at kjøpers frykt for at det foreligger større mangler enn antatt og den psykologiske påkjenningen dette fører til kan få betydning for vurderingen. Det samme ble tillagt vekt i LA 2004-100402 som gjaldt usikkerhet om råte- og soppskadens omfang.

I LH-2010-48839, som gjaldt huset til 9,2 millioner i Tromsø, fikk kjøperne heve etter en totalvurdering der blant annet usikkerheten over omfanget av manglene ble trukket frem som viktig moment. ”Kjøperne har tapt enhver tillit til boligen de har kjøpt. Nye mangler og ufullkommenheter har dukket opp etter hvert som grundigere undersøkelser har vært foretatt.” Retten går så langt som å si at det er ”grunn til å frykte” at manglene er mer omfattende enn det man alt har avdekket. Spesielt får dette betydning for de familier som rammes hardt av slik usikkerhet. I denne saken var det en nyetablert trebarnsfamilie som ikke hadde tid til oppussingsarbeider. Den psykologiske påkjenningen dette kan innebære for en småbarnsfamilie ble tillagt vekt.

I LB-2008-53496 fikk kjøperne heve på grunn av stor radonkonsentrasjon i inneluften. Det var flere momenter som førte til heving, deriblant at det var usikkert om en vifte kunne føre til bedre innelima. Usikkerheten rundt helsefaren og hvordan dette ville påvirke familiens trygghetsfølelse fikk også betydning. Det at viften ville føre til støy og at selgerne hadde holdt tilbake informasjonen om radonutslippet var også av betydelig vekt. I denne saken var det altså ikke usikkerheten av om viften ville avhjelpe eller den helsemessige usikkerheten som fikk avgjørende vekt, men flere andre momenter.

LB-2010-1442, som gjaldt heving av et borettslagsbygg med seks leiligheter, tilbød selger seg å forta reovering av bygget for å fjerne ekte hussopp. Lagmannsretten trakk frem usikkerhet som moment for heving fordi hussoppen i denne saken var aktiv og hadde stor spredning og det var stor fare for at den ville blomstre opp igjen. Det ble også lagt vekt på at husets verdi på markedet ville synke på grunn av faren for oppblomstring.

I Avvisningsrett-saken<sup>100</sup> der Høyesterett slo fast at det forelå en mangel, la de vekt på at en sprekke i taket ville skape ”en utrygghet som er uakseptabel i et slikt avtaleforhold”. Usikkerheten var allikevel ikke nok til å gi gjennomslag for heving fordi retting ville være en adekvat løsning på mangelen.

Usikkerhet som moment er ikke sterkt i en selvstendig vurdering, men kan få betydning i en helhetlig sammenheng der også andre momenter taler for heving. En viss usikkerhet må kjøperne akseptere, slik som i avvisningsrett, men der usikkerhet skaper berettiget grunn til bekymring i så stort omfang at det blir en psykologisk belastning for kjøperne vektlegges det.

Jeg går ut ifra at det må være en viss sannsynlighet for skjulte mangler eller usikre

---

<sup>99</sup> Note (44) ved Ernst Nordtveit om avhl. § 4-13

<sup>100</sup> Rt. 2007 s. 1587

konsekvenser for at det skal fremstå som rimelig for selger å få si deg fri fra kontrakten, fordi usikkerheten ikke må være basert på spekulasjon. Dette er av hensyn til selger fordi han ikke skal straffes for mangler som ikke foreligger og som bare baseres på frykt. Rettspraksisen over bruker begreper som ”ikke ubetydelig risiko” og ”grunn til å frykte” for å uttrykke sannsynligheten for at omfanget av manglene er større enn beviselig. Dette må vurderes objektivt slik at det bare er rasjonell og berettiget usikkerhet som kommer inn i vurderingen. I praksis mener jeg dette vil innebære at det i utgangspunktet må foreligge en mangel som har den karakter at den typisk kan være mer omfattende. For eksempel der det er råte eller sopp, og den resterende delen av huset som ikke kan undersøkes også er bygget av samme materialet og har samme fuktighet. Dersom det er usikkerhet om helseskader kan dette også få betydning, spesielt der det er barnefamilier, slik kan vurderingen få visse subjektive trekk.<sup>101</sup> Det viktigste er at usikkerheten ikke er så spekulativ at det blir urimelig for selger at den tillegges vekt.

## 10 Om det finnes alternative misligholdsbeføyelser som kan avhjelpe mangelen

I forarbeidene står det også at man må vurdere om ”...kjøparen si interesse kan bøtast på anna vis, t d ved skadebot.” Dette er fordi heving rammer selger så hardt at det er rimelig å avhjelpe mangelen på en mindre hardtrammende måte dersom det er mulig. Ofte vil et prisavslag eller retting kunne gi passelig kompensasjon slik at avtaleforholdet kommer i balanse.

### 10.1 Prisavslag

I Rt. 1998 s. 1510 skrev førstvoterende at ”[v]ed helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til heving, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger.” Dette gjenspeiler at heving skal være siste utvei der det ikke finnes en annen løsning som klarer å rette opp ubalansen i kjøpeforholdet. Man må derfor vurdere om en annen misligholdsbeføyelse kan føre til et rimelig resultat før man kan gi kjøper rett til heving.

Dersom kjøper kan bli kompensert på en mindre inngripende måte, må kjøper finne seg i det slik at selger rammes mindre hardt. I Garasjedommen<sup>102</sup> hadde kjøperen fått feil informasjon om at det tilhørte garasje til eiendommen. Den økonomiske verdien på garasjen var 12 % av kjøpesummen og partene hadde over en lengre periode diskutert et prisavslag. Høyesterett skriver at ”[e]t prisavslag innebærer imidlertid i dette tilfellet ikke at mangelen rent faktisk blir avhjulpet eller reparert” fordi penger ikke vil gi kjøperen en ny garasje når det ikke fantes mulighet for å få kjøpt en garasje som tilhørte leiligheten. Retten kom allikevel til at det ville være mer rimelig å gi et prisavslag fordi kjøperen ikke hadde noe klart behov for garasje og fordi det var gode alternative parkeringsmuligheter.

---

<sup>101</sup> LH-2010-48839

<sup>102</sup> Rt. 1999 s. 408

Men det vi så i Rt. 2010 s. 710 var at kjøper fikk heve på grunn av sine forventninger til en plettfri leilighet. Her kom retten til at mangelen var så stor i forhold til kjøpers forventning om feilfrihet at et prisavslag ikke kunne være adekvat når kjøper hadde vist så klart til selger at han ønsket å flytte rett inn i en feilfri leilighet. Bebreidelse av selger fikk også betydning, noe som ga mindre grunn til å ha sympati for hvor hardt selger ble rammet.

