

Denne fil er hentet fra Handelshøyskolen BIs åpne institusjonelle arkiv BI Brage  
<http://brage.bibsys.no/bi>

Utgangspunktet for selgers rettingsfrist etter avhendingsloven §4-10

Harald Benestad Anderssen  
Handelshøyskolen BI

Dette er siste forfatterversjon, etter fagfelleevaluering, før publisering i

*Tidsskrift for eiendomsrett*, 11(2015)2:117-149

Tidsskriftets forlag, Gyldendal, følger forleggerforeningens avtale, og tillater at siste forfatterversjon legges i åpent publiseringsarkiv ved den institusjon forfatteren tilhører.

Forlagets publikasjoner er tilgjengelige via [www.rechtsdata.no](http://www.rechtsdata.no)

# UTGANGSPUNKTET FOR SELGERS RETTINGSFRIST ETTER AVHENDINGSLOVEN § 4-10<sup>1</sup>

## 1. Innledning og problemstilling

Etter avhendingsloven § 4-10 har en selger en rett til å rette (utbedre) mangler ved en eiendom, gitt at visse vilkår er oppfylt. Konsekvensen av slik retting er at kjøper taper sin rett til å kreve prisavslag eller heve kjøpet på grunnlag av mangelen. Bestemmelsen lyder:

«(1) Tilbyr seljaren seg å rette ein mangel ved eigedomen, må kjøparen godta dette dersom rettinga ikkje vil føre med seg urimeleg ulempe for kjøparen, og kjøparen ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.

(2) Har seljaren ført opp hus eller anna innretning for sal, kan kjøparen krevje at seljaren rettar mangelen dersom retting kan skje utan urimeleg kostnad eller ulempe for seljaren. Det same gjeld 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.

(3) Rettinga skal skje innan rimeleg tid etter at kjøparen har gjort mangelen gjeldande og gjort det mogleg for seljaren å rette. Rettinga skal skje for seljarens rekning.

(4) Vert mangelen ikkje retta, kan kjøparen krevje prisavslag etter § 4-12 eller heve etter § 4-13. Dette gjeld likevel ikkje dersom kjøparen avviser retting som seljaren har rett til å utføre etter fyrste ledd. Dersom seljaren har plikt til å rette mangelen, og dette ikkje vert gjort, kan kjøparen krevje skadebot for forsvarlege kostnader ved å få mangelen retta.»

Et av vilkårene for at selger skal ha rett til å rette, er at selger overholder visse tidsfrister. For det første gjelder det etter første ledd en frist for når et tilbud om retting må fremsettes.<sup>2</sup> For det annet gjelder det en frist etter tredje ledd for når rettingen må være utført. Selv om dette i prinsippet er to ulike frister, henger de sammen. Den mest åpenbare sammenhengen er at tredje ledd setter tidsbegrensninger for når et tilbud om retting etter første ledd kan fremsettes.

At det er tale om to frister, er ikke intuitivt forståelig ut fra lovteksten (hvor første ledd ikke gir noen klar anvisning på at det gjelder en egen frist), men følger av lovens system. Men man kan allerede i ordlyden se antydninger om at første og tredje ledd regulerer forskjellige forhold: Tredje ledd sier at «rettinga», med andre ord det som (normalt) fysisk skal utføres, skal være utført innen rimelig tid. Første ledd omtaler derimot at selger «[t]ilbyr» seg å rette, altså handler første ledd om selgers tilbud om retting. Et eksempel viser forskjellen på fristen etter de to leddene: I deler av landet er det på grunn av klimatiske forhold umulig å foreta utendørs arbeider (eksempelvis på drencsystemet) i perioden fra oktober til april. Reklamerer kjøper i slutten av september, vil selgers frist for å slutføre rettingen etter tredje ledd utvilsomt ikke utløpe før etter april det påfølgende året. Selger behøver imidlertid ikke å avvente at telen har gått i bakken for å gi et tilbud om retting etter første ledd. Et slikt tilbud kan og må fremsettes langt tidligere. Årsaken til at det kreves rask stillingtagen fra selgers side til om han vil rette (selv om retting ikke kan utføres før langt senere), er at kjøper har behov for avklaring for eventuelt å kunne planlegge selv å forestå utbedringen, og planlegge fremsettelse av eventuelle andre misligholdskrav.

<sup>1</sup> Artikkelen bygger på en betenkning skrevet for Protector Forsikring vinteren 2015.

<sup>2</sup> Se her Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 70 og Harald Benestad Anderssen, *Avhendingsloven*, Oslo 2008 s. 259.

Sammenhengen mellom fristene i første og tredje ledd er i praksis så nær at det først og fremst er av pedagogiske grunner at det er grunn til å skille mellom dem. Noen vil også mene at fristen i tredje ledd fullt ut konsumerer fristen i første ledd, slik at § 4-10 egentlig bare inneholder én frist. Etter min mening er imidlertid en slik fremstillingsmåte pedagogisk og systematisk uheldig.

Ut fra hva som nå er gjennomgått, kan man slutte at § 4-10 angir en *fristregel*. Og enhver rettslig fristregel består av de samme tre elementene: 1) hva skal til for at fristen begynner å løpe (fristutgangspunktet), 2) hvor lang er fristen (fristens lengde), og 3) hva skal til for å avbryte fristen (fristavbruddet).

Spørsmålet som jeg skal ta opp i denne artikkelen, gjelder *fristutgangspunktet*. Hva skal til for at rettingsfristen begynner å løpe? Alternativt kan spørsmålet formuleres som et spørsmål om når rettingsfristen begynner å løpe.

Om dette drøftes med utgangspunkt i første eller tredje ledd, er uten betydning, ettersom fristutgangspunktet må formodes å være det samme etter de to leddene,<sup>3</sup> og fordi leddene som alt nevnt ikke kan sees løsrevet fra hverandre. Som jeg også skal komme tilbake til (punkt 4.4), kan for øvrig ikke spørsmålet om fristutgangspunktet sees løsrevet fra spørsmålet om fristens lengde.

Jeg vil bare ta for meg omsetning av boliger mellom privatpersoner, ikke andre typer eiendom eller med andre aktører involvert.

## 2. Svaret på problemstillingen (i utgangspunktet). Om den videre fremstillingen

Sammen med Rt. 2006 s. 1076 (Boetablering-dommen) er Rt. 2006 s. 999 (Idamar-dommen) den viktigste rettskilden for å ta stilling til problemstillingen jeg reiser i denne artikkelen.<sup>4</sup> Og i sistnevnte dom avsnitt 44 finner vi langt på vei svaret på spørsmålet, idet det heter at «[r]ettingsfristen regnes fra det tidspunktet 'kjøperen har gjort mangelen gjeldende'. Formuleringen viser at fristen løper fra reklamasjonen [etter § 4-19] ...». Dette må sees i sammenheng med hva som uttales i avsnitt 45 om at «... § 4-19 bare krever at mangelen blir påberopt – såkalt nøytral reklamasjon».

Ut fra dette er det lite tvilsomt at *utgangspunktet for selgers rettingsfrist etter § 4-10 er tidspunktet kjøper fremsetter en nøytral reklamasjon etter § 4-19*.

Selv om Høyesteretts uttalelse er forbilledlig tydelig, er problemet at den er skrevet med bred penn. Uttalelsen gir ikke, i hvert fall uten presiseringer, svaret på de problemstillingene som faktisk melder seg i det praktiske rettslivet. Denne artikkelen vil derfor ta for seg disse presiseringene, i særdeleshet knyttet til spørsmålene som oppstår i følgende situasjoner:

- a) når kjøpers henvendelse til selger kun omhandler et *symptom* på en større feil. Et eksempel kan være at kjøper merker at luften i et rom i kjelleren er svært fuktig, men ikke vet om dette skyldes dårlig utvendig dreneringsfunksjon, lekkasjer fra badet i etasjen over, lekkasjer fra vannrøret som går i veggen, eller noe annet.
- b) hvor kjøpers henvendelse gjelder et forhold som *er, eller fremstår å være, for lite til å utgjøre en mangel* etter avhendingsloven. Et eksempel kan være dette: Ved omsetning av eldre

---

<sup>3</sup> Anderssen, *Avhendingsloven* s. 259.

<sup>4</sup> Dommene angår ikke direkte de samme problemstillingene: Rt. 2006 s. 999 gjelder i hovedsak fristen i § 4-10 tredje ledd, mens Rt. 2006 s. 1076 i hovedsak behandler fristen i § 4-10 første ledd. Se for øvrig punkt 4.4.2 om overføringsverdien av disse dommene til bolighandelen generelt.

bruktboliger følger det av Rt. 2010 s. 103 at kostnadene med å utbedre en feil må overstige omkring 5,5 prosent av kjøpesummen for at det skal være en mangel, forutsatt at bare avhendingsloven § 3-9 annet punktum er aktuelt mangelsgrunnlag.<sup>5</sup> I en konkret sak utgjør imidlertid feilen som kjøper oppdager, reklamerer til selger over og anfører at utgjør en mangel, bare 4 prosent av kjøpesummen – altså under minsteterskelen for mangel.

Før jeg går inn på presiseringene som gjelder i disse situasjonene i punkt 4, skal jeg i punkt 3 først si noe om sammenhengen mellom rettingsregelen i § 4-10 og reklamasjonsregelen i § 4-19.

### 3. Kort om sammenhengen med reklamasjonsbestemmelsen i § 4-19

Avhendingsloven § 4-19 gir reglene om kjøpers reklamasjonsplikt. Her fastsettes (i hovedtrekk) at kjøper har plikt til å reklamere overfor selger innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen ved eiendommen, og senest innen fem år etter overtagelsen.

Gjennom formuleringene i Rt. 2006 s. 999 er rettingsregelen i § 4-10 og reklamasjonsregelen i § 4-19 blitt knyttet uløselig sammen. Reklamasjonsregelen er, på samme måte som rettingsregelen, en fristregel.<sup>6</sup> Og sammenhengen mellom reglene er altså den at fristutgangspunktet for rettingsregelen tilsvarer fristavbruddet for reklamasjonsregelen.

Den nære tilknytningen mellom bestemmelsene har metodiske implikasjoner. For foruten rettskildene som direkte omhandler § 4-10, må man ved utlegningen av fristutgangspunktet etter § 4-10 også se på rettskildene som gjelder fristavbruddet etter § 4-19, ettersom det er det samme spørsmålet som sees fra to sider. I den retts- og nemndspraksis samt litteratur som foreligger, har man i liten grad tatt hensyn til denne tosidigheten.

Foruten likheten som ligger i at fristavbruddet etter den ene regelen tilsvarer fristutgangspunktet etter den andre, er det også andre likheter mellom reglene: Både § 4-10 og § 4-19 er som nevnt fristregler. Begge reglene springer ut av generelle lojalitetskrav i kontraktsforhold.<sup>7</sup> Og bestemmelsene er også «tematisk» like når § 4-19 stiller krav til en privat boligkjøpers adferd forut for reklamasjonen, mens § 4-10 stiller krav til en privat boligselgers adferd etter reklamasjonen. Gode grunner kan derfor tale for at reglene bør forstås så likt som mulig med hensyn til alle de tre elementene som inngår i en fristregel. Noe annet vil være å skape en ubegrunnet ubalanse mellom private boligselgeres og -kjøperes rettigheter og plikter, hvilket medfører en disharmoni i lovverket.<sup>8</sup> Metodisk kan dette synspunktet begrunnes i systembetragtninger. Om dagens rettskilder åpner for at slike harmonibetragtninger får (fullt) gjennomslag, er imidlertid tvilsomt.

---

<sup>5</sup> Se Harald Benestad Anderssen, *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner – en kritisk analyse ut fra den typiske partskonstellasjonen*, Tromsø 2014 s. 177 flg.

<sup>6</sup> Se for eksempel Anderssen, *Avhendingsloven* s. 337 og Trygve Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom*, 5. utgave, Oslo 2013 s. 446.

