

**RETTING AV MANGLER ETTER  
AVHENDINGSLOVEN § 4-10**

**Kandidatnummer: 304  
Leveringsfrist: 25. april 2007**

**Til sammen 15 807 ord**

**25.04.2007**

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Oppgavens tema og avgrensning	1
1.2	Rettskildebildet	2
<b><u>2</u></b>	<b><u>AVHENDINGSLOVEN § 4-10; RETTING AV MANGLER</u></b>	<b><u>5</u></b>
2.1	<b>Innledning</b>	<b>5</b>
2.1.1	Rettingsbegrepet	5
2.1.2	Hvem kan foreta retting	6
2.1.3	Forholdet til avhl § 4-17 om rettsmangler	6
2.1.4	Ufravikelig i forbrukerkjøp	7
2.2	<b>Selgerens rett til å foreta retting</b>	<b>7</b>
2.2.1	Innledning	7
2.2.2	Vilkår for rettingen	8
2.2.3	Kjøperens reklamasjonsansvar	11
2.2.4	Krav til selgerens rettingstilbud	17
2.2.5	Restmangler	20
2.3	<b>Selgerens plikt til å foreta retting</b>	<b>21</b>
2.3.1	Innledning	21
2.3.2	Regelens begrunnelse	22
2.3.3	Vilkår for retteplikten	24
2.3.4	Meldeplikten etter § 4-11	30
2.4	<b>Avhl § 4-10 tredje ledd</b>	<b>33</b>
2.4.1	Innledning	33
2.4.2	Kriteriet ”innen rimelig tid”	34
2.4.3	Kriteriet ”for selgerens regning”	41
2.5	<b>Rettsvirkninger av at selgeren ikke retter mangelen</b>	<b>42</b>

2.5.1	Innledning	42
2.5.2	Selgeren foretar ikke retting innen rimelig tid	43
2.5.3	Kjøperen avviser rettingen	45
2.5.4	Selgeren foretar ikke pliktig retting	53
<b>3</b>	<b><u>LITTERATURLISTE, LOVFORARBEIDER OG DOMSREGISTER</u></b>	<b>55</b>
<b>3.1</b>	<b>Litteraturliste</b>	<b>55</b>
<b>3.2</b>	<b>Lovforarbeider</b>	<b>56</b>
<b>3.3</b>	<b>Domsregister</b>	<b>57</b>

## 1 Innledning

### 1.1 Oppgavens tema og avgrensning

Denne oppgavens tema er selgerens adgang og plikt til å foreta retting av mangler ved salg av fast eiendom etter Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) § 4-10. Avhendingslova omtales heretter som avhendingsloven eller avhl.

Avhendingsloven regulerer rettsforholdet mellom kjøper og selger av fast eiendom. Dens virkeområde fremgår av lovens § 1-1.

Avhendingsloven ble, i likhet med håndverkertjenesteloven<sup>1</sup> av 1989, bustadoppføringsloven<sup>2</sup> av 1997 og forbrukerkjøpsloven<sup>3</sup> av 2002, utformet med kjøpsloven<sup>4</sup> av 1988 som modell. De nevnte lovene omhandler innbyrdes meget forskjelligartede kontraktstyper, men har allikevel betydelig fellestrekk både i regelstruktur og i enkeltreguleringer.<sup>5</sup> Selv om denne oppgaven i hovedsak skal behandle en bestemmelse i avhendingsloven, vil også de tilsvarende bestemmelsene i andre lover i noen grad bli berørt og sammenlignet med bestemmelsen i avhendingsloven.

Det omsettes et betydelig antall boliger i dag. Svært mange av dagens boligkjøpere opplever at det foreligger en eller flere mangler ved den nyervervede boligen. Selv om de aller fleste boliger blir solgt med en "som den er"-klausul eller lignende, foreligger det likevel mangel ved boligen dersom selgeren har holdt tilbake eller gitt uriktige

---

<sup>1</sup> Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere av 16. juni 1989 nr. 63

<sup>2</sup> Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13. juni 1997 nr. 43

<sup>3</sup> Lov om forbrukerkjøp av 21. juni 2002 nr. 34

<sup>4</sup> Lov om kjøp av 13. mai 1988 nr. 27

<sup>5</sup> Hagstrøm (2003) s. 48

opplysninger om boligen eller mangelen gjør at boligen fremstår som vesentlig dårligere enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf avhl § 3-9, jf avhl §§ 3-7 og 3-8.

Dersom det oppdages mangler ved boligen, fører dette ofte til tvister mellom kjøperen og selgeren. Det kan oppstå uenighet om hvorvidt det i det hele tatt foreligger en mangel, omfanget av denne, hvilke mangelsbeføyelser kjøperen i så fall kan gjøre gjeldende osv. I tillegg kan det oppstå tvister om hvorvidt selgeren har rett til (eller plikt) til å rette mangelen, og hva som eventuelt skjer om kjøperen selv retter mangelen og på denne måten kanskje krenker selgerens rett til å foreta retting.

Dersom det foreligger mangel ved boligen, kan kjøper på visse vilkår kreve prisavslag, heving og/eller erstatning. Vilkårene for disse mangelsbeføyelsene vil ikke bli nærmere behandlet i denne oppgaven.

Det som imidlertid vil bli behandlet videre i denne oppgaven er hvorvidt selgeren har rett til å avskjære de nevnte mangelsbeføyelsene ved selv å foreta retting av mangelen, og hvorvidt kjøperen har rett til å kreve at selgeren utbedrer eventuelle mangler istedenfor å påberope seg de øvrige mangelsbeføyelsene. I tillegg vil vilkårene for og rettsvirkningene av rettingen bli behandlet. Mange av problemstillingene denne oppgaven reiser har en så nær tilknytning til hverandre at drøftelsene kan gli noe over i hverandre.

## **1.2 Rettskildebildet**

Rettskildene som er benyttet i denne fremstillingen er i tråd med alminnelig norsk rettskildelære<sup>6</sup>. Lovteksten i avhl § 4-10 er følgelig det naturlige utgangspunkt for de ulike drøftelsene i denne fremstillingen. Det finnes imidlertid flere andre lovbestemmelser som er beslektet med avhl § 4-10. Eksempler på slike er kjøpsloven §§ 34-36,

---

<sup>6</sup> Jf bl.a. Eckhoff, Torstein. Rettskildelære, 5. utg. ved Jan E. Helgesen, Oslo, 2000

håndverkertjenesteloven § 24, bustadoppføringslova § 32 og forbrukerkjøpsloven §§ 29-30. Alle disse lovene antas å gi uttrykk for alminnelige, kontraktsrettslige prinsipper. Dersom det ved tolkningen oppstår tvil om hvordan avhl § 4-10 skal forstås, vil disse andre lovene kunne være relevante tolkningsfaktorer. Dessuten er, som tidligere nevnt, avhendingsloven utformet med kjøpsloven som modell, og det fremgår av forarbeidene<sup>7</sup> til avhendingsloven at departementet har ”latt det ha ein viss egenverdi å få materielle løysingar som svarer til det som følgjer av lausørekjøpslova”.

Det finnes to sentrale lovforarbeider til avhendingsloven; Sivillovbokutvalgets utredning NOU 1979:48 og Justisdepartementets odelstingsproposisjon nr 66 (1990-91). Disse er følgelig viktige rettskilder i denne fremstillingen. I tillegg vil forarbeidene til de ovenfor nevnte lovene også i noen grad være relevante rettskilder. Avhl § 4-10 andre ledd andre punktum kom inn ved vedtagelsen av bustadoppføringslova. Forarbeidene til bustadoppføringslova vil følgelig særlig ha betydning for tolkningen av regelen i avhl § 4-10 andre ledd andre punktum.

Det er pr dags dato kun tre høyesterettsavgjørelser som omhandler, eller delvis omhandler, avhl § 4-10.<sup>8</sup> To av disse er avsagt i 2006 og er således relativt ferske. Disse vil følgelig også være sentrale rettskilder, uten at de skal tillegges for stor vekt. Videre finnes det omtrent 40 lagmannsrettsavgjørelser. Disse vil som vanlig ha en viss rettskildemessig vekt. Ettersom materialet fra Høyesterett er sparsomt, kan det tenkes at de relativt sett har større vekt enn normalt. Det er omtrent 20 tingrettsavgjørelser, tilgjengelig på lovdata<sup>9</sup>, som berører avhl § 4-10. Normalt har slik underrettspraksis mindre rettskildemessige vekt.

På kontraktsrettens område vil alminnelige, obligasjonsrettslige prinsipper alltid spille en viss rolle. Disse prinsippene regnes for å ligge bak og være grunnlag for mange av lovreglene på området. Eksempler på slike er lojalitet i kontraktsforhold, prinsippet om at

---

<sup>7</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 19

<sup>8</sup> Det er imidlertid kun to av disse som har interesse for denne oppgaven og som vil bli benyttet.

<sup>9</sup> [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

avtaler skal holdes etter sitt innhold og NL 5-1-2. Slike prinsipper vil være viktige tolkningsmomenter på dette rettsområdet, og de vil derfor nevnes i fremstillingen.

Den juridiske litteraturen er forholdsvis sparsom når det gjelder avhendingsloven. Av det som i hovedsak er benyttet i denne fremstillingen kan nevnes Trygve Bergsåker, "Kjøp av fast eiendom" og Stein Rognlien, "Avhendingslova". I tillegg er det benyttet artikler som er skrevet om avhl § 4-10, i hovedsak Pål Jensen, "Selgers rett til utbedring etter avhendingsloven § 4-10" og Dag Torsteinsen, "Krenkelse av selgers utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10".

Rettskildedefaktoren reelle hensyn vil som vanlig også være relevant. Avhl § 4-10 er ufravikelig i forbrukerkjøp, jf avhl § 1-2 andre ledd. Slike preseptoriske lovreglers formål er å verne kjøpere som er forbrukere. Dette formålet må man kunne bruke som et hensyn ved tolkningen av bestemmelsen i de tilfeller hvor kjøperen er forbruker. På den annen side skiller salg av eiendom seg fra mange andre typer salg, i og med at selgeren ofte også er forbruker. Denne omstendighet kan medføre at forbrukerhensyn på kjøpersiden i slike tilfeller ikke kan tillegges så stor vekt som i saker hvor selger er profesjonell.

## **2 Avhendingsloven § 4-10; retting av mangler**

### **2.1 Innledning**

#### **2.1.1 Rettingsbegrepet**

Som det fremgår av paragrafens overskrift gjelder avhl § 4-10 retting av mangler. Den gjelder kun retting og ikke omlevering slik som kjøpsloven § 34 og forbrukerkjøpsloven § 29 gjør. Det finnes heller ingen annen bestemmelse i avhendingsloven som regulerer omlevering. Bakgrunnen for dette, er at en slik bestemmelse er lite praktisk. En fast eiendom vil så godt som alltid ha egenskaper som gjør at den ut fra partenes forutsetninger ikke vil kunne erstattes med en annen.<sup>10</sup> Det er imidlertid ingenting i veien for at partene selv kan avtale omlevering i det enkelte tilfelle.

Verken avhendingsloven selv eller forarbeidene definerer hva som menes med retting etter avhl § 4–10. Et naturlig utgangspunkt er at rettingen skal gjenopprette balansen i kontraktsforholdet som oppstår fordi eiendommen har mangler.<sup>11</sup> I eiendomskjøp innebærer retting at selgeren skal levere en gjenstand som skulle ha fulgt med eiendommen eller at selgeren skal reparere en del av eiendommen som har en dårligere tilstand enn kjøperen hadde grunn til å regne med etter partenes avtale og lovens krav. Retting kan altså ses på som en del av kjøperens krav på naturaloppfyllelse, i motsetning til for eksempel krav om erstatning eller prisavslag hvor ubalansen kompenseres med en økonomisk ytelse fra selgeren.

---

<sup>10</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 104

<sup>11</sup> Jf bl.a. Rt. 2006 s. 999 avsnitt 49



Selgerens rett etter avhl § 4-10 til å rette mangler blir ofte også formulert som *selgerens utbedringsrett*. *Retting* i denne bestemmelsens forstand må bety det samme som utbedring, reparasjoner og lignende. I det følgende vil slike uttrykk bli benyttet om hverandre, med samme meningsinnhold.

### **2.1.2 Hvem kan foreta retting**

Ordlyden i avhl § 4-10 taler tilsynelatende om at det er selgeren selv som skal foreta rettingen. Forarbeidene<sup>12</sup> fastsetter imidlertid at rettingen enten kan foretas av selgeren selv, hans ansatte eller andre selgeren måtte gi i oppdrag å utbedre mangelen. Dette følger også forutsetningsvis av rettspraksis<sup>13</sup>, samt av teorien<sup>14</sup>. I tillegg tilsier reelle hensyn det samme resultat. Det må altså være klart at selgeren enten kan utføre utbedringen selv, eller overlate utbedringsarbeidet til andre.

### **2.1.3 Forholdet til avhl § 4-17 om rettsmangler**

Reglene i avhl § 4-10 gjelder ikke bare i tilfeller hvor det foreligger faktiske mangler, men også hvor det foreligger rettsmangler, jf avhl § 4-17. Rettsmangel foreligger når selgeren ikke eier eiendommen eller det hefter rettigheter på eiendommen som tredjemann kan gjøre gjeldende overfor kjøperen.<sup>15</sup>

Bestemmelsen omfatter både total og partiell rettsmangel, og gjelder både opphavelige og etterfølgende mangler.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105

<sup>13</sup> Se bl.a. Borgarting lagmannsretts dom av 21. mars 1997 (sak LB-1995-01254 A)

<sup>14</sup> Se bl.a. Bergsåker (2003) s. 321

<sup>15</sup> Se bl.a. Rognlien (1998) s. 122 og Bergsåker (2003) s. 290

<sup>16</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 114

Avhl § 4-17 første ledd andre punktum gjør unntak fra regelen i avhl § 4-10 andre ledd om *kjøperen sin rett til å kreve retting* av en fysisk mangel. Det følger av forarbeidene<sup>17</sup> at bakgrunnen for rettingsregelen blant annet er at det er rimelig at selgeren har en retteplikt når selgeren har oppført hus for salg. Videre fremheves det at dette ikke alltid vil være tilfelle i forhold til rettsmangler. I forhold til rettsmangler står ikke en slik selger i en annen stilling enn andre selgere. Men det påpekes at det likevel kan være praktisk å løse problemer ved at selgeren sørger for retting, særlig ved delvise rettsmangler, for eksempel ved å nedbetale og få avlyst et pantehefte.

#### **2.1.4 Ufravikelig i forbrukerkjøp**

Avhl § 4-10 kan i forbrukerkjøp ikke fravikes til ugunst for kjøperen, jf avhl § 1-2 andre ledd. Dette betyr at reglene om retting av mangler ikke kan fravikes dersom kjøperen av eiendommen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.<sup>18</sup> Dette gjelder uansett om selgeren er yrkesselger eller ikke.