I LB-2008-95064 hadde en barnefamilie kjøpt en leilighet i en 2. etasje med tilhørende garasje på 36 kvm. Denne garasjen fungerte som lagringsplass. Det selger ikke hadde opplyst om var at garasjen skulle rives etter pålegg fra kommunen. I dette tilfelle ville ikke et prisavslag hjulpet kjøperne fordi penger ikke kunne ha gitt dem den lagringsplassen de trengte på bakkeplan til barnevogner og sportsutstyr. Kjøperne fikk dermed heve kjøpet.

Det Lagmannsretten, på den annen side, ikke trakk inn i denne saken var at muligheten for å få beholde garasjen var til stede. Søknaden om godkjenning var enda ikke behandlet ferdig hos kommunen. Dersom denne ble godkjent ville det kun være sviket fra selger som gjorde hevingen berettiget. Svik er, som jeg vil komme tilbake til i punkt 14, ingen selvstendig hevingsgrunn lengre. Lagmannsrettsdommen ble anket til Høyesterett, men ikke fremmet. Dette tilsier at ankeutvalget ikke så bemerkelsesverdige feil i lagmannsrettens juridiske vurdering av hevingsspørsmålet. Det betyr allikevel ikke at de synes det var en god begrunnelse i dommen. Jeg synes det er litt rart at ikke rettssaken ventet på avgjørelsen fra kommunen siden heving rammer selger svært hardt og mangelen ikke ville være eksisterende dersom søknaden ble godkjent fra kommunen.

## 10.2 Retting

I følge avhl. § 4-10 (4) 2. punktum mister kjøperen rett til å heve dersom han ”avviser” tilbud om retting fra selger. Det kreves her at selger tar initiativ til å rette og at dette ikke vil være til urimelig ulempe for kjøperen eller kjøperen har annen særlig grunn til å motsette seg retting, jfr. 1.ledd. Rettingstilbudet må, for å bli gjeldende, tilfredsstillende alle lovens krav jfr. tredje ledd 2. punktum.<sup>103</sup>

I LB-2010-1442, som jeg også nevnte over, tilbød selger seg å rette mangelen som var stor og aktiv spredning av hussopp i et borettslag. Kjøperne av borettslaget ønsket å heve og fikk gjennomslag for dette på grunn av de store ulempene det var med retting. Siden hussoppen var så utspredd og aktiv måtte en av beboerne flytte ut, renovasjonen ville vare i trekvart år og innebar total renovering av leiligheten i borettslaget. Resten av beboerne ville blitt plaget av omfattende støy og anleggstrafikk. Andre leiligheter måtte også renoveres i en viss utstrekning og enkelte som skulle leie ut måtte sette ned leien til under markedsleie.

Slik det også stod i Hussopp-dommen<sup>104</sup>, så må den alternative misligholdsbeføyelsen være ”adekvat”. Man må altså vurdere om prisavslaget eller retting kan gi en rimelig løsning som retter opp misforholdet i avtalen. Det hele er en totalvurdering av hva som er

---

<sup>103</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 271.

<sup>104</sup> Rt. 1998 s. 1510

rimelig. Men kjøper må finne seg i mye dersom man kan avhjelpe med prisavslag. Dette er av hensyn til hvor hardt heving rammer selger.

Jeg lurer på hva domstolene hadde kommet til i en fiktiv sak der bråk og støy var ansett å være en mangel ved eiendommen. For de som mener at alle elementer i samfunnet kan verdsettes i penger<sup>105</sup> vil man for eksempel kunne komme til at støyen innebærer en ulempe som gir boligen et verdiminus på 12 % av kjøpesummen. Vil man da kunne si at et prisavslag er en adekvat reparasjon? Jeg tror man her også må foreta en konkret vurdering der betydningen for kjøper kommer inn i bildet. Måten kjøperen reagerer på støyet vil nok ha betydning for om prisavslag kan sies å avhjelpe eller ikke.

## 11 Mangelens betydning for kjøper

Betydningen for kjøper er et moment som ble tillagt stor vekt i Rt. 2010 s. 710. Dersom mangelen rammer kjøper svært hardt vil det være enklere for han å få heve enn om mangelen rammer på en måte som kan avhjelpes med for eksempel prisavslag. I Rt. 2010 s. 710 fikk kjøperen heve fordi han hadde gitt klart uttrykk for at han ønsket en feilfri leilighet som han kunne flytte rett inn i, mens den i motsatt fall hadde store mangler. Selv om et prisavslag og retting hadde vært mulig, ble kjøpers forventning tillagt stor vekt. Han ønsket ikke å bo i et hus med renoveringsarbeider og heller ikke å flytte ut i periode hvor arbeidene holdt på. I en del tilfeller ville nok retten ha kommet til at kjøper hadde måttet tolerere dette, men i denne saken var kombinasjonen av forventning til feilfrihet og betydningen det hadde for kjøper å flytte rett inn stor betydning. Det at kjøper i denne saken hadde gitt klart uttrykk for at han ønsket en plettfri bolig, hadde stor vekt i domstolens vurdering.

I saken jeg har nevnt tidligere<sup>106</sup>, der et helt borettslag fikk heve på grunn av hussopp, var det ulempen ved å rette mangelen som var avgjørende. Hele huset var skadet av ekte hussopp og rettingsarbeidet ville medføre betydelig støy og ulempe i en lang periode. Ulempen og betydningen dette hadde for de mange kjøperne av borettslaget fikk avgjørende vekt.

Motsatt kom Høyesterett i avvisningsrettsdommen<sup>107</sup> til at kjøperne hadde hevet kjøpet urettmessig på grunn av en vannlekkasje fra terrassen og ned i stuen. Høyesterett la vekt på at paret kunne bo i leiligheten mens skaden ble utbedret. Dermed var det ikke så stor ulempe for kjøperne at de ikke måtte finne seg i retting. De hadde dermed hevet kjøpet urettmessig og måtte betale erstatning til selger.

