



Oppdatering innen kontraktsrett

Advokatene Hans Augun Parmann og Siv Snipsøyr

Vinterseminaret for bedriftsjurister, 24. mars 2023

Viersholm

Agenda

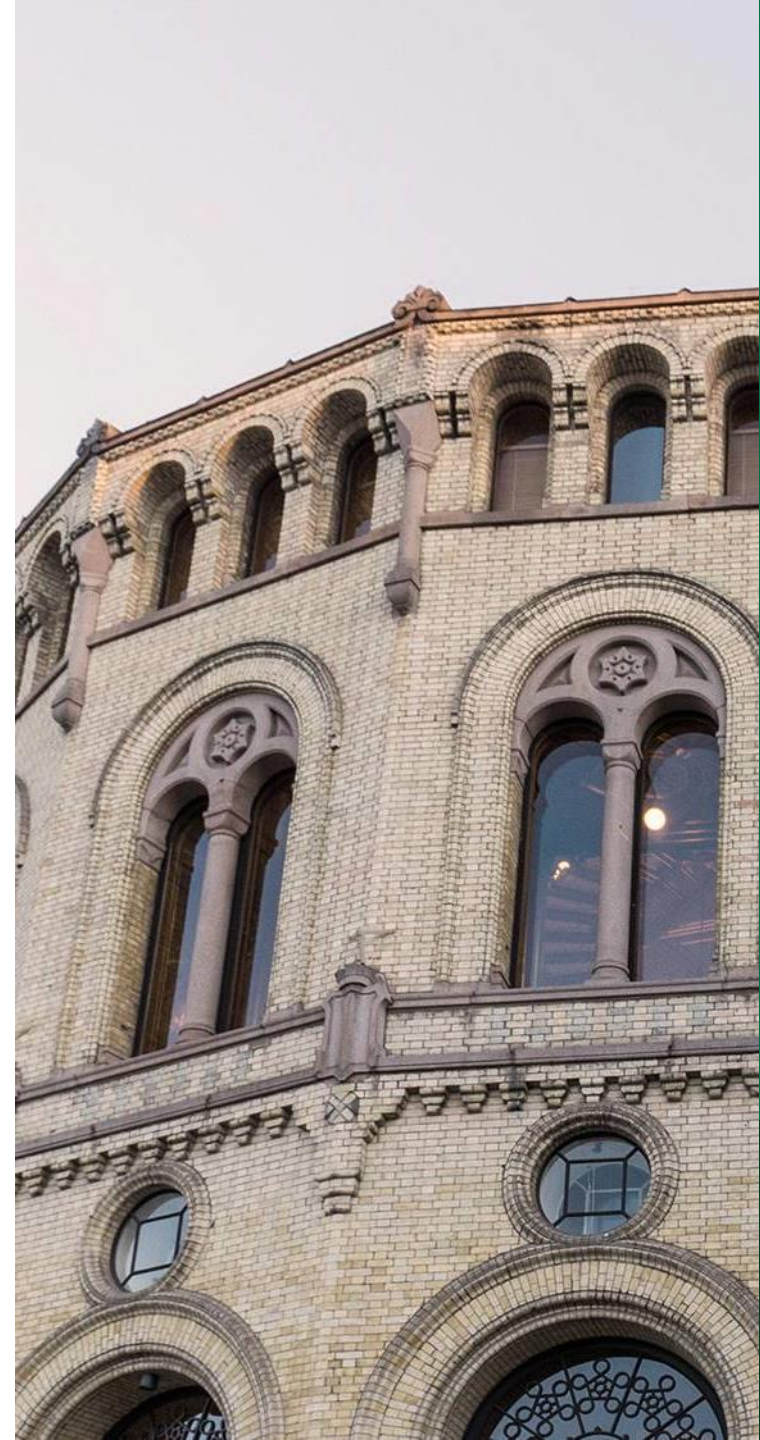
- A Lovgivning og standardkontrakter
- B Avgjørelser fra Høyesterett
- C Litteratur

A

Lovgivning og standardkontrakter

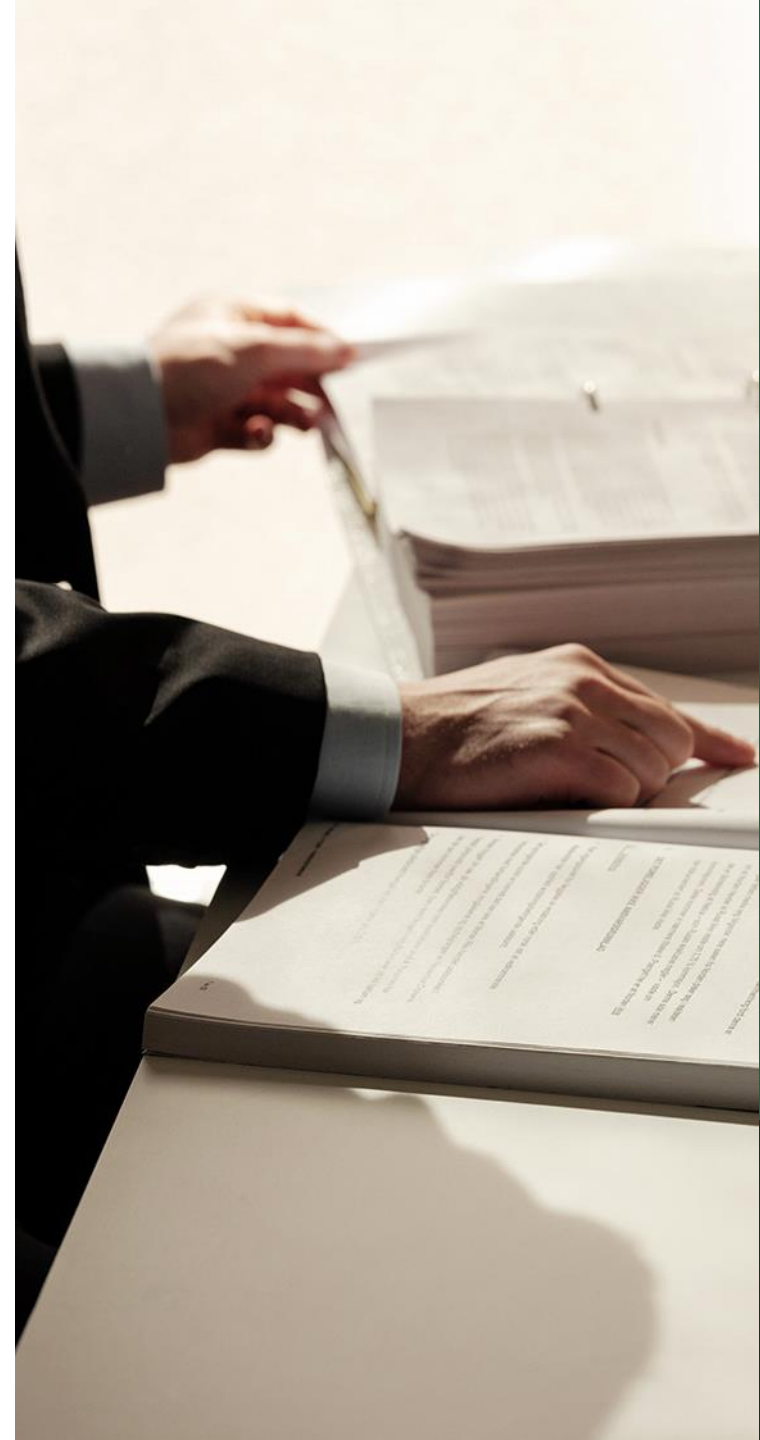
Lovgivning

- Ny finansavtalelov – trådte i kraft 1. januar 2023
 - Gjennomfører tre nye direktiver: boliglåndirektivet, betalingstjenestedirektivet og betalingskontodirektivet
 - Primært endringer for forbrukerforhold - styrket forbrukervern
- Lov om levering av digitale ytelser til forbrukere (digitalytelsesloven) - trådte i kraft 1. januar 2023
 - Praktisk viktig for levering av digitale ytelser i forbrukerforhold (eks. strømmetjenester)
 - Styrker forbrukervernet – eks. tak på bindingstid, rammer for prisendringer osv.



Standardkontrakter

- Pågående arbeider i Standard Norge, bl.a.:
 - Revisjon 8401/8402
 - Totalentreprisekontrakt for større prosjekter
 - NS 8422 Kontraktsbestemmelser for langvarige leiekontrakter
 - SN/K 263 Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova
 - SN/K 367 Standardiserte utbyggingsavtaler mellom kommune og utbygger
- SSA-familien:
 - To nye: en for forsknings- og utviklingsoppdrag (egnet for oppdragsforskning - uavhengige forskningsoppdrag og utredningsoppdrag) og en for innovasjonspartnerskap (utvikling med påfølgende opsjon for kjøp)
 - Oppdateringer av øvrige SSA-standarder pågående



B

Utvalgte nyheter fra Høyesterett

Siden sist i Høyesterett...

