

BOLIGLEIETAKERS ERSTATNINGSANSVAR I LEIETIDEN

Kandidatnummer: 404
Veileder: Gert-Fredrik Malt
Leveringsfrist: 25. april 2006

Til sammen 16174 ord

27.04.2006

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Tema - generelt	1
1.2	Tema - spesielt	1
1.3	Oppgavens struktur og disposisjon	2
1.4	Avgrensning	4
1.4.1	Den gamle husleieloven	4
1.4.2	Næringslokale	4
1.4.3	Borettslag	4
1.4.4	Obligasjonsleilighet	5
1.4.5	Skade på person	5
1.5	Rettskildebildet	5
1.5.1	Lovtekst	5
1.5.2	Den konkrete avtalen	6
1.5.3	Forarbeider	6
1.5.4	Rettspraksis	6
1.5.5	Andre rettsavgjørelser (HTU)	7
1.5.6	Avtalepraksis	7
1.5.7	Juridisk teori	7
1.5.8	Reelle hensyn	8
<u>2</u>	<u>ALMINNELIG ERSTATNINGSRETT VS. ERSTATNING I KONTRAKT</u>	<u>8</u>
2.1	Hvorfor sammenlikne?	8
2.2	Skillet alminnelig erstatningsrett og spesiell erstatningsrett (kontrakterstatningsrett)	8
2.3	Skadetyperne er ulike	9
2.4	Forskjellig legislativt grunnlag	10

2.4.1	Prevensjon og gjenoppretting	10
2.4.2	Erstatning vs. andre misligholdsbeføyelser	12
2.5	Grunnvilkår	13
2.5.1	Ansvarsgrunnlag	13
2.5.2	Årsakssammenheng	14
2.5.3	Adekvans	15
2.5.4	Økonomisk tap	17
3	<u>OM PLIKTER, MISLIGHOLD OG MISLIGHOLDSBEFØYELSER</u>	18
3.1	Om forholdet til erstatningsansvaret	18
3.2	Leietakers plikter	18
3.3	Mislighold	21
3.4	Misligholdsbeføyelser	22
4	<u>ANSVARSGRUNNLAG</u>	24
4.1	Om forholdet til husleieloven § 2-13	24
4.2	Kontrollansvaret - generelt	24
4.2.1	Historisk perspektiv	24
4.2.2	Forholdet til annen lovgivning	25
4.2.3	Regelharmonisering	26
4.2.4	Om mangler vs forsinkelse	27
4.3	Kontrollansvaret - § 5-8 første ledd	28
4.3.1	I utgangspunktet et rent objektivt ansvarsgrunnlag	28
4.3.2	Grunnkrav for ansvarsfritak	28
4.4	Kontrollansvaret – utenfor husleieloven kapittel 5	34
4.5	Kontrollansvaret - bevisbyrde	37
4.6	Rent objektivt ansvar	38

4.6.1	Leietakers betalingsplikt og oppfyllelsen av den	38
4.6.2	Uvitenhet om forpliktelsen	39
4.7	Skyldansvaret - § 5-8 femte ledd første punktum	39
4.7.1	Den generelle regel i kontraktsforhold	39
4.7.2	Forholdet til kontrollansvaret	40
4.7.3	Aktsomhetskravet	40
4.7.4	Skillet mislighold og tap	42
4.7.5	Grensen mot grovere skyldformer	43
4.7.6	Bevisbyrde	43
4.8	Identifikasjon	44
5	<u>ERSTATNINGSANSVARETS OMFANG</u>	46
5.1	Avgrense mot ugyldige avtaler og negativ kontraktsinteresse	46
5.2	Historisk sett	46
5.3	Utangspunkt	47
5.4	Sammenheng mellom ansvarsgrunnlag, påregnelighet og omfanget	47
5.5	Avgrensning i omfanget av erstatningen	51
5.5.1	Skader av ikke-økonomisk art	51
5.5.2	Prinsippet om fradrag for fordeler	51
5.5.3	Tapsbegrensningsplikt	52
5.5.4	Lemping	53
6	<u>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER</u>	54
7	<u>LITTERATURLISTE</u>	58

1 Innledning

1.1 Tema - generelt

Denne oppgaven vil omhandle boligleietakers erstatningsansvar i leietiden og omfanget av dette ansvaret. Det vil tas utgangspunkt i lov om husleieavtaler 26. mars 1999 nr. 17 (heretter husleieloven).