Lagmannsrettens<sup>108</sup> vurdering til avvisningsrettsdommen<sup>109</sup> sier mer om bakgrunnen for

---

<sup>105</sup> Kommensurabilitet, en forutsetning i rettsøkonomi og at alt kan sammenlignes ved bruk av felles målestokk. Blant annet Endre Stavang 1999 s. 79

<sup>106</sup> LB-2010-1442

<sup>107</sup> Rt. 2007 s. 1587

<sup>108</sup> LB-2006-4142

<sup>109</sup> Rt. 2007 s. 1587

vurderingen. Det ble tatt i ”betraktning at feilen ble ansett som omfattet av utbyggerens garanti, og at eieren av seksjonen neppe ville bli påført særlige omkostninger som følge av forholdet.” Kjøperne ville ikke få noen risiko for å utføre, administrere eller påkoste seg noe mer som følge av mangelen. Lekkasjen ble omfattet av utbyggernes garanti og disse påtok seg straks ansvaret og satt i gang administreringen av utbedringen. Kjøper hadde i brev gitt utbygger en svært kort frist for utbedring. Da denne fristen ikke ble overholdt krevet kjøper heving. Retten kom til at de ikke hadde hjemmel til å sette en slik frist, så de kunne ikke heve. At utbedringene tok tid kunne ikke regnes som en urimelig ulempe. Kjøperne hadde heller ikke flyttet inn i leiligheten enda og det var den ytterste delen av stuen som måtte renoveres.

Det at det ikke er et kjøkken eller bad som må pusses opp tillegges også vekt fordi det ikke rammer like hardt i hverdagen om det er en stue. Dette ble også tillagt vekt i LH-2010-048839 der bad og kjøkken trengte mye renovering og dette ville ramme en trebarnsfamilie hardt.

I sak LB-2008-95064, som jeg også var inne på i forbindelse med alternative misligholdsbeføyelser i punkt 10.1, fikk kjøper heve kjøpet av en bolig der garasjen måtte rives etter pålegg fra kommunen. Garasjen ble i dette tilfellet benyttet som en 36 kvm stor bod på bakkeplan til en leilighet som var i 2. etasje over en bratt trapp. Ellers av lagringsplass var det kun en 11 kvm stor loftsbod. Lagmannsretten la stor vekt på viktigheten av lagringsplass for en barnefamilie som trenger oppbevaring. Det var ingen alternative oppbevaringsmuligheter på bakkeplan. 36 kvm lagringsplass er betydelig plass og det var avgjørende for kjøper da han kjøpte fordi han trengte et sted å oppbevare barnevogner, leker og sportsutstyr på bakkeplan. Selger hadde holdt tilbake opplysninger, men hennes skyld ble etter sigende ikke tillagt vekt. Jeg tror allikevel at dette kom inn i helhetsvurderingen av hvor rimelig det var for kjøper å få si seg fri fra avtalen, selv om det ikke nevnes eksplisitt.

Betydning for kjøper vil være en subjektiv vurdering. I LB-2008-410 ble familiens utvikling av allergier på grunn av sopp og råte tillagt vekt. Denne familien kunne dermed ikke lenger bo i huset og dette fikk avgjørende vekt i saken. Også i LB-2008-53496 som gjaldt eiendom med store mengder radon fikk kjøperne heve kjøper. Et viktig moment var den psykologiske betydningen for kjøperne å bo i et hus med kreftfremkallelige mengder radon. Spesielt var dette forståelig for retten da familien var i etableringsfasen.

Benestad Anderssen<sup>110</sup> tillegger betydning for kjøper stor vekt. Han sier at hovedvekten i vurderingen av hva som etter en helhetsvurdering blir å betrakte som rimelig, vil være betydningen for kjøper.

Ikke en hvilken som helst subjektiv betydning for kjøperen kan tillegges vekt. Det må være en klar årsakssammenheng mellom kjøpers vilje til å heve og den mangelen eiendommen har.<sup>111</sup> Med dette mener Adolfsson, som er en svensk rettsviter, at bakgrunnen for kjøperens ønske om å heve er av betydning for vesentlighetsvurderingen. Kjøpers ønske om å heve må ha årsakssammenheng til mangelen og ikke komme fra

---

<sup>110</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 294

<sup>111</sup> Adolfsson 1988 s. 301

anger eller spekulasjon.

Jo større betydning mangelen har, jo mer vilje har kjøperen til å heve. Men til forskjell fra norsk teori trekker Adolffson eksplisitt frem årsakssammenheng. Jeg mener det er klart at dette også gjelder i norsk rett. Årsakssammenhengen i norsk rett kommer ikke så godt frem av ordlyden som sier det er at avtalebruddet må være vesentlig, men dette er underforstått. Det må altså være en årsakssammenheng mellom avtalebruddet og hevingsviljen.

## **12 Hvordan de negative virkningene for selger ved at kjøpet heves påvirker rimelighetsvurderingen**

Et annet viktig moment for vesentlighetsvurderingen er ”... den økonomiske belastningen for selgeren av heving i forhold til prisavslag og erstatning...”<sup>112</sup> Selger vil ofte ha brukt pengene han fikk for eiendommen på å kjøpe seg noe nytt, noe som gjør at han ofte ikke har likvide midler. Dersom selger må selge sitt nyinvesterte hus kan dette ta tid og det koster penger i dokumentavgift, flytting og megler. Heving vil derfor ofte ramme selger svært hardt. Hvor hardt selger rammes får betydning for helhetsvurderingen av hva som vil være rimelig misligholdsbeføyelse.<sup>113</sup>

Dersom selger rammes hardt er det god grunn til å velge en alternativ beføyelse slik som prisavslag dersom det kan bøte på mangelen. Hvis selger er å bebreide vil det være mindre grunn til å legge vekt på virkningene for han fordi det blir mindre urimelig at han rammes hardt dersom han er å bebreide slik som for eksempel Rt. 2010 s. 710. Vi ser igjen at det hele er en totalvurdering der alle momentene må ses under ett for å bedømme hva som er rimelig i den konkrete saken. Det er i alle fall rimelig om harde virkninger for selger får større betydning der han selv har vært aktsom og ikke kan bebreides for den situasjonen som har oppstått.

I LH-2010-48839 hadde selgerne av en enebolig til 9,2 millioner blitt skilt og begge hadde kjøpt nye hus. Lagmannsretten la ikke vekt på dette fordi begge hadde en solid inntekt og ville kunne klare den økonomiske byrden og retten mente de ikke ville bli rammet ”ekstraordinært hardt”. Selgerne hadde også eierskifteforsikring, men stod i fare for regresskrav fra forsikringsselskapet på grunn av skyld. Dette er et eksempel på en sak der virkningen for selgerne ikke fikk nevneverdig betydning til tross for at det var snakk om et svært høyt beløp og deres økonomiske situasjon var blitt forandret ved skilsmisse. Dette er et tegn på at virkningene for selger må være svært hardtrammende og føre til grov urimelighet for at de skal bli tillagt vekt. På den annen side så trakk retten inn selgernes bebreidelse i denne saken. Det er rimelig å anta at en selger som har vært aktsom vil få mer sympati enn en som har holdt tilbake opplysninger i en slik vurdering.