<sup>7</sup> Se Rt. 2006 s. 999 avsnitt 46 og Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 71 for så vidt angår § 4-10, sammenholdt med Rt. 2010 s. 103 avsnitt 69 og Rt. 2012 s. 1779 avsnitt 55 og 65 for så vidt gjelder § 4-19 (sistnevnte dom angår ikke denne bestemmelsen direkte, men uttaler seg generelt om kontraktsrettslige reklamasjonsregler). Mer utfyllende om hensyn som bærer reklamasjonsreglene, se Johan Bärlund, *Reklamation i konsumentavtal – en kontraktsrättslig studie av konsumentens reklamation som en förutsättning för att konsumenten skall kunna åberopa näringsidkarens avtalsbrott*, Helsingfors 2002 s. 475 flg.

<sup>8</sup> Se for så vidt synsmåtene i Anderssen, *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner* s. 206.

## 4. Presiseringer av uttalelsene i Rt. 2006 s. 999 avsnitt 44 og 45

### 4.1 De kumulative vilkårene til fristavbrytende nøytral reklamasjon må være oppfylt for at rettingsfristen skal begynne å løpe

Det er selvsagt, men når Høyesterett i Rt. 2006 s. 999 avsnitt 44 uttaler at «[rettings]fristen løper fra reklamasjonen» betyr dette at *dersom kjøpers henvendelse til selger ikke tilfredsstillende kravene som stilles til en reklamasjon, begynner ikke rettingsfristen å løpe.*

For så vidt gjelder reklamasjoner skiller vi mellom nøytrale og spesielle reklamasjoner. *Monsen* gir følgende forklaring på hva en nøytral reklamasjon er: «Nøytral reklamasjon er melding til debitor om misligholdet, uten angivelse av et spesifikt misligholdskrav.»<sup>9</sup> Dette står da som motsetning til en *spesiell reklamasjon*, som er en melding til debitor om hvilket misligholdskrav som gjøres gjeldende.<sup>10</sup>

Det er nok med en nøytral reklamasjon for å avbryte reklamasjonsfristen etter § 4-19.<sup>11</sup> Det innebærer at en nøytral reklamasjon også er tilstrekkelig for at rettingsfristen skal begynne å løpe. Skal det foreligge en fristavbrytende nøytral reklamasjon, må en melding fra kjøper til selger tilfredsstille fire kumulative vilkår:<sup>12</sup>

- 1) Meldingen må få frem at det foreligger et avtalebrudd.
- 2) Meldingen må få frem hva slags avtalebrudd den gjelder, for eksempel forsinkelse eller mangel.<sup>13</sup> En generelt formet mishagsyttring er ikke tilstrekkelig.<sup>14</sup>
- 3) Meldingen må gi nærmere opplysning om hva slags forsinkelse eller mangel som foreligger.<sup>15</sup> Det kreves således en spesifisering og identifisering av avtalebruddet.<sup>16</sup> (Spesifikasjon er altså noe annet enn en spesiell reklamasjon slik det er definert ovenfor.)
- 4) Meldingen må få frem at kjøper vil påberope seg avtalebruddet, det vil si at han vil gjøre det gjeldende som grunnlag for rettslige krav. Det var tidligere omtvistet om dette vilkåret gjaldt, men det må legges til grunn som sikker rett etter Rt. 2012 s. 1779 (se dommens avsnitt 64 og 65).<sup>17</sup>

---

<sup>9</sup> Erik Monsen, «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser», *Jussens venner*, 2010 s. 147–203 (s. 150).

<sup>10</sup> Se eksempelvis Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 444–445. Monsen, «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser» s. 150 er enig i realiteten, men bruker uttrykket «spesifisert reklamasjon». Som det vil fremkomme i brødteksten nedenfor, brukes uttrykket «spesifisert» i annen sammenheng når man omtaler mangelsreklamasjoner. Derfor er det etter mitt syn mest hensiktsmessig ikke å omtale alternativet til en nøytral reklamasjon som en «spesifisert» reklamasjon.

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 117.

<sup>12</sup> Se Anderssen, *Avhendingsloven* s. 344.

<sup>13</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 117.

<sup>14</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986–87) s. 80, Rt. 1934 s. 740 (s. 744), Rt. 1994 s. 1089 (s. 1095), Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett*, 2. utgave, Oslo 2011 s. 360, Monsen, «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser» s. 164 og s. 165 og Bärlund, *Reklamation i konsumentavtal* s. 241.

<sup>15</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 117.

<sup>16</sup> Lasse Simonsen, «Kreditors mangelsbeføyelser – særlig for tilvirkningskontraktene», *Jussens Venner*, 1999 s. 305–398 (s. 324).

<sup>17</sup> Se Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 458.

## 4.2 Hva som kreves, og hva som ikke kreves, med hensyn til angivelse av hva slags mangel som foreligger for at reklamasjonsfristen avbrytes og rettingsfristen begynner å løpe

### 4.2.1 Innledning

Det tredje kumulative vilkåret for en fristavbrytende nøytral reklamasjon er altså at kjøpers melding til selger må få frem hva slags mangel som foreligger. I praksis kan dette vilkåret ikke sjelden by på utfordringer for kjøper. Situasjonen vil ofte være at kjøper får kunnskap om mangelen litt etter litt: Først oppdager han visse symptomer på at noe kan være feil ved eiendommen, så gjør han visse undersøkelser og oppdager i noe større detalj hva feilen går ut på, før han til slutt (gjærne etter å ha engasjert sakkyndig bistand) får klarhet i hva mangelen i sin fulle bredde går ut på. *Hva* kjøpers melding til selger om hva slags mangel som foreligger, kan gå ut på, vil derfor variere på de ulike tidspunktene.

Før jeg problematiserer dette ytterligere, er det grunn til å fremheve *hvorfor* det må stilles krav om at kjøper angir hva mangelen består i (den legislative begrunnelsen). Årsaken er at reklamasjonen skal sette selger i stand til å ivareta sine interesser, både med hensyn til vurdering av mangelens berettigelse, til å kunne komme i gang med undersøkelsesprosesser, til å kunne foreta skadebegrensende tiltak, til å kunne reklamere overfor eventuelle tidligere avtaleparter og for å kunne vurdere å foreta retting.<sup>18</sup> Av disse grunner er det, som *Nørager-Nielsen mfl.* fremhever, viktig at også en nøytral reklamasjon «fremstå[r] med rimelig **klarhed** med hensyn til beskrivelse af de defekter ved salgsgenstanden, som køberen påberåber sig som mangler».<sup>19</sup> Det er altså hensynet til selgeren som gjør at det stilles krav til kjøperen og hans henvendelse.<sup>20</sup>

I det følgende skal jeg først (punkt 4.2.2) se på hva loven krever med hensyn til kjøpers angivelse av hva mangelen går ut på, før jeg deretter – og mye kortere – knytter noen kommentarer til hva som *ikke* kreves etter loven (punkt 4.2.3).

### 4.2.2 Hva loven krever med hensyn til angivelse av mangelen

Generelt er inntrykket av rettskildene at avhendingsloven ikke stiller strenge krav til kjøpers melding til selger for at den skal anses som en fristavbrytende reklamasjon (som dermed igangsetter selgers rettingsfrist). Denne holdningen kommer eksempelvis til uttrykk i Rt. 2010 s. 103 avsnitt 66, hvor det heter at «[I]oven krever heller ikke mer enn såkalt nøytral reklamasjon» (min kursivering). I dette ligger at Høyesterett ikke oppfatter kravene som stilles til kjøpers melding, som strenge.<sup>21</sup>

Mer konkret angående det tredje kumulative vilkåret for en fristavbrytende reklamasjon følger det av forarbeidene at det kan være nok for kjøper å angi hvordan mangelen viser seg for ham.<sup>22</sup> Det vil si at det er nok for å avbryte reklamasjonsfristen, og for å sette i gang selgers rettingsfrist etter § 4-10, at

---

<sup>18</sup> Noenlunde tilsvarende Amund Bjøranger Tørum, «Angivelse av mangelen som vilkår for fristavbrudd ved reklamasjon og foreldelse», *Tidsskrift for Forretningsjus*, 2007 s. 100–108 (s. 103–104) og Monsen, «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser» s. 164.

<sup>19</sup> Jacob Nørager-Nielsen mfl., *Købeloven*, 3. utgave, København 2008 s. 1344.

<sup>20</sup> Dette kan man også se som et utslag av den generelle lojalitetsplikten i kontraktsforhold, se punkt 3 og punkt 4.4.4.

<sup>21</sup> Fra litteraturen kan det eksempelvis vises til Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 458 og s. 464–465 som synliggjør en tilsvarende grunnoppfatning.

<sup>22</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 117.

kjøper angir hvilke symptomer han har opplevd på at det foreligger en mangel («symptomreklamasjon»).

I punkt 3 sa jeg at reklamasjons- og rettingsreglene så langt som mulig bør forstås på samme måte av hensyn til harmoni og balanse i loven. I tilknytning til det jeg nå behandler, synes det imidlertid klart at det ligger en ubalanse i loven. For mens det altså er tilstrekkelig at kjøper angir symptomer for å avbryte sin reklamasjonsplikt og dermed for å bevirke at selgers rettingsfrist starter å løpe, er ikke forekomsten av symptomer nødvendigvis tilstrekkelig til at kjøpers reklamasjonsfrist starter til å løpe, jf. Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 31. Om reklamasjonsfristen begynner å løpe, beror ifølge dommen på en vurdering av hvor sterke og hvilken art symptomene har.

Det er en pragmatisk og god regel at ikke ethvert vagt symptom som kjøper oppdager, medfører at reklamasjonsfristen begynner å løpe. Men det er lite forståelig at det skal være tilstrekkelig til at selgers rettingsfrist starter å løpe, at kjøper har opplyst selger om de samme vage symptomene. Den manglende kunnskapen og forståelsen av situasjonen som begrunner at kjøpers reklamasjonsfrist ikke begynner å løpe bare det foreligger vage symptomer, burde også begrunne at selgers rettingsfrist ikke begynner å løpe. Men slik er altså ikke loven å forstå.

For øvrig er det grunn til å spørre om prinsippet om symptomreklamasjon overhodet er tilpasset partskonstellasjonen i bolighandelen. I motsetning til hva som gjelder i nær all annen kontraktlovgivning som har sitt utspring i kjøpsloven,<sup>23</sup> er boligomsetningen en transaksjon mellom to likestilte privatpersoner, ikke en transaksjon mellom en privatperson og en næringsdrivende eller mellom to næringsdrivende. En sentral grunn til at det bør kunne være nok med en reklamasjon over symptomer i den øvrige kontraktlovgivningen, er at realdebitor (selgeren) som profesjonell part har minst like gode, oftest bedre, forutsetninger for å finne ut av hva symptomene skal bety, enn realkreditor (kjøperen).<sup>24</sup> Denne begrunnelsen svikter imidlertid i boligomsetningen.<sup>25</sup>

I Rt. 2006 s. 1076 ble det ansett å tilfredsstille lovens krav til angivelse av mangelen at kjøper opplyste om at det var «fukt i boligen», se dommens avsnitt 59. Men i et slikt tilfelle, hvor graden av konkretisering av mangelen fra først av er liten, følger det av Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 117 at «[e]tterkvart som tinga utviklar seg slik at kjøparen får større innsikt i kva mangelen går ut på, må han eller ho innan rimeleg tid følgje opp med vidare underretning til seljaren for å halde kravet i hevd».<sup>26</sup> Konsekvensen av at kjøper ikke følger opp en reklamasjon som ikke godt nok tilfredsstillende det tredje kumulative vilkåret til reklamasjoner, er altså at reklamasjonen vil bli ansett for sen. Årsaken til at dette bortfallet inntreffer selv om kjøper allerede har meddelt selger noe om mangelen, finner man hos selger; selger har ikke fått nok informasjon fra kjøper om mangelen til å kunne ivareta sin interesser (se punkt 4.2.1).

Hvordan man skal betegne denne plikten kjøper har til å følge opp en lite konkretisert henvendelse med videre underretning til selger, kan diskuteres. *Monsen* sier, med bakgrunn i ordvalget i Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 63, at den første henvendelsen «innlede[r] en slags reklamasjonsfase der partene

---

<sup>23</sup> I særdeleshet håndverkertjenesteloven, pakkereiseloven, bustadoppføringslova, husleieloven og forbrukerkjøpsloven.

<sup>24</sup> Slik også Tørum, «Angivelse av mangelen som vilkår for fristavbrudd ved reklamasjon og foreldelse» s. 103.