Emnet erstatningsrett kan være et vanskelig tema både praktisk og teoretisk. Det kan oppfattes som spesielt vanskelig for forbrukere, slik som en leietaker. Ved boligleie er leietakeren ofte den svake parten i leieforholdet, og for han vil det være av betydning å ha lettfattelige regler å forholde seg til. Dette i stor grad fordi et eventuelt erstatningsansvar kan oppfattes som byrdefullt for en leietaker, særlig økonomisk. Det vil da være en fordel for han å kunne forutse det eventuelle erstatningsansvaret som kan oppstå. I tillegg er husleieloven relativt ny, og det er sparsomt med relevant rettspraksis. Det vil derfor være interessant å gå igjennom reglene med en tanke om å klargjøre disse.

1.2 Tema - spesielt

Opgaven vil forsøke å behandle kontrollansvaret på en grundig måte. Dette fordi kontrollansvaret er et helt nytt ansvarsgrunnlag i husleieloven. I tillegg kan reglene være vanskelige å forstå.

Kontrollansvaret ble innført delvis for å regelharmonisere husleielovens regler med andre forbrukerlover.¹ Kontrollansvaret hadde fått stor oppslutning i andre forbrukerlover, og det ble i forarbeidene til husleieloven lagt stor vekt på dette: ”... *lagt stor vekt på at innføring av et kontrollansvar i husleieloven vil føre til en ytterligere harmonisering i forhold til de*

¹ For eksempel kjøpsloven, håndverkertjenesteloven og avhendingsloven

andre lovene. Dette har vært avgjørende for departementet selv om bestemmelsene av den grunn blir mer kompliserte å anvende.”²

Kontrollansvaret kan sies å være et vanskelig tilgjengelig ansvarsgrunnlag. Særlig for en forbruker som leietaker ofte er. Dette er også uttalt i forarbeidene:”... *mindre tjenlig i husleieforhold ... tap som etter kjøpsloven ville bli regnet som direkte tap, etter utkastet her i stor utstrekning blir dekket ved retting, avslag i leie eller gjennom et hevingsoppgjør. Det ville således skape en lite oversiktlig regulering dersom en skulle innføre et kontrollansvar for direkte tap som i stor utstrekning allerede er dekket gjennom disse objektive reglene ... kontrollansvaret, slik det er utformet på andre områder, kan oppfattes som innfløkt og vanskelig praktiserbart.”³*

Utvalget var også usikre på om innføringen av kontrollansvaret ville innebære en skjerping av leietakers erstatningsansvar, og at om dette var tilfelle, så ble det uttalt at de ikke fant det påkrevd.⁴

Det kan derfor være nyttig å få en gjennomgang av reglene for å få en bredere forståelse og færre uklarheter rundt dette ansvarsgrunnlaget. I tillegg vil man kunne få en pekepinn på hvor godt kontrollansvaret egentlig passer på leieforhold.

1.3 Oppgavens struktur og disposisjon

For å få en god oversikt over erstatningsrett som tema, begynner ikke oppgaven midt i husleielovens regler. Den tar utgangspunkt i det legislative grunnlaget og grunnvilkårene for erstatning i kontrakt. Dette settes i en sammenheng ved å sammenlikne dem med det legislative grunnlaget og grunnvilkårene i alminnelig erstatningsrett.

² Se Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 6.5.1 (s 31 flg)

³ NOU 1993:4 s 31

⁴ Se NOU 1993:4 s 63

Grunnvilkårene for erstatning i kontrakt er at det må foreligge et ansvarsgrunnlag, være adekvat årsakssammenheng mellom det ansvarsbetingede forhold og skaden, samt at det må foreligge et økonomisk tap. Disse vilkårene er strukturelt ensartete med grunnvilkårene i den alminnelige erstatningsrett. Det er likevel forskjeller i disse to fagene. Jeg har derfor valgt å sammenlikne alminnelig erstatningsrett og kontraktserstatningsrett for å gi oppgaven perspektiv. Sammenlikning vil også kunne gi en bredere forståelse av grunnvilkårene for erstatning, og om erstatningsansvar generelt. Se mer om dette i del 2.

For å få en forståelse av hva som kan føre til erstatningsansvar, vil oppgaven i tillegg inneholde en del om leietakers plikter, mislighold av disse pliktene og de forskjellige misligholdsbeføyelsene som kan gjøres gjeldende.

Leietaker vil i et leieforhold ha plikter etter kontrakten og loven. Disse pliktene er ulikartede. En vanlig plikt for leietaker er å plikten til å betale husleie. Blir ikke disse pliktene oppfylt i samsvar med kontrakten og/eller loven kalles dette ofte ”mislighold”. De rettigheter utleier da får på grunn av misligholdet kalles ofte ”misligholdsbeføyelser”. Erstatning er en type misligholdsbeføyelse. Dette vil bli behandlet i del 3.