- **HR-2022-563-A:** Tilbakebetaling av for mye betalt advokatsalær
- **HR-2022-1120-A:** Byggetidsdommen 
- **HR-2022-1316-A:** Erstatningskrav for brudd på god meglerskikk 
- **HR-2022-1322-A:** Opplysningsplikt om straffedømt nabo? 
- **HR-2022-1752-A:** "Olga"-svindel 
- **HR-2022-1980-A:** Krav til kontrollerbar regning
- **HR-2023-93-A:** Avbryter utbedringsforsøk foreldelsesfristen? 
- **HR-2023-411-A:** Tilleggsvederlag for arbeidsgiveravgift 

01 Byggetidsdommen (HR-2022-1120-A)

Bakgrunn

- Dom fra Høyesterett 7. juni 2022 om den privatrettslige betydningen av frister i kontrakt som er for korte i forhold til byggherreforskriftens krav
- Parter: Veidekke Entreprenør AS mot Staten v/ Samferdselsdepartementet (SVV)
- Partshjelpere for Veidekke: Fellesforbundet, Norsk Arbeidsmandsforbund og EBA
- Del av ny E39 mellom Bergen og Os (åpnet 31. oktober 2022)
- Entreprisen omfattet bl.a. annet Lyshorntunnelen (2x 9,3 km)
- Saken gjaldt fire delfrister – "tunnel klar for elektro"
- Mellom 23 og 64 uker forsinkelse på delfristene → dagmulkt på kr 230 millioner



Problemstillingen

Veidekke: Den korte byggetiden er i strid med byggherreforskriften § 5 andre ledd bokstav c (i dag bokstav f)

Lagmannsretten:

- *"Lagmannsretten har etter dette etter en samlet vurdering under noe tvil kommet til at det ikke er satt av tilstrekkelig byggetid til Lyshorntunnelen, jf. byggherreforskriften § 5 annet ledd bokstav c"*
- Kontraktens frister ble likevel stående

Spørsmålet for Høyesterett: Er ulovlig korte frister bindende for entreprenøren?

- Konklusjonen: Fristene er bindende for entreprenøren selv om de er i strid med byggherreforskriften (dissens 4-1)

§ 5. Generelle plikter

Byggherren skal sørge for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Under planlegging og prosjektering skal byggherren særlig ivareta sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved

- a) de arkitektoniske, tekniske eller organisasjonsmessige valg som foretas
- b) å beskrive og ta hensyn til de risikoforholdene som har betydning for arbeidene som skal utføres
- c) at det avsettes tilstrekkelig tid til prosjektering og utførelse av de forskjellige arbeidsoperasjoner.

Under utførelsen av arbeidene skal byggherren ivareta hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø ved koordineringen av virksomhetenes arbeid på bygge- eller anleggsplassen.

Byggherren skal sikre at pliktene som er pålagt koordinatoren, de prosjekterende, arbeidsgiverne og enmannsbedriftene i denne forskriften blir gjennomført.

Flertallets vurdering

Veidekke (1): Tidsfristene er lovstridige og må derfor settes til side jf. NL-5-1-2

Høyesterett: Tidsfristene gjelder uansett mellom partene

- Ingen automatikk i at lovstrid får privatrettslig virkning
- Formålet med forskriften er å verne arbeidstakerne - ikke entreprenørens "økonomiske interesse"
- Arbeidstilsynet skal følge opp forskriften. Kan gi bøter og stanse arbeidet. Ikke relevant hvordan Arbeidstilsynet rent faktisk organiserer og fører tilsynet
- Ugyldighet vil kunne gi entreprenøren et insentiv til å ikke ta opp uforsvarlige forhold med Arbeidstilsynet
- Anbudsrettslige hensyn til forutsigbarhet og likebehandling tilsier at fristene ikke skal kunne settes til side

2 Art.

Alle Contracter som frivilligen giøris af dennem, der ere Myndige, og komne til deris Lavalder, være sig Kiøb, Sal, Gave, Mageskifte, Pant, Laan, Leje, Forpligter, Forløfter og andet ved hvad Navn det nævnis kand, som ikke er imod Loven, eller Ærbarhed, skulle holdis i alle deris Ord og Puncter, saasom de indgangne ere.

Flertallets vurdering

Veidekke (2): Entreprenøren har krav på fristforlengelse etter NS 8406 punkt 19.4 jf. 13.1

Høyesterett: Entreprenøren har ikke krav på fristforlengelse

- Entreprenøren skal utføre kontraktsarbeidet til de avtale frister (NS 8406 punkt 17)
- Entreprenøren kan nekte å utføre arbeid som er i strid med offentligrettslige krav (punkt 13.1), men bestemmelsen regulerer ikke hvem som har den økonomiske risikoen
- Byggherre har etter punkt 19.4 ikke risikoen for lovligheten av at den avtalte byggetiden er for kort. Denne risikoen ligger på entreprenøren (punkt 17)

13.1 Lover, offentlige forskrifter og vedtak

Begge parter skal overholde de lover, offentlige forskrifter og vedtak som gjelder for deres kontraktsforpliktelser og for forholdene på byggeplassen.

Entreprenøren har rett til å nekte å utføre arbeid som ville være i strid med offentligrettslige krav stilt i lov eller i medhold av lov.

17 Tidsfrister og samordning

Entreprenøren skal utføre kontraktarbeidet til de avtalte tidsfrister.

19.4 Entreprenørens krav ved svikt mv. ved byggherrens medvirkning

Hvis byggherrens leveranser eller annen medvirkning er forsinket eller svikter og dette påfører entreprenøren økte kostnader eller hindrer hans fremdrift, har entreprenøren krav på vederlagsjustering og fristforlengelse etter 22.1, 22.2, 22.3 og 22.5. Det samme gjelder hvis det inntreffer andre forhold som byggherren bærer risikoen for. Entreprenøren er forpliktet til å begrense og forebygge de økonomiske og fremdriftsmessige konsekvensene med rimelige midler.

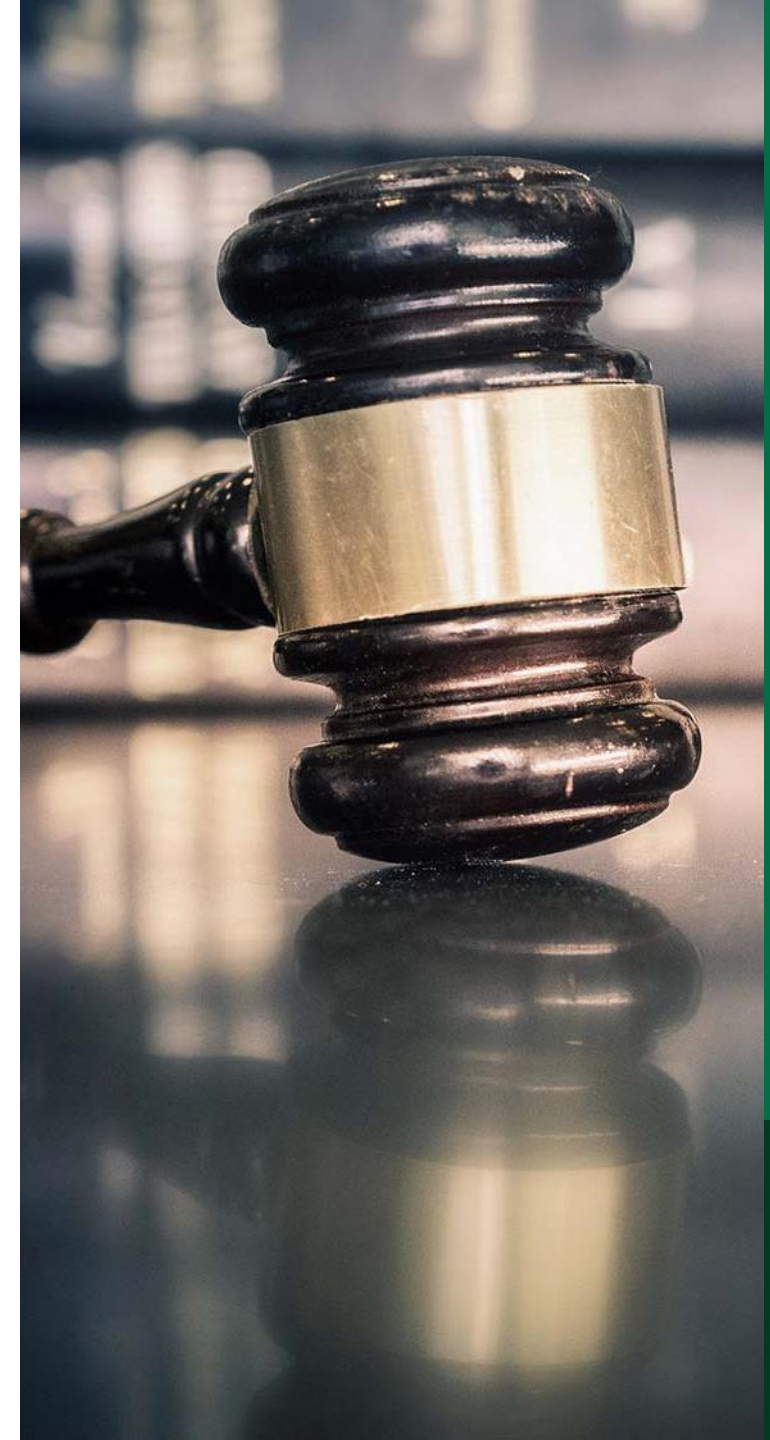
Flertallets vurdering

Veidekke (3): Byggherreforskriften er basert på et EU-direktiv. Effektivtetsprinsippet i EØS-avtalen gjør at byggherreforskriften må gis privatrettslig virkning

Høyesterett: EØS-avtalens krav er oppfylt, selv om en privatrettslig virkning kunne ha gjort direktivet *mer* effektivt

Veidekke (4): Avtalen må settes til side som ugyldig, jf. avtaleloven § 36 fordi det vil være "urimelig" å gjøre avtalen gjeldende