<sup>25</sup> Denne manglende tilpassingen til partskonstellasjonen i boligomsetningen er for øvrig et generelt problem med avhendingsloven, se Anderssen, *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner* s. 531. Om betydningen av at et eierskifteforsikringselskap har befatning med saken, se punkt 5.

<sup>26</sup> I Rt. 2006 s. 1076 kan man spørre om det var angivelsen av at det var «fukt i boligen» som medførte at Høyesterett sa at henvendelsen måtte følges opp med en videre underretning til selgeren, eller om det var det at kjøper ved sin første henvendelse hadde skapt en forventning hos selger om at kjøper ville komme tilbake til mer informasjon når kjøper hadde sagt at det tas forbehold om at «forholdene viser seg å være i tråd med kjøpers antakelser». (Om rettingsfristen når kjøper har skapt en forventning hos selger om mer informasjon, se punkt 4.4.4.) Uansett det konkrete i saken må man etter mitt syn legge til grunn at en angivelse av at det er «fukt i boligen», er så lite spesifisert at den må følges opp med mer informasjon. Sistnevnte synes også forutsatt av Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 464–465 sammenholdt med s. 457–458 (selv om han er kritisk til selve prinsippet om at en henvendelse av denne typen må følges opp).

kommuniserer med hverandre for å avklare faktiske forhold». <sup>27</sup> Dette er ingen uheldig terminologi. Selv foretrekker jeg imidlertid heller å snakke om at det påhviler kjøper en plikt til å *fullstendiggjøre* reklamasjonen, ettersom denne terminologien bedre får frem at den første henvendelsen til selger ikke var utfyllende og opplysende nok. Kjøper får da en fullstendigjøringsplikt som medfører at meldingene han gir til selger, *til sammen* må gi et dekkende og fullstendig bilde av hva det reklameres over, <sup>28</sup> slik at selger kan ivareta sine interesser. Oppfylles ikke fullstendigjøringsplikten, vil den i utgangspunktet fristavbrytende symptomreklamasjonen falle bort.

Min terminologi er også fordelaktig av pedagogiske grunner, idet man unngår å forveksle to ulike fenomener: for det første spørsmålet om fullstendigjøringsplikten, det vil si hva som skal til *for at* det tredje kumulative vilkåret til en reklamasjon er fullt oppfylt, for det annet spørsmålet om en kjøper ved passivitet kan tape et mangelskrav han har fremsatt *etter at* alle de fire vilkårene til en fristavbrytende reklamasjon er oppfylt. <sup>29</sup>

Sammenhengen mellom det som nå er gjennomgått, og selgers rettingsfrist er følgende:

- 1) Rettingsfristen starter å løpe ved kjøpers symptomreklamasjon, selv om kjøper enda ikke har oppfylt sin fullstendigjøringsplikt. <sup>30</sup> Som jeg skal komme tilbake til i punkt 4.4, kan imidlertid det at fullstendigjøringsplikten ikke er oppfylt, få betydning for rettingsfristens lengde.
- 2) Oppfylles ikke fullstendigjøringsplikten, faller reklamasjonen bort. Da blir spørsmålet om retting, og rettingsfristen, uaktuelt.

#### 4.2.3 Hva loven *ikke* krever med hensyn til angivelse av mangelen

Når jeg i punkt 4.2.2 har redegjort for hva avhendingsloven krever med hensyn til angivelse av mangelen for at reklamasjonsfristen avbrytes og rettingsfristen skal starte å løpe, har jeg implisitt også sagt noe om hva loven *ikke* krever. For ordens skyld skal jeg likevel fremheve to ting:

*For det første* er det ikke noe krav om at kjøpers melding til selger angir *årsaken* til mangelen, jf. Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 63. Dette gjelder selv om det er rimelig klart hva mangelen skyldes. <sup>31</sup>

*For det annet* er det langt mindre noe krav om at kjøper fremlegger en skadetakst som dokumenterer manglene, for at rettingsfristen skal begynne å løpe. <sup>32</sup> Dette selv om det som nevnt i punkt 4.2.1 påhviler kjøper å skape klarhet med hensyn til beskrivelsen av mangelen, og selv om en skadetakst kan være avgjørende for at kjøper skal kunne sannsynliggjøre sitt krav slik at det kan nå frem materielt sett. <sup>33</sup>

### 4.3 Starter rettingsfristen å løpe hvis det som det reklameres over, ikke når opp til minsteterskelene for mangler?

---

<sup>27</sup> Monsen, «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser» s. 168–169.

<sup>28</sup> Klagenemnda for Eierskifteforsikrings uttalelse 16. oktober 2008 (KFE-109).

<sup>29</sup> Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 465–467 viser gjennom sin rettskildebuk at han ikke har sett at det her er tale om to ulike fenomener.

<sup>30</sup> Se særlig uttalelsen i Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 59 om at med en melding til selger om fukt i boligen «må lovens krav til angivelse av mangel være tilfredsstillt».

<sup>31</sup> Tørum, «Angivelse av mangelen som vilkår for fristavbrudd ved reklamasjon og foreldelse» s. 103.

<sup>32</sup> Dette legges også til grunn i Finansklagenemndas uttalelse 19. september 2014 (FINKN-2014-392).

<sup>33</sup> Se Klagenemnda for Eierskifteforsikrings uttalelse 16. oktober 2008 (KFE-109).



#### 4.3.1 Innledning og problemstilling

Ikke enhver feil, svikt, ufullkommenhet eller defekt (heretter: feil) ved en brukt bolig, uansett hvor ubetydelig og marginal den er, utgjør en mangel. Feilen må kvalifiseres på et eller annet vis. Med andre ord må feilen overskride en *minsteterskel* for å være en mangel. Minsteterskler gjelder etter alle mangelsbestemmelsene i avhendingsloven, selv om tersklene er ulike for de ulike bestemmelsene.<sup>34</sup>

Spørsmålet som oppstår i tilknytning til rettingsfristen, er hva som skjer hvis feilen som kjøper reklamerer over, ikke oppfyller, eller ikke synes å oppfylle, minsteterskelen på det tidspunktet kjøper reklamerer til selger. Starter da rettingsfristen å løpe allerede ved kjøpers reklamasjon, eller først på et senere tidspunkt, da det kommer for en dag at feilen oppfyller minsteterskelen?

#### 4.3.2 Hva skal behandles, avgrensninger o.l.

Spørsmålet jeg skal behandle, gjelder situasjonen hvor én og samme feil ved boligen først (ved kjøpers reklamasjon) fremstår som liten, men senere viser seg å være mer omfattende.<sup>35</sup> Jeg behandler ikke situasjonen hvor det på et senere tidspunkt viser seg en ny og større feil som kan sies å ha sammenheng med, eller være beslektet med, den første feilen, uten at den senere feilen kan sies å være den samme feilen som den første. *Hva som utgjør samme feil/forhold, kan være vanskelig å avgjøre, men er ikke noe jeg skal gå inn på her.*

Spørsmålet om man står overfor ett eller flere forhold, omhandles blant annet i Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 63, hvor det i tilknytning til § 4-19 påpekes at det at det avdekkes nye årsaker til en mangel, ikke er det samme som at det avdekkes en ny mangel. Videre kan det vises til Rt. 1998 s. 1510 (s. 1518–1519), som i tilknytning til § 3-7 sier at en råteskade ikke er samme forhold som en skade forårsaket av ekte hussopp. Jeg nevner også Rt. 2006 s. 983, hvor feil i en takkonstruksjon ble ansett som samme forhold som råteskader i en vegg i relasjon til foreldelseslovens regler. For øvrig nevnes Rt. 2000 s. 199, Rt. 2008 s. 833, Rt. 2009 s. 286 og Rt. 2012 s. 1138, som alle berører en likeartet problemstilling om forholdet mellom prisavslag (avhendingsloven § 4-12) og erstatning (avhendingsloven § 4 14).

Spørsmålet jeg skal behandle her, har noen likhetstrekk med spørsmålet om symptomreklamasjon som jeg tok for meg i punkt 4.2.2. I begge tilfeller gjelder den første henvendelsen fra kjøper til selger noe lite, og så oppstår det senere spørsmål knyttet til noe mer eller større. Forskjellen mellom situasjonene er at i den jeg nå behandler, henvender kjøper seg til selger på en måte som ikke krever ytterligere oppfølging – henvendelsen tilfredsstillende alle de fire kumulative vilkårene til en reklamasjon (se punkt 4.1).

Avgrensningsmessig er det også grunn til å skille mellom to andre situasjoner. *For det første* situasjonen hvor feilen som kjøper henvender seg til selger om, først ikke oppfyller, eller synes å oppfylle, minsteterskelen for mangel, og den etterfølgende utviklingen riktignok gjør at feilen er eller fremstår som mer omfattende, men fremdeles ikke omfattende nok til å oppfylle minsteterskelen. *For det annet* situasjonen hvor feilen ved den første henvendelsen ikke oppfyller, eller synes å oppfylle, minsteterskelen for mangel, men den senere utviklingen gjør at feilen oppfyller minsteterskelen. Jeg behandler bare sistnevnte, idet spørsmålet om rettingsfrist bare har teoretisk interesse i den første situasjonen, der kjøperen ikke materielt sett har et mangelskrav. Det er uinteressant å diskutere om selgers frist for å rette en feil er utløpt, når kjøper uansett ikke kan gjøre noe krav gjeldende i anledning feilen.

---

<sup>34</sup> Spørsmålene om minsteterskler behandles nærmere i Anderssen, *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner* s. 159–201.

<sup>35</sup> Dette ligner mye på det Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 467 i tilknytning til § 4-19 omtaler som «Liten mangel viser seg å være stor».

### 4.3.3 Rettskildesituasjonen og den nærmere vurderingen

Det rettskildemessige grunnlaget for å løse spørsmålet jeg drøfter her, er svakt. Få (om noen) rettskilder sier uttrykkelig noe om spørsmålet. Løsningen må i stor grad søkes i systembetraktninger og reelle hensyn samt ved å trekke vekslers på mer generelle prinsipper. Den rettskilden som nærmest sier noe om spørsmålet, er Finansklagenemndas uttalelse 19. september 2014 (FINKN-2014-392).<sup>36</sup> Etter at det først sies at selgers plikt til å vise aktivitet om egen utbedringsrett starter å løpe allerede ved den første henvendelsen fra kjøper, og deretter sies at fristen normalt utløper seks uker deretter,<sup>37</sup> heter det at «[e]n eventuell tvil om hvorvidt det foreligger mangel etter avhendingsloven, vil ... være selgerens risiko». Med andre ord legges det til grunn at rettingsfristen kan være utløpt før det foreligger noen grad av klarhet om henvendelsen fra kjøper til selger gjelder en feil ved boligen som er tilstrekkelig kvalifisert til å utgjøre mangel.

Dette standpunktet synes å harmonere med uttalelsene i Rt. 2006 s. 999 avsnitt 44 og 45 om at rettingsfristen starter å løpe allerede ved kjøpers nøytrale reklamasjon til selger. Og det fremgår også av Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 69 at den første henvendelsen fra kjøper til selger tillegges betydning ved vurdering av rettingsfristen. Også forarbeidenes uttalelse om at det er tilstrekkelig for kjøper å reklamere over symptomer (se punkt 4.2.2), kan anføres til støtte for denne oppfatningen. Når det foreløpig kun kan reklameres over symptomer, vil situasjonen ofte nettopp være at det ikke foreligger noen avklaring av om det foreligger en feil som overstiger minsteterskelen for mangel.

Det er imidlertid ikke innlysende at det standpunktet og den argumentasjonen som nå er fremført, er riktig, og det kan anføres vektige motargumenter.