For leietakers erstatningsansvar i leietiden har jeg valgt å ta utgangspunkt i husleieloven § 5-8. Denne hjemmelen gir ikke hele bildet for leietakers erstatningsansvar i leietiden, men er et godt utgangspunkt.

Ansvarsgrunnlagene som fremgår av § 5-8 er kontrollansvar og skyldansvar. Kontrollansvaret er et tilnærmet objektivt ansvar som nesten alltid vil gjøre leietaker ansvarlig. Ansvar etter skyldansvaret forutsetter at leietakeren har handlet uaktsomt. Dette behandles i del 4.

For erstatningsansvarets omfang har jeg tatt utgangspunkt i husleielovens § 2-14. Hovedregelen er at utleieren skal få erstattet det tap han har lidt som følge av leietakers mislighold. Men dette er bare et utgangspunkt som må nyanseres. Mer om dette i del 5.

1.4 Avgrensning

Temaet ”boligleietakers erstatningsansvar i leietiden” favner svært vidt. Det er derfor nødvendig å gjøre en del generelle avgrensninger.

1.4.1 Den gamle husleieloven

Jeg avgrenser mot husleieloven fra 1939. Dette fordi den ble totalrevidert⁵, modernisert og endret ved ny husleielov av 26. mars 1999 (blant annet ved innføringen av kontrollansvaret og lovfesting av utmåling av erstatningsansvar). I tillegg blir det færre og færre leieforhold igjen som reguleres av den gamle loven. Se mer om dette i overgangsbestemmelsene i husleielovens kapittel 13.

1.4.2 Næringslokale

Jeg avgrenser mot næringslokale fordi denne oppgaven skal dreie seg om forbruker som leier til boligformål.

Ved leie av lokale kan loven fravikes i større grad enn ved boligleie. Se husleieloven § 1-2 andre ledd jf. § 1-1 femte ledd.⁶ Det er altså et annet type leieforhold ved leie av lokale enn ved boligleie, fordi man ved leie av lokale gjerne har å gjøre med to profesjonelle parter. Dette gir seg utslag i at loven som hovedregel er preseptorisk ved leie av bolig og deklarasjon ved leie av lokale.

1.4.3 Borettslag

Jeg avgrenser mot andelseiers leie av borettslagsleilighet. Den nye borettslagsloven som trådte i kraft i 2005 har erstattet husleieloven på dette området.

⁵ Se NOU 1993:4, Ot.prp.nr.82 (1997-98) og Innst.O.nr.43 (1998-99)

⁶ Husleieloven § 1-1 femte ledd: ”Med bolig menes i denne loven husrom som fullt ut eller for en ikke helt ubetydelig del skal brukes til beboelse. Med lokale mens i denne loven annet husrom enn bolig.”

1.4.4 Obligasjonsleilighet

Det avgrenses mot obligasjonsleiligheter. Dette fordi det eksisterer bare obligasjonsleieforhold etter den gamle husleieloven.⁷ Se det som er sagt om avgrensning mot den gamle husleieloven.

1.4.5 Skade på person

Det avgrenses mot erstatningsansvar som følge av skade på person. Dette er en problemstilling som behandles i den alminnelige erstatningsretten, og ligger utenfor temaet for denne oppgaven.

Dette kan utledes av husleielovens § 1-7 hvor det står at ”[t]ap som følge av skade på person faller utenfor bestemmelsene om erstatningsansvar i loven her. For slikt tap og for tap som ikke er følge av mislighold, gjelder de alminnelige erstatningsregler.” Det vil si at selv om en personskade kan tilbakeføres til mislighold av leiekontrakten, for eksempel at leietaker gjør forandringer i husrommet uten samtykke fra utleier, som senere viser seg å skade den nye leietaker, ikke kan bygge på erstatningsansvaret i husleieloven.

1.5 Rettskildebildet

I det følgende vil jeg si noe kort om hvilke rettskilder som kan være relevante for oppgaven.

1.5.1 Lovtekst

Hva gjelder leietakers erstatningsansvar i leietiden vil husleieloven være det selvsagte og naturlige utgangspunkt. Andre lover som vil være aktuelle i denne oppgaven er bl.a. skadeserstatningsloven, kjøpsloven, avhendingsloven, forbrukerkjøpsloven, håndverkertjenesteloven og tomtefesteloven

⁷ Obligasjonsleiligheter ble forbudt med den nye husleieloven av 1999 (se husleieloven § 13-2 femte ledd og § 3-7 første ledd).