## **2.2 Selgerens rett til å foreta retting**

### **2.2.1 Innledning**

Etter avhl § 4-10 første ledd har selgeren en rett til å foreta retting som langt på vei kan avskjære kjøperens andre misligholdsbeføyelser, som prisavslag, heving og erstatning.<sup>19</sup>

Selgeren har imidlertid ikke en ubetinget rett til å foreta utbedring av mangler. Dette kunne ha ført til urimelige resultater. Lovgiver har derfor oppstilt to vilkår som må være oppfylt for at utbedringsretten skal være i behold. Dersom disse er oppfylt må kjøperen godta

---

<sup>17</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 114

<sup>18</sup> Jf definisjonen av forbrukerkjøp i avhl § 1-2 tredje ledd

<sup>19</sup> Jf bl.a. Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105

rettingen. Det første vilkåret er at rettingen ikke skal medføre urimelig ulempe for kjøperen (se pkt. 2.2.2.1 nedenfor), og det andre vilkåret er at kjøperen ikke må ha særlig grunn til å motsette seg rettingen (se pkt. 2.2.2.2 nedenfor).

Videre stilles det krav til kjøpernes reklamasjonsansvar og selgerens rettingstilbud, i forhold til retting av mangler, selv om dette ikke følger uttrykkelig av lovteksten i avhl § 4-10 (se pkt. 2.2.3 og pkt. 2.2.4 nedenfor).

Endelig kan det reises spørsmål om kjøperen må la seg avfinne med resultatet av rettingen selgeren utfører etter avhl § 4-10 (se pkt. 2.2.5 nedenfor).

## **2.2.2 Vilkår for rettingen**

### **2.2.2.1 Urimelig ulempe**

Dersom selgerens retting av mangelen vil medføre urimelig ulempe for kjøperen, kan kjøperen motsette seg slik retting, og selgerens utbedringsrett er således ikke i behold, jf avhl § 4-10 første ledd.

Det fremgår av forarbeidene<sup>20</sup> at vurderingen av om rettingen vil medføre urimelig ulempe for kjøperen, må bygge på en *konkret vurdering* i det enkelte tilfelle. Dette er også lagt til grunn i rettspraksis<sup>21</sup>. Videre nevner forarbeidene<sup>22</sup> eksempler på hva som kan være en urimelig ulempe. Ulempen kan for eksempel være urimelig dersom kjøperen må flytte vekk fra eiendommen mens rettingen pågår. Er det klart at forsøket på retting har små sjanser for å lykkes, skal det ikke mye til før ulempen vil være urimelig. Et annet eksempel på en urimelig ulempe er at kjøperen må vente lenge før rettingen blir utført, eller at selve rettingsarbeidet vil ta lang tid slik at større eller viktige deler av eiendommen ikke kan

---

<sup>20</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105

<sup>21</sup> Se bl.a. Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 73

<sup>22</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105

brukes i ventetiden. Høyesterett uttaler i Rt. 2006 s.1076 avsnitt 70 at ”det ligger et tidsmoment innbygget i vilkåret om at retting må skje uten urimelig ulempe for kjøperen”.

Bergsåker<sup>23</sup> nevner, i tillegg til ovennevnte momenter, bråk og skitt som eksempler på hva som vil kunne medføre en urimelig ulempe for kjøperen.

Det kan også være aktuelt å vurdere ulempen som kjøperen blir påført opp mot fordelene han vil oppnå ved at selgeren foretar retting, jf Borgarting lagmannsretts dom 27.06.02<sup>24</sup>. I denne dommen kom lagmannsretten til at ulempen kjøperen ble påført ikke var urimelig sett i forhold til fordelene som ble oppnådd ved rettingen.

Dessuten mener Bergsåker<sup>25</sup> at ”kjøperen etter omstendighetene [må] kunne foreta utbedring av mangel som oppdages i forbindelse med byggearbeider på huset, uten å måtte avvente selgerens reaksjon på en reklamasjon”. Det samme følger av Oslo tingretts avgjørelse av 14. desember 2006<sup>26</sup>. Her uttaler retten at det ”[a]llerede av reklamasjonen framgår (...) at [kjøperen] oppdaget mangelen først etter omfattende inngrep. I retten ble opplyst at manglene skulle rettes fortløpende og [kjøperen] flytte inn i april måned. I en slik situasjon vil selgers utbedringsrett ofte være en urimelig ulempe for kjøperen”.

Når en mangel oppdages i forbindelse med oppussing og byggearbeider på huset, kan en eventuell utbedring fra selgeren side medføre at kjøperen må avslutte oppussingsarbeidet i lang tid i påvente av selgerens utbedring. Dette vil altså kunne medføre urimelig ulempe for kjøperen.

---

<sup>23</sup> Bergsåker (2003) s. 321

<sup>24</sup> Sak LB-2001-02849

<sup>25</sup> Bergsåker (2003) s. 322

<sup>26</sup> Sak TOSLO-2006-87196

### 2.2.2.2 Særlig grunn til å motsette seg rettingen

Selgerens utbedringsrett vil heller ikke være i behold dersom kjøperen ellers har en særlig grunn til å motsette seg rettingen, jf avhl § 4-10 første ledd.

Forarbeidene<sup>27</sup> nevner tidligere rot og sommel fra selgerens side, som eksempel på når kjøperen kan ha slik særlig grunn til å motsette seg rettingen, enten i forbindelse med gjennomføringen av salget eller særlig ved tidligere forsøk på retting, slik at det ikke lenger er rimelig grunn til at kjøperen skal måtte akseptere et nytt forsøk fra selgerens side.

Kjøperen kan også ha særlig grunn til å motsette seg rettingen dersom selgeren vil gjøre arbeidet personlig, uten at det er klart at han har den nødvendige sakkyndighet, eller hvis han vil overlate arbeidet til personer uten formelle kvalifikasjoner, jf Bergsåker<sup>28</sup>.

I tillegg følger det av forarbeidene<sup>29</sup> at ”sjølv om rettinga i og for seg ikkje vil føre til urimeleg ulempe for kjøparen, kan det tenkjast at det anten har gått så lang tid, eller det vil gå så lang tid før arbeidet vert utført, at dette i seg sjølv er ein slik særleg grunn som gjer at kjøparen må kunne motsetje seg arbeidet.”

Vi ser at tidsmomentet kommer inn både i vurderingen av om rettingen vil medføre urimelig ulempe for kjøperen (se pkt. 2.2.2.1 ovenfor), og i vurderingen av om kjøperen ellers har særlig grunn til å motsette seg rettingen.

For ordens skyld nevnes at det i NOU'en<sup>30</sup> var tatt inn som et særskilt vilkår for selgerens rettingskrav at hans retting kunne utføres innen rimelig tid etter kjøperens reklamasjon. Departementet<sup>31</sup> fant det imidlertid ikke nødvendig å si dette uttrykkelig i loven, nemlig fordi tidsmomentet kommer inn både ved vurderingen av om rettingen vil innebære

---

<sup>27</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105

<sup>28</sup> Bergsåker (1993) s. 321

<sup>29</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105

<sup>30</sup> NOU 1979:48 s. 46-47

<sup>31</sup> I Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105

urimelig ulempe og om det ellers foreligger særlig grunn for kjøperen til å motsette seg rettingen. I tillegg følger det av tredje ledd at rettingen skal skje innen rimelig tid (se pkt. 2.4.2 nedenfor).

### 2.2.3 Kjøperens reklamasjonsansvar

Som det fremgår ovenfor må altså kjøperen på visse vilkår godta selgerens retting, jf avhl § 4-10 første ledd. Videre følger det av bestemmelsen at kjøperen må godta rettingen dersom selgeren ”tilbyr” seg dette. Det fremgår imidlertid ikke av lovteksten *når* eller *på hvilken måte* denne retten oppstår. Den sier med andre ord ikke noe om hvilken aktivitet kjøperen må utvise for å utløse et slikt tilbud fra selgeren.

I bestemmelsen er det *selgerens* tilbud det er snakk om. Det må følge av dette at selgeren må ha fått kunnskap om mangelen for å kunne tilby retting. Men det er uklart hvorvidt det er tilstrekkelig at kjøperen fremsetter en alminnelig reklamasjon etter avhl § 4-19, uten å nevne selgerens rett til å foreta retting eller å gjøre det klart at mangelen eventuelt vil bli utbedret av kjøperen for selgerens regning.

Ordlyden i avhl § 4-10 første ledd sier ingenting om dette. Ordlyden i bestemmelsens tredje ledd kan imidlertid tale for at det er tilstrekkelig med en nøytral reklamasjon; jf uttrykket ”har gjort *mangelen gjeldande*”. (Min utheving).

Videre kan jeg ikke se at forarbeidene sier noe uttrykkelig om dette spørsmålet. Det kan imidlertid anføres at forarbeidene *ville ha* inneholdt noe om dette *dersom* lovgiver hadde tenkt seg at kjøperen måtte fremsette noen form for særskilt reklamasjon eller utbedringsunderretning overfor selgeren.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Jf Jensen (2001) s. 311

I teorien har blant annet Bergsåker<sup>33</sup> og Jensen<sup>34</sup> behandlet temaet. Bergsåker mener at kjøperen må varsle selgeren før han selv igangsetter utbedring, og at det i denne sammenheng ikke er tilstrekkelig at han tidligere har fremsatt en nøytral reklamasjon. Bergsåker<sup>35</sup> fremholder at

”[b]estemmelsen i § 4-10 (1) innebærer, sett i sammenheng med § 4-10 (4) og § 4-11, at kjøperen må underrette selgeren om forestående reparasjoner før disse utføres. Hvis kjøperen besørger påståtte mangler utbedret uten å underrette selgeren på forhånd, slik at selgeren ikke får anledning til å benytte sin rett til utbedring etter § 4-10 (1), jfr. § 4-10 (3), kan kjøperen ikke kreve reparasjonskostnadene dekket av selgeren som prisavslag eller erstatning. Det er i denne sammenheng ikke nok at kjøperen tidligere har reklamert til selgeren over manglene, med mindre selgeren har avvist reklamasjonen som uberettiget, eller han har gjort det klart at han ikke vil benytte sin rett til utbedring etter § 4-10 (1)”.

Jensen<sup>36</sup> mener derimot at det ikke er nødvendig for kjøperen å nevne selgerens rett til å foreta retting eller å gjøre det klart at mangelen eventuelt vil bli rettet av kjøperen for selgerens regning, for at han skal ha sine misligholdsbeføyelser i behold. Han hevder at blant annet lovteksten, forarbeidene og kjøpslovens system taler for dette. I tillegg fremholder han blant annet at

”[d]et er mer nærliggende at selgeren må tilby retting etter at mangelen er gjort gjeldende, enn at kjøperen skal pålegges noe krav til særskilt reklamasjon. Det må ikke her tapes av syne at man står overfor situasjoner hvor det ikke er særlig nærliggende for kjøperen at selgeren selv vil ønske å forestå utbedringen. (...) Når kjøperen fremsetter en alminnelig reklamasjon, må han derfor ha gjort det loven krever av ham. Dersom selgeren etter en slik reklamasjon ønsker å benytte sin utbedringsrett etter § 4-10 første ledd, jf. tredje ledd, må aktivitetsplikten ligge hos ham selv”.

---

<sup>33</sup> Bergsåker (2003) s. 321-322

<sup>34</sup> Jensen (2001) s. 310-313

<sup>35</sup> Bergsåker (2003) s. 321

<sup>36</sup> Jensen (2001) s. 310-313

Det er tydeligvis forskjellige oppfatninger av hvor langt kjøperens reklamasjonsansvar strekker seg. Det som imidlertid må være klart at kjøperen ikke taper sitt krav mot selgeren ved å utbedre uten forutgående underretning til selgeren, dersom kjøperen ikke ville hatt plikt til å vente på selgerens utbedring etter § 4-10 (1)".<sup>37</sup> Som det fremgår av pkt 2.2.2 ovenfor følger det av avhl § 4-10 første ledd at kjøperen kan motsette seg selgerens retting av mangelen dersom rettingen vil medføre urimelig ulempe for kjøperen eller han har annen særlig grunn til å motsette seg den. Det kan med andre ord ikke stilles krav til at kjøperen må underrette selgeren om at han vil foreta utbedring, dersom det er klart at selgerens eventuelle retting av mangelen vil medføre urimelig ulempe eller annen særlig grunn for kjøperen til å motsette seg rettingen.

Bergsåker<sup>38</sup> nevner som eksempel på dette at "kjøperen (...) selvsagt [kan] besørge umiddelbar utbedring av f.eks. en vannlekkasje". Begrunnelsen for dette må være at det ville ha medført urimelig ulempe for kjøperen om han måtte ha ventet på selgerens utbedring av vannlekkasjen. Han må da kunne foreta utbedring uten at det skal være nødvendig å underrette selgeren på forhånd, og uten at han taper sitt krav mot selgeren. Det samme må antas å gjelde i lignende situasjoner hvor behovet for utbedring må sies å være akutt.

I tillegg må det være klart at kjøperen heller ikke taper sitt krav mot selgeren ved å utbedre uten forutgående underretning, dersom det går såpass lang tid fra kjøperen har fremsatt reklamasjon til han selv foretar utbedring, at en eventuell utbedring fra selgerens side ikke ville ha vært foretatt *innen rimelig tid*, jf avhl § 4-10 tredje ledd (se mer om denne regelen i pkt. 2.4.2 under).<sup>39</sup>

Etter dette må problemstillingen være hvorvidt det skal kreves at kjøperen uttrykkelig må foreslå eller tilby selgeren å rette, eller opplyse at han selv kommer til å utbedre mangelen,

---

<sup>37</sup> Jf bl.a. Rt. 2006 s.1076, Bergsåker (2003) s. 321 og Jensen (2001) s. 310-313

<sup>38</sup> Bergsåker (2003) s. 321-322

<sup>39</sup> Jf bl.a. Rt. 2006 s. 999, Bergsåker (2003) s. 321, Jensen (2001) s. 310-313



når det ikke er gått såpass lang tid, slik at selgeren fortsatt har sin utbedringsrett i behold etter avhl § 4-10 første ledd og tredje ledd. Denne problemstillingen har nær sammenheng med drøftelsen i pkt 2.2.4 nedenfor om kravet til selgerens rettingstilbud, fordi det kan spørres om det er selgeren eller kjøperen som har aktivitetsplikten i et slikt tilfellet. Må kjøperen uttrykkelig foreslå eller tilby selgeren å rette, eller opplyse at han selv kommer til å utbedre mangelen, eller må selgeren på eget initiativ, etter å ha mottatt en alminnelig reklamasjon tilby seg å rette, eller i det minste forbeholde seg retten til å rette? Drøftelsen her og i pkt 2.2.4 vil følgelig gli noe over i hverandre.

Problemstillingen kommer på spissen i de tilfeller hvor kjøperen starter utbedring av mangelen umiddelbart etter han har reklamert, slik at selgeren ikke har fått anledning til å tilby seg å rette. Høyesterett berører dette spørsmålet i avgjørelsene av 2006.<sup>40</sup> Her trekker Høyesterett frem den gjensidige lojalitetsplikten mellom partene i kontraktsforhold, og finner at selgeren må gis en viss tid til å områ seg. I Rt. 2006 s. 999<sup>41</sup> uttales det at ”[s]elgerens rett etter §4-10 til å møte et krav om prisavslag eller heving med retting må utøves *under hensyntagen til den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold*” (min uthevning). Dette gjentas i Rt. 2006 s. 1076<sup>42</sup>, hvorpå Høyesterett påpeker at selgeren altså må få en viss tid til å områ seg. Retten fremholder videre i Rt. 2006 s. 999<sup>43</sup> at kjøperen ikke kan kreve at selgeren umiddelbart erklærer seg ening i at det foreligger en kjøpsrettslig mangel. Det må følge av dette at kjøperen ikke selv kan foreta utbedring i den perioden selgeren altså må få til å områ seg. Dersom han allikevel gjør dette, må dette føre til at han taper sine krav mot selgeren (forutsatt at selger ikke ville ha hatt utbedringsretten i behold etter første og tredje ledd).