Allerede *ordlyden* i § 4-10 er et slikt motargument. I tredje ledd heter det at selgers retting skal skje innen rimelig tid etter at kjøperen har gjort «mangelen» gjeldende. Tilsvarende heter det i første ledd at kjøper må godta det dersom selger tilbyr seg å rette en «mangel». Dette kan man forstå slik at selgers rettingsfrist bare aktualiseres når saken fremstår<sup>38</sup> slik at det foreligger en feil som er tilstrekkelig kvalifisert til at det foreligger en mangel, og ikke når saken fremstår slik at feilen ligger under minsteterskelen. I sistnevnte tilfelle kan man si at kjøper ikke har reklamert over en «mangel». Det er imidlertid ingenting i forarbeidene som tilsier at valget av ordet «mangel» er gjort med en slik intensjonsdybde som forutsatt her, og det er mulig at ordvalget kun er ment for å avgrense mot andre former for kontraktsbrudd (typisk forsinkelse).<sup>39</sup>

På den annen side kan Rt. 2011 s. 1768 sies å gi støtte for det som synes å følge av en språklig forståelse av ordlyden i § 4-10. Dommen gjelder ikke fristutgangspunktet for selgers rettingsfrist i § 4-10, men fristutgangspunktet for kjøpers reklamasjonsfrist etter § 4-19 første ledd. Denne bestemmelsen lyder:

---

<sup>36</sup> Spørsmålet om klagenemnders rettskildemessige betydning drøftes inngående av Bergsåker, *Eiendomsmeistring – omsorgsplikt og god meglerskikk: med et spesialstudium av salg ved budgivningskonkurranse*, Oslo 2010 s. 42–58. Jeg deler i hovedsak hans standpunkter, se Anderssen, *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner* s. 49.

<sup>37</sup> Om fristens lengde, se punkt 4.4.

<sup>38</sup> For hvem og hvordan saken må «fremstå» som en mangel, kommer jeg tilbake til nedenfor og (særlig) i punkt 4.4.

<sup>39</sup> I denne retning kan man forstå Bärlund, *Reklamation i konsumentavtal* s. 241.

«Kjøperen taper retten til å gjere avtalebrotet gjeldande dersom kjøperen ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren melding om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.»

Om hvordan ordlyden her skal forstås språklig sett, uttaler Høyesterett i avsnitt 29:

«Ordlyden i bestemmelsen er klargjørende i den forstand at det klart fremgår at den kunnskap som aktualiserer reklamasjonsplikten må knytte seg til det at det kan foreligge en kjøpsrettslig mangel, det vil si en mangel som kan danne grunnlag for et krav mot selgeren. En feil eller en skade på den eiendom som er solgt, vil prinsipielt sett ikke i seg selv utløse en reklamasjonsplikt ...»

Det Høyesterett gjør, er altså å tolke uttrykket «avtalebrot». Det sies at et avtalebrudd innebærer at det må foreligge en kjøpsrettslig mangel, og det er prinsipielt sett ikke nok at det foreligger en feil ved eiendommen. Dette har overføringsverdi til det spørsmålet jeg drøfter, ettersom det skilles mellom et avtalebrudd/mangel og en «simpel» feil. Fristen starter ifølge Høyesterett bare å løpe når saken ligger slik an at det kan foreligge en mangel. At det foreligger en feil ved eiendommen, er ikke nok. Det er i utgangspunktet vanskelig å forstå hvorfor tidspunktet for når fristen begynner å løpe etter § 4-10, skal forstås etter andre prinsipper enn etter § 4-19.

Også en annen uttalelse i dommen støtter opp om det synet at fristen etter § 4-19 først begynner å løpe når minsteterskelen for mangel er oppfylt. I Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 54 heter det:

«De tre leilighetene denne saken gjelder, er alle solgt 'som han er', jf. avhendingsloven § 3-9 andre punktum. Dette innebærer at kjøperne først kunne reise mangelsinnsigelser om leiligheten var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med.»

Denne uttalelsen er muligens enda tydeligere enn avsnitt 29, ettersom det klart fremkommer at reklamasjonsfristen først begynte å løpe da forholdene i saken lå slik an at minsteterskelen for mangel (her: i § 3-9 annet punktum) var oppfylt.<sup>40</sup> Og igjen er det vanskelig å forstå hvorfor ikke denne forståelsen av når en frist i en fristregel begynner å løpe, skal overføres til fristutgangspunktet i § 4-10.

Det kan anføres gode grunner for det synspunktet Høyesterett uttrykker i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 54.<sup>41</sup> Overfor kjøper kan det sies at det er lite rimelig å kreve at han skal måtte reklamere før saken ligger slik an at han har en mulighet til å få medhold i reklamasjonskravet sitt, det vil si før det foreligger en mangel. Og for selger er det også fornuftig at han ikke skal behøves å plages med reklamasjoner over «småteri» som ikke kan være en mangel.

Det er imidlertid også noen klare betenkeligheter med det relative<sup>42</sup> fristutgangspunktet som Høyesterett gir uttrykk for,<sup>43</sup> ettersom det åpner for paradoksale og uheldige konsekvenser: *For det første* åpner uttalelsen for at kjøper et stykke på vei selv kan bestemme når reklamasjonsfristen skal begynne å løpe. Ettersom det eksempelvis skal mer til for å oppfylle minsteterskelen i § 3-9 annet punktum enn i § 3-7,<sup>44</sup> vil også fristutgangspunktet etter § 3-9 kunne være senere enn fristutgangspunktet i § 3-7. Hvis man da står i den situasjonen at en mangel kan subsumeres både under § 3-7 og § 3-9

---

<sup>40</sup> Slik også Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 449–450.

<sup>41</sup> Realiteten i dette har jeg også tidligere gitt uttrykk for, se Anderssen, *Avhendingsloven* s. 343, selv om jeg da konkluderte annerledes.

<sup>42</sup> Ordet *relative* henspiller på at det følger implisitt av Høyesteretts uttalelse at fristutgangspunktet vil variere med hvilken hjemmel som påberopes for mangelskravet, ettersom fristen først begynner å løpe når minsteterskelen i den aktuelle bestemmelsen er oppfylt.

<sup>43</sup> Jeg oppfatter også Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 449–450 (se også s. 467) slik at han mener at dommen innebærer at reklamasjonsplikten utløses på ulike tidspunkter etter ulike bestemmelser.

<sup>44</sup> Sammenlign Anderssen, *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner* s. 180–184, med hva som fremkommer s. 171.

annet punktum,<sup>45</sup> vil en kjøper som ser at han er for sent ute til å kunne reklamere etter § 3-7, i stedet anføre § 3-9 annet punktum som mangelsgrunnlag og således «redde» kravet sitt. Dette er klart uheldig så lenge det er de samme faktiske forholdene som ligger til grunn for reklamasjonen enten den skjer etter den ene eller andre lovbestemmelsen.<sup>46</sup> For det annet får man den uheldige konsekvensen at selgere som har gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen etter § 3-7, og ofte er mer å klandre, kommer bedre ut enn en ærlig selger som det kun er aktuelt å anvende § 3-9 annet punktum overfor, ettersom fristutgangspunktet etter § 3-7 er tidligere enn § 3-9 annet punktum. For det tredje er det retts teknisk uheldig om man i én og samme sak skal ha ulike fristutgangspunkter, og dermed reklamasjonsfrister som løper parallelt, avhengig av hvilket hjemmelsgrunnlag som påberopes som grunnlag for mangelskravet.

Uttalelsene i Rt. 2011 s. 1768 gir også grunnlag for å anføre et reelt hensyn som tilsier at rettingsfristen ikke begynner å løpe før minsteterskelen for mangel er oppfylt: For når fristutgangspunktet for kjøpers plikt til å reklamere ikke inntre før minstetersklene for mangler er oppfylt, tilsier *symmetrihensyn* at *selgers* fristutgangspunkt etter rettingsregelen heller ikke begynner å løpe før minsteterskelen er oppfylt.<sup>47</sup>

En *systembetragtning* som tilsier at rettingsfristen ikke begynner å løpe før minsteterskelen for mangel er oppfylt, er sammenhengende med § 4-10 annet ledd. Denne bestemmelsen gjelder visse (profesjonelle) selgers *plikt* til å rette mangler.<sup>48</sup> Kjøper kan «krevje at seljaren rettar mangelen». Det sentrale her er ordet «mangelen». For det er innlysende at kjøper bare kan kreve en mangel rettet dersom en slik faktisk foreligger, det vil si at minsteterskelen for mangel er overskredet. Her blir poenget videre at ettersom § 4-10 tredje ledd er en fellesbestemmelse for første og annet ledd,<sup>49</sup> må uttrykket «mangelen» i tredje ledd forstås på samme måte som i annet ledd. Det vil si at en feil også etter tredje ledd må overstige minsteterskelen for mangel. Og ettersom tredje ledd altså også gjelder for *rettingsadgangen* som selger har etter første ledd, må uttrykket «mangel» i første ledd forstås på samme måte som det tilsvarende uttrykket i annet og tredje ledd.

Hvis man konkluderer med at rettingsfristen ikke begynner å løpe før minsteterskelen for mangel er, eller synes å være, oppfylt, oppstår det ytterligere to spørsmål. For det første *hvem* sin oppfatning av spørsmålet om minsteterskelen er oppfylt, man skal legge til grunn for avgjørelsen (selgers, kjøpers eller en objektiv vurdering). For det annet *hvilket tidspunkt* vurderingen skal knyttes til (slik saken fremstod på tidspunktet det var aktuelt å utøve rettingsadgangen, eller slik saken fremstår i etterpåklokskaps lys på avgjørelses-/domstidspunktet). Svaret på disse spørsmålene er så vanskelige, uklare og skjønnsmessige at det at problemstillingene overhodet oppstår i seg selv, er et argument for å legge til grunn at rettingsfristen i stedet starter å løpe allerede ved kjøpers første henvendelse til selger (forutsatt at denne fyller de fire kumulative vilkårene til en reklamasjon). At rettingsfristen starter å løpe allerede på det tidligere tidspunktet, kan man altså begrunne med *retts tekniske hensyn*: Kjøpers henvendelse til selger utgjør et tydeligere identifiserbart

---

<sup>45</sup> Det vil ikke sjelden være tilfellet, ettersom slike subjektive elementer som ligger i § 3-7, også inngår i vurderingen etter § 3-9 annet punktum, se Anderssen, *Avhendingsloven* s. 195 flg.

<sup>46</sup> Spørsmålet jeg har tatt opp her, ligner, men er ikke sammenfallende med, spørsmålet som reiser seg i tilknytning til foreldelsesloven § 10 nr. 1 om en kreditor har krav på tilleggsfrist i et tilfelle hvor han vet at han har et krav mot debitor, men ikke kjenner omfanget av kravet. Miriam Skag, *Starttidspunkt for foreldelsesfrister*, Oslo 2012 s. 339–341 drøfter problemstillingen. Forskjellen mellom problemstillingene ligger i at foreldelsesproblemstillingen knytter seg til et rent faktisk forhold, mens problemstillingen jeg tar opp, er knyttet til anvendelsen av ulike rettsregler.

<sup>47</sup> Se også punkt 3.

<sup>48</sup> Ikke-profesjonelle selgere har aldri noen rettingsplikt, bare en rettingsrett (rettingsadgang) etter § 4-10 første ledd, se for eksempel Anderssen, *Avhendingsloven* s. 263.

<sup>49</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 106, Anderssen, *Avhendingsloven* s. 266 og Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 381.

fristutgangspunkt enn om fristen først skal begynne å løpe på et mer uklart senere tidspunkt der minsteterskelen er, eller synes å være, oppfylt.

Jeg kommer tilbake til de to spørsmålene nevnt i brødteksten i punkt 4.4 om fristens lengde. Det kan innvendes at når spørsmålene likevel må behandles for å få et totalbilde av rettingsfristen, kan ikke det at spørsmålene oppstår i seg selv være et argument for ett fristutgangspunkt fremfor et annet. Det er jeg ikke enig i. Grunnen er at ettersom svaret på spørsmålene er så skjønnsmessige, passer de bedre inn i den mer skjønnsmessige vurderingen av fristens lengde («rimeleg tid») enn i det «fastere» spørsmålet om fristens utgangspunkt.

*Rimelighet* er også et hensyn som får betydning når man skal avgjøre når rettingsfristen begynner å løpe. For det fremstår grunnleggende urimelig om rettingsfristen skal begynne å løpe før selger har eller bør ha noen forståelse av at det faktisk foreligger en mangel ved boligen. (Her forutsetter jeg at selgers vurdering av om det foreligger en mangel, er aktsom og samvittighetsfull på det tidspunktet han foretar vurderingen, gitt det ufullstendige og uoversiktlige informasjonsbildet som ofte foreligger kort tid etter kjøpers første henvendelse. I motsatt fall må det være selgers egen risiko om han tar feil i vurderingen.) Dette tilsier også at rettingsfristen ikke bør begynne å løpe før saken ligger slik an at minsteterskelen er, eller synes å være, oppfylt.