---

<sup>112</sup> LB- 2010-1442 som henviser generelt til rettspraksis bla. Rt. 1998 s. 1510

<sup>113</sup> Ot.prp. nr 66 s. 98 og Adolffson s. 307-308 jfr. punkt 5.3

### 13 Tid

Tid blir også et relevant moment som må ses i sammenheng med betydningen for selger. Jo lengre tid det er gått, jo større er sjansen for at selger har innrettet seg etter salget og brukt pengene på noe annet. Tid kan skape større økonomiske konsekvenser på grunn av reinvestering, forbruk eller inflasjon. Siden rettstvist er en stor psykologisk påkjenning for begge parter, er det ønskelig at slike situasjoner kommer ut av veien så fort som mulig. Selger vil innrette seg etter kjøpet og skape større forventninger om trygghet jo lengre tid det tar fra kjøper har overtatt eiendommen. På grunn av selgers innrettelse er det derfor viktig at kjøper reklamerer så fort han oppdager feilen og forsøker å finne en god løsning på avviket slik at virkningene for selger blir minst mulig dramatiske.

I Rt. 2010 s. 710 var det gått syv måneder fra overtakelse til hevingserklæring ble fremlagt. Retten mente dette ikke var et moment mot heving. Det var også gått tre og et halvt år til saken kom opp til Høyesterett, men førstvoterende mente dette var selgers egen skyld fordi han hadde motsatt seg kravene. Tiden var i denne saken ikke et moment mot heving.

I Hussoppdommen var det gått seks år fra overtakelse til mangelen ble oppdaget. Fordi dette var før avhendingslova trådte i kraft ble saken ikke avvist på grunn av reklamasjonsfristen på fem år etter § 4-19. Høyesterett la allikevel stor vekt på tidsmomentet når de kom til at kjøperen ikke fikk heve selv om mangelen utgjorde 40 % av kjøpesummen.

I LH-2010-48839 tok nesten fem måneder før det ble helt klart at kjøperne krevde heving. Dommeren skrev i forbindelse med dette at det ikke kunne bebreides kjøperne da de hadde reklamert fortløpende når de fant feil og at det i hovedsak var eierskifteforsikringselskapet som hadde drøyd tiden med stadig å kreve ny dokumentasjon.

I Garasjedommen<sup>114</sup> ga kjøper inntrykk av å godta prisavslag. Dette skapte en positiv forventning for selger som hadde solgt sin avdøde mors leilighet uten særlig kunnskap om manglende garasje til leiligheten. Selger hadde vært i god tro og akseptert at kjøper skulle få et prisavslag for den manglende garasjen. Etter mye diskusjoner og lang tid nektet kjøper prisavslag på grunn av uenighet om utbetalingen. Det hadde gått svært lang tid fra mangelen ble oppdaget til partene kom til retten. Høyesterett kom til at de ikke kunne heve fordi det blant annet gikk så lang tid. ”Det rammer selgeren hardere når et hevingskrav først fremsettes etter lang tid. Det må kunne legges til grunn at selgeren innrettet seg på at prisavslag var den misligholdssanksjon som var aktuell. Når det – slik som tilfellet var her – er et fallende eiendomsmarked, vil det også være mulig for kjøperen å benytte en hevingsadgang i spekulasjonsøyemed.”<sup>115</sup>

Mye av begrunnelsen for dette hang sammen med spekulasjonshensyn. Boligmarkedet hadde sunket drastisk i den perioden tvisten pågikk og retten mente det var fare for at kjøper så en mulighet for å kjøpe leilighet til en gunstigere pris dersom hun fikk tilbake pengene for leiligheten hun hadde kjøpt dyrt. Kjøper hadde i denne saken i

---

<sup>114</sup> Rt. 1999 s. 408

<sup>115</sup> Rt. 1999 s. 408



utgangspunktet vært interessert i et prisavslag, men fremsatte etter syv måneder krav om heving. På disse syv månedene legger retten til grunn det var "... et fallende eiendomsmarked...". Dette gir derfor kjøper insentiv til å heve avtalen fordi hun i prinsippet kunne ha kjøpt en annen tilsvarende leilighet til en billigere pris.

Spekulasjon kunne vært et selvstendig moment, men siden det henger sammen med tid har jeg valgt å behandle det samlet. Vekten av spekulasjon er sterkt. Dette henger sammen med Adolfssons moment om årsakssammenheng mellom viljen til å heve og avviket. Det er kun mangelens vesentlighetsgrad, eventuelt usikkerheten rundt denne, som skal være årsaken til at personen ønsker å heve kjøpet. Andre personlige årsaker, som samlivsbrudd, endringer i markedet, andre bedre tilbud eller anger skal ikke få betydning for hevingsvurderingen. Dette ville være i strid med grunnsetningen om at avtaler er bindene og det ville gått urimelig hardt utover selger dersom kjøper kunne heve av andre årsaker enn mangelen.

Vi ser i rettspraksis at tid kan være et moment mot å få heve, men ikke et moment for å få heve. Det skal ikke være lettere å få heve bare fordi man har sagt i fra tidlig dersom det etter en totalvurdering ikke er rimelig å heve. Dersom det har gått lang tid derimot kan dette tale mot heving på grunn av innrettelse og hvor hardt det vil ramme selger. Konjunktur, spekulasjon og endringer i markedet vil også få større innvirkning dersom det har gått langt tid.

## 14 Skyld

Det står videre i forarbeidene at dersom den ene parten har utvist skyld kan dette tas i betraktning, men det skal ikke være et vilkår for å kunne heve. Kjøper kan altså få gjennomslag for heving selv om selger har vært aktsom.

Men i helhetsvurderingen skal det da mer til for at det blir "rimelig grunn" for kjøper "å få si seg løst fra kontrakten" dersom selger ikke har utvist noe skyld.