Høyesterett veier selgerens behov for å områ seg opp mot kjøperens behov for en hurtig avklaring av om det faktisk vil bli utført retting, ettersom et tilbud om retting suspenderer

---

<sup>40</sup> Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076

<sup>41</sup> I avsnitt 46

<sup>42</sup> I avsnitt 71

<sup>43</sup> I avsnitt 46

andre mangelskrav.<sup>44</sup> Vi ser altså at det må foretas en avveining, hvor kjøperens og selgerens interesser veies mot hverandre. Hvor lang tid selgeren skal gis til å områ seg, vil bero på en konkret vurdering.<sup>45</sup>

I Rt. 2006 s. 999 var saksforholdet slik at kjøperen hadde fullført første etappe av utbedringen medio januar 2003, hvilket må bety at mye av utbedringen ble gjort kort tid etter at reklamasjonen ble sendt av 2. januar 2003.<sup>46</sup> Høyesterett tar allikevel ikke uttrykkelig stilling til spørsmålet om kjøperen taper sitt krav dersom han igangsetter utbedring selv, uten å varsle selgeren om dette først.

I teorien påpeker Torsteinsen<sup>47</sup> i denne forbindelse at Høyesterett, i Rt. 2006 s. 999, ikke synes å ha vektlagt at kjøperen kunne ha gitt selgeren et varsel om at utbedringen tok til. Det fremgår nemlig av dommen<sup>48</sup> at kjøperens advokat så sent som 18. februar 2003 meddelte at arbeidet med å utbedre skadene for selgerens regning ville ”starte opp” omgående. Høyesterett uttaler<sup>49</sup> at ”selv om [kjøperen] (...) skulle ha påbegynt innredningsarbeidene, kan ikke [kjøperen], slik denne saken ligger an, ha tapt sin rett til å kreve prisavslag”. Det påpekes videre<sup>50</sup> at siden

”[kjøperen] (...) vanskelig kunne være forberedt på at [selgeren] ville påberope seg sin rett etter §4–10, tilsa det at [selgeren] kort tid etter reklamasjonen og [selgerens representants] besøk i bygget (...) skulle ha gitt et signal om at dette kunne bli aktuelt. Når [selgeren] likevel var fullstendig passiv i 1 ½ måned, kan ikke det forhold at [kjøperen] i mellomtiden påbegynte arbeidene medføre at selskapet har tapt sitt prisavslagskrav”.

---

<sup>44</sup> Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 72

<sup>45</sup> Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 73

<sup>46</sup> Jf avsnitt 52

<sup>47</sup> Torsteinsen (2006) s. 166

<sup>48</sup> I avsnitt 15

<sup>49</sup> I avsnitt 52

<sup>50</sup> I avsnitt 52

Resultatet i denne dommen ble altså at selv om kjøperen hadde påbegynt utbedringsarbeidet uten å varsle selgeren, tapte han ikke sin rett til prisavslag fordi selgeren ikke ville ha kunnet utføre utbedringen innen ”rimelig tid” (se pkt. 2.4.2. nedenfor om kriteriet ”innen rimelig tid”).

Dette resultatet kan imidlertid neppe sies å være en generell regel, jf Høyesteretts utsagn ”slik denne saken ligger an”. Det må imidlertid kunne ledes ut av dette at det må foretas en konkret vurdering i hver enkelt sak. Videre må Høyesteretts uttalelser om selgerens passivitet tyde på at risikoen ble plassert hos parten som retten fant at var mest å klandre for situasjonen som hadde oppstått.

I Rt. 2006 s. 1076 satte kjøperen i gang med utbedring først etter at han hadde varslet selgeren om dette, slik at denne problemstillingen ikke kom på spissen i denne saken.

I Gulating lagmannsretts dom av 15. desember 1997<sup>51</sup> finner lagmannsretten at utgiftene kjøperen ble påført ved å engasjere en ingeniør til å forestå en byggemelding, ikke kunne kreves erstattet fordi ingeniørens arbeid var blitt utført før selgeren hadde fått anledning til å rette mangelen. Kjøpers egen avhjelp hadde således forspilt kravet, i følge lagmannsretten. Lagmannsretten sier derimot ikke at det foreligger et krav om at kjøperen skulle ha underrettet selgeren om ubedringen før denne ble foretatt. Det kan like gjerne være at kjøperen tapte sitt krav fordi selgeren ikke var gitt tilstrekkelig tid til å vurdere mangelen og om han ønsket å benytte sin utbedringsrett. Lagmannsretten uttaler nemlig at kjøperens utbedring ble foretatt ”før [selgeren] (...) var gitt anledning til å avhjelpe mangelen, jfr. avhendingsloven §4-10”.

Etter dette finner jeg altså at verken bestemmelsens ordlyden eller forarbeider gir tilstrekkelig, om noen, veiledning i hvor langt kjøperens reklamasjonsansvar rekker. I teorien er det delte meninger om dette spørsmålet. Men i lys av de to Høyesterettsavgjørelsene finner jeg at de beste grunner taler for at det ikke må kreves at

---

<sup>51</sup> Sak LG-1996-01920

kjøperen underretter selgeren om utbedring, dersom det er fremsatt en reklamasjon over mangelen, og det er gått såpass lang tid at selgeren har hatt mulighet til å vurdere mangelen og om han vil benytte seg av sin utbedringsrett eller ikke. Annerledes vil det nok stille seg dersom kjøperen ønsker å gå i gang med utbedring av mangelen med en gang, i så fall tilsier lojalitetsplikten i kontraktsforhold at kjøperen bør underrette selgeren om dette, slik at han har anledning til å motsette seg dette, og påberope seg sin utbedringsrett. Spørsmålet er i realiteten en avveining av selgerens og kjøperens interesser.

Jeg finner avslutningsvis grunn til å nevne at lagmannsretten kom til et annet resultat enn Høyesterett i de to overfor nevnte sakene<sup>52</sup>. Lagmannsretten kom altså til at selgerens utbedringsrett var krenket. Høyesterett oppstiller følgelig strengere krav til selgeren, særlig i forhold til hans aktivitetsplikt. Dette kan tale for at kravet til kjøperens reklamasjonsansvar, som er drøftet i dette kapitlet, er tilsvarende mindre strengt. Det skal imidlertid understrekes at selgerne i de to overfor nevnte Høyesterettsavgjørelsene var næringsdrivende, mens kjøperne ikke var det. Det kan derfor tenkes at det kunne ha blitt en annet resultat dersom selgerne ikke var næringsdrivende, men ”vanlige” boligselgere. I så tilfelle kan lojalitetsprinsippet i kontraktsforhold tale for at kjøperens reklamasjonsansvar burde være strengere, for eksempel slik at kjøperen, i Rt. 2006 s. 999, burde ha varselet selgeren om utbedringen før han igangsatte den.

Det skal imidlertid understrekes, at det følger av Høyesterettsavgjørelsene, at det skal foretas en *konkret vurdering* i hver enkelt tilfelle, slik at svaret på spørsmålet dette kapitlet reiser ikke er gitt.

#### **2.2.4 Krav til selgerens rettingstilbud**

Lovteksten i avhl § 4–10 første ledd åpner med passusen ”(t)ilbyr seljaren seg å rette ein mangel (...)”. Verken lovens ordlyd eller forarbeidene presiserer hvilket innhold selgerens

---

<sup>52</sup> Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076

tilbud må ha, eller når det må fremsettes, for at det skal kunne sies at selgeren har tilbudt seg å rette mangelen, men den virkning at andre mangelskrav kan avskjæres.

I de to Høyesterettsavgjørelsene av 2006<sup>53</sup> ble det anført av kjøperne at selgerens ”rett etter avhendingsloven §4-10 forutsetter at det settes fram et reelt og uforbeholdent tilbud om retting”<sup>54</sup>, og at ”[e]t tilbud om retting må være klart og uten forbehold”<sup>55</sup>. Høyesterett ble altså invitert til å ta stilling til hvilket innhold selgerens tilbakemelding må ha, og på hvilket tidspunkt dette må fremsettes.

I Rt. 2006 s. 1076 bemerker Høyesterett<sup>56</sup> at selgeren ikke hadde gitt et ubetinget tilbud om retting, da det var tatt forebehold om at det forelå en mangel. Tilbudet kom dessuten ca. tre uker etter at kjøperen ba om en avklaring av om selgeren ville utbedre, og en og en halv måned etter den første henvendelsen. Videre påpeker Høyesterett<sup>57</sup> at loven ikke angir en frist for fremsettelse av tilbud om retting, men at det allikevel ligger ”et tidsmoment innbygget i vilkåret om at retting må skje uten urimelig ulempe for kjøperen, jf. også bestemmelsen i § 4–10 tredje ledd om at selve rettingen skal skje innen rimelig tid etter at reklamasjonen er gjort gjeldende”.

Høyesteretts uttalelser her *kan* forstås slik at loven i samsvar med kjøpernes anførsler både krever at selgeren erkjenner mangelsansvar og at tilbudet om utbedring må være uforbeholdent. I teorien fremholder imidlertid Torsteinsen<sup>58</sup> at det ikke kan være grunnlag for en slik tolkning. Etter hans oppfatning er det grunn til å legge stor vekt på at Høyesterett i begge sakene henviste til den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Han viser også til at det i nyere avgjørelser i Høyesterett<sup>59</sup> har blitt tillagt større vekt på

---

<sup>53</sup> Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076

<sup>54</sup> Rt. 2006 s. 999 avsnitt 24

<sup>55</sup> Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 20

<sup>56</sup> I avsnitt 69-72

<sup>57</sup> I avsnitt 70

<sup>58</sup> Torsteinsen (2006) s. 158

<sup>59</sup> Se bl.a. Rt. 2005 s. 1487, Rt. 2005 s. 268, Rt. 2004 s. 1256 og Rt. 1988 s. 1078 (på s. 1084)

partenes gjensidige lojalitetsplikt i kontraktsforhold, og at de to foreliggende Høyesterettsavgjørelsene kan ses som et utslag av dette.<sup>60</sup>

Spørsmålet blir hvordan Høyesterett har formulert kravet til slik lojal opptreden i sakene om selgerens utbedringsrett. Selv om Høyesterett, i Rt. 2006 s.1076, fant at det *ikke* forelå erkjennelse av mangelsansvaret og uforbeholdent rettingstilbud, kan ikke dette tolkes dit hen at det i ethvert tilfelle må gis et tilbud hvor mangelsansvaret erkjennes og hvor rettingstilbudet er uten forbehold. Som allerede nevnt, påpeker Høyesterett<sup>61</sup> at selgeren må få en viss tid til å områ seg, mens kjøperen, på den annen side, har behov for en avklaring fordi selgers rettingstilbud suspenderer andre mangelskrav. Det blir allikevel ikke, i de to avgjørelsene, tatt stilling til hvilke kvalitative krav avhl § 4–10 første ledd setter til rettingstilbudet.

Torsteinsen<sup>62</sup> uttaler om dette at

”[n]år selger mottar en reklamasjon, kan de faktiske forholdene til å begynne med være så uoversiktlige at det ikke umiddelbart kan forventes verken at det klart erkjennes ansvar eller at selger klart tilbyr seg å utbedre en feil ved bygget som er oppdaget av kjøperen. Reglene kan nemlig virke som en «felle» dersom selger straks må binde seg rettslig overfor kjøperen, for å unngå at retten til å suspendere kjøpers krav om prisavslag og heving ved å tilby utbedring går tapt. En så formalistisk forståelse av bestemmelsen er lite tilpasset det store spennet av typetilfeller bestemmelsen regulerer”.

Videre hevder Torsteinsen<sup>63</sup> at det

”ikke i ethvert tilfelle [kan] kreves at selger kort tid etter reklamasjonen verken må erkjenne mangelsansvaret eller at rettingstilbudet skal være uforbeholdent. Når forholdene

---

<sup>60</sup> Torsteinsen (2006) s. 158

<sup>61</sup> I Rt. 2006 s.1076 avsnitt 72

<sup>62</sup> Torsteinsen (2006) s. 159

<sup>63</sup> Torsteinsen (2006) s. 161-162

er klarlagt, må imidlertid selgeren avklare for kjøperen hvorvidt utbedringsretten blir benyttet. Selv om Høyesterett ikke har formulert det klart, må det antakelig legges til grunn at selger må avgi et raskt og uforbeholdent rettingstilbud dersom mangelsansvaret er klart og oversiktlig allerede på det tidspunktet hvor reklamasjonen mottas. Kravene til selgers opptreden må ta utgangspunkt i den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold, både med hensyn til klarheten i rettingstilbudet/signalet om retting, adgangen til å ta forbehold og på hvilket tidspunkt tilbakemeldingen må fremsettes”.

Etter dette må det bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle hvilket innhold selgerens rettingstilbud må ha, og på hvilket tidspunkt dette må fremsettes for at selgeren ikke skal tape sin utbedringsrett, jf Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076. Det må være et minimumskrav at selger raskt gir et signal om at han ønsker å benytte utbedringsretten, eventuelt med forbehold om en nærmere vurdering av reklamasjonen. Dessuten må kunne hevdes at det må kreves mer av en profesjonell selger enn en vanlig boligselger.

### **2.2.5 Restmangler**

Det fremgår ikke av utbedringsreglene om kjøperen må la seg avfinne med resultatet av rettingen selgeren utfører etter avhl § 4-10. Hagstrøm<sup>64</sup> fremholder at når utbedringen har skjedd, må ytelsen slik den da fremstår, sammenholdes med kontraktens krav. Han påpeker at dersom det fortsatt gjenstår mangler, eller dersom reparasjonen har vært mislykket, åpnes det for å gjøre gjeldende de øvrige mangelsbeføyelsene (prisavslag/heving) som var suspendert mens rettingen foregikk.

I Borgarting lagmannsretts dom av 27. juni 2002<sup>65</sup> fant lagmannsretten at det ville gjenstå en restmangel etter at selgerens utbedring ble foretatt. Retten uttaler at “[s]elv om retting

---

<sup>64</sup> Hagstrøm (2003) s. 394

<sup>65</sup> Sak LB-2001-2849

som tilbudt [blir foretatt] (...), vil det (...) foreligge en restmangel ved leilighetene som gir grunnlag for et prisavslag”.

Det må kunne legges til grunn at det for kjøperen vil være mulig å kreve prisavslag eller heving for mangler som eventuelt er igjen etter at selgeren har foretatt retting.