Som en *oppsummering* kan man si at det er motstrid mellom rettskildene. Tunge rettskilder taler i hver sin retning. På den ene siden har man Høyesteretts dommer fra 2006 (Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076) som direkte omtaler rettingsfristens utgangspunkt og tydelig fastsetter denne til tidspunktet for kjøpers nøytrale reklamasjon. På den annen side har man ordlyden i § 4-10 og Høyesteretts nyere dom om en parallell fristregel (Rt. 2011 s. 1768), som tilsier at reklamasjonsfristen ikke starter å løpe før mangelsterskelen er nådd. Jeg har funnet avveiningen mellom rettskildene/argumentene vanskelig. Langt på vei må man foreta et valg mellom to alternative sett av kildemateriale / to alternative synsmåter. Jeg velger da å følge Høyesteretts synspunkter som direkte omhandler rettingsfristen, det vil si dommene fra 2006, selv om jeg nok mener at de beste grunner taler for den motsatte løsningen.

*Konklusjonen* min er dermed at selgers rettingsfrist begynner å løpe allerede ved kjøpers første henvendelse til selger, selv om det på det tidspunktet ikke er klarlagt at minsteterskelen er, eller synes å være, oppfylt.

Uten å forskuttere drøftelsen i punkt 4.4 skal det sies at med det standpunktet jeg der inntar til spørsmålet om hvor lang rettingsfristen er, og hvor jeg tillegger usikkerheten om minsteterskelen er oppfylt, betydning for fristens lengde, vil det i en konkret sak neppe få særlig betydning om jeg i stedet her hadde konkludert med at rettingsfristen ikke begynner å løpe før minsteterskelen for mangel er, eller synes å være, oppfylt.

## 4.4 Forholdet mellom rettingsfristens utgangspunkt og rettingsfristens lengde

### 4.4.1 Kan man ved fastsettelse av rettingsfristens lengde ta hensyn til hva som kreves for at rettingsfristen skal begynne å løpe?

Spørsmålet jeg har drøftet i de foregående punktene om når en fristregel begynner å løpe, kan ikke sees løsrevet fra spørsmålet om hvor lang fristen er. Tvert imot henger spørsmålene nøye sammen. Eksempelvis vil en kort frist kunne gi et urimelig resultat i en konkret sak dersom det skal lite til for at fristen begynner å løpe, mens den samme fristen kan være rimelig dersom fristen først begynner å løpe på et senere tidspunkt.

Forutsetningen for at man skal kunne finne frem til et rimelig resultat i den enkelte saken, er at enten fristutgangspunktet eller fristens lengde (eller begge deler) bestemmes ved hjelp av skjønn. Er derimot både fristutgangspunktet og fristens lengde bestemt ved kriterier som ikke etterlater rom for skjønn, gir ikke reglene mulighet for å finne en konkret rimelig

løsning. Et eksempel er at mens både fristutgangspunktet («burde ha oppdaga [avtalebrotet]») og fristens lengde («innan rimeleg tid») for den relative reklamasjonsfristen i § 4-19 første ledd gir rom for skjønn og rimelighet, gjør ikke fristutgangspunktet (når «kjøparen har overteke bruken av egedomen») og fristens lengde («5 år») for den absolutte reklamasjonsfristen i § 4-19 annet ledd det samme. Et annet eksempel har man i foreldelsesloven. Der gir fristutgangspunktet for tilleggsfristen i § 10 nr. 1 («burde skaffet seg ... kunnskap [om fordringen eller skyldneren]») rom for anvendelse av skjønn og mulighet for å nå frem til konkret rimelige resultater, selv om fristens lengde («1 år») ikke gjør det. Derimot er den alminnelige foreldelsesfristen i § 3 nr. 2, jf. § 2, bestemt ved hjelp av to kriterier (henholdsvis «da misligholdet inntre» og «3 år») som ikke gir rom for å finne konkret rimelige løsninger (i hvert fall i de tilfellene hvor det første kriteriet forstås slik at fristutgangspunktet entydig kan fastsettes til tidspunktet da kreditor overtok ytelsen fra debitor, se for eksempel Rt. 2006 s. 1705 og Rt. 2007 s. 1236<sup>50</sup>).

At det er en slik sammenheng mellom fristutgangspunktet og fristens lengde, illustreres av Rt. 2011 s. 1768, som gjaldt fristutgangspunktet i reklamasjonsbestemmelsen i § 4-19.<sup>51</sup> Avsnitt 30 i dommen lyder:

«I Rt. 2010 s. 103 la Høyesterett til grunn at reklamasjon normalt må skje innen tre måneder. Da dette også vil være utgangspunktet når det er på det rene at mangelsansvar kan gjøres gjeldende, tilsier hensynet til sammenheng i regelanvendelsen at det ikke stilles for små krav til hvor sterke indikasjoner som må foreligge for at reklamasjonsfristen skal begynne å løpe.»

I uttalelsen ligger det at lengden på fristen (tre måneder) får betydning for når fristen skal anses å begynne å løpe.

Foruten at Rt. 2011 s. 1768 gjelder reklamasjonsfristen i § 4-19, ikke rettingsfristen i § 4-10, skiller situasjonen som forelå i den saken seg fra situasjonen som ligger til grunn for mine drøftelser nedenfor, også på en annen måte: Da dom skulle avsies i Rt. 2011 s. 1768, hadde man en forutgående dom i Rt. 2010 s. 103 som fastsatte en nokså «fast» lengde på fristen.<sup>52</sup> Det var da fristutgangspunktet som Høyesterett måtte strekke på / tilpasse for å finne en rimelig løsning på saken.<sup>53</sup> I spørsmålet som jeg drøfter, ligger derimot fristutgangspunktet for rettingsfristen «fast» knyttet til tidspunktet for kjøpers første reklamasjon til selger. Skal man i denne situasjonen få en rimelig løsning, er det fristens lengde som man må strekke på. Men selv om det altså er den andre halvdel av «tospennet» fristutgangspunktet og fristens lengde som må strekkes på for å få den gode løsningen, er det prinsipielt det samme som gjøres.

Her kan det tilføyes at det antagelig er minst like egnet å strekke på det i utgangspunktet sterkt skjønnsmessige kriteriet «innan rimeleg tid» (altså: fristens lengde) som det er å strekke på kriteriene for fristutgangspunktet.

---

<sup>50</sup> Se nærmere om disse spørsmålene i Skag, *Starttidspunkt for foreldelsesfrister* s. 201 flg., Anne Cathrine Røed, *Foreldelse av fordringer – kommentarer til lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer og utvalgte foreldelsesbestemmelser i spesiallovgivningen*, 3. utgave, Oslo 2010 s. 162 flg., og Marte Eidsand Kjørven mfl., *Foreldelse av fordringer*, Oslo 2011 s. 114 flg.

<sup>51</sup> At det er en sammenheng mellom fristutgangspunktet og fristens lengde ved reklamasjonsbestemmelsen, fremkommer også av Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 446. Også systematikken i Bärlund, *Reklamation i konsumentavtal* s. 162 flg., som behandler spørsmålet om fristutgangspunktet og fristens lengde under ett, tilsier at det er en slik sammenheng. Monsen, «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser» s. 168 påpeker for sin del at det er en sammenheng mellom fristutgangspunktet og fristavbruddet.

<sup>52</sup> Slik forstås også dommen av Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 454.

<sup>53</sup> Dette er muligens den reelle forklaringen på at Høyesterett i avsnitt 58 mente at det ikke var nok for at reklamasjonsfristen skulle begynne å løpe, at kjøperne var blitt kjent med at styret i det aktuelle boligaksjeselskapet hadde fått innhentet sakkyndige uttalelser som viste store skader ved bygget, hvoretter styret i et informasjonsskriv uttalte at «[d]ette er skader som har betydning for byggets og beboernes sikkerhet». (Det fulle informasjonsskrivet er ikke gjengitt i Høyesteretts dom, men fremgår av den forutgående Gulating lagmannsretts dom 6. mai 2011 (LG-2010-118262).)

Etter mitt syn åpner altså Rt. 2011 s. 1768 for at man ved fastsettelse av rettingsfristens lengde etter § 4-10 også tar høyde for hva som skal til for at rettingsfristen begynner å løpe. Direkte i tilknytning til § 4-10 har man ikke like tydelige rettskilder som sier dette. Man må imidlertid merke seg Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 73, som sier at «[h]vor lang tid som kreves, beror på en konkret vurdering». Uttalelsen gjelder direkte spørsmålet om når selger må fremsette et tilbud til kjøper etter § 4-10 første ledd om at han vil rette mangelen. Uttalelsen har imidlertid også betydning for spørsmålet om når retting må være utført etter § 4-10 tredje ledd, ettersom fristutgangspunktet er det samme i begge tilfeller (kjøpers reklamasjon),<sup>54</sup> og det deretter i begge tilfeller gjelder en skjønnsmessig bestemt frist. Og ved skjønnsmessig fastsatte frister av denne typen er det allment anerkjent at fristens lengde beror på en vurdering av en rekke momenter.<sup>55</sup> Det er etter mitt syn derfor i samsvar med lovens system om man ved den nærmere vurderingen av hva som utgjør «rimeleg tid» i § 4-10 tredje ledd, også legger vekt på hva som skal til for at rettingsfristen begynner å løpe.

#### 4.4.2 Rettingsfristen i Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076 og overføringsverdien av denne. Hvor lang er rettingsfristen?

Et poeng som allerede er nevnt, men som det er grunn til å gjenta, er det åpenbare om at loven *ikke* opererer med en fast bestemt rettingsfrist, men en frist angitt ved en rettslig standard («innan rimeleg tid»)<sup>56</sup>. Men i etterkant av Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076 synes dette langt på vei oversett i retts- og nemndspraksis og litteratur. Begge dommene gjaldt tilfeller hvor det var gått om lag halvannen måned fra fristutgangspunktet uten at selger hadde tilbudt retting, et tidsrom som Høyesterett anså som lengre enn «innan rimeleg tid». Og ut fra disse dommene har det senere vært lagt til grunn at loven opererer med en nokså fast rettingsfrist på maksimalt omkring halvannen måned.<sup>57</sup> Her er det to spørsmål som må stilles: For det første om 2006-dommene kan forstås slik at de gir grunnlag for å utlede en generell lengstefrist for retting på halvannen måned. For det annet om en frist utledet fra disse dommene kan anvendes i de situasjonene jeg særlig ser som problematiske i denne artikkelen (det vil si ved symptomreklamasjon (punkt 4.2) og reklamasjon over et forhold som ikke fyller, eller ikke synes å oppfylle, minsteterskelen for mangel (punkt 4.3)).

---

<sup>54</sup> Se teksten ved note 3.

<sup>55</sup> Momentene har vært mest utviklet i tilknytning til reklamasjonsregler, se eksempelvis Anderssen, *Avhendingsloven* s. 339–341, Harald Benestad Anderssen, «Den relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp – med utblikk til Norden», *Lov og Rett*, 2010 s. 324–343 (s. 326) og Bärlund, *Reklamation i konsumentavtal* s. 170–181. Men se Anderssen, *Avhendingsloven* s. 267 konkret om «rimeleg tid»-kriteriet i § 4-10 tredje ledd, som sier at: «En rekke momenter har dermed betydning, herunder flere av dem som er behandlet i kommentarene til det tilsvarende kriteriet i § 4-19 første ledd.» Forarbeidene til kontraktlovgivningen gir på sin side liten veiledning til hva som ligger i kriteriet, en observasjon også Pål Jensen, «Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven § 4-10», *Lov og Rett*, 2001 s. 309–318 (s. 313–314 note 14) gjør.

<sup>56</sup> Som nevnt ved note 52 forstås imidlertid det samme uttrykket i § 4-19 første ledd som en nokså fast frist (ca. tre måneder), se også Anderssen, «Den relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp – med utblikk til Norden» s. 334. Men det er antagelig ingen grunn til å forstå det likelydende kriteriet i § 4-10 med samme fasthet. For når det gjelder § 4-19, «kompenseres» som nevnt fastheten i fristens lengde med en «mykere» forståelse av fristens utgangspunkt, mens man i § 4-10 har et «fast» utgangspunkt, og da må kriteriet «innan rimeleg tid» forstås mykere.