1.5.2 Den konkrete avtalen

Der husleieloven er deklarasjon vil den konkrete avtalen mellom partene ofte gi holdepunkter for løsning av tvisten. Særskilt regulering av misligholdsspørsmål er vanlig i husleieforhold. Derfor vil altså husleieavtalen mellom leietaker og utleier ofte være det naturlige utgangspunkt.

1.5.3 Forarbeider

Husleieloven er relativt ny. Forarbeidene kan da være en viktig kilde til hva som er ment med de enkelte bestemmelser og hva som er formålet med de.

Til den nye husleieloven ble det satt ned et husleielovutvalg som kom med sin innstilling i NOU 1993:4. Så kom regjeringen med et lovforslag i Ot.prp.nr.82 (1997-98). Den er svært lik på mange områder, men skyldansvar med omvendt bevisbyrde ble forkastet til fordel for kontrollansvaret. Kommunalkomiteen foretok noen små endringer i Innst.O.nr.43 (1998-99). Den nye husleieloven ble vedtatt i overensstemmelse med dette forslaget.

Jeg har også brukt forarbeider til andre lover, bl.a. NOU 1977:33 om endringer i erstatningslovene, NOU 1982:19 om erstatning for forurensning, NU 1984:5 og Ot.prp.nr.80 (1986-87) om kjøpsloven og NOU 1992:6 om erstatning ved pasientskader.

1.5.4 Rettspraksis

Husleieloven er relativt ny og det finnes ingen høyesterettsdommer som direkte omhandler erstatningsansvaret for leietaker i leietiden. Det finnes noe underrettspraksis, blant annet to lagmannsrettsdommer, men disse er ikke særlig oppklarende i forhold til lovens ordlyd. Den relative vekten vil også være mindre enn rettspraksis fra Høyesterett. Jeg vil anta at de fleste boligleietvister løses i Husleietvistutvalget eller forliksrådene, og at det derfor foreløpig er sparsomt med rettspraksis på dette området. Noe Høyesterettspraksis finnes fra de andre kontraktslovene, og her finnes det gode eksempler og oppklarende uttalelser som bør tillegges vekt.

1.5.5 Andre rettsavgjørelser (HTU)

Husleietvistutvalget (HTU) er et alternativ til forliksrådet for å løse tvister mellom utleier og leier av bolig i Oslo og Akershus. Utvalget kan både mekle og avsi dom. På husleieområdet, med en relativt ny lov og få rettsavgjørelser, kan det tenkes at disse rettsavgjørelsene bør tillegges vekt, i alle fall når det gjelder å løse konkrete saker. Etter å ha lest de fleste av HTUs avgjørelser om erstatning er jeg noe skeptisk til å bruke avgjørelsene i oppgaven. I noen av avgjørelsene ser HTU ut til å være mer opptatt av å få til en minnelig løsning enn å bruke juridisk metode. Noe som igjen kan føre til at HTU ikke nødvendigvis bruker riktig jus. Samtidig kan dette være et utslag av at de nye erstatningsreglene er vanskelige å bruke på konkrete tvister.

1.5.6 Avtalepraksis

Det finnes en del standardiserte kontrakter utarbeidet av partsorganisasjoner som for eksempel Leierboerforeningen og Huseiernes Landsforbund, og også av private utleiemeglere. Etter å ha sett på disse ser de ikke ut til å antyde en likeartet praksis eller generell norm rundt dette med leietakers plikter, hvor mislighold kan føre til erstatningsansvar. Det eneste man kanskje kan si er at leiersiden ser ut til å holde seg noe mer til lovens deklarasjonelle regler enn utleiersiden.

1.5.7 Juridisk teori

Juridisk teori er ikke en rettskilde med stor vekt i seg selv, og dens rettskildemessige vekt varierer med anseelse og utbredelse. I denne oppgaven vil ikke alltid løsningen finnes i rettspraksis eller forarbeider, og da vil teori kunne komme inn som en viktig støttespiller.

Av teori som omhandler husleieloven av 1999 har man ”Kobbes kommentarer til husleieloven” og Wyllers ”Boligrett”. Begge disse er noe knappe hva gjelder leietakers erstatningsansvar i leietiden, og henviser en god del til forarbeidene.

Jeg har supplert med Hagstrøm ”Obligasjonsrett” og Hov ”Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II” for mer generell kontraktsrett. Jeg har også brukt Selvigs ”Kjøpsrett til studiebruk” for mer dybde om kontrollansvaret. I tillegg har jeg brukt Lødrups

”Erstatningsrett” for å sammenlikne og gi oppgaven perspektiv.