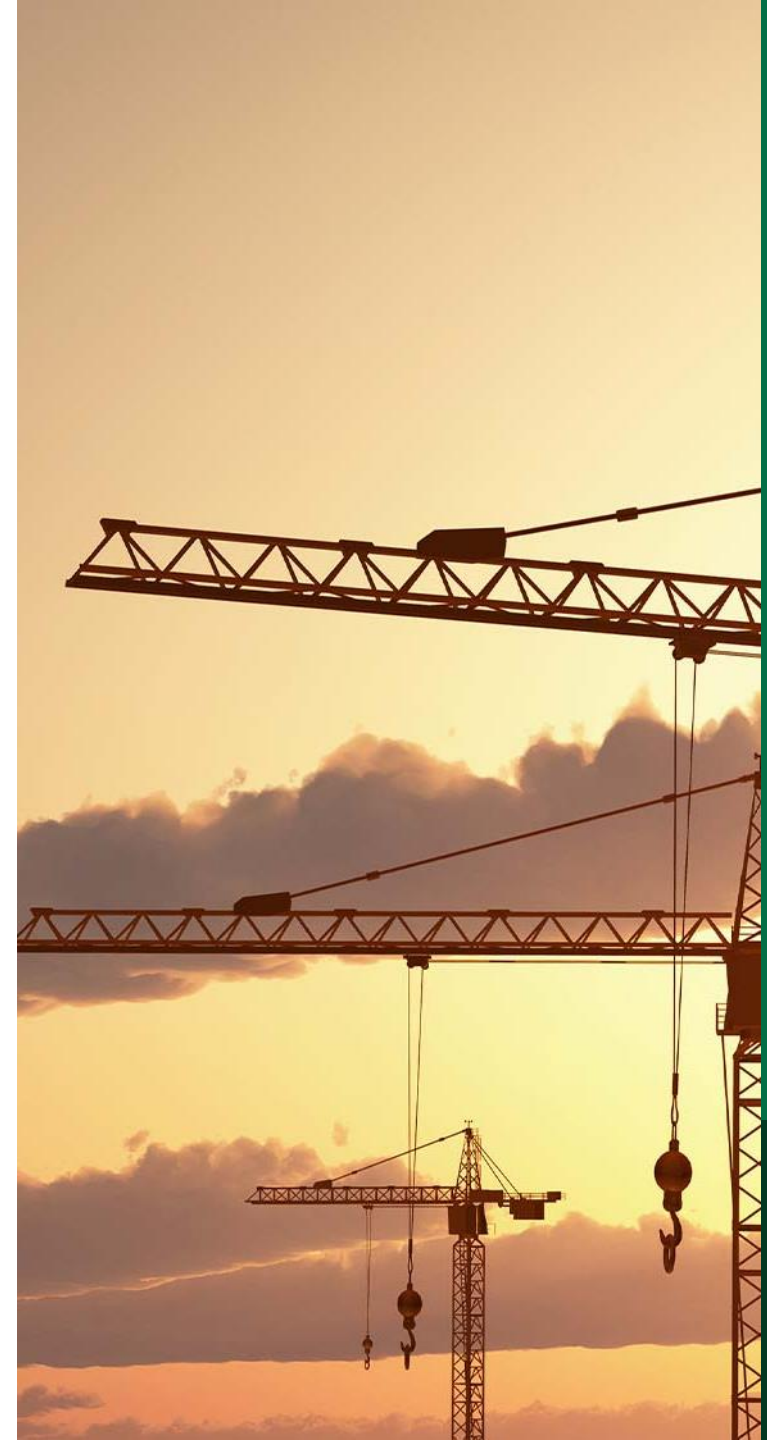
Høyesterett: Ikke rom for ugyldighet i et avtaleforhold som omfattende og detaljerte regulerer risikoen for fremdrift. Veidekke kjent med fristene før tilbudet ble inngitt



Mindretallets vurdering

Mindretallet i Høyesterett: Fristene må settes til side, jf. NL-5-1-2

- Byggherren har plikt til å avsette tilstrekkelig tid også i avtalene med entreprenørene
- Formålet er å unngå tidspress. Dagmulkt setter entreprenøren i krysspress mellom om å oppfylle forskriften og å oppfylle avtalen
- Forskriften skal verne arbeidstakerne – at en tilsidesettelse av fristene også kommer entreprenøren til gode er ingen avgjørende innvending
- Byggherren har ingen beskyttelsesverdig interesse i å få levert arbeidene tidligere enn forskriften krever. Byggherren skal ikke "honoreres" med dagmulkt for eget forskriftsbrudd
- At tolkningen kan være konfliktskapende er ingen avgjørende innvending



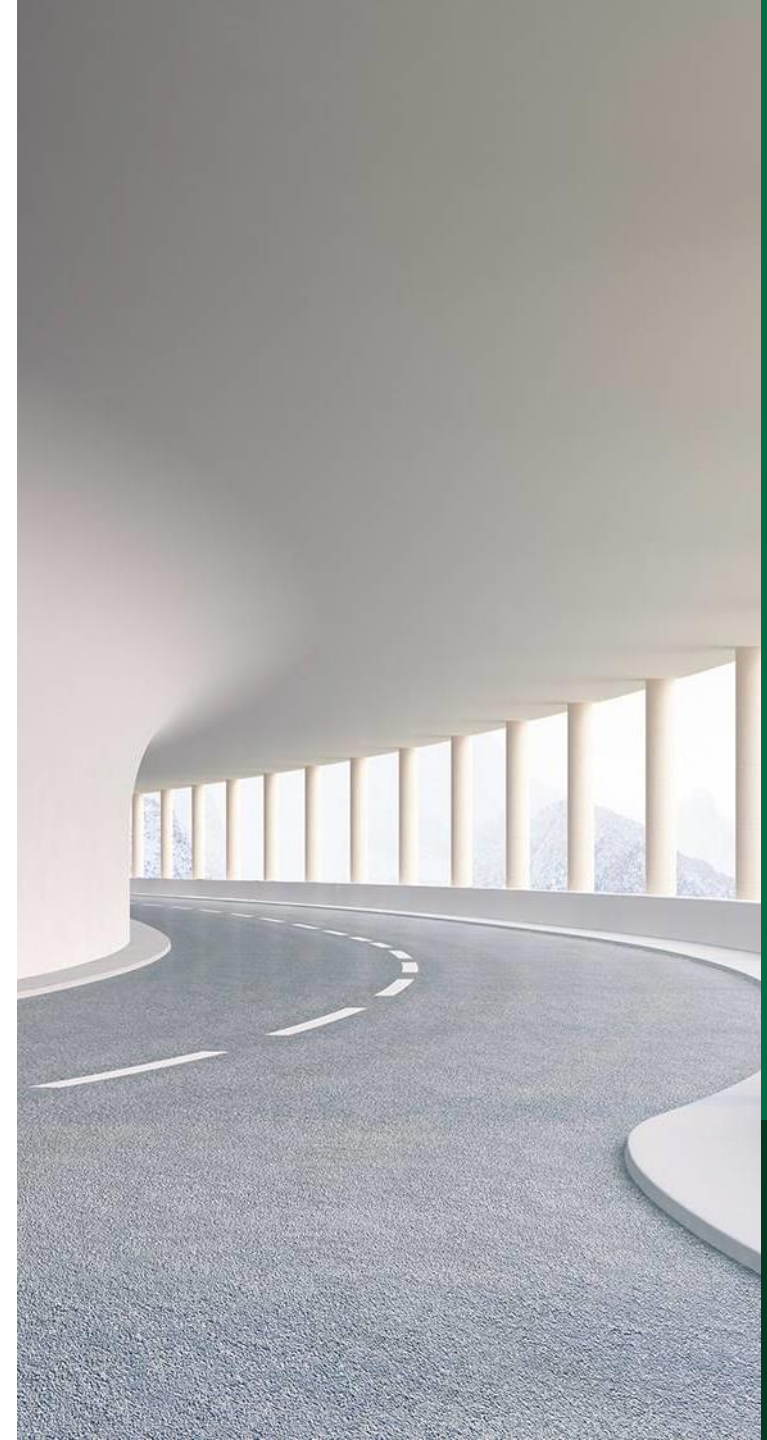
Refleksjoner

Mitt syn: Veidekke skulle hatt fristforlengelse etter NS 8406 punkt 19.4.

- Entreprenørens fremdrift hindres av "andre forhold som byggherren har risikoen for" (her: Byggherreforskriften)

Konsekvensene av dommen:

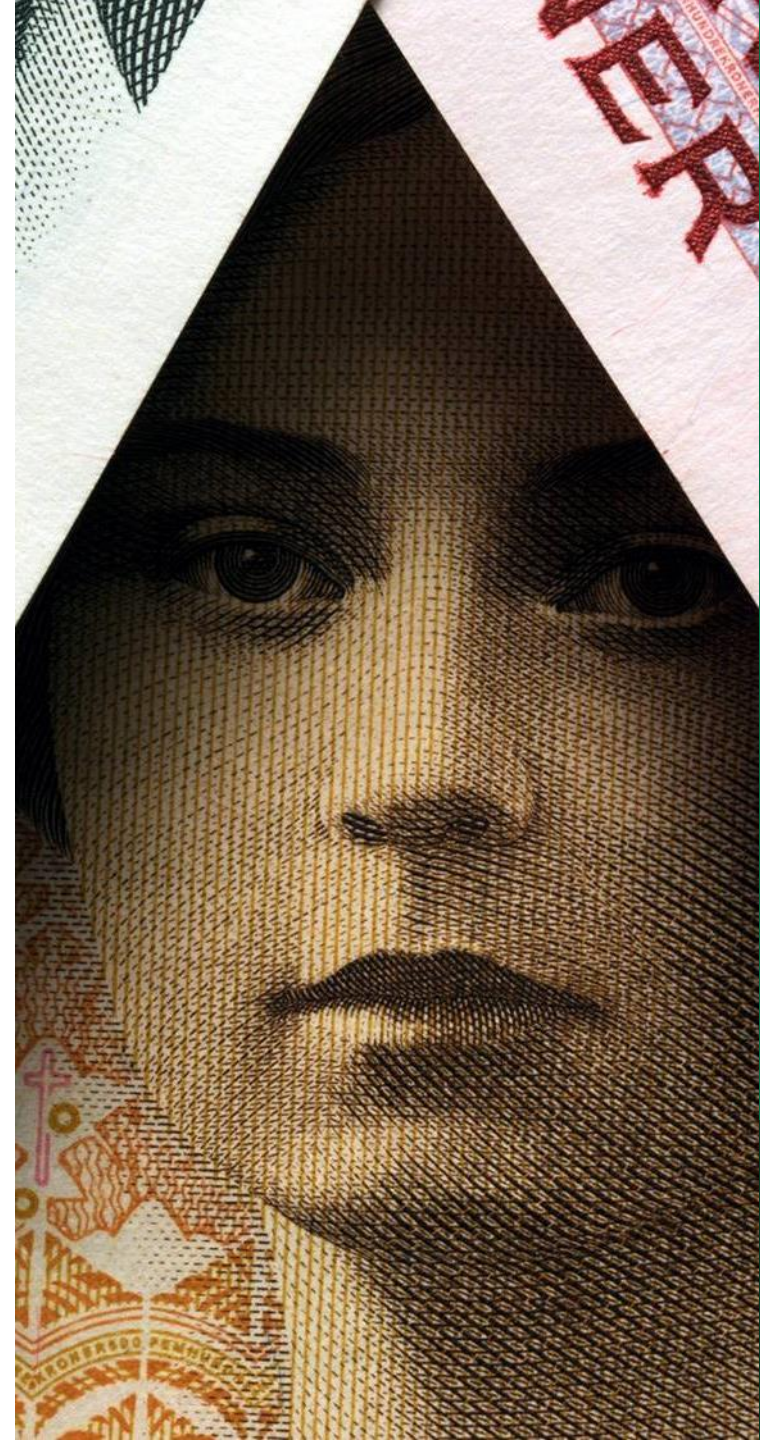
- Entreprenører må betale dagmulkt for manglende overholdelse av fremdriftsplaner som er i strid med offentligrettslig krav → svekkelse av arbeidstakervernet
- Entreprenører må vurdere om fremdriftsplanen er gjennomførbar før tilbud inngis. Hvis ikke:
 - Unnlate å delta
 - Ta forbehold (risikerer avvisning). Krav på erstatning?
 - Still spørsmål til konkurransegrunnlaget
 - Ta opp med Arbeidstilsynet. Hva vil konsekvensene av et påbud om stans være?



02 "Olga"-svindel (HR-2022-1752-A)

Bakgrunn

- Kjent svindelmetode å ringe antatt eldre kvinner (Olga, Kari osv.) og få dem til å oppgi passord og kode for BankID
 - Tilfellet i denne saken – bankkunde trodde svindler var bankens representant.
 - I løpet av 16 minutt oppga kunden passord, fødselsnummer og kode fra kodebrikke 9 ganger.
 - Tap på ca. kr 150 000



Regelverket

- Finansavtaleloven § 35 (3) tredje punktum:

"Dersom tapet skyldes at kunden forsettlig har unnlatt å oppfylle forpliktelsene etter § 34 første ledd, skal kunden bære hele tapet."

- Finansavtaleloven § 34 (1) første punktum:

"En kunde som har rett til å bruke et betalingsinstrument, skal bruke det i samsvar med vilkårene for utstedelse og bruk, og skal herunder ta alle rimelige forholdsregler for å beskytte de personlige sikkerhetsanordningene knyttet til betalingsinstrumentet så snart instrumentet er mottatt."

- BankID-avtalen pkt. 9:

"Passord, personlige koder og andre sikkerhetsprosedyrer må ikke røpes for noen, heller ikke overfor politiet, Banken eller husstandsmedlemmer."



Hovedproblemstilling

- Enighet om at det forelå minimum grov uaktsomhet (kr 12 000), men var vilkårene for forsett oppfylt?
- Bankens syn: Ja – forsett omfatter kun bevissthet om
 - Den angitte handling
 - Rettsvillfarelse om plikt kan frita om den er unnskyldelig
- Kundens syn: Nei – forsett omfatter bevissthet om
 - Den angitte handling
 - At det foreligger pliktbrudd (bevissthet om plikten)
 - Følgene av pliktbruddet (tapspotensialet) – må forstå at pliktbruddet innebærer nærliggende fare for misbruk



Kort om forsettsbegrepet i kontraktsretten for øvrig

- Forsettbegrepet brukt i flere standardkontrakter, kontraktslovgivningen (og individuelle kontrakter)
 - Eks. NS 8405 pkt. 36.5 siste ledd – ansvarsbegrensninger ved mangler tilsidesettes, dersom mangelen har "sin årsak i forsett".
- Få kilder på hva forsettbegrepet egentlig dekker innen kontraktsretten:
 - Innebærer klart nok et bevissthetselement om de faktiske forhold (selve handlingen)
 - Krav om bevissthet også om at det er et *plikt-/kontraktsbrudd*? Må forsettet også omfatte følgene (tapet)?
- Delte synspunkt i teorien.



Høyesteretts vurdering

- Gjennomgår en rekke kilder:
 - Uklar ordlyd i § 35, men taler mest for at *"forsettet også må omfatte pliktbrottet"* (34)
 - Lovbestemmelsens formål og systematikk (skyldgrad vs. beløpsgrenser) – fullt ansvar forutsetter "svært klanderverdig" opptreden
 - Uklare og motstridende uttalelser i forarbeidene til ny lov
 - Ingen rettspraksis om forsettsvilkåret
 - FinKN-praksis konsistent i saker med angivelig bankansatt som ringer (forsettvilkår ikke oppfylt)
 - Juridisk litteratur (Kjørven m.fl. og Hagstrøm)

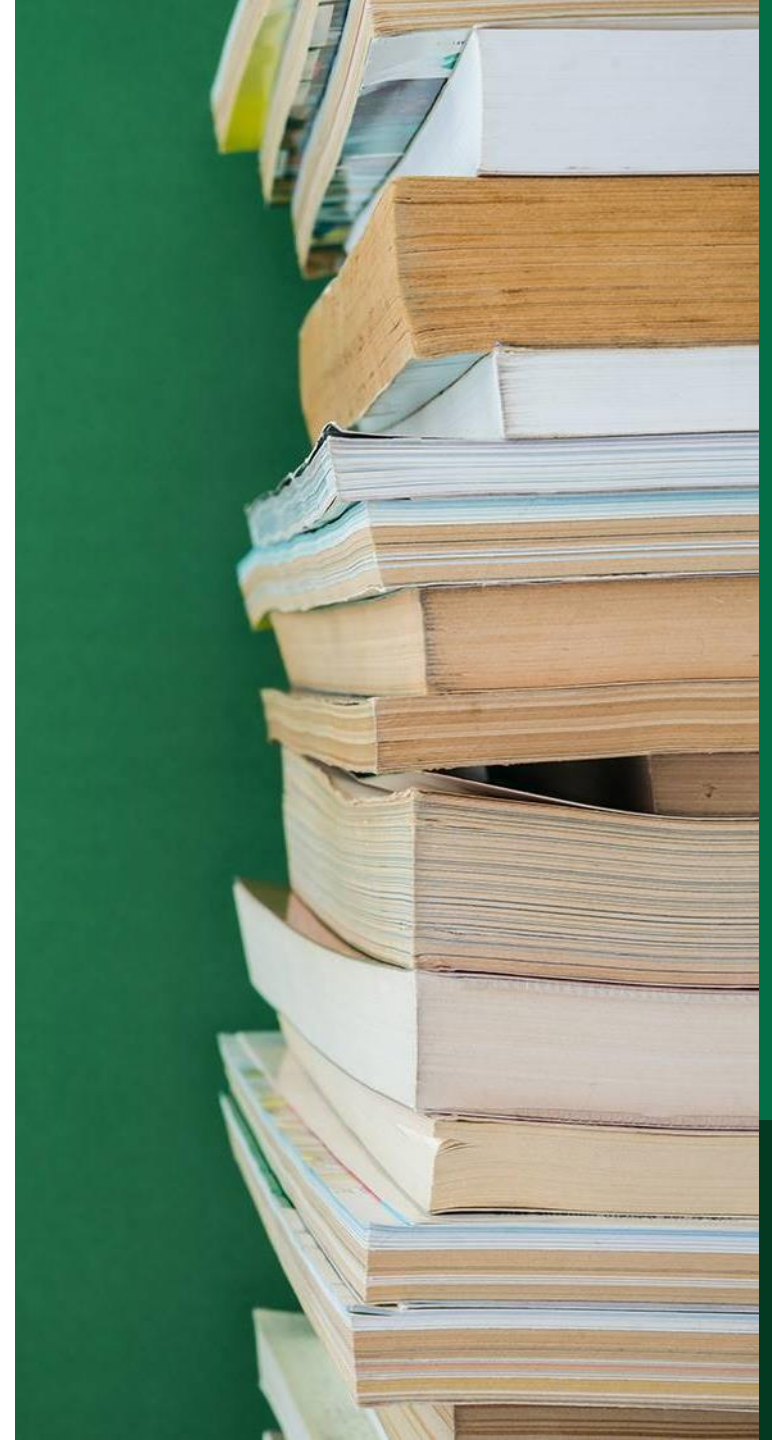
- Konklusjon:

"Ut frå ordlyden i og oppbygginga av finansavtalelova § 35 tredje ledd, meiner eg etter dette at det krevst at kunden må ha vore medviten om pliktbrottet for å kunne bli ramma av § 35 tredje ledd tredje punktum." (50)