<sup>57</sup> Se for eksempel Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 382, Anderssen, *Avhendingsloven* s. 259–260 og s. 267–268, RG 2012 s. 59 og Finansklagenemndas uttalelser 5. september 2014 (FINKN-2014-376) og 19. september 2014 (FINKN-2014-392).

Hva gjelder det første spørsmålet – om 2006-dommene gir grunnlag for å oppstille en generell rettingsfrist på omkring halvannen måned – viser jeg først til den uttrykkelige uttalelsen i Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 73 (sitert i punkt 4.4.1), som nær uttrykkelig tar avstand fra et slikt syn.

Dernest blir det et spørsmål om hvilken overføringsverdi 2006-dommene har til senere saker. Her kan man først merke seg at ingen av dommene har en så generell uttalelse om rettingsfristens lengde som Rt. 2010 s. 103 avsnitt 66 har om lengden på reklamasjonsfristen etter § 4-19 første ledd.<sup>58</sup> Det er altså ingenting i dommene som tilsier at Høyesterett har ment å ta stilling til rettingsfristen like generelt og prinsipielt som de tok stilling til reklamasjonsfristen i 2010-dommen.

Videre må man merke seg at 2006-dommene gjaldt faktum som skiller seg relativt betydelig fra den typiske boligomsetningen. Forskjellene foreligger på punkter som får betydning for rettingsfristen. Enkelte<sup>59</sup> av forskjellene er *for det første* at Rt. 2006 s. 999 gjaldt omsetning av en næringsseiendom, ikke en bolig. *For det annet* var selgerne i 2006-dommene næringsdrivende (aksjeselskaper), ikke privatpersoner, som den typiske boligselgeren. Dette har betydning for fristregelen i § 4-10, ettersom det er velkjent at næringsdrivende jevnt over behandles rettslig strengere enn privatpersoner. Fra avhendingsloven kan jeg generelt vise til at bare privatpersoner (ikke næringsdrivende) kan nyte godt av lovens forbrukervern, jf. § 1-2 tredje ledd. Spesielt kan det i tilknytning til en annen fristregel, reklamasjonsfristen i § 4-19 første ledd, pekes på at denne er kortere for en næringsdrivende selger enn for en privatperson som selger.<sup>60</sup> Denne forskjellen tilsier altså at næringsseilgerne i 2006-dommene skulle ha en kortere rettingsfrist på seg enn privatselgere har ved en typisk boligomsetning. *For det tredje* stod man i begge 2006-dommene overfor en nokså prekær situasjon for så vidt gjaldt kjøpernes tilknytningsforhold til eiendommene. I Rt. 2006 s. 999 hadde kjøper leid ut eiendommen, og leietager skulle flytte inn om kort tid, mens kjøper i Rt. 2006 s. 1076 hadde videresolgt eiendommen til en ny kjøper. Situasjonen var altså at kjøperne enten ikke disponerte over eiendommen på det tidspunktet selgers retting skulle foretas, eller om kort tid ikke lenger ville disponere over eiendommen. Dette får betydning for rettingsfristen, ettersom det da var behov for raskere handling / retting av mangelen fra selger sammenlignet med den typiske boligomsetningen. Et nært tilknyttet poeng er at i 2006-dommene ville tidspunktet og måten selgers retting skjedde på, ikke bare få betydning for kjøper selv, slik det normale er i en boligomsetning, men også for tredjemann. Også dette tilsa raskere handling fra selger.<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Det nærmeste man kommer, er uttalelsen i Rt. 2006 s. 999 avsnitt 48 («Når [selger] 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 'rimeleg tid'») sammenholdt med avsnitt 47 («[Selger] hadde da forholdt seg passiv i ca. 1 ½ måned – eller 3/8 av den tiden som ifølge reklamasjonen var igjen til utleieforholdet skulle innledes.») og uttalelsen i avsnitt 52 («Når [selger] likevel var fullstendig passiv i 1 ½ måned, kan ikke det forhold at [kjøper] i mellomtiden påbegynte arbeidene medføre at selskapet har tapt sitt prisavslagskrav.») Men også disse uttalelsene er langt unna den generelle uttalelsen i Rt. 2010 s. 103.

<sup>59</sup> Det ligger i ordvalget at jeg ikke tar sikte på å gi en uttømmende fremstilling av forskjellene.

<sup>60</sup> Se Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 117, Anderssen, «Den relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp – med utblikk til Norden» s. 334 og Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 455–456.

<sup>61</sup> Slik forstår jeg også Martin Hennig, «Etterlengtet rettspraksis fra Høyesterett på avhendingslovens område. Materielle krav til reklamasjon, og selgers mulighet til å avverge kjøpers krav om prisavslag», *Jussens Venner*, 2007 s. 235–246 (s. 245–246).



Samlet tilsier det jeg nå har gjennomgått, at det neppe kan utledes en generell rettingsfrist fra Rt. 2006 s. 999 og Rt. 2006 s. 1076, og at en frist som eventuelt kan utledes fra dommene, neppe har særlig relevans for de typiske boligomsetningene.<sup>62</sup>

I den grad en skulle mene at 2006-dommene har overføringsverdi til de typiske boligomsetningene, oppstår det enda et spørsmål som man må vurdere: Om rettingsfristen i § 4-10 bør harmoniseres med reklamasjonsfristen etter § 4-19 første ledd.<sup>63</sup> Som nevnt i punkt 4.4.1 er reklamasjonsfristen omkring tre måneder. Hvis man forstår rettingsfristen til omkring halvannen måned, fremstår det noe merkelig at man skal operere med ulike frister for hvilke tidsmessige krav som stilles til amatørkjøperen med hensyn til å reklamere, sammenlignet med fristen som gjelder for amatørselgeren for hva han skal gjøre når kjøper har reklamert. Det er tale om handlingsfrister som er tematisk nær forbundet med hverandre, og rene rimelighetsbetraktninger tilsier da at fristene forstås som like lange.<sup>64</sup> Her kan man også anføre Rt. 2010 s. 103 som et støtteargument. I dommen gjør Høyesterett et sentralt poeng ut av å harmonisere reklamasjonsfristen i avhendingsloven § 4-19 med reklamasjonsfristen i forbrukerkjøpsloven § 27 (se særlig dommens avsnitt 64). Harmonibetraktninger mellom to fristregler står altså sentralt. Og etter mitt syn er det kanskje enda mer naturlig å søke å harmonisere fristene som gjelder for kjøper og selger på hver sin «side» av kjøpers reklamasjon innad i avhendingsloven, enn det er å søke å harmonisere reklamasjonsfristene i avhendingsloven og forbrukerkjøpsloven.<sup>65</sup>

Hva gjelder det andre spørsmålet – om en frist utledet fra 2006-dommene kan anvendes i de situasjonene som er særlig problematiske i denne artikkelen – er dette også et spørsmål om dommenes overføringsverdi. De aktuelle situasjonene (symptomreklamasjon og reklamasjon over et forhold som ikke fyller, eller ikke synes å oppfylle, minsteterskelen for mangel) har det til felles med 2006-dommene at også de skiller seg fra den typiske boligomsetningen. Men mens 2006-dommene skiller seg fra normalsaken på en måte som tilsier en *kortere* rettingsfrist enn i normalsaken, skiller situasjonene jeg nå har for øye, seg fra normalsaken på en måte som tilsier en *lengre* rettingsfrist. Situasjonene jeg behandler nå, skiller seg altså enda mer fra 2006-sakene enn hva normalsaken gjør. Dermed er det enda mindre grunn til å vektlegge en eventuell frist utledet fra 2006-dommene i de situasjonene jeg nå tar opp.

Det er særlig graden av klarhet og tydelighet som skiller tilfellene med symptomreklamasjon og reklamasjon over et forhold som ikke fyller, eller ikke synes å fylle, minsteterskelen for mangel fra normalsaken. I en normalsak vil kjøpers henvendelse til selger peke på hva som er galt (hva kjøper opplever), peke i retning av skadeårsaken, og dette på en måte som gjør det temmelig klart for selger at boligen ikke er i samsvar med de kravene som følger av overdragelsesavtalen og loven (sistnevnte innebærer at saken må fremstå å være over minsteterskelen for mangel).<sup>66</sup> I de situasjonene jeg

---

<sup>62</sup> At Høyesterett ved avgjørelsen av sakene la vekt på de konkrete forholdene som forelå, er ikke tvilsomt. I Rt. 2006 s. 999 avsnitt 46 heter det «[i] tillegg til at kjøpere generelt kan ha behov for å få en rask avklaring av om rettingsretten blir påberopt, viser jeg til *de særlige forhold i denne saken ...*» (min kursivering), mens det i Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 74 heter «[n]år forholdene er slik, må [selger] ha en viss aktivitetsplikt» (min kursivering).

<sup>63</sup> Se punkt 3 om harmonisering av regler som regulerer selgers og kjøpers adferd.

<sup>64</sup> I denne retning forstår jeg også Jensen, «Selgerens rett til utbedring etter avhendingsloven § 4-10» s. 313–314 når han sier at «[n]år det stilles så vidt strenge krav til kjøperens reklamasjonsaktivitet etter avhendingsloven § 4-19 første ledd, er det ingen grunn til å stille lempeligere krav overfor selgeren når han vil rette». Det sentrale her er at han ikke mener selgeren skal ha en «lempeligere» frist enn kjøperen – hvilket er et syn jeg i utgangspunktet deler (se dog hva som er sagt tidligere om at rettings- og reklamasjonsregelen i dag må forstås ulikt på grunn av ulike «faste» og «myke» deler).

<sup>65</sup> Harmoniseringen Høyesterett gjør mellom avhendingsloven og forbrukerkjøpsloven, kan kritiseres, se Anderssen, «Den relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp – med utblikk til Norden» s. 329–331. I den samme artikkelen (se blant annet s. 343) sier jeg for øvrig at hvis man hadde søkt å harmonisere reklamasjonsfristen med den som gjelder i Norden for øvrig, kunne muligens resultatet i Rt. 2010 s. 103 ha blitt et annet.

<sup>66</sup> Siste del av setningen her parafraserer langt på vei Monsen, «Om reklamasjonsregler, passivitetsprinsipper og realitetsdrøftelser» s. 168 som Høyesterett sluttet seg til i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 35 og 36 (for så vidt gjelder utgangspunktet for den relative reklamasjonsfristen i § 4-19 første ledd).

behandler, mangler minst ett av disse kjennetegnene. Dermed fremstår kjøpers henvendelse til selger simpelthen for uklar til at det er rimelig å kreve at han må ta stilling til om han vil rette eller ikke.<sup>67</sup> Man er fremdeles på et for tidlig tidspunkt i hendelsesforløpet til å kunne forvente at selger tar initiativ til retting. Her må man også se hen til kjøpers egen rolle, for kjøper har det i sin makt å bringe selger ut av denne uklarheten ved å rette en mer informativ henvendelse til selger.<sup>68</sup> Ved å gjøre det kan kjøper også «fremtvinge» at selger tar stilling til bruken av sin rettingsadgang. I denne sammenheng er det grunn til å minne om at selger selv er en privatperson som er like (u)kyndig som kjøper med hensyn til forståelsen av bygningsteknikk og juss.<sup>69</sup> Selger er ikke en profesjonell aktør som har et teknisk eller juridisk støtteapparat stående klart til å kunne vurdere kjøpers henvendelse på annen måte enn kjøper selv gjør.<sup>70</sup>

Hvis man da legger til grunn at rettingsfristen begynner å løpe allerede ved kjøpers første henvendelse til selger, men at vi står overfor en henvendelse som samtidig er for uklar til at det er rimelig å kreve at selger tar stilling til om han vil rette, oppstår spørsmålet om hvor lang rettingsfristen er i disse situasjonene. Her lar det seg vanskelig gjøre å si noe konkret, ut over at det vil avhenge av når saken får en slik klarhet at det er rimelig å kreve at selger tar stilling til rettingsspørsmålet. Det vil si *når det foreligger en rimelig avklaring om hva symptomet som det er reklamert over, er et symptom på, eller når det foreligger en rimelig avklaring om at forholdet det reklameres over, overstiger minsteterskelen for mangel*. Om ikke selger selv på bakgrunn av kjøpers henvendelse har iverksatt undersøkelser omkring forholdet det er reklamert over, vil dette i praksis normalt kreve at kjøper fremlegger mer informasjon om det påberopte forholdet.