I forarbeidene<sup>116</sup> står det at det ikke er "...eit vilkår for å kunne heve at det ligg føre subjektiv skyld på seljarens side. Men og dette kan vere eit moment..." Tidligere var det praksis at svik kunne gi selvstendig hevingsrett.<sup>117</sup> Forarbeidene til avhendingslova uttaler om denne praksisen at det kunne være urimelig i enkelte tilfelle. Etter forarbeidene er praksis i dag at svik eller skyld kun skal trekkes inn som moment i helhetsvurderingen. Etter en slik vurdering kan man komme til at det er rimelig eller urimelig at kjøper får heve. Praksisen stiller derfor ikke lenger opp en klart selvstendig hevingsrett for svik fra selger.<sup>118</sup> Til forskjell fra de andre momentene står det eksplisitt hvilken vekt et eventuelt skyldmoment skal ha i vurderingen. Det står at dersom selgeren har handlet svikaktig eller klanderverdig så skal det "...så godt som alltid kome inn som moment av stor vekt

---

<sup>116</sup> Ot.prp. nr 66 s. 98

<sup>117</sup> Bergsåker 2003 s. 331

<sup>118</sup> Ot.prp. s. 109 og Bergsåker 2003 s. 333

ved vurderinga av om avtalebrotet er ”vesentleg””.<sup>119</sup>

I praksis virker det allikevel ikke som om skyld har fått så stor vekt som forarbeidene legger opp til. I Rt. 2010 s. 710 hadde lagmannsretten vurdert det slik at selger mest sannsynlig hadde holdt tilbake informasjon om råteskadene slik at hun var å bebreide. De uttalte at det ikke var avgjørende for vurderingen, men at det var et aktuelt moment.

Lagmannsretten<sup>120</sup> la stor vekt på bebreidelse i en sak der kjøperne fikk heve på grunn av tilbakeholdelse av informasjon. Huset hadde mangler til en verdi av 12 % av kjøpesummen. Førstvoterende skrev at ”[det] er videre et meget sentralt moment i lagmannsrettens helhetsvurdering at selgerne klart er å bebreide fordi de i forhold til de vesentligste manglene, ikke bare har unnlatt å gi relevante opplysninger, men har gitt positivt uriktige opplysninger. Det er et så betydelig tillitsbrudd at det må få avgjørende betydning når det gjelder kravet om å heve kjøpet.” I denne saken fikk bebreidelse avgjørende vekt som førte til at heving ble et rimelig resultat. Vi kan igjen merke oss at prosentlæren må forkastes fordi det ikke finnes noen klar grense for hvor stort avvik som skal til for å heve.

I LA- 2004-011465 fikk kjøper heve kjøpet fordi det ble funnet sannsynlig at selger hadde holdt tilbake opplysninger om forurensing av tomten. I denne saken hadde tomten der boligen stod oppført blitt rensset for forurensing. Bakgrunnen for denne forurensningen var det ikke gitt opplysninger til kjøper. Det var heller ikke gitt informasjon om forurensningen som fortsatt fant sted på selgers tomt. Tilbakeholdelse av informasjon var ikke det eneste avgjørende momentet i denne saken. Usikkerheten rundt de helseskadelige konsekvensene av forurensingen og hvordan dette påvirket familiens trivsel på eiendommen fikk også stor vekt. Dette bygger opp om at skyld ikke kan være selvstendig årsak til heving.

Desto grovere skyld som er utvist på selgers side desto lettere er det å si at det er rimelig for kjøper å heve. Svik er den groveste skyldgraden.<sup>121</sup> Det er de tilfeller der selger bevisst har forsøkt å lure kjøper slik at han skal kjøpe eiendommen på feil premisser. I de tilfeller der selger har svikaktig lurt kjøper skal det ikke så stort avvik til som ellers for at kjøper får heve<sup>122</sup>.

## 15 Andre momenter

Siden vurderingen av hva som skal til for å heve må vurderes konkret fra sak til sak, vil det være mulig å trekke inn andre momenter i vurderingen enn det som kommer frem av tidlige praksis.

---

<sup>119</sup> Ot.prp. s. 108

<sup>120</sup> LE-2000-394

<sup>121</sup> Benestad Anderssen 2008 s. 296

<sup>122</sup> LB-2009-037912

## 15.1 Om skadeomfanget kunne vært begrenset

I LH-2010-48839 trakk retten frem skadebegrensning som moment da selgerne stadig hadde bedt om utbedringer av mangler, men fått avslag fra selger og deres forsikringsselskap. Dersom en del av manglene hadde blitt utbedret mente retten at omfanget antageligvis ville vært mindre. I de tilfeller der kjøper har forsøkt å begrense skadeomfanget vil det være et argument for å få heve dersom de har møtt urimelig motstand fra selger mot å få rette. Dersom skadene, som i denne saken var fukt fra lekkasjer, hadde blitt utbedret raskere kunne det kanskje ha minimert omfanget av renoveringen fordi fukten ikke var blitt spredt i så stort omfang.

I LE-2010-64606 kunne kjøper bebreides for at omfanget av mangelen var blitt større enn nødvendig fordi han i to år etter å ha fått vite om dreneringsfeil ignorerte problemet. Kjelleren ble etter dette ødelagt og måtte utbedres for et langt større beløp enn først nødvendig. I denne saken fikk ikke kjøper heve. Omfanget av avviket var heller ikke så stort at det ikke kunne gis et adekvat prisavslag. Kjøper var en ung mann som heller ikke fikk heve på grunn av byrden ved å utbedre avviket slik som i saken over<sup>123</sup>.

Motpartens vilje til å samarbeide for å begrense skadeomfanget ser jeg på som et relevant moment. Dersom motparten viser urimelig liten vilje til å lytte til objektive fagråd og finne en rimelig løsning må dette få påvirkning for rimelighetsvurderingen. Dersom partene er uenige i hvordan kostnadene skal fordeles må dette ikke sette en stopper for å utbedre mangler som vil få et økende omfang dersom de ikke rettes raskt.

## 15.2 Om selgers likviditet kan påvirke vurderingen

Hva hvis selger har dårlig likviditet?<sup>124</sup> Et prisavslag vil være et lavere beløp som det kanskje er lettere å få dekning for, mens prisavslaget vil ramme selger hardt fordi han må betale uten å få verdien i boligen tilbake. Heving vil kanskje også være en større risiko enn prisavslag fordi kjøper sitter igjen med et pengekrav uten å ha boligen som sikkerhet. Dette er uansett neppe veldig praktisk da oppgjøret vil skje ytelse mot ytelse og de fleste selgere i dag har en eierskifteforsikring som dekker i opptil to millioner av kravet med mindre selger har utvist skyld. Selgers likviditet kan derfor ikke sies å ha noen generell vekt.

## 15.3 Om selgers flytting til utlandet kan påvirke vurderingen

Hva hvis selger har flyttet til utlandet eller en by langt borte? Personen skal uansett kunne oppdrives for at det skal kunne bli en sak, men det vil være vesentlig tyngre for en selger bosatt i utlandet å måtte gjennomføre et nytt salg dersom han ikke lengre er bosatt i området. Jeg tror dette vil komme inn i totalvurderingen av hva som er rimelig og hvor hardt heving rammer selger, men momentet vil ikke ha betydelig vekt. Kjøper skal ikke komme dårligere ut på grunn av at selger har flyttet.