## **2.3 Selgerens plikt til å foreta retting**

### **2.3.1 Innledning**

I pkt. 2.2 ovenfor er *selgerens* rett til å foreta retting av mangler behandlet. I dette kapittelet vil derimot *kjøperens* rett til å kreve retting av mangler bli behandlet. Denne retten er lovfestet i avhl § 4-10 andre ledd, og innebærer at selgeren har en *retteplikt*. Kjøperen er allikevel ikke gitt en generell adgang til å kreve retting. Retten til å kreve retting er avgrenset til å gjelde i tilfeller hvor selgeren har ført opp hus eller annen innretning for salg (se pkt. 2.3.3.1 nedenfor), og ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig hvor selgeren er næringsdrivende og boligen ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet (se pkt. 2.3.3.2 nedenfor). Minst ett av disse to kriteriene må være oppfylt for at kjøperen skal kunne kreve at selgeren foretar retting. Det skal også påpekes at alternativene innebærer en overlapping. I tillegg er det et vilkår at rettingen ikke vil medføre urimelig kostnad eller ulempe for selgeren (se pkt. 2.3.3.3 nedenfor).

Uten andre holdepunkter må det kunne antas at selgerens *retteplikt* etter avhl § 4-10 andre ledd i utgangspunktet omfatter alle typer mangler slik som i avhl § 4-10 første ledd om selgers *utbedringsrett*. Det følger imidlertid et unntak fra dette i avhl § 4-17, hvor det fremgår at selger ikke har plikt til å rette *rettsmangler* (se for øvrig pkt. 2.1.3 ovenfor).



Videre er det i Eidsivating lagmannsrett dom av 4. november 1997<sup>66</sup> antydnet et annet mulig unntak i forhold til hvilke typer mangler som omfattes av bestemmelsen. Saksforholdet i denne dommen var at en hyttekjøper krevde dom for at naboarealet ikke skulle kunne bebygges. Kjøperen hevdet, som en atter subsidiær anførsel, at hytta var kjøpt som usjenert, slik at en eventuell utbygging på naboarealet representerte en mangel som selger hadde plikt til å rette gjennom et byggeforbud. Lagmannsretten mente imidlertid til at det ikke var nødvendig å vurdere om den type mangel det her var snakk om, er omfattet av avhl § 4-10 annet ledd, fordi en eventuell retting av mangelen uansett ville medføre urimelig kostnad for selgeren, jf avhl § 4-10 andre ledd. Lagmannsretten bemerket allikevel at den fant det ”tvilsomt om retting etter §4-10 annet ledd tar sikte på den type mangler som det er tale om i dette tilfellet”.

Etter søk på lovdata<sup>67</sup> har jeg ikke funnet flere rettsavgjørelser som omhandler avhl § 4-10 andre ledd. Den videre fremstillingen av regelen i avhl § 4-10 andre ledd er følgelig i all hovedsak bygget på lovteksten, forarbeidene og teorien.

I det følgende vil først regelens begrunnelse bli redegjort for, deretter vil vilkårene for retteplikten og kjøperens meldeplikt bli behandlet.

### **2.3.2 Regelens begrunnelse**

Den tradisjonelle oppfatningen har vært at selger som hovedregel ikke har *retteplikt* når det gjelder avhending av fast eiendom.<sup>68</sup> Jeg finner derfor grunn til å redegjøre nærmere for departementets begrunnelse for regelen i avhl § 4-10 andre ledd, i Ot.prp.nr.66 (1990-91).

Om begrunnelsen for regelen i avhl § 4-10 andre ledd viser forarbeidene<sup>69</sup> til begrunnelsen for kjøpsloven § 34<sup>70</sup> i Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 33 sp 1, hvor det blant annet heter at

---

<sup>66</sup> Sak LE-1996-235

<sup>67</sup> [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

<sup>68</sup> Se bl.a. Hagstrøm (2003) s. 384

”[d]epartementet mener at det er prinsipielt riktig med en regel som gir kjøperen rett til å kreve at selgeren utbedrer mangler. I mange tilfelle er avhjelp en praktisk løsning for begge parter, og det er da lite rimelig at selgeren av vrangvilje eller etter eget godtykke skal kunne hindre dette. Derimot bør krav om avhjelp være avskåret når det vil påføre selgeren urimelig kostnad eller ulempe. Mest praktisk vil plikten til avhjelp være når det gjelder ting som selgeren har tilvirket, eller når selgeren disponerer et eget serviceapparat for reparasjoner o l. Plikten bør etter departementets mening likevel ikke avgrenses ubetinget til slike tilfeller. Men kriteriet « urimelig kostnad eller ulempe » vil lett avskjære avhjelpskravet når selgeren ikke har et egnet apparat til å ta seg av utbedringen. Dette innebærer også at kjøperens rett til å kreve avhjelp i praksis vil være begrenset overfor en selger som ikke er næringsdrivende”.

Deretter påpekes det i forarbeidene<sup>71</sup> at det som er sagt i Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 33 sp 1 også er relevant ved avhending av fast eiendom. Videre<sup>72</sup> fremheves det at

”[s]eljaren (...) som oftast [vil] kjenne egedomen best og ha dei beste føresetnader for å kunne rette manglane. Det gjeld ikkje minst i dei høve der seljaren sjølv har ført opp hus eller anna innretning for sal og manglane gjeld huset eller innretninga. For kjøparen kan det skape vanskar og ta tid å få tak i naudsynte materialar og hjelp til rettingsarbeidet. Det verkar lite rimeleg at kjøparen i slike høve skal måtte finne seg i berre å krevje skadebot. At kjøparen også kan sjå seg tent med skadebot, kan ikkje vere til hinder for at kjøparen bør ha høve til å krevje retting når det verkar meir tenleg.”

Avslutningsvis innrømmes det i forarbeidene<sup>73</sup> at departementet er klar over at en slik regel

---

<sup>69</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105 jf s. 51

<sup>70</sup> I kjøpsloven § 34 første ledd heter det at ”[k]jøperen kan kreve at selgeren for egen rekning retter mangel dersom dette kan skje uten å volde selgeren urimelig kostnad eller ulempe. Selgeren kan isteden foreta omlevering etter § 36”.

<sup>71</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 51

<sup>72</sup> I Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 51

<sup>73</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 52

”nok kan vere opphav til nye tvistar m.a om rettingsplikta er oppfylt eller ikkje. Men når sjølve plikta til retting er slått fast, vil usemja truleg oftast gå på kva omfang mangelen har, og det problemet kjem ein ikkje vekk frå sjølv om det berre vert krevd skadebot.”

Vi ser altså at departementet benytter rimelighetsbetraktninger for å begrunne regelen, hvor hensynet til kjøperen og selgeren er vurdert opp mot hverandre. Det er hensynet til kjøperen som tilsier en slik regel, men samtidig blir også hensynet til selgeren ivaretatt ved at det kreves at rettingen ikke vil medføre urimelig kostnad eller ulempe for han. Departementet finner derfor at regelen både er praktisk og prinsipielt riktig, noe som understrekes ved at regelen blir foreslått til tross for at den kan være opphav til nye tvister om hvorvidt retteplikten er oppfylt eller ikke.

Som overfor nevnt er det så godt som ingen rettsavgjørelser som berører avhl § 4-10 andre ledd. Departementets bekymring for at regelen ville være opphav til nye tvister blant annet om hvorvidt retteplikten er oppfylt eller ikke, er følgelig så langt ubegrunnet.

### **2.3.3 Vilkår for retteplikten**

#### **2.3.3.1 Oppført hus eller annen innretning for salg**

Avhl § 4-10 andre ledd første punktum fastslår at kjøperen kan kreve at selgeren retter mangelen dersom selgeren har ”ført opp hus eller annen innretning for salg” (og dette ikke medfører urimelig kostnad eller ulempe for selgeren, se mer om dette i pkt. 2.3.3.3 nedenfor).

Selgerens utbedringsplikt er altså ikke ubetinget, men begrenset til å gjelde tilfeller hvor selgeren har ført opp *hus* eller annen *innretning* på eiendommen, og bare slike som er *oppført* med sikte på salg.<sup>74</sup> Dersom det er andre hus eller innretninger som står på

---

<sup>74</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

eiendommen, kan kjøperen ikke kreve retting av mangler ved disse.<sup>75</sup> Videre kan det ikke kreves retting av andre mangler på eiendommen, for eksempel gamle uthus, vegger, vannkilder m.m.<sup>76</sup>

Det fremgår av forarbeidene<sup>77</sup> at departementet fant grunn til uttrykkelig å ta med begrensningen om at retting kun kan kreves dersom selgeren har oppført hus eller annen innretning for salg, selv om det så godt som alltid vil være ”urimelig” for andre selgere om de skulle ha en slik plikt til å rette. Det påpekes at

”[g]runnen til at departementet likevel gjer framlegg om ei slik ytterlegare direkte presisering i avhendingslova, er at det så mykje oftare enn ved sal av lausøyre vil skje sal frå vanlege privatpersonar som ikkje er produsentar eller har tilknytning til eit « serviceapparat ». Denne avgrensinga av rettingsplikta vert derfor praktisk sett mykje viktigare ved avhending av fast eigedom”.

Begrensningen innebærer altså at selgeren *ikke* har plikt til å reparere mangler når det dreier seg om for eksempel et ordinært salg av brukt bolig.<sup>78</sup>

Selgeren har plikt til å reparere mangelen dersom oppføringen er fortatt av han selv, hans folk eller oppdragstakere, for eksempel en entreprenør eller byggmester.<sup>79</sup> Selgeren trenger altså ikke selv å foreta rettingen, men retteplikten vil da bestå i å besørge rettingen utført ved hjelp av andre, for egen regning. Likeledes vil regelen gjelde hvor en entreprenør har kjøpt opp et tomteområde og bygger ut dette for salg.<sup>80</sup>

---

<sup>75</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

<sup>76</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

<sup>77</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 51

<sup>78</sup> Jf også Bergsåker (2003) s. 322

<sup>79</sup> Jf bl.a. Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105 og Rognlien (1998) s. 107, se også pkt 2.1.2 ovenfor

<sup>80</sup> Jf bl.a. Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105, Bergsåker (2003) s. 322 og Rognlien (1998) s. 108

### 2.3.3.2 Forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet

Avhl § 4-10 andre ledd andre punktum fastslår at kjøperen også kan kreve at selgeren retter mangelen ”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” (og dette ikke medfører urimelig kostnad eller ulempe for selgeren, se mer om dette i pkt. 2.3.3.3 nedenfor).

Denne bestemmelsen kom inn ved vedtagelsen av bustadoppføringslova<sup>81</sup>.<sup>82</sup> Retten for kjøperen til å kreve retting etter avhl § 4-10 andre ledd var mer avgrenset enn dette før lovendringen. Kjøperen hadde da bare krav på retting i de tilfeller hvor *selgeren hadde ført opp hus eller annen innretning for salg*, jf pkt. 2.3.3.1 ovenfor.

I forarbeidene<sup>83</sup> til bustadoppføringslova finner forbrukerentreprisutvalet det ikke tvilsomt at forbrukeren må kunne kreve retting av mangler også ved kjøp av ny bolig. Det fremholdes av utvalget at når selgeren selv har oppført boligen

”gjer dei same omsyna seg gjeldande som i entrepriseforhold. Men også der seljaren er ein næringsdrivande som ikkje sjølv har oppført bustaden, til dømes der seljaren er ein grunneigar som har fått oppført bustader for sal, eller der han har kjøpt opp nye bustader for vidaresal, bør retting vera hovudregelen. Den som sel nye bustader som ledd i si næringsverksemd, kan normalt lettare enn forbrukaren skaffe nødvendig kompetanse for utføring av rettingsarbeid”.

Departementet<sup>84</sup> er enig i de synspunktene utvalget her gjør gjeldene. Derfor fremgår det videre av forarbeidene<sup>85</sup> at departementet

---

<sup>81</sup> Lov av 13. juni 1997 nr 43

<sup>82</sup> Jf Ot.prp.nr. 21 (1996-97) kap XI til nr 5

<sup>83</sup> NOU-1993-20 kap 2.3.4

<sup>84</sup> I Ot.prp.nr. 21 (1996-97) kap XI til nr 5

<sup>85</sup> Ot.prp.nr. 21 (1996-97) kap XI til nr 5

”gjer (...) framlegg om ei endring av avhendingslova §4-10 andre ledd slik at kjøparen ved forbrukarkjøp av ny eigarbustad, kan krevje retting av manglar jamvel om seljaren ikkje sjølv har stått for oppføringa av bustaden. Føresetnaden er likevel at seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.”

Når det gjelder avgrensingen av hva som i denne sammenhengen skal regnes som *ny eigarbustad*, viser departementet<sup>86</sup> til forbrukerentrepriseutvalet utkast §1-3 første ledd bokstav a i NOU-1993-20 s. 42, og påpeker videre at det avgjørende vil være om det er en ”nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida”. Om innholdet i disse vilkårene viser departementet også til utvalgets drøftelse i NOU-1993-20 s. 42-43.

Her påpeker utvalget<sup>87</sup> for det første at et klart eksempel på kjøp av *nyoppført* bolig har man når noen som bygger boliger for salg, selger dem etter hvert som de blir innflytningsklare. Vanskeligere stiller det seg om det går en tid fra boligene er ferdige til de blir solgt. Dersom boligen står tom kan den regnes som nyoppført i lang tid etter fullføringen. En må også se på om det fremdeles er tale om salg av boligen fra en næringsdrivende.<sup>88</sup>

For at det ikke skal kunne bli for lett å komme rundt forbrukervernet, kommer utvalget<sup>89</sup> til at grensen for hva som skal sies å være ”ny bolig” må settes på ett års bruk. Dersom boligen har vært brukt som bolig i mer enn ett år, regnes den altså ikke lenger som ”ny”.

Videre påpeker utvalget<sup>90</sup> at det er situasjonen på *avtaletiden* som bør være avgjørende for skillet mellom nyoppført og brukt bolig. Det fremholdes at dersom ”avtalen til dømes blir

---

<sup>86</sup> I Ot.prp.nr.21 (1996-97) kap XI til nr 5

<sup>87</sup> I NOU-1993-20 s. 42

<sup>88</sup> Jf NOU-1993-20 s. 42

<sup>89</sup> I NOU 1993:20 s. 43

<sup>90</sup> I NOU 1993:20 s. 43

gjord mindre enn eitt år frå bustaden vart bygd og utleigd, bør han reknast som ny sjølv om overtakinga skal skje *etter* at eittårsfristen er ute (kanskje på grunn av leigeforholdet som må avviklast først)”.

Det må antas at regelen i avhl § 4-10 andre ledd andre punktum om ”nyoppført eigarbustad” også gjelder for fritidsbolig, jf bustadoppføringslova § 1 tredje ledd.<sup>91</sup> I tillegg må det antas at bestemmelsen også gjelder for andel i borettslag, jf avhl § 1-1a.

Endelig skal det påpekes at bestemmelsen i avhl § 4-10 andre ledd ikke gjelder for sammensatt avtale om kjøp og arbeid på fast eiendom, jf avhl § 1-1 tredje ledd om at avhendingsloven ikke vil gjelde for entreprisedelen.<sup>92</sup>

### **2.3.3.3 Urimelig kostnad eller ulempe**

Utgangspunktet etter avhl § 4-10 andre ledd er altså at selgeren har retteplikt dersom han har ført opp hus eller annen innretning for salg, eller det dreier seg om et forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt i mer enn ett år på avtaletidspunktet, og selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Det fremgår imidlertid av avhl § 4-10 andre ledd at det gjelder et unntak fra dette utgangspunktet, dersom rettingen vil medføre *urimelig kostnad eller ulempe for selgeren*.