Her kan det være grunn til å se hen til det alminnelige sivilprosessuelle utgangspunktet om at det er kravtilleren (kjøper) som må sannsynliggjøre at han har et krav.<sup>71</sup> For dersom man ikke som et utgangspunkt holder fast ved at det er kjøper som må fremlegge den relevante informasjonen, og i stedet fremholder at rettingsfristen kan løpe ut før kjøper har fremskaffet denne informasjonen, blir konsekvensen i praksis at man oppstiller et krav om at en selger (som kunne ha et ønske om å rette) er den som må foreta undersøkelsene som viser om det foreligger en mangel eller ikke. For gjør selger ikke dette, vil rettingsfristen kunne være utløpt før kjøper fremlegger noe ytterligere dokumentasjon om hva som er galt. En slik fremgangsmåte for avdekking av feil harmonerer dårlig med det nevnte sivilprosessuelle utgangspunktet. Og enda dårligere harmoniserer det når man vet at forutsetningen for denne artikkelen er at selger ikke er en profesjonell aktør i bygningsbransjen med et service- og kontrollapparat stående disponibelt som kan utføre undersøkelsene til en rimelig selvkost.<sup>72</sup>

Når saken først er opplyst slik at det er rimelig å forvente at selger tar stilling til rettingsspørsmålet, behøver ikke selger straks ta stilling til dette. Han har da «rimeleg tid» på seg.

---

<sup>67</sup> Sml. hva som er sagt i punkt 4.2.1 om den legislative begrunnelsen for å kreve at kjøper må angi hva mangelen består i.

<sup>68</sup> Sml. hva jeg sier i punkt 4.4.4 om at lojalitetsplikten i rettings situasjonen også retter seg mot kjøper.

<sup>69</sup> Jeg antyder her ikke at man skal differensiere mellom ulike kjøpere og selgere avhengig av deres bygningstekniske og juridiske kompetanse. Man må se hen til «gjennomsnittspersonen» som tar del i boligomsetningen.

<sup>70</sup> Om betydningen av at et eierskifteforsikrings selskap har befatning med saken, se punkt 5.

<sup>71</sup> Anderssen, *Avhendingsloven* s. 85–86 og s. 222. I den prosessrettslige litteraturen understrekes det at dette utgangspunktet er mer sammensatt enn det er mulig for meg å gå inn på her. Det gis også flere begrunnelser for utgangspunktet, men en viktig begrunnelse er at det er den som gjør gjeldende at det foreligger et rettsendrende faktum (her: at kjøper har et mangelskrav som gir grunnlag for mangelsbeføyelser) som har bevisbyrden for dette. Se nærmere for eksempel Anne Robberstad, *Sivilprosess*, 2. utgave, Bergen 2013 s. 258–263 og Jens Edvin A. Skoghøy, *Tvisteløsning*, 2. utgave, Oslo 2014 s. 874–880.

<sup>72</sup> Som note 70.

#### 4.4.3 Særlig om rettingsfristen i de tilfeller en mangel er, eller fremstår å være, under minsteterskelen for mangel

Til nå i punkt 4.4 har jeg behandlet situasjonene med symptomreklamasjon og der forholdet det reklameres over, er, eller synes å være, under minsteterskelen under ett. Men situasjonene er ikke helt sammenfallende.

Når en rettsanvender skal avgjøre om man står overfor en *symptomreklamasjon* eller en fullstendig reklamasjon, er dette i prinsippet en nokså enkel operasjon (selv om den konkrete vurderingen kan være vanskelig nok): Det dreier seg bare om å avgjøre om de fire kumulative vilkårene til en reklamasjon (se punkt 4.1) er oppfylt, med særlig oppmerksomhet om det tredje vilkåret. Og selv om man på et senere tidspunkt i saken (når man har fått mer informasjon) bedre kan forstå hva et symptom er et symptom på, kan man nær like godt vurdere om man står overfor en symptomreklamasjon med en fullstendigjøringsplikt for kjøper allerede når kjøper retter sin henvendelse til selger, som på et senere tidspunkt.

Situasjonene hvor kjøpers henvendelse til selger gjelder noe som *er, eller fremstår å være, under minsteterskelen for mangel*, er vanskeligere. Her oppstår det to nye spørsmål som må besvares: For det første *hvem* sin oppfatning av om henvendelsen gjelder noe som overstiger minsteterskelen man skal legge til grunn. For det annet *hvilket tidspunkt* denne vurderingen skal knyttes til.

Hva gjelder det første spørsmålet – hvem sin oppfatning av om det henvendelsen gjelder, overstiger minsteterskelen for mangel – kan man i prinsippet tenke seg tre løsninger: kjøpers oppfatning, selgers oppfatning eller en mer objektivisert/personuavhengig oppfatning.

Legger man *kjøpers* oppfatning til grunn, er det det samme som at kjøpers *pretensjon* om at det foreligger mangel, er tilstrekkelig til at selgers rettingsfrist vil utløpe «innan rimeleg tid». Fra sivilprosessen vet vi at domstolene ved avgjørelsen av om en sak skal fremmes eller avvises, ikke skal ta selvstendig stilling til materielle spørsmål, men skal legge saksøkerens pretensjoner til grunn.<sup>73</sup> Dette er imidlertid ikke overførbart til spørsmålet jeg behandler, ettersom den sivilprosessuelle regelen gjelder et prosessuelt spørsmål som forutsetter en etterfølgende materiell behandling, mens spørsmålet jeg behandler, er umiddelbart materielt. Et syn om at kjøpers pretensjon om at det foreligger en mangel, skal legges til grunn, strider mot grunnleggende objektiviserte synsmåter i den moderne kontraktsretten (se nedenfor). Etter min oppfatning kan derfor ikke dette synet være riktig.

Der hvor kjøpers pretensjon derimot må være avgjørende, er når ikke engang kjøper pretenderer at det foreligger mangel. Det kan for eksempel forekomme hvis kjøper bare klager sin nød over eiendommens tilstand til selger uten å gjøre gjeldende at dette er en mangel. I et slikt tilfelle er ikke de fire kumulative vilkårene til en reklamasjon oppfylt (se punkt 4.1), for som nevnt ved note 14 er ikke en generelt utformet mishagsytring nok. I en slik situasjon kan selvsagt heller ikke selgers rettingsfrist utløpe.

Legger man *selgers* oppfatning av mangelsspørsmålet til grunn, kommer dette også i konflikt med de samme objektiviserte synsmåtene i den moderne kontraktsretten. Riktignok kan man muligens finne støtte for oppfatningen om at selgers syn må legges til grunn i Rt. 2011 s. 1768 avsnitt 35 og 36, som langt på vei synes å subjektivere vurderingen til den konkrete parten som skal handle (i dommen: kjøper som har en reklamasjonsplikt, her: selger som har en rett til å rette). Dommen drøfter imidlertid ikke spørsmålet uttrykkelig, og synsmåten kan ikke være mer (eller mindre) riktig enn å legge kjøpers syn til grunn.

---

<sup>73</sup> Ut over dette (og da også med unntak av kravene til søksmålgjenstand og rettslig interesse) skal pretensjonene prøves. Se Skoghøy, *Tvisteløsning* s. 243 og Robberstad, *Sivilprosess* s. 69–70, s. 86–87 og s. 92.

I den moderne kontraktsretten har man langt på vei gått bort fra synsmåtene om at den ene partens syn på et spørsmål skal legges til grunn, og heller lagt til grunn en mer *objektivisert oppfatning*. Denne synsmåten preger i dag en rekke kontraktsrettslige spørsmål.<sup>74</sup> En objektivisert innfallsvinkel er blant annet mer praktikabel, ettersom rettsanvenderen ikke behøver å finne bevis for hva den ene parten konkret mente, men i stedet kan legge til grunn hvordan en normalt aktsom og forstandig person i partenes sted ville vurdert situasjonen. Og synsmåten er også grunnleggende mer rimelig ettersom rettsanvenderen ikke behøver å velge den ene partens syn fremfor den andres. Jeg mener altså at det er denne normen – hvordan en aktsom og forstandig person ville vurdert spørsmålet om man er over minsteterskelen for mangel – som må legges til grunn.

I hvilken grad ekstraordinære subjektive forhold ved partene kan tilsi at man må fravike dette objektiviserte utgangspunktet, er et eget spørsmål. Slike tilfeller kan for eksempel oppstå der hvor selger er gammel og svakelig og ikke forstår det alminnelige selgere ville forstått, eller (i motsatt retning) hvor selger har en særlig bygningsteknisk kompetanse og forstår hva kjøpers diffuse/vage henvendelse gjelder, selv om selgere flest ikke ville forstått dette. Jeg går ikke nærmere inn på disse spørsmålene her.

Det andre spørsmålet – hvilket tidspunkt man skal knytte vurderingen av om det foreligger en mangel, til – oppstår ettersom en aktsom og forstandig person kan vurdere mangelsspørsmålet ulikt kort tid etter at kjøper har rettet sin henvendelse til selger, og det foreligger lite informasjon, sammenlignet med et senere tidspunkt hvor mer informasjon foreligger. På det senere tidspunktet kan man, i lys av den etterfølgende utviklingen, ofte se at det som det først ble reklamert over, oversteg minsteterskelen for mangel, selv om dette var uklart da reklamasjonen opprinnelig ble fremsatt.

Etter mitt syn er den eneste holdbare løsningen på problemstillingen å se hen til hvordan en aktsom og forstandig person ville vurdert mangelsspørsmålet på det tidspunktet kjøper faktisk reklamerte. Det er på dette tidspunktet partene må ta stilling til hvordan de skal opptre (spesifikt: om selger vil benytte seg av rettingsretten), og derfor er dette tidspunktet det eneste realistiske å basere vurderingen sin på. Legger man det senere tidspunktet til grunn, bærer det umiskjennelig preg av fiksjon og etterpåkløskap hvor man hever seg over de vurderings- og handlingsmulighetene som partene reelt hadde. Også på andre rettsområder hvor det spørres om hvordan en part burde vurdert en situasjon, ser man at det er hvordan parten burde ha handlet på det aktuelle tidspunktet, som er avgjørende. Se for eksempel i erstatningsretten<sup>75</sup> og entrepriseretten.<sup>76</sup> Men rettskildebildet er heller ikke her helt entydig, for dersom en kjøper etter avhendingsloven § 4-15 utøver tilbakeholdsrett i kjøpesummen i den tro at det foreligger mangel, og dette senere viser seg ikke å stemme, er kjøper i betalingsmislighold og må svare forsinkelsesrenter, samme hvor aktsom og forstandig mangelsvurderingen hans i utgangspunktet var.<sup>77</sup>

---

<sup>74</sup> Se eksempelvis Vibe Ulfbeck, *Kontraktens relativitet – det direkte ansvar i formueretten*, København 2000 s. 31 flg. (særlig s. 45–49), Jens Schovsbo, *Immaterialretsaftaler – fra kontrakt til status i kontraktsretten*, København 2001 s. 26–27, s. 33–35 og s. 52 og Anderssen, *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner* s. 34–35.

<sup>75</sup> Rt. 1973 s. 1364, Rt. 2015 s. 257 avsnitt 52 og Nils Nygaard, *Skade og ansvar*, 6. utgave, Bergen 2007 s. 176.

<sup>76</sup> Rt. 1968 s. 783.

<sup>77</sup> Se Anderssen, *Avhendingsloven* s. 316 og Bergsåker, *Kjøp av fast eiendom* s. 417, jf. s. 166, begge med videre henvisninger.

#### 4.4.4 Rettingsfristen der kjøper har skapt en forventning hos selger om at det vil bli gitt mer informasjon

Lengden på rettingsfristen kommer i en særlig stilling i de tilfellene hvor kjøper skaper en forventning hos selger om at han vil komme tilbake med mer informasjon om det forholdet som påberopes som mangel.