Refleksjoner

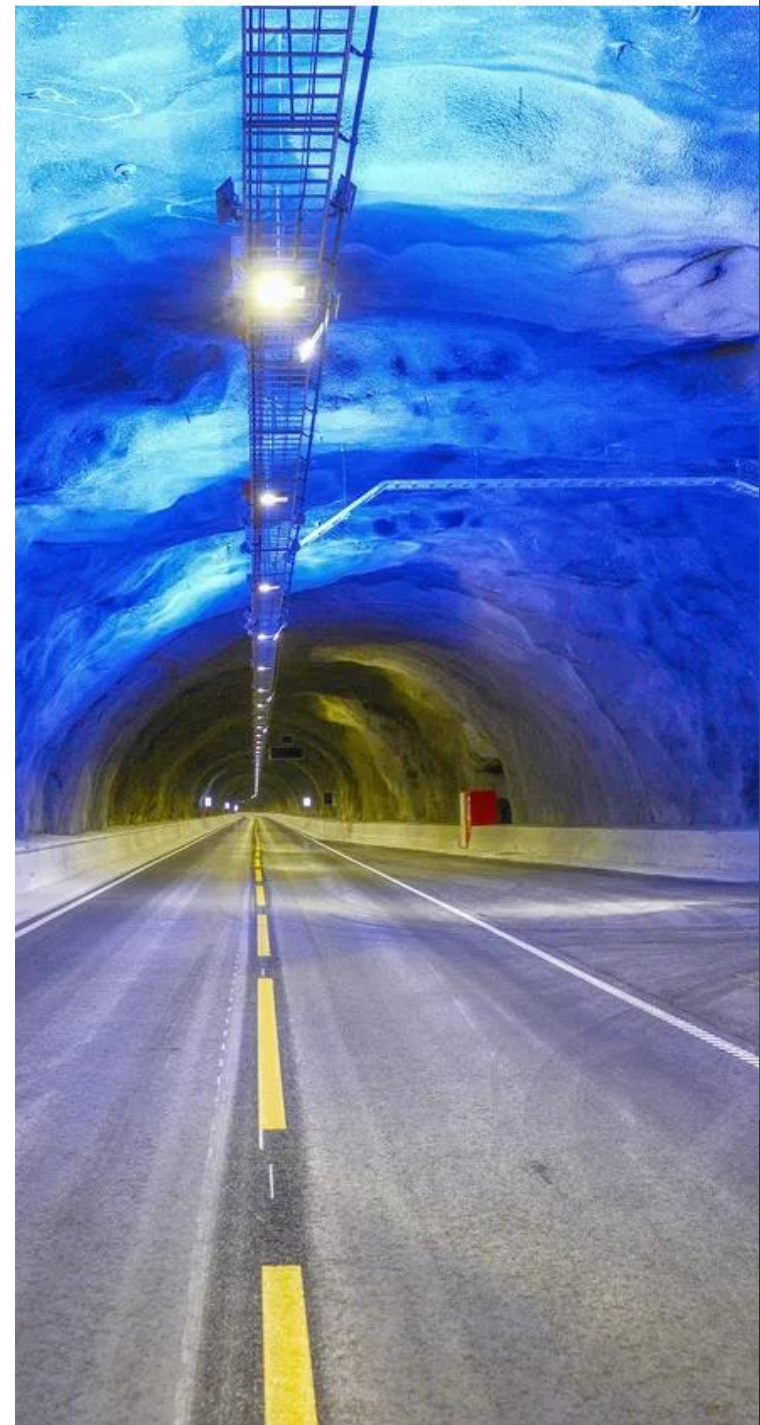
- Viktig avklaring for *gamle* finansavtalelov – ikke helt klart hvilken betydning den har for ny lov.
 - Kjørven legger til grunn at nye finansavtaleloven må tolkes likt.
- Betydning for tolkning av forsettsbegrepet i kontraktsretten mer generelt?
 - Trolig – så langt svært få kilder om dette på kontraktsrettens område. Men usikkert i hvilken utstrekning.
 - Skal den kontraktspart som ikke er sine kontraktsforpliktelser bevisst, "belønnes"? Mulig mindre grunn til å vektlegge (tungt) i avtaler mellom profesjonelle parter?



03 Tilleggsvederlag for arbeidsgiveravgift (HR-2023-411-A)

Prosjektet

- Kontrakt om bygging av ny E6 i Troms. I hovedsak "Nordnestunnelen" (5740 meter)
- Parter Statens Vegvesen og Marti Nordnes DA (m/ partshjelp fra MEF)
- Utførelsesentreprise etter NS 8406
- Kontraktssum MNOK 536
- Krav i sluttoppgjøret på MNOK 830
- To problemstillinger for Høyesterett
 - 1) Om entreprenøren kan kreve tilleggsvederlag for endret arbeidsgiveravgift
 - 2) Hvordan mva. skal håndteres ved tilbakeholdt dagmulkt i entreprenørens vederlag



Arbeidsgiveravgift

Bakgrunn

- Kålfjord kommune: 0 % arbeidsgiveravgift
- Marti leide arbeidskraft fra Tucon – registrert i Bærum
- Bærum kommune: 14,1 % arbeidsgiveravgift
- Da kontrakten ble inngått var det unntak for "ambulerende virksomhet" – når hoveddelen av arbeidet utføres i en annen sone enn der virksomheten er registrert
- Kimek-dommen (EFTA, 2015) opphevet unntaket for ambulerende virksomhet: Tucon ble pålagt 14,1% arbeidsgiveravgift
- Tucons merkostnader (kr 5 millioner) ble dekket av Marti som igjen krevde beløpet dekket av SVV



Statens vegvesen



Marti Norge



Problemstillingen

Hadde entreprenøren krav på tilleggsvederlag?

Marti:

- To aktuelle grunnlag
- Arbeidsgiveravgiften er en "avgift" som entreprenøren etter kontrakten skal betale (NS 8406 pkt. 23.1)
- Opphevelsen av unntaket for ambulerende virksomhet er en endret "forutsetning" (C2 pkt. 18)

SVV:

- Arbeidsgiveravgiften er en skatt som inngår i indeksreguleringen i NS 8406 punkt 23.1 (1) ikke særregelen i (4) om kompensasjon "krone for krone"
- Det var Tucon som var forpliktet til å betale arbeidsgiveravgiften – ikke Marti.

NS 8406 pkt. 23.1

23.1 Indeksregulering. Endring av offentlige gebyrer og avgifter

Er ikke annet avtalt, reguleres kontraktssummen etter bestemmelsene i NS 3405 – Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m.m., - totalindeksmetoden – med én kalendermåned som avregningsperiode.

Dette gjelder også regningsarbeider og tilleggsarbeider som skal utføres etter kontraktens enhetspriser.

Dersom tilbud gis under utførelsen, skal prisene i slike tilbud ikke prisreguleres med mindre annet avtales.

Endres offentlige gebyrer og avgifter som entreprenøren etter kontrakten skal betale etter at entreprenøren inngav sitt tilbud, skal vederlaget justeres som følge av endringen uten tillagt merverdiavgift eller påslag for indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

Spesielle kontraktsbetingelser, C2 pkt. 18

Kontrakten er basert på de offentlige bestemmelser (påbud, forbud o.l.) som var kunngjort 14 dager før tilbudsfristen og der dato for ikrafttredelse fremgår av kunngjøringen. Endringer av slike forutsetninger, som ikke dekkes av annen indeksregulering, gir partene rett til regulering av kontraktssum

Høyesteretts vurdering

- Formålsbetraktninger tilsier at den samme avgiftsøkningen ikke kompenseres både av indeksregulering og direkte regulering:
 - Avgjørende om avgiften "etter sin art" omfattes av indeksen – typisk generelle avgifter
 - Tilknytningsvilkåret "etter kontrakten" tilsier at fjerde ledd ikke omfatter generelle avgifter
 - At bortfall av særregelen, i motsetning til generelle endringer i satsene, ville ha små/ingen betydning for indeksen hadde ikke avgjørende vekt – selv om det slår urimelig ut for Marti

"Det ligger imidlertid i indeksregulerings natur at det typisk vil være større eller mindre avvik mellom det som blir kompensert og den ekstraavgiften entreprenøren rent faktisk blir påført"

NS 8406 pkt. 23.1

23.1 Indeksregulering. Endring av offentlige gebyrer og avgifter

Er ikke annet avtalt, reguleres kontraktssummen etter bestemmelsene i NS 3405 – Bestemmelser om regulering av kontraktssum for bygg og anlegg på grunn av endringer i lønninger, priser, sosiale utgifter m.m., - totalindeksmetoden – med én kalendermåned som avregningsperiode.

Dette gjelder også regningsarbeider og tilleggsarbeider som skal utføres etter kontraktens enhetspriser.

Dersom tilbud gis under utførelsen, skal prisene i slike tilbud ikke prisreguleres med mindre annet avtales.

Endres offentlige gebyrer og avgifter som entreprenøren etter kontrakten skal betale etter at entreprenøren inngav sitt tilbud, skal vederlaget justeres som følge av endringen uten tillagt merverdiavgift eller påslag for indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

Høyesteretts vurdering

- Ingen endret "forutsetning" mellom Marti og Statens vegvesen
 - Avtalen mellom Marti og Tucon ga ikke Tucon rett til å øke sitt vederlag ved endring i avgiftsreglene.
 - Marti valgte etter dialog med Tucon å dekke den økte avgiften, for deretter å fremme kravet mot Statens vegvesen.