Det uttales, om avhl § 4-10 andre ledd, i forarbeidene<sup>93</sup> at ”føresegnene i lova bør vere slik at retting ikkje kan krevjast når det vil føre til urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren”.

---

<sup>91</sup> Jf også Bergsåker (2003) s. 322 og Krüger (1998) s. 388

<sup>92</sup> Se mer om sammensatt avtale i bl.a. Ot.prp.nr.21 (1996-1997) kap. 3.2 og Rognlien (1998) s. 23-26 og s.107-108

<sup>93</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 51

I den tilsvarende bestemmelsen i bustadoppføringslova § 32 første ledd første punktum<sup>94</sup> er det pekt på en interesseavveining, hvor kostnadene eller ulempene for entreprenøren må stå i et rimelig forhold til det forbrukeren kan oppnå ved rettingen. Regelen i avhendingsloven bør leses på samme måte.<sup>95</sup> Man må i første rekke sammenligne kostnadene med rettingen og den økonomiske virkningen av mangelen. Som eksempel på at kostnadene ved rettingen ikke står i et rimelig forhold til det forbrukeren oppnår ved rettingen, never Lilleholt<sup>96</sup> et loft som har blitt for lavt, og forbrukeren kan derfor bare benytte en mindre del av loftsarealet enn det som var meningen. Her kan rettekostnadene komme til å bli mye høyere enn gevinsten ved å rette. Det økonomiske tapet kan forbrukeren få dekket gjennom prisavslag og/eller erstatning, jf avhl §§ 4-12 og 4-14, selv om han ikke kan kreve retting.

Om begrunnelsen og bakgrunnen for dette unntaket i avhl § 4-10 andre ledd, viser departementet<sup>97</sup> til det som er sagt i forarbeidene til kjøpsloven, Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 83-84, om den tilsvarende formuleringen i kjøpsloven § 34 første ledd første punktum<sup>98</sup>. Her uttales det at

”[h]va som er urimelig kostnad eller ulempe må avgjøres konkret ut fra en samlet skjønnsmessig vurdering. (...) [Et] slikt kriterium [kan] tenkes å skape tvister. Vurderingen er likevel ikke særlig forskjellig fra vurderingen i tilknytning til andre bestemmelser, f.eks når det gjelder hva som er « rimelig tid » for reklamasjon eller hva som er « vesentlig mislighold »”.

Videre fremgår det av forarbeidene<sup>99</sup> til kjøpsloven at det ”er (...)vanskelig å komme fram til noe mer presist kriterium som samtidig gir tilfredsstillende resultater i de fleste konkrete

---

<sup>94</sup> I bustadoppføringslova § 34 første ledd første punktum heter det at ”[f]orbrukeren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår”.

<sup>95</sup> Jf bl.a. Lilleholt (2001) s. 145

<sup>96</sup> Lilleholt (2001) s. 145

<sup>97</sup> I Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 105-106

<sup>98</sup> I kjøpsloven § 34 første ledd første punktum heter det at ”[k]jøperen kan kreve at selgeren for egen rekning retter mangel dersom dette kan skje uten å volde selgeren urimelig kostnad eller ulempe.”

<sup>99</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 83



tilfeller”. Deretter foretar departementet en grundig redegjørelse for hva dette kriteriet skal innholde, og vurderer ulike tolkningsproblemer.<sup>100</sup> Det fremgår her at innholdet i kriteriet ”urimelig kostnad eller ulempe” må avgjøres *konkret ut fra en samlet skjønnsmessig vurdering*. Av betydning vil være blant annet mangelens art, selgerens sakkunnskap, de tekniske og praktiske muligheter for avhjelp, kostnader, krav til arbeidsinnsats og ekspertise. Videre fremheves det at selgerens plikt til å avhjelpe avhenger av om kostnadene og ulempene *samlet sett* må anses urimelige.<sup>101</sup>

Det må antas at det tilsvarende kriteriet i avhl § 4-10 andre ledd første punktum må forstås på samme måte, jf departementets henvisning<sup>102</sup> til kjøpslovens forarbeider. Departementet viser også for øvrig til den praksis som fins i et entrepriserforhold, blant annet i tilknytning til standardkontrakten NS 3401<sup>103</sup> pkt 25.1 jf pkt 25.4, og påpeker at dette kan tjene som rettleiding.<sup>104</sup>

I Borgarting lagmannsretts dom av 21. mai 2002<sup>105</sup> kom lagmannsretten til at utbedring av mangelen ikke kunne sies å medføre urimelig kostnad eller ulempe for selgeren. Det var såpass mye arbeid forbundet med å rette opp mangelen at kjøperen ville hatt store vanskeligheter med å få arbeidet utført, fordi det var vanskelig å få fagfolk til å påta seg den type opprettingsarbeid det var snakk om. Det ble lagt til grunn at selgeren derimot hadde et eksisterende serviceapparat. I tillegg hadde selgeren kontakt med underleverandører som kunne utføre arbeidet.

### **2.3.4 Meldeplikten etter § 4-11**

---

<sup>100</sup> Se Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 83-84

<sup>101</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 83-84

<sup>102</sup> I Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.105

<sup>103</sup> Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av bygg- og anleggsarbeid

<sup>104</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s.106

<sup>105</sup> Sak LB-2001-2126

Som redegjort for ovenfor, kan kjøperen kreve at selger foretar retting av mangelen dersom visse kriterier og vilkår er oppfylt. Det følger imidlertid av avhl § 4-11 at kjøperen må gi melding om rettekrevet sammen med reklamasjonen etter avhl § 4-19, eller innen rimelig tid deretter. Hvis ikke, mister kjøperen sitt krav på retting etter avhl § 4-10 andre ledd, med mindre selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro.

Bestemmelsen i avhl § 4-11 er altså en særskilt *reklamasjonsregel* for rettingskrav.<sup>106</sup> Den gjelder bare i tilfeller hvor kjøperen kan kreve retting, jf avhl § 4-10 andre ledd, og ikke tilfeller hvor dette bare er en rett for selgeren og ingen plikt, jf avhl § 4-10 første ledd.<sup>107</sup> For øvrig viser forarbeidene<sup>108</sup> til den tilsvarende regelen i kjøpsloven § 35<sup>109</sup>, og det som fremgår av forarbeidene til denne bestemmelsen i Ot.prp.nr80 (1986-87) s. 87.

Hva som skal regnes som ”innen rimelig tid” vil avhenge av en konkret vurdering i det enkelte tilfellet, hvor det blant annet kan legges vekt på hva slags eiendom det gjelder, partenes forhold, mangelens art osv.<sup>110</sup> I tillegg fremgår det av forarbeidene<sup>111</sup> til kjøpsloven, i forhold til kriteriet ”innen rimelig tid” i § 35, at

”[d]et må tas i betraktning at kjøperen kan trenge noe mer tid for å vurdere om han skal kreve avhjelp eller omlevering enn for å foreta en nøytral reklamasjon. Dersom det alt er reklamert over mangelen, har dessuten selgeren allerede fått et vink om at det kan komme et krav om retting eller omlevering. På den annen side er det her tale om en frist som eventuelt kommer på toppen av reklamasjonstiden, slik at kjøperen får to « rimelige » frister.”

---

<sup>106</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>107</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>108</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>109</sup> I kjøpsloven § 35 første ledd første punktum heter det at ”[k]jøper taper sitt krav på retting eller omlevering dersom han ikke gir selgeren melding om kravet sammen med reklamasjon etter §32 eller innen rimelig tid deretter. Kjøperen har likevel kravet i behold dersom selgeren har opptrådt grovt aktløst eller for øvrig i strid med redelighet og god tro”.

<sup>110</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>111</sup> Ot.prp.nr80 (1986-87) s. 87

I Borgarting lagmannsretts dom av 21. mai 2002<sup>112</sup> er kriteriet ”innen rimelig tid” etter avhl § 4-11 berørt. Saksforholdet her var at en profesjonell utbygger førte opp terrasseleiligheter for et sameie i 1996-97. I brev av 4. juli 1997 fra sameiet til utbyggeren ble det uttrykt stor misnøye med terrassene, og det ble hevdet at disse ikke var i samsvar med kontrakten. Kravet ble gjentatt i korrespondanse mellom partene. I brev av 3. juli 1998 fra utbyggers advokat til sameiet, ble det hevdet at sameiet ikke hadde rettslig grunnlag for å kreve de leverte betonghellene skiftet. Sameiet tok ut forliksklage 17. desember 1998.

Lagmannsretten påpeker at utbygger på et tidlig tidspunkt ble klar over at sameierene mente at leveransen ikke var i samsvar med kontrakten, jf brev av 4. juli 1997, samt senere korrespondanse mellom partene. Etter lagmannsrettens vurdering kunne det ikke ha vært tvilsomt for utbygger at sameiet frem til forliksklage ble tatt ut primært ønsket at hellene skulle skiftes ut. Dette fremgikk etter lagmannsrettens syn klart av teksten i forliksklagen. Retten fant det allikevel problematisk at retting ikke var nevnt i stevningen, men først ble nevnt i et senere prosesskrift. Imidlertid pekte retten på at det var tale om en profesjonell utbygger med et godt utbygget serviceapparat som kunne ta hånd om reklamasjoner på en profesjonell måte, i motsetning til hva som var tilfelle med sameiet. Etter den korrespondanse som var utvekslet mellom partene, var det ingen grunn for utbygger til å tro at kravet om retting var frafalt. Etter dette kom lagmannsretten til at kravet om retting var fremsatt ”innen rimelig tid”.

I avhl § 4-11 siste punktum fremgår det at selv om kjøperen ikke gir melding om rettekravet sammen med reklamasjonen eller innen rimelig tid etter dette, taper han ikke kravet derom selgeren har ”vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru”. Det påpekes i forarbeidene<sup>113</sup> at formuleringa er den samme som blant annet i avhl §§ 4-13 andre ledd og 4-19 tredje ledd, og er å forstå på samme måte. Om avhl § 4-19 tredje ledd uttales det i forarbeidene<sup>114</sup> at bestemmelsen svarer til kjøpsloven § 33<sup>115</sup>, og

---

<sup>112</sup> Sak LB-2001-2126

<sup>113</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>114</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 117

meningen er at de skal ha same innhold. I forarbeidene<sup>116</sup> til kjøpsloven § 33 heter det blant annet at "[b]estemmelsen dekker i første rekke de tilfelle som er nevnt i FN-konvensjonen art 40<sup>117</sup>], nemlig hvor mangelen beror på faktiske forhold som selgeren kjente eller ikke kunne ha vært ukjent med, og som han ikke gjorde kjent for kjøperen, (...). Men §33 kan i prinsippet tenkes anvendt også hvor selgeren på annen måte har opptrådt i strid med redelighet og god tro".

## 2.4 Avhl § 4-10 tredje ledd

### 2.4.1 Innledning

Det følger av avhl § 4-10 tredje ledd at rettingen skal skje *innen rimelig tid* etter at kjøperen for det første har gjort mangelen gjeldene og dessuten gjort det mulig for selgeren å rette. Bestemmelsen gjelder for selgerens retting både etter første og andre ledd, som det er redegjort for i pkt. 2.2 og 2.3 ovenfor. Videre skal rettingen i begge tilfeller skje for *selgerens regning*.

I det følgende vil det først bli redegjort for innholdet i kriteriet "innen rimelig tid" (se pkt. 2.4.2 nedenfor), deretter vil det bli redegjort for innholdet i kriteriet "for selgerens regning" (se pkt. 2.4.3 nedenfor).

---

<sup>115</sup> I kjøpsloven § 33 heter det at "[u]ansett §§ 31 og 32 kan kjøperen gjøre mangelen gjeldende dersom selgeren har opptrådt grovt aktløst eller for øvrig i strid med redelighet og god tro".

<sup>116</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s 82

<sup>117</sup> I FN-konvensjonen art 40 heter det at "[s]elgeren (...) ikke [kan] pårope reglene i artiklene 38 og 39 når mangelen beror på faktiske forhold som han kjente eller ikke kunne ha vært ukjent med, og som han ikke gjorde kjent for kjøperen".

## 2.4.2 Kriteriet ”innen rimelig tid”

Det følger av ordlyden i avhl § 4-10 tredje ledd første punktum at *oppstartstidspunktet* for rettingsfristen er idet kjøperen gjør mangelen ”gjeldande”, og gjør det ”mogeleg for selgeren å rette”. Bestemmelsen må forstås slik at fristen må vurderes ut ifra begge tidspunktene.

Når det gjelder det første tidspunktet, kan det spørres om hva som skal til for å kunne si at mangelen er gjort gjeldende. Er det for eksempel nok at det er fremsatt en nøytral reklamasjon, eller må kjøperen også spesifiserer hvilke mangelsbeføyelser han vil gjøre gjeldene i en spesifikk reklamasjon? Dette spørsmålet er grundig behandlet i pkt. 2.2.3 ovenfor, om kjøperens reklamasjonsansvar. Det vises derfor til denne redegjørelsen, og temaet vil ikke bli underlagt ytterligere behandling her.

Når det gjelder det andre tidspunktet, altså når kjøperen ”gjør det mulig for selgeren å rette”, gis det ingen veiledning i forarbeidene på hva som ligger i dette. Heller ikke teorien, så vidt jeg kan se, behandler dette. Det må imidlertid antas at dette uttrykket må forstås slik at kjøperen ikke uberettiget motsetter seg retting eller gjør det umulig for selgeren å rette.

I Rt. 2006 s. 999 manglet det nødvendig tillatelse fra det offentlige for å kunne iverksette utbedringsarbeidene. Verken selgeren eller kjøperen selv, kunne derfor foreta utbedringen, før kjøperen hadde innhentet nødvendig tillatelse fra kommunen. Manglende igangsettings-tillatelse, slik som i denne saken, er et eksempel på tilfelle hvor kjøperen ikke har gjort det mulig for selgeren å rette.

I tillegg må det kunne sies at kjøperen ikke har gjort det mulig for selgeren å rette, i lignende situasjoner, som hindrer selgeren i å starte utbedringen. Et eksempel kan være at

kjøperen ikke umiddelbart kan gi selgeren tilgang til eiendommen for utbedring, fordi en leietaker allerede har flyttet inn i lokalet.<sup>118</sup>

Vi har nå sett på starttidspunktet for fristen i tredje ledd. Videre skal vi nå se på denne fristens *lengde*, altså hva som ligger i kriteriet ”rimelig tid”.

Så vidt jeg kan se sier forarbeidene til avhendingsloven ingenting om dette. Det påpekes imidlertid at regelen i avhl § 4-10 tredje ledd er i samsvar med håndverkertjenesteloven § 24 tredje ledd<sup>119</sup>, og at samme realitet følger av kjøpsloven § 37<sup>120</sup>.<sup>121</sup> Forarbeidene<sup>122</sup> til håndverkertjenesteloven sier heller ikke noe om hva som ligger i kriteriet ”rimelig tid”, foruten at det påpekes at gjentatte rettingsforsøk kan føre til at forbrukeren kan motsette seg flere forsøk på grunn av tidsmomentet.