Som nevnt i punkt 3 bygger rettingsreglene på reglene om lojalitet i kontraktsforhold. Selger må, som det fremheves i Rt. 2006 s. 999 avsnitt 46, utøve sin rettingsadgang under hensyn til denne lojalitetsplikten.<sup>78</sup> Men som det også understrekes på samme sted, er lojalitetsplikten i kontraktsforhold en *gjensidig* plikt.<sup>79</sup> Også kjøper har med andre ord plikt til å opptre lojalt overfor selger i forbindelse med selgers utøvelse av sin rettingsrett.<sup>80</sup>

Det er ikke uvanlig at kjøper i sin første henvendelse til selger gir beskjed om at han på et senere tidspunkt vil komme tilbake med mer informasjon om skaden på boligen eller faktum som kan belyse rettsanvendelsen på annen måte. Når en slik beskjed gis i en sak hvor det først bare foreligger en symptomreklamasjon eller et forhold som er, eller synes å være, under minsteterskelen for mangel – altså saker med et i utgangspunktet uklart informasjonsunderlag – skaper kjøper en forventning hos selger om at han vil gi selger et bedre informasjonsunderlag som selger kan treffe sin beslutning om bruk av rettingsadgangen på. Selger må kunne forholde seg til denne forventningen. Det er etter mitt syn klart uakseptabelt om rettsanvenderen lar rettingsfristen løpe ut før kjøperen har kommet tilbake med den lovede informasjonen. Det vil stride med lojalitetsbetraktningene loven bygger på. Hvis man velger å forstå loven slik at rettingsfristen kan utløpe før kjøper har kommet tilbake med den lovede informasjonen, har man i tillegg skapt en felle for selger hvor han risikerer å bli bondefanget. Slike feller skal ikke lovverket tilskynde og oppfordre til.<sup>81</sup>

Til tross for disse synspunktene finnes det flere retts- og nemndsavgjørelser som lar reklamasjonsfristen løpe ut før kjøper har kommet tilbake med informasjonen han har lovet selger.<sup>82</sup> Disse avgjørelsene er etter mitt syn ikke bare uholdbare ut fra betraktningene ovenfor, de strider også mot de mer nyanserte synsmåtene i Rt. 2006 s. 1076. I dommens avsnitt 59 sa Høyesterett at kjøpers første henvendelse til selger, en henvendelse som forutsatte at kjøper skulle gjøre ytterligere undersøkelser knyttet til de faktiske forholdene ved boligen, og også forutsatte at kjøper eventuelt skulle komme tilbake til selger, var en henvendelse som kjøper senere måtte følge opp med videre underretting til selger. Denne oppfølgingsplikten kan forankres i lojalitetsbetraktninger. I denne saken kom da også kjøper tilbake med ytterligere informasjon.<sup>83</sup> Og det sentrale er at selgers rettingsadgang i saken *ikke* gikk tapt før *etter* at kjøper hadde kommet tilbake med ytterligere

---

<sup>78</sup> Selgers avklaringsplikt som følger av Rt. 2006 s. 1076 avsnitt 72 med hensyn til om han vil rette mangelen, bygger også på lojalitetsbetraktninger, slik også Erlend Haaskjold, *Kontraktsforpliktelser*, 2. utgave, Oslo 2013 s. 91. Hennig, «Etterlengt rettspraksis fra Høyesterett på avhendingslovens område. Materielle krav til reklamasjon, og selgers mulighet til å avverge kjøpers krav om prisavslag» s. 245–246 sier at løsningen i begge 2006-dommene bygger på lojalitetsbetraktninger.

<sup>79</sup> Slik også Henriette Nazarian, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold*, Oslo 2007 s. 48.

<sup>80</sup> Se for eksempel Nazarian, *Lojalitetsplikt i kontraktsforhold* s. 49, som understreker at lojalitetsplikten løper gjennom hele kontraktsforholdet og har en funksjon på alle dets stadier.

<sup>81</sup> Sml. her kritikken mot den såkalte «læren om realitetsdrøftelser» i tilknytning til reklamasjonsbestemmelsen i § 4-19, som Kai Krüger, *Norsk kontraktsrett*, Bergen 1989 s. 746 omtaler som «prokuratorknep», Kai Krüger, *Norsk kjøpsrett*, 4. utgave, Bergen 1999 s. 581 betegner som en «rottefelle», mens jeg i Anderssen, *Avhendingsloven* s. 350 omtaler det som «bondefangeri».

<sup>82</sup> RG 2012 s. 59 og Finansklagenemndas uttalelser 5. september 2014 (FINKN-2014-376) og 19. september 2014 (FINKN-2014-392).

<sup>83</sup> Kjøper ba også om tilbakemelding fra selger på om selger ville rette. Denne situasjonen behandler jeg i punkt 4.4.5.

informasjon. Når man sammenholder avsnitt 69 og 74 ser man også at Høyesterett ikke bare drøfter selgers tap av sin rettingsadgang ut fra tidsrommet fra kjøpers første henvendelse (som måtte følges opp), men vel så mye ut fra tidsrommet etter at kjøper kommer tilbake med mer informasjon. Slik dommen er skrevet, hvor Høyesterett klart forutsetter at kjøper må overholde sin lojalitetsplikt ved å følge opp sin første henvendelse med en videre underretning, er det vanskelig å tro at Høyesterett ville latt selgers rettingsfrist løpe ut før etter at kjøper hadde overholdt sin lojalitetsplikt.

Noen vil antagelig innvende at kjøpere, slik det heter i Rt. 2006 s. 999 avsnitt 46, «generelt kan ha behov for å få en rask avklaring av om rettingsretten blir påberopt». Som et generelt utgangspunkt er det vanskelig å være uenig i dette. Men kjøpers behov for rask avklaring stiller seg i et helt annet lys, og kommer helt i bakgrunnen, når kjøper selv er årsaken til at han ikke får avklaring ettersom selger venter på at kjøper skal komme tilbake til ham med mer informasjon.

Min *konklusjon* er derfor at når kjøper har varslet selger om at han skal komme tilbake med mer informasjon, kan ikke rettingsfristen utløpe før etter at denne informasjonen foreligger (eventuelt etter at kjøper har meddelt selger at informasjonen likevel ikke lar seg fremskaffe).

#### 4.4.5 Rettingsfristen der kjøper ber om en tilbakemelding fra selger på om rettingsadgangen vil bli benyttet, eller der kjøper orienterer om en forestående utbedring

Når kjøper ber om en tilbakemelding fra selger på om selger vil benytte sin rettingsadgang,<sup>84</sup> eller når kjøper orienterer selger om at han vil gå i gang med utbedring av de oppdagede feilene på eiendommen,<sup>85</sup> taler lojalitetsbetraktningene i motsatt retning av i punkt 4.4.4. For i disse tilfellene skaper kjøper en situasjon hvori det ligger en forventning om at selger, dersom han ønsker å rette en mangel, relativt raskt gir beskjed om dette. Dermed krever disse situasjonene raskere handling fra selger med hensyn til å meddele om han ønsker å rette enn når forventningen om tilbakemelding ikke er skapt. Selve fristen for å forestå rettingen etter § 4-10 tredje ledd påvirkes imidlertid ikke.

## 5. Noen ord om eierskifteforsikringer

Ovenfor har jeg ikke sagt noe om eierskifteforsikringer. Slike forsikringer er imidlertid svært vanlige i dagens boligomsetning.<sup>86</sup> Det bør derfor sies noe om eierskifteforsikringsselskapenes adgang til å påberope rettingsretten etter § 4-10, som etter loven tilligger selger.

*Bergsåker* antar at eierskifteforsikringsselskapene har en selvstendig rett til å påberope § 4-10. Han sier blant annet «[a]t selskapet har rett til å gjøre gjeldende selgerens innsigelser etter avhendingsloven, gjør at man i praksis like gjerne kan se det slik at disse innsigelsene tilkommer selskapet selv».<sup>87</sup> Jeg er enig i disse synspunktene og har intet vesentlig å tilføye.

Jeg finner imidlertid grunn til spesifikt å fremheve at det at selger har tegnet eierskifteforsikring, og at selskapene utøver rettingsadgangen i stedet for selger, verken har betydning for når rettingsfristen

---

<sup>84</sup> En slik anmodning fra kjøper til selger forelå for eksempel i Rt. 2006 s. 1076, se avsnitt 60 og 69, og i Finansklagenemndas uttalelse 19. september 2014 (FINKN-2014-392).

<sup>85</sup> Dette var eksempelvis tilfellet i Rt. 2006 s. 1076, se avsnitt 74.

<sup>86</sup> I Rt. 2015 s. 556 avsnitt 52 er det oppgitt at slik forsikring tegnes ved om lag 80 prosent av alle boligsalg.

<sup>87</sup> *Bergsåker, Kjøp av fast eiendom* s. 501, men merk at han på s. 380 kritiserer måten selskapene håndterer retten de har etter § 4-10.

begynner å løpe, for hvor lang rettingsfristen er, eller for hva som skal til for å avbryte rettingsfristen, sammenlignet med om det er selger selv som utøver rettingsadgangen. Blir selskapet saksøkt av kjøper etter forsikringsavtaleloven § 7-6,<sup>88</sup> skal selskapet altså verken bedømmes strengere eller mildere enn selger selv ville ha blitt.<sup>89</sup> Man må altså tenke seg eierskifteforsikringsselskapet borte, og i stedet se saken som en ren sak mellom kjøper og selger personlig.<sup>90</sup> Dette er i samsvar med hvordan Høyesterett ellers har sett på eierskifteforsikringens betydning etter avhendingsloven, se Rt. 2002 s. 1425 (s. 1430) i tilknytning til mangelsvurderingen etter § 3-9 annet punktum, og Rt. 2010 s. 103 avsnitt 71 for så vidt gjelder reklamasjonsfristens lengde etter § 4-19 første ledd.

## 6. Avslutning

Når rettingsfristen begynner å løpe, er i utgangspunktet nokså klart bestemt av Høyesterett i Rt. 2006 s. 999 avsnitt 44 og 45: Rettingsfristen begynner å løpe når kjøper har fremsatt en nøytral reklamasjon overfor selger.

Men dette utgangspunktet er for grovskåret og gir ikke svar på en rekke av de problemstillingene som oppstår i det praktiske rettslivet. Særlig gir det ikke svar på spørsmålene som oppstår når kjøpers reklamasjon bare er en angivelse av et symptom («symptomreklamasjon»), eller når kjøpers henvendelse gjelder et forhold som er, eller fremstår å være, under minsteterskelen for mangel.

Også i disse tilfellene mener jeg reklamasjonsfristen begynner å løpe ved kjøpers nøytrale reklamasjon. Men her må man se hen til rettingsfristens lengde. For slik jeg ser det, må rettingsfristen i disse tilfellene være så lang at den gir rom for å få en rimelig avklaring om hva symptomet som det er reklamert over er et symptom på, eller en rimelig avklaring om at forholdet det er reklamert over, overstiger minsteterskelen for mangel.

---

<sup>88</sup> Forutsetningen for at dette skal være en aktuell mulighet, er at eierskifteforsikringen anses som en ansvarsforsikring, noe jeg nok mener at den bør, se nærmere Harald Benestad Anderssen, «Hva slags forsikring er eierskifteforsikringen?», *Tidsskrift for Eiendomsrett*, 2009 s. 214–238. Problemstillingen berøres også i Rt. 2015 s. 556 avsnitt 54–59, men uten at Høyesterett tar stilling til spørsmålet.

<sup>89</sup> Etter mitt syn er det derfor uriktig rettsanvendelse når lagmannsretten i RG 2012 s. 59 legger vekt på at man står overfor et eierskifteforsikringsselskap og skriver: «Slik lagmannsretten ser det gav den nøytrale reklamasjonen imidlertid tilstrekkelig informasjon til at [eierskifteforsikringsselskapet] – som profesjonelt eierskifteforsikringsselskap – burde ha kontaktet [kjøper] og tatt opp rettingsspørsmålet for å ha rettingsadgangen i behold.»

<sup>90</sup> Dette har en omfattende forsikringsrettslig forklaring som jeg ikke kan gå inn på her. Det sentrale er imidlertid at selskapet bare forsikrer selgers ansvar når (og slik) dette ansvaret er endelig fastslått, og ikke påvirker spørsmål som logisk sett ligger forut for dette i tid. (Det som er beskrevet her er ikke helt presist for så vidt gjelder spørsmålet om lemping av erstatningsansvar etter § 7-2 annet ledd, jf. Anderssen, *Avhendingsloven* s. 417 og Anderssen, «Den relative reklamasjonsfristen ved mangler ved eiendomskjøp – med utblikk til Norden» s. 332.)