Spesielle kontraktsbetingelser, C2 pkt. 18

Kontrakten er basert på de offentlige bestemmelser (påbud, forbud o.l.) som var kunngjort 14 dager før tilbudsfristen og der dato for ikrafttredelse fremgår av kunngjøringen. Endringer av slike forutsetninger, som ikke dekkes av annen indeksregulering, gir partene rett til regulering av kontraktssum

Refleksjoner

- En "streng" dom mot entreprenøren i dette konkrete tilfellet
- Høyesterett vektlegger systembetrakninger og praktikable regler (?)
 - Fortsatt utfordrende å trekke grensen mellom avgifter som skal behandles etter første ledd og fjerde ledd
- Underbygger at det er vanskelig å vinne frem med prisregulering av "rimelighetshensyn" – uttrykk for en restriktiv holdning



Mva. og dagmulkt

- Marti hadde underveis fakturert avdrag med tillegg av mva.
- Pga. forsinkelse begynte etter hvert SVV å tilbakeholde vederlag tilsvarende dagmulkten med tillegg av mva.
 - Dagmulkt: MNOK 54
 - Tilbakehold: MNOK 67
- SVVs resonnement: Dagmulkt innebærer en reduksjon i entreprenørens vederlag før mva. (tilsvarende et prisavslag)
- Primært spørsmål om likviditet, forsinkelsesrenter (på MNOK 13) og mva.-belastning for byggherrer uten fradragsrett.

Vederlag eks. mva.	80
Mva	20
Dagmulkt	(10)
Byggherre skal betale	90

Vederlag eks. mva.	80
Dagmulkt	(10)
Mva	17,5
Byggherre skal betale	87,5

Partenes anførsler

SVV:

- Dagmulkt utgjør en avtalt reduksjon i entreprenørens vederlag – skal ikke faktureres mva.

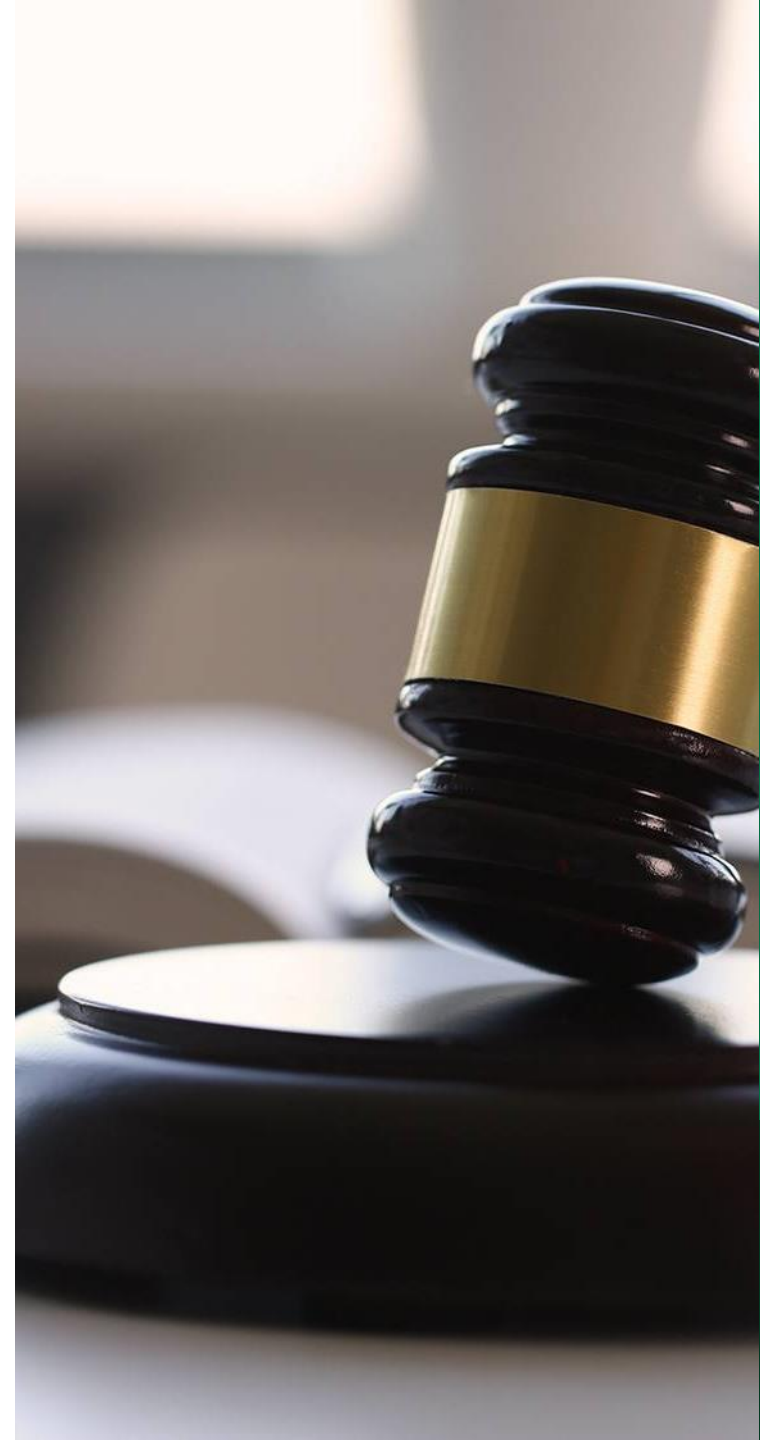
Marti:

- Dagmulkt ikke en reduksjon i vederlaget, men en erstatning som betales SVV
- Ikke grunnlag for å tilbakeholde mer enn selve dagmulksbeløpet - den avgiftsmessige behandlingen ikke avgjørende for hva Marti hadde rett til å fakturere



Høyesteretts vurdering

- Langvarig avgiftspraksis om at konvensjonalbøter kan anses som en reduksjon i vederlaget, jf. brev fra Finansdepartementet 8. januar 1976:
 - «(...) innholdet og formålet med konvensjonsbøter kan variere, og at det ofte kan være like naturlig å anse en avtale om konvensjonalbot som en avtale om reduksjon av vederlaget som følge av forsinket levering».
- Konklusjon: SVV kunne tilbakeholde dagmulkt + mva.
- Hva med forbrukerentreprisene?



04 Avbryter entreprenørens utbedringsforsøk foreldelsesfristen? (HR-2023-93-A)

Bakgrunn

- Totalentreprise om oppføring av 19 "seniorleiligheter" i Eidsvoll fordelt på fire etasjer.
- Mangler i form av "varmesmitte" mellom etasjer
 - Først antatt feil på varmeanlegg, men årsak viste seg senere å være manglende isolasjon i etasjeskiller.
- Entreprenøren utførte flere utbedringsforsøk på varmeanlegget.
- Byggherre fremmet senere erstatningskrav mot entreprenøren pga. påstått grov uaktsomhet.
- Entreprenøren anførte at erstatningskravet var foreldet:
 - Bygget overlevert september 2014 - første reklamasjonen vinteren 2014/2015
 - Stevning mot entreprenøren først februar 2020



Sakens problemstilling

- Løpende foreldelsesfrist avbrytes dersom skyldneren erkjenner forpliktelsen, jf. fl. § 14.
- Spørsmål om foreldelsesfristen for *erstatningskravet* var avbrutt gjennom entreprenørens utbedringsforsøk, jf. fl. § 14.

Foreldelsesloven § 14:

Foreldelse avbrytes når skyldneren overfor fordringshaveren uttrykkelig eller ved sin handlemåte erkjenner forpliktelsen, så som ved løfte om betaling eller ved å betale rente.

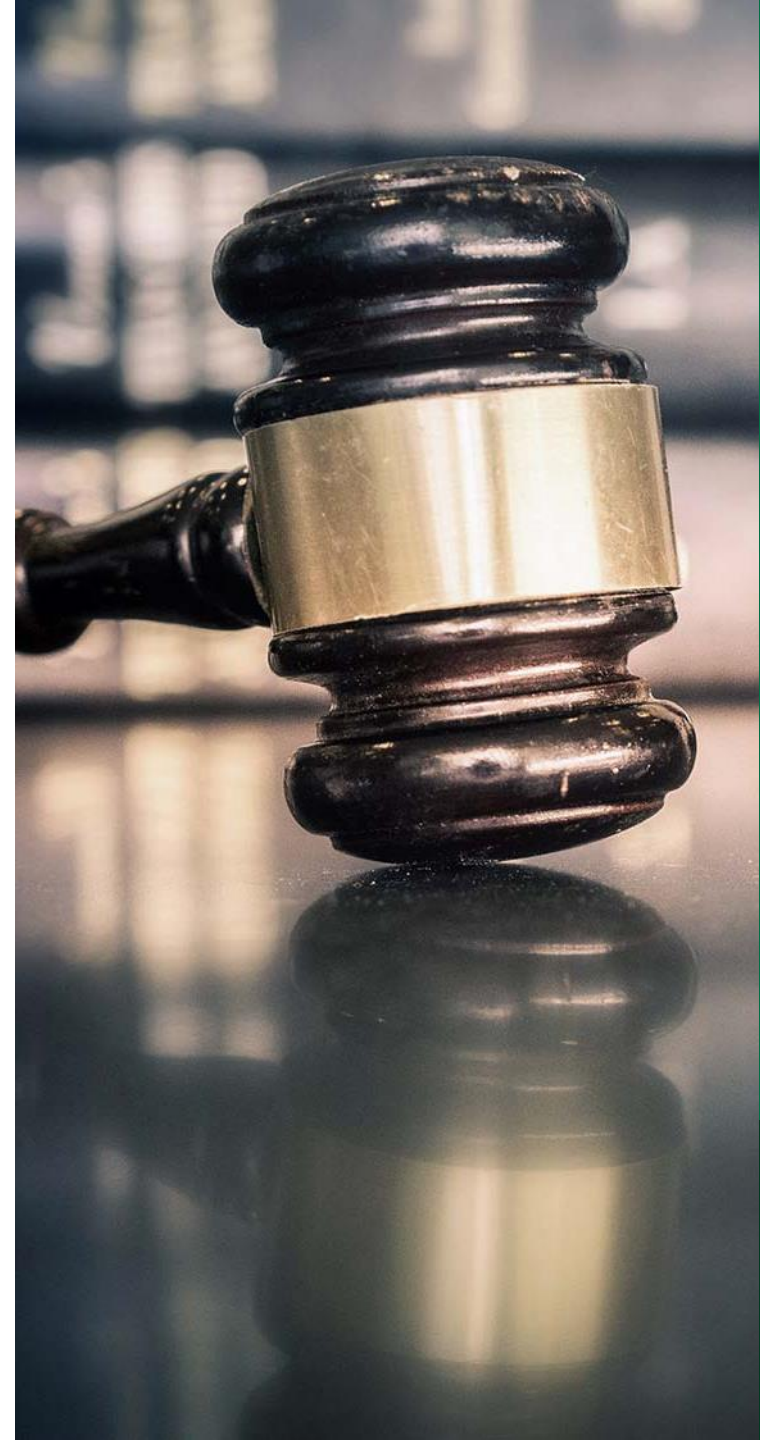


Høyesteretts vurdering

Utgangspunktet:

"Forpliktelsen kan med andre ord erkjennes både uttrykkelig og ved skyldnerens handlemåte" (38)

"Hvorvidt det foreligger en fristavbrytende erkjennelse, vil etter dette bero på en nærmere tolkning av skyldnerens utsagn og handlemåte. Avgjørende er om skyldneren «positivt og noenlunde klart» må anses å ha erkjent forpliktelsen. Det er ikke tilstrekkelig at skyldnerens handlemåte gir fordringshaveren rimelig grunn til å unnlate å ta fristavbrytende skritt. Det kreves at skyldnerens opptreden objektivt sett oppfattes som en erkjennelse." (42)



Nærmere om utbedring som erkjennelse

Viser til Rt-2013-865 (bruktbil):

"Normalt vil spørsmålet om anvendelse av tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 ikke komme på spissen når en selger har påtatt seg å utbedre en mangel. Dette vil, om det ikke er konkrete holdepunkter for en annen forståelse av selgers handlemåte, måtte sees som en erkjennelse av kravet" (44)

- Løser ikke hvorvidt foreldelsesfrist for *erstatningskrav* avbrytes.
- Utbedring kan også skyldes i godvilje, minnelig løsning eller utslag av "hoppeplikt"
- Ikke krav at fordringens art og omfang er tilstrekkelig klarlagt – men vil kunne inngå som moment i vurderingen.

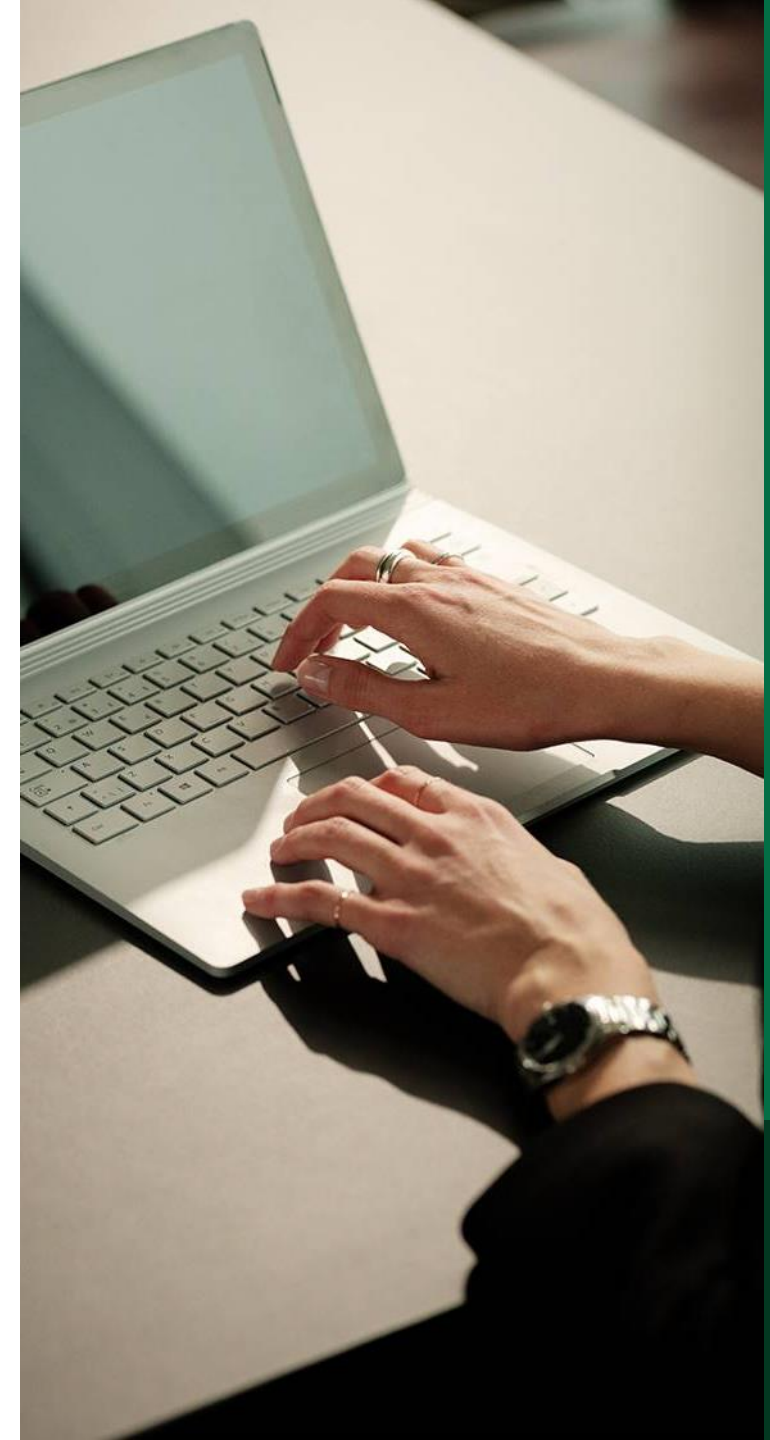
- *Rekkevidden* av en erkjennelse – hva som er erkjent – beror på en tolkning av skyldnerens opptreden:

- Rt-2006-781: erkjennelse av plikt til å slette grunnboksheftelse "kvalitativt klart forskjellig" fra erkjennelse av erstatningskrav
- Rt-2007-1236: Selgerens reparasjon av mangler ved en vifte, innebar ikke erkjennelse av *annen* latent mangel som senere medførte brann.

"Av dette følger at selv om leverandøren gjennom utbedringer anses å ha erkjent en mangel, så har leverandøren derved ikke uten videre erkjent andre tilgrensende mangler, og heller ikke erstatningskrav som måtte oppstå som en følge av mangelen" (51)

Høyesteretts konkrete vurdering

- Høyesteretts flertall (3) mente at entreprenøren ikke positivt og noenlunde klart verken i ord eller handling hadde erkjent erstatningskravet.
 - Entreprenørens "ord og handlinger" gjaldt hele veien utbedringsansvar (for varmeanlegget) – ikke erstatningsansvar (for manglende etasjeskiller).
 - Erstatningsansvar forutsatte at flere vilkår var oppfylt, samt at det forelå grov uaktsomhet hos entreprenøren.
- Mindretallet (2) var hovedsakelig enig i flertallets redegjørelse for de rettslige utgangspunktene, men mente at Høyesterett ikke hadde tilstrekkelig grunnlag til å foreta konkrete vurderingen



Refleksjoner

- Klargjør hva som skal til for at foreldelsesfristen for mangelskrav avbrytes ved "erkjennelse".
- Utbedrer selger/entreprenør en mangel mens foreldelsesfristen nærmer seg, bør man likevel sikre fristforlengelse eller ta fristavbrytende skritt for andre mangelskrav



05 Erstatningskrav for brudd på god meglerskikk (HR-2022-1316-A)

Bakgrunn

- Sak mellom budgiver/boligkjøper (støttet av Forbrukerrådet) og eiendomsmegler/ansvarsforsikringsselskap
- Budrunden
 - 11.14: Budgiver A inngir bud – akseptfrist kl. 12.00
 - 11.47: Lukket bud fra budgiver B
 - 11.49: Selger aksepterer budet fra budgiver A
 - 11.59: Megler ringer A, men unnlater å videreformidle aksepten
 - 12.02: Nytt bud fra budgiver B
 - Videre budrunde
 - 12.32: Selger aksepterer nytt bud fra A – kr 150 000 høyere enn tidligere bud

Vi aksepterer budet på 4 350 000 og takker nei til det hemmelige budet på 4 400 000. Overtakelse tidligst 25. april, men kommer gjerne til enighet med kjøper om passende tidspunkt for begge parter.