---

<sup>123</sup> LH-2010-48839

<sup>124</sup> Slik som Benestad Anderssen 2008 s. 298 viser til Krüger utg. 4 fra 1999 s. 407 om problemer med oppgjør som moment.

## 16 Grensen for heving i andre sammenhenger

### 16.1 Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova<sup>125</sup> gjelder avtaler mellom forbruker og entreprenør om oppføring av ny boligeiendom. Ordlyden i bustadoppføringslova § 34 skiller seg ikke fra ordlyden i avhendingslova, men omfanget av kontrakten og konsekvensene av heving tilsier at grensen for heving ikke kan være helt den samme. Det er derfor interessant å se på hevingsvurderingen etter bustadoppføringslova for å se om det kan få innvirkning på analysen av momentene i vurderingen og eventuelt hvor mye som skal til for å få heve.

Den første NOU-en<sup>126</sup> til bustadoppføringslova, som ble skrevet samme år som avhendingslova trådte i kraft, sier også at bustadoppføringslova skal følge det samme mønsteret som resten av kjøpslovene, slik at det kreves vesentlig avtalebrudd for heving. Det nevnes også her at man må vurdere om misligholdet gir ”rimeleg grunn” til å heve. Det som skiller bustadoppføringslova fra avhendingslova er at kjøperen i dette tilfellet har bestilt oppføring av en bolig fremfor å kjøpe en ferdig oppstilt. Ofte kan den nye boligen være spesialtegnet til kjøperen eller blitt bestilt til en tomt som er av spesiell interesse for kjøperen. En heving av avtale vil derfor ofte ramme selgeren hardere fordi han vanskeligere kan omsette boligen på det åpne markedet og dermed kan påføres et stort økonomisk tap. Det NOU-en sier er at det må ”...leggjast vekt på kva mishaldet tyder på med omsyn til partens evne og vilje til å oppfylle resten av avtalen korrekt.” Dersom entreprenøren har vilje til å rette opp eller kompensere misligholdet må dette derfor få større vekt enn i avhendingslova fordi hensynet til selgerens økonomi i disse sakene må veie tyngre. Forarbeidene sier at i helhetsvurderingen av heving for bustadoppføring så må ”...karakteren og omfanget av det aktualiserte mishaldet berre eitt av fleire moment.”

Det vi kan trekke ut i fra dette er at grensen for heving etter bustadoppføringslova er høyere enn etter avhendingslova selv om ordlyden er lik. Årsaken er at selger rammes hardere. Dette kan tas inn i rimelighetsvurderingen i en sak der man skal vurdere virkningene for selger etter avhendingslova.

### 16.2 Forbrukerkjøpsloven

Etter forbrukerkjøpsloven § 32 kan kjøperen ”...heve avtalen, unntatt når mangelen er uvesentlig.” Denne bestemmelsen skiller seg fra ordlyden i de andre kjøpslovene ved at mangelen ikke må være vesentlig.<sup>127</sup> Avhendingslova gjelder også forbrukere, men forskjellen er at ved salg av fast eiendom etter avhendingsloven kan begge parter være forbrukere og dermed trenge like godt vern. Partene i kjøpsavtalene etter forbrukerkjøpsloven har ujevn styrke fordi selger er næringsdrivende og kjøperen er en privatperson. Denne privatpersonen har dermed fått et sterkere vern i forbrukerkjøpsloven for å beskyttes mot den profesjonelle.<sup>128</sup>

Ordlyden tilsier altså en lavere terskel for heving av kjøp i forbrukerforhold fordi

---

<sup>125</sup> Bustadoppføringsloven Lov av 13. juni 1997 nr. 43. Forkortet Bufl.

<sup>126</sup> NOU 1992:9 s. 81

<sup>127</sup> Jfr. bla. avhl. § 4-13 og kjl. § 25

<sup>128</sup> Note (\*) ved Kai Krüger Rettsdata.no, EU direktiv om forbrukervern.

mangelen ikke må være vesentlig. Med at mangelen ikke må være ”uvesentlig” menes at mangelen må være større enn det som kreves ved prisavslag, men at den ikke må være så alvorlig som vesentlige mangler etter kjøpsloven og avhendingslova. Når man i vurderingen etter avhendingslova fokuserer på alle de gjennomgatte momentene for å finne ut hva som er rimelig, vil man etter forbrukerkjøpsloven fokusere mer på mangelens omfang fremfor en totalvurdering. Hensynet bak dette er at det for en forbruker ofte vil føles ressurskrevende å takle en mangel ved en gjenstand og stadig godta retting og omlevering av denne. Selgeren vil på sin side få små økonomiske konsekvenser fordi han lett kan foreta dekningsalg, kan føre svinn og i tillegg få skattefradrag<sup>129</sup> for tapet. Det er derfor mulig for kjøperen å heve dersom han ønsker det med mindre mangelen er uvesentlig. Vurderingen snus dermed opp ned i forhold til avhendingslova og baserer seg først og fremst på mangelens art og omfang.<sup>130</sup>

I Ot.prp.nr.44 (2001-2002) s. 189 står det at ”[u]tvalgets forslag var ment å innebære en viss utvidelse av hevingsadgangen...” Det er altså meningen at det skal være lettere å heve i forhold der kjøperen er forbruker og selgeren er næringsdrivende. Dette vil føre til at terskelen for å heve er lavere etter forbrukerkjøpsloven enn etter avhendingslova.

Det er allikevel laget en særregel for de tilfellene der heving rammer selger i næring svært hardt, nemlig for tilvirkede varer.<sup>131</sup> Her vil det ofte være vanskeligere med dekningsalg fordi varen er spesiallaget til kjøperen. Terskelen for heving er derfor litt høyere ved tilvirkningssalg enn ellers. Men som det står i forarbeidene: ”...det avgjørende blir altså om mangelen er uvesentlig.”<sup>132</sup>

## 16.3 Næringseiendom

For de fleste næringseiendommer vil kontrakten mellom partene være en viktigere kilde enn lov. Jeg vil kort se om grensen for heving i næring kan bidra til kartleggingen av grensen for heving etter avhendingslova.

### 16.3.1 Entreprise

Ved oppføring av bygg i entrepriserforhold er NS 8405<sup>133</sup> en hyppig anvendt standardkontrakt som gjelder utførelse av bygg- og anleggsarbeid mellom byggherre og entreprenør. I del 39 står det at ”[e]n part kan heve kontrakten dersom den andre parten vesentlig misligholder sine kontraktsforpliktelser.” Vi ser at begrepet ”vesentlig” er brukt også her. Spørsmålet er om grensen for heving er en annen i entrepriserrett enn ved avhendingslova.