Forarbeidene<sup>123</sup> til kjøpsloven er også sparsom med å fastsette hva som ligger i kriteriet ”rimelig tid”, men uttaler likevel at dette ”må vurderes bl a ut fra hva slags kjøp det gjelder og mangelens art”.

Simonsen<sup>124</sup> fremholder, om denne fristen, at dersom selgerens utbedringsforsøk helt eller delvis mislykkes, ”er ikke hans adgang til å foreta fornyede forsøk automatisk stengt. Det kan fremdeles gjenstå noe av fristen”. En annen sak er at fornyede rettingsforsøk som følge av for eksempel inkompetanse eller kapasitetssvikt hos selgeren, kan medføre urimelig ulempe eller annen særlig grunn for kjøperen å motsette seg dette, jf avhl § 4-10 første ledd (se for øvrig mer om dette i pkt. 2.2.2 ovenfor). Videre hevder Simonsen<sup>125</sup> at lengden på

---

<sup>118</sup> Torsteinsen (2006) s. 162-163

<sup>119</sup> I håndverkertjenesteloven § 24 tredje ledd heter det at ”[r]etting skal skje innen rimelig tid etter at forbrukeren har klaget over mangelen og gitt tjenesteyteren mulighet for å rette”.

<sup>120</sup> I kjøpsloven § 37 første ledd første punktum heter det at ”[d]ersom retting eller omlevering ikke kommer på tale eller ikke blir foretatt innen rimelig tid etter at kjøperen har klaget over mangelen, kan kjøperen kreve prisavslag eller heve kjøpet etter §§38 eller 39”.

<sup>121</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

<sup>122</sup> Ot.prp.nr.29 (1988-1989) s. 89

<sup>123</sup> Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 89

<sup>124</sup> Simonsen (1999) s. 357

<sup>125</sup> Simonsen (1999) s. 357

rettingsfristen i prinsippet skal beregnes objektivt, slik at det i utgangspunktet er uten betydning om selgeren har gjort reelle utbedringsforsøk. Han sier imidlertid videre<sup>126</sup> at ”[p]å den annen side vil et mislykket forsøk kunne avdekke uventede vanskeligheter ved rettingen. Omstendigheten vil derfor indirekte kunne virke inn på hva man vil betegne som en rimelig frist”.

I Rt. 2006 s. 999 manglet kjøperen, som nevnt ovenfor, de nødvendige tillatelsene fra det offentlige for å kunne iverksette utbedringsarbeidene. I denne saken ble reklamasjonen sendt 2. januar 2003, og kort tid etter dette ble bygget besøkt av en representant for selgeren. Da igangsettingstillatelsen forelå 18. februar 2003 hadde selgeren ennå ikke tatt stilling til om det forelå en kjøpsrettslig mangel, slik at det på dette tidspunktet ikke var klart om selgeren ville foreta utbedring. Høyesterett<sup>127</sup> påpeker for det første at ”det før igangsettingstillatelsen 18. februar var ulovlig å starte arbeidet, og at [kjøperen] dermed ikke kunne kreve at [selgeren] før dette tidspunktet innledet rettingen”. Men i og med at kjøperen allerede 2. januar hadde gjort mangelen gjeldende finner Høyesterett at selgeren i mellomtiden burde ha bestemt seg for om han ville foreta retting eller ei, slik at dette var avklart da igangsettingstillatelsen forelå. Høyesterett<sup>128</sup> uttaler at ”[n]år [selgeren] da 17. februar, dagen før igangsettingstillatelsen, fortsatt ville komme til å bruke tid på å vurdere om det forelå en mangel, og deretter vurdere om man skulle tilby retting, kunne ikke retting lenger skje innen «rimelig tid»”.

Høyesterett fant altså i denne saken at rettingen ikke kunne bli foretatt innen rimelig tid, når det var gått omtrent 1 ½ måned etter at reklamasjonen var fremsatt, og selgeren fortsatt ikke hadde tatt stilling til om han ville foreta utbedring. I tillegg ser vi at fristen fra kjøperen gjør det mulig for selgeren å rette er meget streng når reklamasjonen er fremsatt en tid i forveien. Det ville ikke vært mulig for selgeren, i denne saken, å starte utbedringen før igangsettingstillatelsen forelå, men idet denne var i orden, tilsa fristen ”rimelig tid” at selgeren burde starte utbedringen meget raskt.

---

<sup>126</sup> Simonsen (1999) s. 357

<sup>127</sup> I avsnitt 48

<sup>128</sup> I avsnitt 48

Det er imidlertid i denne saken pekt på noen spesielle forhold, som medfører at fristen ”rimelig tid” er satt forholdsvis kort. Høyesterett<sup>129</sup> påpeker blant annet at ”man måtte kunne kreve at [selgeren] innen kort tid etter reklamasjonen og [selgerens] besøk i bygget signaliserte at man vurderte selv å utføre rettingen dersom selskapet etter nærmere vurdering skulle akseptere at det forelå en kjøpsrettslig mangel”. Videre uttaler Høyesterett<sup>130</sup> at kjøpere generelt kan ha behov for å få en rask avklaring av om rettingsretten blir påberopt, og viser deretter til de særlige forhold i denne saken, hvor det påpekes at

”[e]iendommen er et næringsbygg kjøpt av et eiendomsselskap hvor [selgeren] hele tiden må ha forstått at det var viktig for [kjøperen] så tidlig som mulig å få satt eiendommen i inntektsgivende virksomhet. I reklamasjonen ble det dessuten opplyst at nye leietakere skulle flytte inn fra og med mai 2003. Når [selgers representant] da i begynnelsen av januar kunne konstatere at hele andre etasje måtte bygges opp i sin helhet, måtte [selgeren] forstå at det var viktig for [kjøperen] å få en rask avklaring. I denne sammenheng viser jeg også til at [selgeren] ikke hadde noen forutsetning for selv å utføre arbeidet, men i likhet med [kjøperen] ville være nødt til å engasjere en entreprenør. For [kjøperen] måtte det derfor fremstå som lite aktuelt for [selgeren] å påberope §4-10 - noe [selgeren] måtte forstå”.

I Rt. 2006 s. 1076 kom Høyesterett til at *selgerens tilbud* om å foreta utbedringen, ikke var fremsatt innen rimelig tid. Konsekvensen av dette må være at selve rettingen heller ikke kan foretas innen rimelig tid, jf tredje ledd. Høyesterett<sup>131</sup> uttaler at

”[l]oven angir ingen frist for fremsettelse av tilbud om retting, men det ligger et tidsmoment innbygget i vilkåret om at retting må skje uten urimelig ulempe for kjøperen, jf. også bestemmelsen i §4-10 tredje ledd om at selve rettingen skal skje innen rimelig tid etter at reklamasjonen er gjort gjeldende”.

---

<sup>129</sup> I avsnitt 46

<sup>130</sup> I avsnitt 46

<sup>131</sup> I avsnitt 70



I denne saken hadde selgeren heller ikke tatt stilling til om det forelå en mangel, og således ikke tatt stilling til om han kom til å foreta utbedring, da det hadde gått omtrent 1 ½ måned etter at reklamasjonen var fremsatt. Høyesterett<sup>132</sup> fremholder også i denne avgjørelsen at ”kjøperen [har] behov for en avklaring av om det faktisk vil bli utført retting, ettersom et tilbud om retting suspenderer andre mangelskrav”. Videre trekkes det også i denne avgjørelsen frem spesielle forhold, som at selgeren i lengre tid hadde hatt kjennskap til fuktproblemer i tilsvarende leiligheter og at selgeren hadde kunnskap om hvilke utbedringsmetoder som var egnet. I tillegg fremheves det at selgeren var kjent med at kjøperen selv var i en selgerposisjon og forpliktet overfor egen kjøper. Høyesterett kom altså også her til at rettingen ikke kunne foretas innen rimelig tid.

I de to ovenfor nevnte Høyesterettsavgjørelsene kommer altså Høyesterett til at når selgeren ikke hadde tatt stilling til om han ville foreta utbedring når det var gått omtrent 1 ½ måned etter at mangelen var gjort gjeldende, ville selve rettingen heller ikke kunne foretas innen rimelig tid, jf avhl § 4-10 tredje ledd. Høyesterett trekker, i begge avgjørelsene, frem at retten til å foreta utbedring ”må utøves under hensyntagen til den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold”. Videre viser Høyesterett til de særlige forhold som foreligger i de to sakene.

Simonsen<sup>133</sup> påpeker at uttrykket ”innen rimelig tid”, i følge Høyesterett i de to ovenfor nevnte avgjørelsene, gir (...) anvisning på en skjønsmessig fastsatt frist hvor en rekke forhold kan spille inn”.

I Frostating lagmannsretts dom av 15. desember 2003<sup>134</sup> fastslår flertallet først at retting må skje innen rimelig tid. Deretter uttales det at

---

<sup>132</sup> Avsnitt 72

<sup>133</sup> Simonsen (2007) s. 15

<sup>134</sup> RG 2004 s.357

”[h]va som er rimelig tid må avgjøres konkret avhengig av skadens art og omstendighetene for øvrig. Dersom det gjelder en mindre eller isolert skade, uten avgjørende betydning for eiendommens funksjon eller rehabiliteringens framdrift, må selger kunne få noe tid på seg før retting skjer.

Står man i en situasjon hvor spørsmålet om retting har direkte betydning for framdriften i et betydelig rehabiliteringsarbeid, må det stilles vesentlig større krav til selgers oppfølging”.

Vi ser her at også lagmannsretten påpeker at hva som skal anses som rimelig tid må vurderes konkret avhengig av blant annet hva slags kjøp det gjelder, mangelens art og omstendighetene for øvrig.

I Borgarting lagmannsretts dom av 1. desember 1999<sup>135</sup> kom retten til at selgeren hadde forspilt sin rettingsadgang på grunn av passivitet. Saksforholdet var her at kjøperen hadde reklamert i januar 1996, hvorpå selgeren i februar s.å. svarte at han ønsker befaring og ba kjøperen ta initiativet til dette. Kjøperen fikk imidlertid, tross gjentatte forsøk, ikke tak i selgeren for å avtale befaring. I mai sendte han derfor en giro til selgeren. I brev av 28. mai 1996 ba selgeren igjen kjøperen ta kontakt for å avtale befaring. Kjøperen forsøkte igjen å få tak i selgeren uten å lykkes. Retten påpeker at dersom selgeren var reelt interessert i befaring, hadde han en ”særlig foranledning til å sørge for å opprettholde kommunikasjonen mellom partene slik at befaring kunne avholdes”. Uten hensyn til at leiligheten var videresolgt i januar 1998, kom retten til at selgeren på dette tidspunkt hadde forspilt sin rettingsadgang etter avhendingsloven, jf lovens § 4-10 tredje ledd.

Vi ser altså at det må foretas en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle for å avgjøre hvor lang tidsfristen ”rimelig tid” er. I denne vurderingen må det tas hensyn til den gjensidige lojalitetsplikten i kontraktsforhold, samt de særegne forhold som foreligger i hver enkelt sak.

---

<sup>135</sup> Sak LB-1999-926

Videre skal vi nå se på om det har betydning for fristen ”innen rimelig tid” at selgeren fremsetter et rettingstilbud.

Jensen<sup>136</sup> påpeker at når selgeren har fremsatt sitt tilbud om retting, må han deretter stille opp og foreta rettingen innen rimelig tid. Han mener at det i en slik situasjon, hvor det er fremsatt et rettingstilbud, kan anlegges en noe mer romslig tidsvurdering. Begrunnelsen for dette er at kjøperen da har blitt varslet om at han selv ikke må iverksette utbedring. Jensen påpeker videre<sup>137</sup> at utgangspunktet da må være at

”selgeren skal ha en reell mulighet til å skaffe håndverker(e) samt utføre utbedringen med vanlige arbeidsmetoder og i vanlig arbeidstempo. (...) Individuelle forhold på selgerens side, herunder også hans oppdragstakere, er følgelig kjøperen uvedkommende. Med andre ord må det anlegges et normaltidssynspunkt; kjøperen må godta et tidsforbruk som er alminnelig innen bransjen på den aktuelle tiden, men heller ikke mer”.

I Rt. 2006 s. 999<sup>138</sup> fant Høyesterett at et ”signal” fra selgeren var nødvendig for å kunne påberope seg utbedringsretten, men retten sa ikke noe om hvorvidt et slikt signal hadde vært tilstrekkelig. Et signal om utbedring kan antagelig etter forholdene ha som konsekvens at kjøperen krenker selgerens utbedringsrett dersom han selv, uten varsel, iverksetter retting.<sup>139</sup> Selv om Høyesterett ikke sier noe uttrykkelig om hva slags konsekvenser et slikt signal ville hatt for tidsfristen ”innen rimelig tid”, må det kunne antas at denne fristen antagelig ville ha blitt lenger, og at kjøperens utbedring følgelig kunne ha blitt urettmessig.

---

<sup>136</sup> Jensen (2001) s. 314

<sup>137</sup> Jensen (2001) s. 314

<sup>138</sup> I avsnitt 46

<sup>139</sup> Jf Torsteinsen (2006) s. 166

### 2.4.3 Kriteriet ”for selgerens regning”

Avhl § 4-10 tredje ledd andre punktum fastslår at rettingen skal skje for *selgerens regning*. Dette vil si at selgeren skal bære alle kostnader med rettingen, først og fremst kostnader selgeren selv måtte ha i forbindelse med rettingen, som for eksempel utgifter til materialer, arbeidshjelp og utgifter til klargjøring av eiendommen før og etter rettingen.<sup>140</sup> Videre må selgeren dekke nødvendige utgifter til transport av materialer og ting som skal repareres.<sup>141</sup>

Hvis reparasjonen gir bedre standard enn kjøperen i utgangspunktet hadde krav på, for eksempel ved at mangelfulle vannrør blir skiftet ut med nye, kan ikke selgeren i følge forarbeidene<sup>142</sup> kreve at kjøperen betaler merverdien. Departementet<sup>143</sup> understreker imidlertid at dette er en omstendighet som kan komme inn ved spørsmålet om rettingen vil medføre urimelig kostnad eller ulempe for selgeren, jf avhl § 4-10 andre ledd (se for øvrig pkt. 2.3.3.3 ovenfor).

Bergsåker<sup>144</sup> finner det ikke uten videre akseptabelt at kjøperen ikke skal måtte betale deler av kostnadene dersom reparasjonen medfører standardheving. I tråd med alminnelige kontrakts- og erstatningsrettslige prinsipper, mener Bergsåker, til tross for forarbeidenes uttalelse, at det etter omstendighetene må kunne forlanges at kjøperen selv dekker en del av reparasjonen, når den har ført til bedre standard enn kjøperen hadde krav på etter kjøpekontrakten. Han viser også i denne sammenhengen til avhl § 4-12 om prisavslag. Det følger av en rekke rettvavgjørelser<sup>145</sup> at det skal foretas et skjønnsmessig fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslag etter avhl § 4-12. Jeg skal imidlertid ikke gå

---

<sup>140</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

<sup>141</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

<sup>142</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

<sup>143</sup> I Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 106

<sup>144</sup> Bergsåker (2003) s. 323

<sup>145</sup> Se bl.a. Rt. 1998 s. 1510, sak LA-1997-000235 A og RG 1998 s. 1483

nærmere inn på bestemmelsen i avhl § 4-12 om prisavslag, da dette klart faller utenfor denne oppgaven.