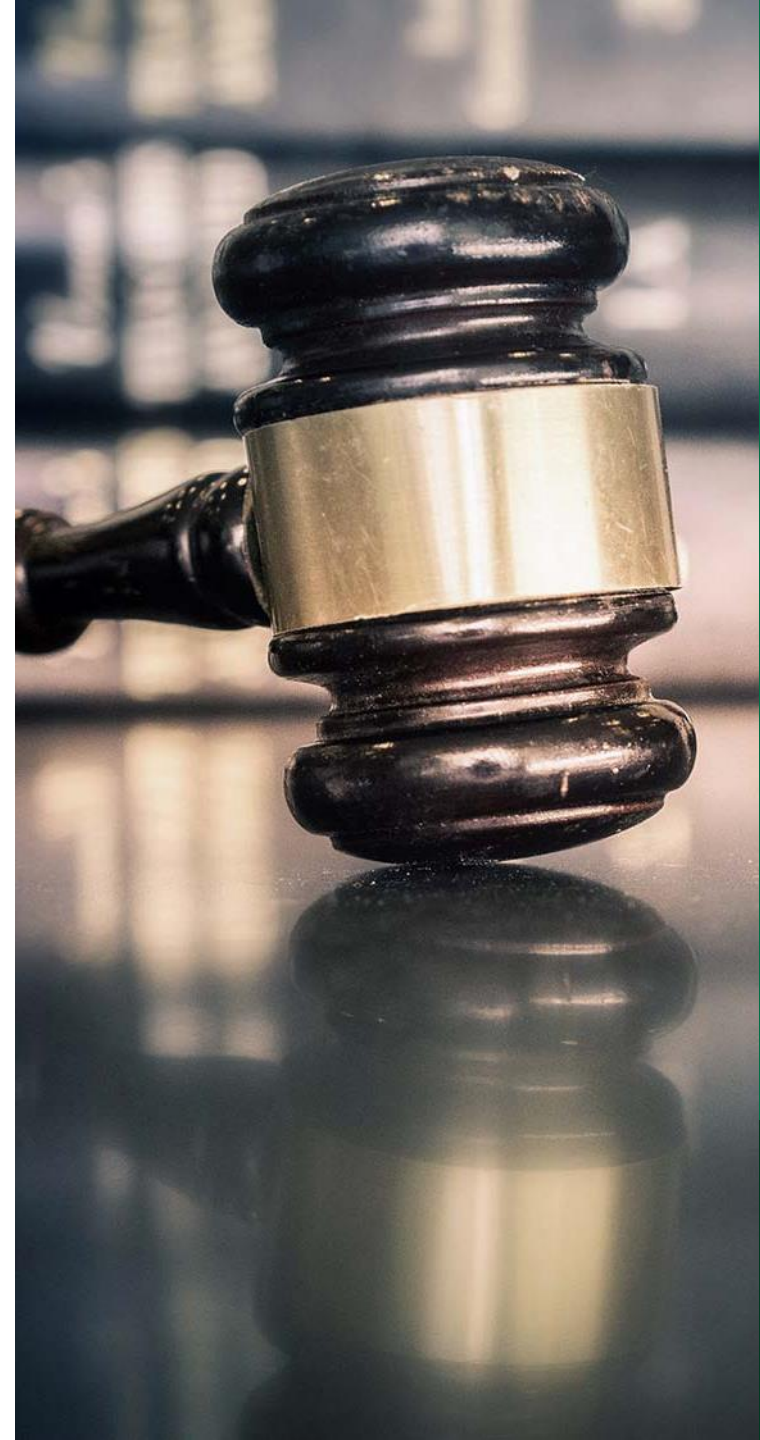
Høyesteretts vurdering

Problemstillingen:

- Var det uaktsomt av eiendomsmegler – *overfor budgiver* - å ikke videreformidle aksepten innen akseptfristen?

Høyesteretts vurdering:

- Megler var erstatningsansvarlig
- Streng aktsomhetsnorm for profesjonsutøvere. Sentralt om megler har opptrådt i samsvar med "god meglerskikk" (eiendomsmeglingsloven § 6-3)
- Megler er en "mellommann" som plikter å dra omsorg for begge parter interesser og sikre forsvarlig avvikling av budrunden
- Ingen interessekonflikthet mellom selger og kjøper i at aksept skal videreformidles – selv om selger senere oppnådde høyere pris
- Ønskelig å unngå behov for direktekontakt mellom partene eller at hver av partene må engasjere egen megler



06 Opplysningsplikt om straffedømt nabo? (HR-2022-1322-A)

Bakgrunn

- Kjøperne (barnefamilie) av et hus hevet kjøpet kort tid etter avtaleinngåelsen, da de ble klar over at naboen var straffedømt for seksualforbrytelser.
 - Selgerne opplyste ikke om at naboen var straffedømt (selv om de var klare over det).
 - I salgsprospektet fremgikk det at området var anbefalt for barnefamilier.
- Selgerne måtte gjennomføre et dekningssalg pga. heving, som endte med et tap på ca. MNOK 1.
 - Selgerne hevdet at hevingen var urettmessig og krevde erstatning for tapet etter dekningssalget fra opprinnelige kjøpere.



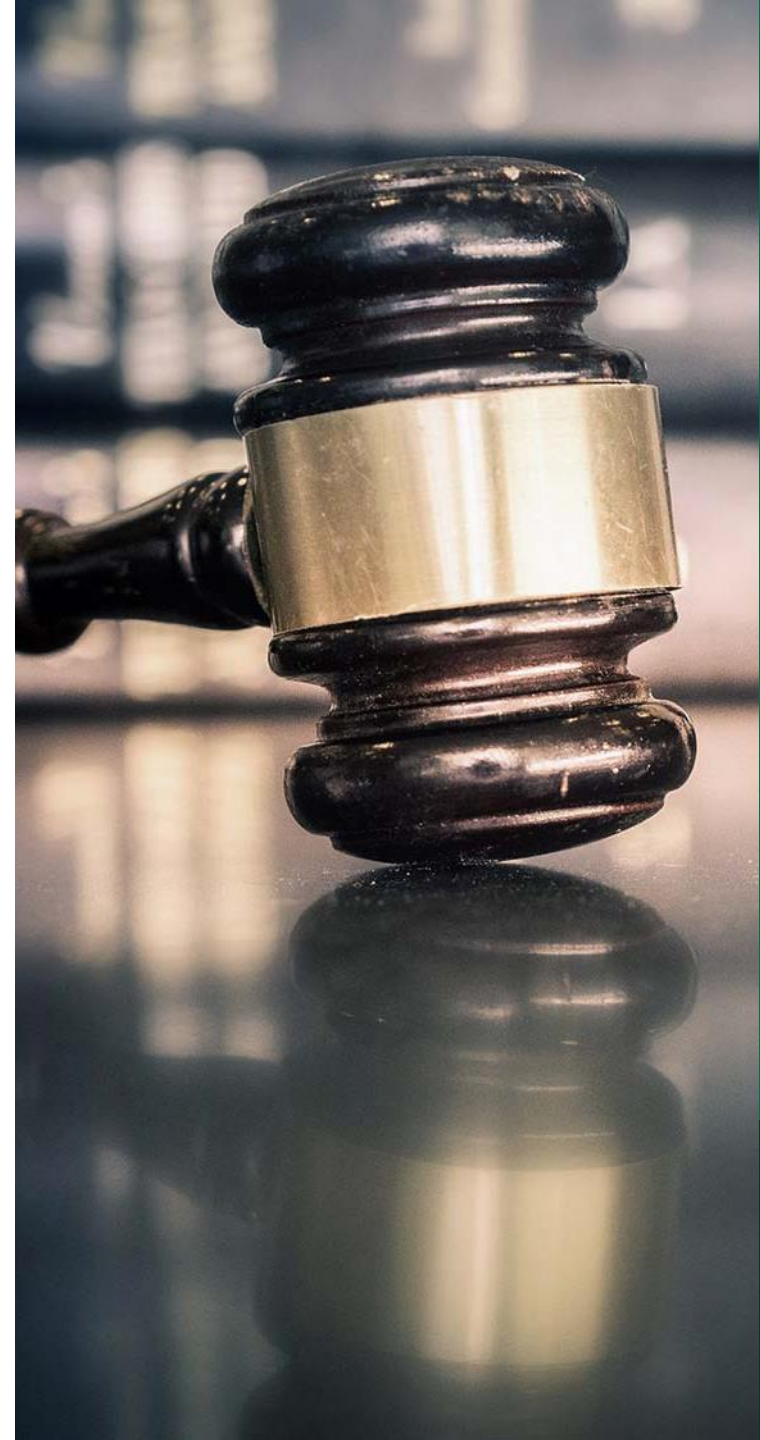
Hovedproblemstillinger

- Mangel at selgeren hadde unnlatt å opplyse om at naboen var straffedømt (misligholdt opplysningsplikt)?
- Mangel at boligen var markedsført med å ligge i et familievennlig område (uriktige opplysninger)?



Høyesteretts vurdering

- Avhl. § 3-7: Opplysningsplikt om *"omstende ved eigheten som seljaren kjente eller burde kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få"*
 - "omstende": kan omfatte konkrete naboforhold.
 - "grunn til å rekne med å få": Ikke rent subjektive ønsker, men objektive kriterier.
 - Snakk om svært sensitive personopplysninger, men private likevel ikke underlagt taushetsplikt.
- Må kreves noe *mer* enn bare kunnskap – forholdene må ha en faktisk og reell innvirkning på den aktuelle boligen eller dens tilknyttede personer.
 - Høyesterett mente dette ikke var tilfellet i saken – unnlatte opplysninger utgjorde dermed ikke mangel.
- Heller ikke gitt uriktige opplysninger når anbefalt for barnefamilier.



Kommende avgjørelser

Kommende avgjørelser

- 1) Entreprise. Om adgangen til forsering i NS 8417
 - Ankeforhandling avholdt. Dom ventes om kort tid.
- 2) Entreprise/søksmålsfrister. Om forliksklage er tilstrekkelig for å avbryte søksmålsfristen i NS 8407
 - Ankeforhandling denne uken.
- 3) Forbrukerentreprise. Om det skal foretas en samordning mellom erstatning for tapt verdistigning og forsinkelsesrenter.
 - Berammet 15. august 2023.



C

Ny litteratur

Litteratur

- Tørum, Amund Bjøranger: *Reassuransekontrakter* (2022)
- Simonsen, Lasse: *Avtaler om bygging og kjøp av ny bolig – bustadoppføringslova* (2022)
- Hauge, Hilde: *Håndverkertjenesteloven Lovkommentar* (2022)
- Elvevold, Lisa Mattea: *Om avtaletolkningens vesen* (2023)
- Bruserud, Herman: *Kjøpsrett* 3. utg. (tilgjengelig mai 2023)



Takk for oss!



Hans Augun
Parmann

Partner
hapa@wiersholm.no
M: +47 97 17 33 86



Siv Snipsøyr

Senior Associate
sisn@wiersholm.no
M:+47 41 23 16 22