For det første skiller hevingsgrensen etter NS 8405 seg fra avhendingslova ved at den leverende part må få sjansen til å rette mangelen<sup>134</sup> før man kan kreve heving. Dette må man ikke etter avhendingslova der ulempen ved retting kan sette en stopper for rettingsadgangen, jfr. avhl. § 4-10 (1).

---

<sup>129</sup> Skatteloven § 6-1 flg.

<sup>130</sup> Note 166 ved Kai Krüger om fkjl § 32 fra rettsdata.no

<sup>131</sup> Note 126 ved John Egil Bergem om kjøpsloven § 26 fra rettsdata.no

<sup>132</sup> Ot.prp.nr.44 (2001-2002) s. 189

<sup>133</sup> NS 8405:2008

<sup>134</sup> NS 8405:2008 del 39.1

For det andre vil heving i entrepriserett si at entreprenøren ikke får levere fremtidige ytelser. Det arbeidet han alt har gjort vil han fortsatt kunne kreve betalt for. Dette innebærer at heving i entrepriserett vil være en misligholdsbeføyelse som kreves når oppdraget er underveis og på denne måten en misligholdsbeføyelse for forsinkelse. I prinsippet kan det være mangelfull utførelse som er avviket fra kontrakten, men problemer med rettingen kan da uttrykkes som forsinket levering av korrekt ytelse. På denne måten kan man si at heving kun skjer ved forsinkelse.<sup>135</sup>

Entreprenøren vil også være erstatningsansvarlig for alle de ekstra kostnadene byggherren får ved at avtalen heves. For eksempel vil dette være utgifter til å skaffe en ny entreprenør uten anbudsrunder, noe som kan føre til en dyrere avtale. Den nye entreprenøren må også settes inn i byggesaken slik at dette blir en utgift byggherren må ut med to ganger. Det blir derfor svært dyrt for entreprenøren dersom byggherren må heve avtalen fordi han også må dekke merutgiftene i tillegg til at han mister den resterende delen av oppdraget.<sup>136</sup>

Dersom ferdig produkt er levert vil byggherren som regel måtte finne seg i et prisavslag eller en erstatning fordi det ikke lenger er noe han kan heve. Entreprenøren kan ikke ta tilbake huset han akkurat har bygget. Byggherren må derfor heller få manglene rettet og utgiftene dekket.

Hensynene bak de strenge reglene for heving i entrepriserett er begrunnet i de sterke økonomiske konsekvensene for entreprenøren ved å miste et oppdrag på kort varsel. Entreprenørens økonomiske konsekvenser blir store ved at selskapet fortsatt har løpende utgifter slik som lønn til ansatte. De bruker lang tid fra de legger inn tilbud på et byggeprosjekt til de begynner arbeidet og kan risikere å stå uten oppdrag i flere måneder. Entreprenøren vil også få et dårlig rykte på seg i markedet noe som vil kunne gi selskapet problemer med å få nye oppdrag.<sup>137</sup>

De forhold som man gjerne legger vekt på i forbrukerforhold, som ulempe og betydning for kjøper får ikke betydning for entrepriserett. Her legger man mer vekt på objektive momenter som avviket og innsats ved retting. Partenes samarbeidsevne har også betydning så de ikke ødelegger det profesjonelle forholdet for senere oppdrag. I private saker etter avhendingslova er det sjelden aktuelt at partene skal samarbeide eller inngå nye kjøpsavtaler senere. Man trenger derfor ikke å opprettholde det gode forholdet seg i mellom på samme måte som profesjonelle aktører.

Hensynet til at byggherren trenger bygget og eier tomten bygget står på tilsier også at heving vil være uhensiktsmessig ved et ferdig oppført bygg. Prisavslag, retting og erstatning vil kunne utbedre de fleste mangler. Hensynet til at byggherren er, eller bør alliere seg med, en profesjonell part som kan kontrollere og følge opp byggeprosessen tilsier også at han må ha en viss risiko dersom bygget får et stort avvik i forhold til kontrakten. Avviket bør derfor ikke bli større enn at det kan rettes eller kompenseres med prisavslag. Man kan derfor trekke den slutning at grensen for heving ved

---

<sup>135</sup> Hagstrøm 1997 s.68-69

<sup>136</sup> Hagstrøm 1997 s. 69

<sup>137</sup> Hagstrøm 1997 s. 68-69

entrepriseforhold ligger svært mye høyere enn i salg mellom private parter etter avhendingslova.

### 16.3.2 Salg av ferdig oppstilte næringsbygg

Ved ferdigstilte hus, altså utenfor entrepriseforhold, vil salg av næringsseiendom gjerne foregå som salg av et eiendomsselskap der en selskapsgjennomgang i forkant av gjennomføringen vil avdekke både regnskapsmessige, juridiske og byggtekniske forhold. Etter en slik selskapsgjennomgang vil risikoen for kjøper, i enda større grad enn ved et forbrukerregulert "som den er"-salg, gå over på kjøperen. Men i næringskjøp vil gjennomgangen være langt mer omfattende enn ved forbrukerkjøp og vil foretas av fagpersoner. Heving ved næringskjøp forekommer derfor stort sett bare der ett av selskapene går konkurs slik at betalingsmislighold foreligger, noe som skiller seg fra avhendingslova § 4-13.<sup>138</sup>

---

<sup>138</sup> Intervju med selskapene Selvaag, Skanska og Næringsmegler Sædberg & Hodne

## 17 Avsluttende betraktninger

Som jeg skrev innledningsvis vil det ikke være mulig å trekke noen entydig konklusjon om hvor grensen for heving går. Det som er sikkert er at momentene fra Hussoppdommen<sup>139</sup> og forarbeidene fortsatt legger en føring for vurderingen av hva som ligger i "vesentleg avtalebrot". Det er nok ikke blitt enklere å få gjennomslag for et hevingskrav nå enn tidligere, slik jeg stilte spørsmål om i innledningen. Den konklusjonen vi kan trekke, som vil skille seg fra mye av litteraturen, er at prosentlæren og betydningen av momentet "avvikets omfang" har antagelig mindre vekt enn det mange forfattere har antatt tidligere. Det er derfor ikke slik at mangelen må utgjøre en viss prosent for at man skal kunne heve kjøpet. I praksis spriker avviket fra 12 % til 40 % uten at domstolene finner det klart om kjøpet skal heves eller ei. Det hele må derfor vurderes konkret og baseres på alle de relevante momentene i saken slik at det blir et rimelig resultat.