Siden det i rettspraksis er lagt til grunn at det skal foretas et fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslag, finner jeg at de beste grunner taler for at det også må foretas et fradrag for standardheving i tilfellene hvor selgeren foretar retting.

En annen sak er at kjøperen til tider må finne seg i å måtte forskuttere enkelte kostnader som rettingen medfører, som for eksempel å leie en ting eller husrom mens rettingen pågår.<sup>146</sup> Dette er utgifter som kjøperen antakelig vil få dekket av selgeren som erstatning, jf avhl § 4-14.

## **2.5 Rettsvirkninger av at selgeren ikke retter mangelen**

### **2.5.1 Innledning**

Det fremgår av avhl § 4-10 fjerde ledd første punktum at dersom mangelen ikke blir rettet kan ”kjøperen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13”. Videre fremgår det av bestemmelsens andre punktum at dette likevel ikke gjelder dersom ”kjøperen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd”. Dette må innebære at dersom selgeren fremsetter tilbud om retting og kan gjennomføre denne innen rimelig tid, har han rett til dette med mindre vilkårene i avhl § 4-10 første ledd foreligger, se pkt. 2.2.2 ovenfor.

Når det nå skal redegjøres for rettsvirkningene av manglende retting fra selgerens side, vil det i det følgende skilles på årsaken til selgerens manglende retting. Først vil tilfellene hvor selgeren ikke selv tilbyr eller foretar retting innen rimelig tid bli behandlet (se pkt. 2.5.2 nedenfor), deretter vil tilfellene hvor kjøperen urettmessig avviser selgerens retting bli

---

<sup>146</sup> Jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

behandlet (se pkt 2.5.3 nedenfor). Tilslutt fastsetter avhl § 4-10 fjerde ledd at kjøperen kan kreve erstatning for forsvarlige kostnader ved å få mangelen rettet, dersom selgeren ikke foretar retting han har plikt til å utføre. Dette vil bli behandlet i pkt. 2.5.4 nedenfor.

## **2.5.2 Selgeren foretar ikke retting innen rimelig tid**

Dersom selgeren ikke foretar utbedring innen rimelig tid, jf pkt. 2.4.2 ovenfor, har han forspilt sin rettingsadgang. Det kan da sies at mangelen ikke ble rettet, jf ”vert mangelen ikkje retta” i avhl § 4-10 tredje ledd første punktum. Om selgeren avslår å rette, avviser at det foreligger en mangel, venter for lenge med å tilby retting eller bare forholder seg passiv, må således være uten betydning.<sup>147</sup> Poenget må være at selgeren ikke foretar rettingen innen rimelig tid. Forutsetningen er naturligvis at kjøperen har gjort mangelen gjeldende og gjort det mulig for selgeren å rette.

Forarbeidene inneholder ingen uttalelser om rettsvirkningene av at selgeren ikke foretar retting, utover at kjøperen da kan kreve prisavslag eller heving.<sup>148</sup>

Rettsvirkningene må imidlertid være at kjøperen risikofritt kan iverksette utbedring selv, og likevel ha sitt krav på prisavslag, heving og eventuelt erstatning i behold. Dette synspunktet er lagt til grunn i rettspraksis, se blant annet Hålogaland lagmannsretts dom av 13. februar 2004<sup>149</sup> og Gulating lagmannsretts dom av 5. februar 2004<sup>150</sup>, og i teorien, se blant annet Bergsåker<sup>151</sup> og Jensen<sup>152</sup>. Dessuten tilsier reelle hensyn og en logisk tolkning av avhl § 4-10 første ledd det samme resultat. Det vil være meget urimelig om en selger skal kunne avvise reklamasjonen som uberettiget, men likevel forbeholde seg retten til å foreta utbedring.

---

<sup>147</sup> Jf Jensen (2001) s. 315

<sup>148</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>149</sup> Sak LH-2003-14131

<sup>150</sup> Sak LG-2003-6946

<sup>151</sup> Bergsåker (2003) s. 321

<sup>152</sup> Se bl.a. Jensen (2001) s. 315

Jensen<sup>153</sup> mener også at det ikke kan være avgjørende om kjøperen har iverksatt, og kanskje til og med avsluttet, utbedringen slik at selgeren i realiteten ikke hadde noen mulighet til å rette. Han hevder at i ”disse tilfellene kan ikke selgeren høres med noen formalinnsigelser. Det avgjørende må være om selgeren ønsket å benytte sin utbedringsrett og således *faktisk fremsatte tilbud* om dette. I motsatt fall må hans passivitet føre til at kjøperens mangelskrav er ubeskåret”.

I tilfeller hvor selgeren uttrykkelig fremhever at han ikke vil benytte seg av sin utbedringsrett etter avhl § 4-10, vil kjøperen selvfølgelig også ha sine mangelskrav i behold selv om han selv foretar utbedring.<sup>154</sup>

I Rt. 2006 s. 999 ble betydningen av at kjøperen ikke var interessert i en utbedring av eiendommen til opprinnelig, kontraktsmessig tilstand berørt. Kjøperen hadde nemlig planer om å totalrehabiliterer deler av eiendommen. Høyesterett fant allikevel at *dette ikke var til hinder for at kjøperen kunne kreve prisavslag, dersom ikke selgeren fremsatte tilbud om retting, samt utførte dette innen rimelig tid*. Det påpekes videre av Høyesterett<sup>155</sup> at kjøperen på den annen side ikke kunne kreve at den opprinnelige tilstand ble gjenopprettet ved en eventuell retting fra selgerens side. Høyesterett<sup>156</sup> kom til at

”også når selgeren er kjent med at kjøperen har andre planer med eiendommen enn tilbakeføring til tidligere tilstand, må utgangspunktet være at selgeren - for å unngå krav om prisavslag - må fremsette et tilbud om utbedring som oppfyller kravene i avhendingsloven §4-10. (...) Et slikt tilbud er ikke fremsatt i denne saken, og kan derfor verken påvirke adgangen til å kreve prisavslag eller prisavslagetets størrelse”.

---

<sup>153</sup> Jensen (2001) s. 315

<sup>154</sup> Se bl.a. Bergsåker (2003) s. 321

<sup>155</sup> I avsnitt 49

<sup>156</sup> I avsnitt 51

Selgeren må altså fremsette et rettingstilbud, uansett hva kjøperens planer med eiendommen skulle være, for å innfri kravene i avhl § 4-10 første ledd. Dersom slikt tilbud ikke er fremsatt, kan kjøperens planer om totalrehabilitering ikke ha betydning for retten til prisavslag.

Det skal avslutningsvis bemerkes at Simonsen<sup>157</sup> mener at denne problemstillingen, om betydningen av at kjøperen ikke ønsker gjenoppretting til opprinnelig tilstand, også kan behandles i forhold til vilkårene for retting, nemlig at kjøperen ikke utsettes for ”urimelig ulempe” eller at han ikke har ”særlig grunn” til å motsette seg rettingen, jf avhl § 4-10 første ledd.

### **2.5.3 Kjøperen avviser rettingen**

Dersom kjøperen avviser selgerens tilbud om retting, uten at denne vil medføre ”urimelig ulempe”, og hvor kjøperen heller ikke har ”særlig grunn” til å motsette seg den (se mer om disse kriteriene i pkt. 2.2.2.1 og 2.2.2.2 ovenfor), vil avvisingen være urettmessig. Slik avvisning medfører rettstap for kjøperen. Det fremgår av avhl § 4-10 fjerde ledd andre punktum jf første punktum, at en urettmessig avvisning av selgerens utbedringsrett medfører at kjøperen ikke kan kreve prisavslag eller heving.

I det følgende skal vi først se på i hvilke situasjoner det kan sies at kjøperen avviser selgerens retting, for deretter å se på rettsvirkningene av kjøperens avvisning.

I Rt. 2006 s. 999 reiste Høyesterett spørsmålet om kjøperen gjennom sin opptreden hadde avvist retting etter avhl § 4-10 fjerde ledd og uttaler<sup>158</sup> at

---

<sup>157</sup> Simonsen (2007) s. 15

<sup>158</sup> I avsnitt 52



”[I]agmannsretten la til grunn at første etappe av gjenopprettingen (...) var fullført medio januar 2003. Videre uttaler den at « [ m ]edio januar startet arbeidene med å innrede bygget for utleie ». Det er uklart hva disse arbeidene bestod i - om det var støpearbeider eller om man også hadde påbegynt innredningsarbeidene. Men selv om [kjøperen] også skulle ha påbegynt innredningsarbeidene, kan [han] ikke (...) slik denne saken ligger an, ha tapt sin rett til å kreve prisavslag. Da [kjøperen] som nevnt vanskelig kunne være forberedt på at [selgeren] ville påberope seg sin rett etter §4-10, tilsa det at [selgeren] kort tid etter reklamasjonen og [selgerens] besøk i bygget i begynnelsen av januar skulle ha gitt et signal om at dette kunne bli aktuelt. Når selskapet likevel var fullstendig passiv i 1 ½ måned, *kan ikke det forhold at [kjøperen] i mellomtiden påbegynte arbeidene medføre at selskapet har tapt sitt prisavslagskrav*. Ved et raskt signal etter reklamasjonen og [selgerens] besøk, hadde det vært mulig for [selgeren] å stå for hele utbedringen av sotskaden og å fremsette et tilbud om utbedring av det øvrige. I en slik situasjon er det naturlig at [selgeren] bærer risikoen for at [kjøperen] ikke forstod at [selgeren] kunne være innstilt på selv å stå for utbedringen. Når de foretatte arbeidene dessuten ikke synes å ha hatt noen betydning for [selgerens] opptreden, jf. at [selgeren] først etter henvisningen av anken til Høyesterett frafalt innsigelsen om at eiendommen hadde en mangel, kan jeg ikke se at det er grunnlag for bortfall av retten til prisavslag”. (Min utheving).

Torsteinsen<sup>159</sup> påpeker at passivitet fra selgeren nokså klart har hatt betydning for resultatet i denne avgjørelsen. Videre påpeker han at

”Høyesterett bygger på et risikoplasseringssynspunkt: I den uavklarte situasjonen hvor partene har en gjensidig lojalitetsplikt overfor hverandre som beskrevet i [Rt. 2006 s. 999] avsnitt 46, må selger på grunn av sin passivitet bære risikoen for at kjøper ikke forsto selgers ønske om å tilby utbedring. (...) Endelig har Høyesterett lagt vekt på at selger først etter at anken var henvist til Høyesterett har bestridt at det forelå en mangel ved eiendommen”.

---

<sup>159</sup> Torsteinsen (2006) s. 165-166

I Rt. 2006 s. 1076 uttaler Høyesterett<sup>160</sup> at

”[n]år forholdene er slik, må [selgeren] ha en viss aktivitetsplikt. Tilbudet om retting ble som nevnt gitt med forbehold om at det forelå en mangel. Tilbudet inneholder heller ingen konkrete opplysninger om den utbedringsmetoden som i tilfelle ville bli benyttet, og heller ingen angivelse av de konkrete tidsrammene for utbedringen. Når [kjøperen] så i sitt brev 5. desember konstaterer at [selgeren] ikke hadde gitt noe tilbud om retting, og at han selv aktet å rette, hadde [selgeren] etter mitt syn plikt til å reagere dersom selskapet mente at det var fratatt retten til utbedring. Dette skjedde ikke”.

Til denne avgjørelsen påpeker Torstinsen<sup>161</sup> at

”Høyesteretts uttalelser om selgers «aktivitetsplikt» og «plikt til å reagere» på bakgrunn av informasjonen fra kjøper, og mangelen på avklaring tilbake, [også] kan (...) leses som et risikoplasseringssynspunkt. Kjøpers intervensjon var forståelig i den konkrete saken, og selger bærer risikoen for at kjøper ikke regnet med å motta et reelt rettingstilbud på et senere tidspunkt”.

Høyesterett kom altså i disse to avgjørelsene til, på bakgrunn av blant annet risikoplasseringshensyn og selgerens passivitet, at kjøperen ikke hadde avvist selgerens retting. Det må allikevel kunne legges til grunn, på bakgrunn av disse avgjørelsene, at kjøpere i visse tilfeller må kunne sies å ”avvise” selgerens retting ved selv å foreta retting slik at selgeren ikke får anledning til å utbedre innen rimelig tid.

I tillegg må ”avvisning” fra kjøperens side, jf avhl § 4-10 fjerde ledd andre punktum, sies å foreligge blant annet når kjøperen uttrykkelig nekter selgeren å rette og uberettiget avslår et

---

<sup>160</sup> I avsnitt 74

<sup>161</sup> Torsteinsen (2006) s. 167

lovlig reparasjonstilbud fra selgeren, for eksempel ved å nekte selgerens håndverkere adgang til eiendommen.<sup>162</sup>

Når det gjelder *rettsvirkningene* av at kjøperen avviser selgerens retting, følger det av ordlyden i avhl § 4-10 fjerde ledd andre punktum samt av forarbeidene<sup>163</sup> at kjøperen da taper sitt krav på prisavslag og heving. Det er naturligvis en forutsetning at selgeren har rett til å foreta retting etter avhl § 4-10 første ledd. Det samme resultat følger også av rettspraksis<sup>164</sup> og teori<sup>165</sup>.

Kjøperen vil altså tape sitt krav på prisavslag og heving dersom han uberettiget avviser selgerens retting. Loven sier derimot ingenting om kjøperen fremdeles har sitt krav på erstatning i behold, slik at han på denne måten kan få dekket utbedringskostnadene. En antitetisk tolkning av lovteksten tilsier derfor at erstatningskravet er uberørt. Men det er neppe så enkelt. I det følgende vil derfor spørsmålet om erstatningskrav bli underlagt nærmere behandling.

Forarbeidene<sup>166</sup> fremholder at kjøperens rett til erstatning ikke omfattes av fjerde ledd, slik at denne retten fremdeles vil gjelde selv om kjøperen uten god nok grunn nekter selgeren å rette. Men det uttales videre i forarbeidene<sup>167</sup> at ”slik nekting [sjølvsagt kan] spele inn ved utmålinga av ei eventuell skadebot”.<sup>168</sup> For øvrig påpeker forarbeidene<sup>169</sup> at reglene i avhl § 4-10 fjerde ledd første og andre punktum innholdsmessig svarer til kjøpsloven § 37

---

<sup>162</sup> Se bl.a. Borgarting lagmannsretts dom av 21. mars 1997 (sak LB-1995-01254 A)

<sup>163</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>164</sup> Se bl.a. Borgarting lagmannsretts dom av 21. mars 1997 (sak LB-1995-01254 A)

<sup>165</sup> Se bl.a. Bergsåker (2003) s. 323, Rognlien (1998) s. 109, Lilleholt (2001) s. 147 og Jensen (2001) s. 315

<sup>166</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>167</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>168</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

<sup>169</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

første ledd<sup>170</sup> og viser derfor til forarbeidene til denne bestemmelsen i Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 89-90.

I Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 90 uttales det i forhold til kjøpsloven § 37 første ledd at

”[a]ndre punktum gjør unntak for de tilfelle hvor kjøperen avslår tilbud om retting eller omlevering som han plikter å motta, jf §36. Kjøperen mister i så fall sin mulighet til å heve eller kreve prisavslag. Derimot berøres i prinsippet ikke kjøperens rett til erstatning. Men det kan selvsagt ha betydning for erstatningsutmålingen at kjøperen har avslått et avhjelpstilbud dersom dette avhjelp ville ha redusert kjøperens tap, jf §70”.

Ut i fra utdragene fra forarbeidene til avhendingsloven og kjøpsloven synes det som at kjøperen fortsatt har sitt erstatningskrav i behold, men det påpekes imidlertid at kjøperens avvisning kan få betydning for erstatningsutmålingen.

Verken i Rt. 2006 s. 999 eller Rt. 2006 s. 1076 var det nødvendig for Høyesterett å ta stilling til konsekvensene av at selgerens utbedringsrett er krenket, og dermed også spørsmålet om erstatningskravet er i behold eller ikke. Simonsen<sup>171</sup> påpeker at det ut fra ”et rettsavklaringssynspunkt” er synd at Høyesterett ikke tok stilling til dette. Han begrunner dette med at det i dag ”knytter seg (...) ganske stor usikkerhet til hvorledes lovbestemmelsen skal forstås”.

I teorien påpeker Bergsåker<sup>172</sup> at forarbeidene<sup>173</sup> inneholder en uklar uttalelse om at kjøperen likevel skal kunne kreve erstatning dersom han uberettiget avslår et lovlig reparasjonstilbud fra selgerens side. Bergsåker mener at det riktige her må være at kjøperen

---

<sup>170</sup> I kjøpsloven § 37 første ledd heter det at ” [d]ersom retting eller omlevering ikke kommer på tale eller ikke blir foretatt innen rimelig tid etter at kjøperen har klaget over mangelen, kan kjøperen kreve prisavslag eller heve kjøpet etter §§38 eller 39. Dette gjelder ikke dersom kjøperen avslår avhjelp som han plikter å motta.

<sup>171</sup> Simonsen (2007) s. 16

<sup>172</sup> Bergsåker (2003) s. 323-324

<sup>173</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107

også mister retten til erstatning for økonomisk tap som kunne ha vært unngått ved selgerens utbedring.

Lilleholt<sup>174</sup> og Rognlien<sup>175</sup> fremholder derimot at bestemmelsen ikke begrenser kjøperens rett til å kreve erstatning, selv om kjøperen avviser rettekrevet. Rognlien påpeker imidlertid at en slik avvisning kan spille inn ved en eventuell erstatningsutmåling.

Jensen<sup>176</sup> mener også at kjøperens erstatningskrav vil være i behold etter § 4-14, selv om kravet på prisavslag og heving er tapt. Jensen viser til avhendingslovens forarbeider, Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107, samt kjøpslovens system og dens forarbeider, Ot.prp.nr.80 (1986-87) s. 90. Jensen mener at erstatningskravet følger av disse. Videre mener han at reelle hensyn taler for det samme resultat, fordi han vanskelig kan se hvilke hensyn som skulle bære at erstatningskravet med tanke på reparasjonsomkostningene helt skulle bortfalle. Han peker på at det tross alt er selgeren som ikke har levert kontraktsmessig. Videre fremholder Jensen<sup>177</sup> at det

”imidlertid ikke [er] helt upraktisk at kjøperen da allerede har foretatt, eller er godt i gang med, utbedringen. Forutsettes det at selgerens utbedringsrett er tilstedet, må disse tilfellene likestilles med en urettmessig avvisning fra kjøperens side; kjøperen har da faktisk avskåret selgerens utbedringsrett. Konsekvensene må i disse tilfellene være at kjøperen taper sitt krav på heving og prisavslag, men står igjen med kravet på erstatning. Uttalelsene i forarbeidene samt de øvrige rettskildedefaktorene som er nevnt ovenfor må ha gyldighet også for disse situasjonene. Det er naturligvis ingen grunn til at kjøperen skal stilles dårligere hvor han bare overilt har iverksatt utbedring, enn hvor han uttrykkelig og urettmessig har avvist et tilbud om retting.”

---

<sup>174</sup> Lilleholt (2001) s. 147-148

<sup>175</sup> Rognlien (1998) s. 109

<sup>176</sup> Jensen (2001) s. 315

<sup>177</sup> Jensen (2001) s. 315-316

Torsteinsen<sup>178</sup> påpeker for det første at lovteksten i avhl § 4-10 fjerde ledd indikerer at kravet om erstatning ikke faller bort, selv om utbedringsretten er krenket. Deretter mener han at det klart fremgår av forarbeidene at kravet om erstatning er i behold, men at det selvsagt kan påvirke utmålingen at selgers utbedringsrett er krenket.

Vi ser altså at de fleste teoretikerne mener at det følger av lovteksten selv og forarbeidene at erstatningskravet likevel er i behold.

Jensen<sup>179</sup> påpeker at selv om kjøperens erstatningskrav er i behold, til tross for at han uberettiget har nektet selgeren å rette, innebærer dette likevel ikke at avvisningen vil være uten konsekvenser; tvert i mot vil den kunne få betydning for *fastsettelsen av erstatningen*, da kjøperen har en tapsbegrensningsplikt etter avhl § 7-2 første ledd<sup>180</sup>.

Torsteinsen<sup>181</sup> mener også at det vil få konsekvenser for erstatningsutmålingen at kjøperen uberettiget nekter selgeren å rette, og at tapsbegrensningsplikten etter avhl § 7-2 første ledd kan gi grunnlag for redusert erstatning. Han mener videre<sup>182</sup> at konsekvensene for erstatningsutmålingen antakelig vil bero på hva slags tap det er tale om å kreve erstattet. Han påpeker at

”[e]tter avhendingsloven § 7–1 første til tredje ledd skiller loven mellom direkte og indirekte tap. De direkte tapene vil typisk være utgifter til å utrede hvorvidt det foreligger mangler og selve kostnadene ved utbedring. Indirekte tap kan være at inntekter fra leieforhold bortfaller eller blir redusert som følge av forsinket overtakelse for leietakere.”

---

<sup>178</sup> Torsteinsen (2006) s. 167-168

<sup>179</sup> Jensen (2001) s. 317

<sup>180</sup> I avhl § 7-2 første ledd heter det at ”[f]orsømer parten å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må parten sjølv bere den tilsvarende delen av tapet”.

<sup>181</sup> Torsteinsen (2006) s. 167-168

<sup>182</sup> Torsteinsen (2006) s. 168

Dernest fremholder Torsteinsen<sup>183</sup> at

”[n]år det gjelder de direkte tapene, så blir hovedtemaet hvorvidt selgeren kunne ha fått utført rettingen på en billigere måte (som kjøper måtte akseptere). Dersom selger kan dokumentere dette på en tilfredsstillende måte, må erstatningskravet reduseres tilsvarende. Differansen kan bli nokså stor dersom selgeren selv hadde hatt kapasitet og kompetanse til å utføre rettingen. I tilfeller der både selger og kjøper må engasjere en tredjemann, er det ikke gitt at kjøper kommer dårligere ut ved krav om erstatning enn situasjonen hadde vært ved et krav om prisavslag”.

Til slutt påpeker Torsteinsen at de indirekte tapene byr på særlig problemstillinger. Han fremholder<sup>184</sup> i denne forbindelse at

”[f]or det første forutsetter selgers erstatningsansvar at det foreligger skyld eller garantiansvar, jf. avhendingsloven § 4–14 annet ledd. Videre må det tas stilling til det alternative hendelsesforløpet, gitt at selgeren hadde fått utbedre selv. Dersom selger raskere hadde utbedret slik at f.eks. leieavtaler etter avhendingsloven § 7–1 annet ledd bokstav c ikke hadde falt bort eller medført redusert inntekt, er det ikke rimelig at selger skal bære tapet for dette. Dersom selger kan etablere bevis for et slikt alternativt hendelsesforløp, må antakelig denne delen av tapet bortfalle, enten etter reglene om årsakssammenheng i § 7–1 første ledd eller som følge av at tapsbegrensningsplikten ikke er oppfylt av kjøper etter § 7-2”.

Jensen<sup>185</sup> har stort sett den samme oppfatningen som Torsteinsen. Han mener at erstatningskravet ved forsømmelse av tapsbegrensningsplikten etter avhl § 7-2 første ledd må

---

<sup>183</sup> Torsteinsen (2006) s. 168

<sup>184</sup> Torsteinsen (2006) s. 168

<sup>185</sup> Jensen (2001) s. 317-318

”settes til det en fagmessig utbedring ville kostet selgeren – om han fikk muligheten til selv å rette. Dersom selgeren også måtte ha brukt en fagkyndig håndverker, må kjøpers utbedringskostnader likevel legges til grunn med mindre selgeren kan sannsynliggjøre at han ville ha fått arbeidet utført til en lavere pris. I så fall må kostnadene ved denne rimeligere utbedringen legges til grunn for erstatningsutmålingen”.

Etter dette er det kanskje ikke så stor meningsforskjell mellom Bergsåker og de øvrige forfatterne, i det Bergsåker<sup>186</sup> understreker at kjøperen må miste retten til erstatning for økonomisk tap *som kunne ha vært unngått ved selgerens utbedring*. Etter det jeg kan se, vil slikt tap stort sett være det samme tap som vil bli redusert i en eventuell erstatningsutmåling. Etter dette må følgelig uenigheten i teorien være mer tilsynelatende enn reell.

#### **2.5.4 Selgeren foretar ikke pliktig retting**

Avhl § 4-10 fjerde ledd tredje punktum fastslår at kjøperen kan kreve erstatning for forsvarlige kostnader ved å få mangelen rettet, dersom selgeren har plikt til å forta retting etter andre ledd, men ikke gjør dette.

Det påpekes i forarbeidene<sup>187</sup> at kjøperen også kan kreve erstatning for tap på grunn av mangel etter avhl § 4-14 jf § 4-5, og at slik erstatning ofte vil dekke det samme som erstatning etter avhl § 4-10 fjerde ledd. I avhl § 4-14 jf § 4-5 er det imidlertid snakk om såkalt kontrollansvar og skyldansvar, mens det i avhl § 4-10 fjerde ledd tredje punktum er snakk om en helt objektiv erstatningsregel. Men den objektive regelen i avhl § 4-10 fjerde ledd gjelder bare for forsvarlige kostnader til rettingen, ikke annet tap.

---

<sup>186</sup> Bergsåker (2003) s. 324

<sup>187</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-91) s. 107



Forarbeidene gir imidlertid ingen veiledning i hva som kan sies å være ”forsvarlige kostnader”, men det vises til forarbeidene til kjøpsloven, Ot.prp.nr.80 (1986-87) s 86-87, hvor den tilsvarende bestemmelsen i kjøpsloven, § 34 tredje ledd<sup>188</sup>, er omtalt. Det som fremgår her må følgelig også ha betydning for forståelsen av avhl § 4-10 fjerde ledd tredje punktum. I Ot.prp.nr.80 (1986-87) s 86 fremgår det at uttrykket ”forsvarlige kostnader” omfatter så vel selve utgiftene til rettingen som nødvendige transportkostnader og lignende. Dersom kjøperen har foretatt rettingen på en unødig dyr måte eller pådratt ekstra kostnader, for eksempel ved at han selv har gjort et mislykt forsøk på rette mangelen først uten å ha nødvendig fagkunnskap, kan han ikke kreve dekket de ekstra utgiftene, med mindre hans valg av framgangsmåte ved rettingen også var forsvarlig.

Videre<sup>189</sup> fremholdes det at det i uttrykket ”forsvarlige utgifter” også må antas å ligge en viss økonomisk begrensning. Selv om kjøperen i og for seg handler forsvarlig, må det kreves at utgiftene står i et rimelig forhold til tingens verdi.

---

<sup>188</sup> I kjøpsloven § 34 tredje ledd heter det at ”[o]ppfyller ikke selgeren sin plikt til å rette eller omlevere, kan kjøperen kreve erstatning for sine forsvarlige utgifter ved å få mangelen rettet”.

<sup>189</sup> I Ot.prp.nr.80 (1986-87) s 86

### **3 Litteraturliste, lovforarbeider og domsregister**

#### **3.1 Litteraturliste**

Bergsåker, Trygve. *Kjøp av fast eiendom.*

4. utg. Oslo, 2003

Eckhoff, Torstein, *Rettskildelære.*

5. utg. ved Jan E. Helgesen. Oslo, 2001

Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett.*

2. utg. Oslo, 2003

Jensen, Pål. *Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven § 4-10.*

I: Lov og Rett, nr 5. 2001. S. 309-318

Krüger, Kai. *Norsk kjøpsrett.*

4. reviderte utg. Bergen, 1999

Lilleholt, Kåre. *Avtale om ny bustad.*

1. utg. Bergen, 2001

Rognlien, Stein. *Avhendingslova.*

1. utg. Oslo, 1998

Simonsen, Lasse. *Kreditors mangelsbeføyelser – særlig for tilvirkningskontraktene.*

I: Jussens Venner. Årgang 34 (1999). S. 305-398

Simonsen, Lasse. *Selger hadde forspilt sin adgang til å foreta avhjelp – Rt. 2006 s. 999. Brannskadedommen.*

I: *Nytt i privatretten*. Årgang 9 (2007). S. 14-16

Torsteinsen, Dag. *Krenkelse av selgers utbedringsrett etter avhendingsloven § 4-10.*

I: *Tidsskrift for Eiendomsrett*, nr 3. 2006. S. 152-168

### **3.2 Lovforarbeider**

NOU 1979:48 Avhending av fast eiendom

NOU 1993:20 Kjøp av ny bustad

Ot.prp.nr.80 (1986-87) A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980

Ot.prp.nr.29 (1988-89) Håndverkertjenester m.m for forbrukere

Ot.prp.nr.66 (1990-91) Avhending av fast eiendom

Ot.prp.nr.21 (1996-97) Avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m

### 3.3 Domsregister

Rt. 2006 s. 999

Rt. 2006 s. 1076

Rt. 2005 s. 1487

Rt. 2005 s. 268

Rt. 2004 s.1256

Rt. 1988 s. 1078

Rt. 1998 s. 1510

RG 1998 s. 1483

RG 2004 s. 357

#### Upubliserte dommer:

LB-1995-1254 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 1997- 03-21

LE-1996-235 [Lovdata online]. Eidsivating lagmannsrett – Dom. 1997-11-04

LG-1996-01920 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 1997-12-15

LA-1997-000235 [Lovdata online]. Agder lagmannsrett – Dom. 1997-12-23

LB-1999-926 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 1999-12-01

LB-2001-2126 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2002-05-21

LB-2001-2849 [Lovdata online]. Borgarting lagmannsrett – Dom. 2002-06-27

LG-2003-6946 [Lovdata online]. Gulating lagmannsrett – Dom. 2004-02-05

LH-2003-14131 [Lovdata online]. Hålogaland lagmannsrett – Dom. 2004-02-13

TOSLO-2006-8719614 [Lovdata online]. Oslo tingrett – Dom. 2006-12-14