---

<sup>139</sup> Rt. 1998 s. 1510



## 18 Litteraturliste

### 18.1 Lover

Alle er slått opp i Lovdata

Christian den femtis lov – Lov fra 15. mai 1687 femte bok, første kapittel art. 1  
Avhendingslova – Lov fra 3. juli 1992 nr 93. Forkortet Avhl.  
Forbrukerkjøpsloven – Lov fra 21. juni 2002 nr. 34. Forkortet Fkjl.  
Kjøpsloven – Lov fra 13. mai 1988 nr. 27. Forkortet Kjl.  
Bustadoppføringsloven – Lov av 13. juni 1997 nr. 43. Forkortet Bufl.  
Skatteloven – Lov av 26.mars 1999 nr 14. Forkortet sktl.

### 18.2 Norsk Standard

NS 8405:2008 Norsk bygge- og anleggskontrakt[2008] (Fra rettsdata 18.03.11)

### 18.3 Forarbeider

Ot. Prp. Nr. 66 (1990-1991) om avhendingslova fra lovdata (I notene kalt ot.prp nr 66)  
[http://websir.lovdata.no/cgi-lex/wiftzok?bas=nl&emne1=avhendingslov\\*&button=S%F8k&sok=fast](http://websir.lovdata.no/cgi-lex/wiftzok?bas=nl&emne1=avhendingslov*&button=S%F8k&sok=fast) (printet ut 16.02.11)

I Ot.prp.nr.44 (2001-2002) om forbrukerkjøpsloven  
<https://vpn2.uio.no/+CSCO+10756767633A2F2F6A726F6676652E796269716E676E2E6162++/cgi-lex/wiftzok?bas=nl&emne1=forbrukerkj%F8psloven&sok=fast>  
(sist slått opp 03.03.11)

### 18.4 Høyesterettspraksis

Rt. 1998 s. 1510 Ekte hussopp  
Rt. 1999 s. 408 Garasjedommen  
Rt. 2002 s. 1110 Bodum  
Rt. 2002 s. 1425  
Rt. 2003 s. 612  
Rt. 2003 s. 1312  
Rt. 2005 s. 257 EpiLight-dommen  
Rt. 2005 s.1281 Baderomsdommen  
Rt. 2007 s. 1587 Avvisningsdommen  
Rt. 2010 s. 103  
Rt. 2010 s. 710

### 18.5 Lagmannsrettspraksis

LH-2010-048839

LE-2000-394

LE-2010-064606

LA-2002-464

LA-2004-13509  
LA-2004-100402  
LA-2004-11465  
LA-2006-121555  
LA-2008-104863

LB-1994-2126  
LB-2004-55328  
LB-2006-4142  
LB-2008-410  
LB-2008-53496  
LB-2008-95064  
LB-2009-037912  
LB-2010-1442

LG-1996-01430

## 18.6 Tingrettspraksis

RG 2001 s. 643  
RG 2000 s. 771

THALD-2007-25484

## 18.7 Litteratur

Endre Stavang, *Naborettens forurensningsansvar*, Cappelen 1999,Oslo  
(som eksempel på kilde som handler om forutsetningen i rettsøkonomi om at alle verdier i samfunnet kan omgjøres til kroneverdi i et regnestykke.) Opprinnelig kilde er forelesning av Erling Eide i rettsøkonomi. Kommensurable verdier.

Harald Benestad Anderssen, *Avhendingslovens § 3-9 2. punktum*, Kogstad Lunde & co 2002

Harald Benestad Anderssen, *Avhendingsloven med kommentarer*, Gyldendal 2008

Kai Krüger, *Norsk kjøpsrett*, 4. reviderte utgave, Alma Mater 1999

Kjell Adolfsson, *Kjöparens hävningsrätt vid fastighetsköp*, Uppsala Universitet 1988

*Knops oversikt over Norges Rett*, Kåre Lilleholt med flere, tolvte utgave, Universitetsforlaget 2004

Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, Norges eiendomsmeglerforbund, Oslo 2003

Viggo Hagstrøm, *Kjøpsrett*, 1. utg., Universitetsforlaget 2005

Viggo Hagstrøm, *Entrepriserett Utvalgte emner*, Vinderen forlag, Oslo 1997

## 18.8 Avisartikler

Dagens Næringsliv 25. oktober 2010 "Støykrangel kostet 700.000 kroner" av Vibeke Larsen

Dagens Næringsliv 8. november 2010 "Slukøret taper" av Lars-Erik Nygaard

## 18.9 Intervju

Næringsmegler Sædberg & Hodne ved advokat Stian Rodal 13. jan 2011

Selvaag Bygg ved advokat Henning Michaelsen 11. jan 2011

Skanska ved advokat Peter Skvisgaard 13. jan 2011

## 18.10 Nettsider

CISG, FNs kjøpsrettskonvensjon / UNITED NATIONS CONVENTION ON CONTRACTS FOR THE INTERNATIONAL SALE OF GOODS (1980) [CISG]:

<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html> (sist slått opp 21.02.11)

Den svenske kjøpsloven/Kjöplag av 1990:

<http://www.notisum.se/rnp/sls/lag/19900931.HTM> (sist oppslått 21.02.11)

Store Norske Leksikon nettutgave

[http://www.snø.no/rettslig\\_standard](http://www.snø.no/rettslig_standard) (31.03.11)

## 18.11 Lovkommentarer fra [www.rettsdata.no](http://www.rettsdata.no)

Lovkommentarer til avhendingslova i rettsdata:

[http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19920703z2D93z2EzA74z2D13&hash=gL19920703z2D93z2EzA74z2D13&bid=direct&s\\_terms=avhl%20%c2%a7%204-13](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19920703z2D93z2EzA74z2D13&hash=gL19920703z2D93z2EzA74z2D13&bid=direct&s_terms=avhl%20%c2%a7%204-13) (sist slått opp 14.03.11)

Lovkommentarer til bustadoppføringslova i rettsdata:

<http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gNOU92z3A9z2DMP3z2D9>  
(sist slått opp 22.03.11)

Lovkommentarer til forbrukerkjøpsloven:

[http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL20020621z2D34&hash=gL20020621z2D34&bid=direct&s\\_terms=fkj](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL20020621z2D34&hash=gL20020621z2D34&bid=direct&s_terms=fkj)  
(sist slått opp 18.03.11)

Lovkommentarer til kjøpsloven:

[http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19880513z2D27z2EzA739&hash=gL19880513z2D27z2EzA739&bid=direct&s\\_terms=kjl.%20%c2%a7%2039](http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19880513z2D27z2EzA739&hash=gL19880513z2D27z2EzA739&bid=direct&s_terms=kjl.%20%c2%a7%2039)  
(sist slått opp 31.03.11)