1.5.8 Reelle hensyn

Også på husleierettens område vil reelle hensyn kunne komme inn som en rettskildefaktor, særlig siden man mangler rettspraksis for å klarne opp i vag og uklar ordlyd. Så når lovens ordlyd og de andre rettskildefaktorene ikke nødvendigvis angir utfallet kan man bruke reelle hensyn som tolkningsfaktor for å komme frem til et godt resultat.

2 Alminnelig erstatningsrett vs. erstatning i kontrakt

2.1 Hvorfor sammenlikne?

Det oppstilles gjerne et skille mellom erstatningsplikt i kontraktsforhold og erstatningsplikt utenfor kontraktsforhold.⁸

Skillet mellom erstatning i kontrakt og utenfor kontrakt er verdt å se nærmere på. Dette skillet kan gi erstatning i kontrakt, altså for eksempel erstatning i leieforhold, perspektiv. Sammenlikning kan også være nyttig for å få en bredere forståelse av emnet, og for å plassere det i en sammenheng. Juridisk teori vil også kunne bli mer lettfattelig når satt i en sammenheng. I tillegg vil en sammenlikning kunne gi en bredere oversikt over erstatningsansvaret generelt, og de hensyn som ligger bak dette ansvaret.

2.2 Skillet alminnelig erstatningsrett og spesiell erstatningsrett (kontraktserstatningsrett)

Alminnelig erstatningsrett kan noe grovt sies å være de tilfeller hvor skadevolderen er en tredjeperson. Altså der den skadelidte ikke har noe kontraktsrettslig forhold til skadevolderen. Erstatningsansvaret vil her typisk utløses av skader på ting mellom private eller næringsdrivende, yrkesskader og skader voldt av bil.

⁸ Peter Lødrup: Lærebok i erstatningsrett s 28

Kontraktserstatningsrett kan noe grovt sies å være de tilfeller hvor erstatningsplikten springer ut av en kontrakt. Kontraktserstatning vil eksempelvis basere seg på en leiekontrakt eller en kjøpekontrakt, og erstatningsansvaret vil typisk utløses av mislighold av pliktene etter kontrakten.

Reglene om kontraktserstatning behandles i obligasjonsretten/kontraktsretten, mens reglene om erstatning utenfor kontraktsforhold behandles i den alminnelige erstatningsretten.⁹

2.3 Skadetyperne er ulike

I alminnelig erstatningsrett ser man hovedsaklig fysiske skader på person og ting (dyr, løssøre, fast eiendom). Skaden vil da normalt oppstå ved en skadevoldende handling. I tillegg ser man av og til formuestap: *”... er skade som rammer en persons alminnelige økonomiske stilling, ikke hans kroppslige integritet eller fysiske gjenstander som han eier.”*¹⁰

Et formuestap henger ofte sammen med person- eller tingsskade, men ikke alltid. Rene formuestap kan for eksempel oppstå når en advokat ikke lever opp til sin aktsomhetsplikt. Disse står i en særstilling i alminnelig erstatningsrett, og det kan i følge rettspraksis oppstå spørsmål om de overhodet er erstatningsrettslig vernet. I Høyesterett ble dette tatt opp i en sak som gjaldt trassatbankens ansvar ved utstedelse av dekningsløse sjekker.¹¹ Det anføres i dommen at den alminnelige erstatningsrett også hjemler ansvar for rene formuestap, men at dette krever en særskilt vurdering: *”[n]år det er tale om rene formuestap kan det oppstå spørsmål om det overhodet er erstatningsrettslig vernet.”*

⁹ Peter Lødrup: Lærebok i erstatningsrett s 28

¹⁰ Se NOU 1982:19 s 81

¹¹ Se Rt 1991 s 1335

Mislighold av en kontrakt derimot vil oftere forårsake et rent formuestap. Se eksempelvis en sak for Høyesterett¹² om krav på erstatning i et entrepriserforhold. Et VVS-firma hadde bindende avtale med entreprenør i henhold til tilbud og aksept etter avtalerettslige regler. Denne avtalen ble brutt og ”VVS-firmaet fikk erstatning for den fortjeneste på kontrakten som de hadde gått glipp av.”

Husleie- og forbrukerforhold skiller seg kanskje noe ut i kontraktserstatningsretten. Her ser man ofte fysisk skade på ting. Ta for eksempel husleieloven §§ 5-3 til 5-5. Disse paragrafene regulerer varsling om skade, forsømt vedlikehold (som kan føre til skade) og forandringer i husrommet uten samtykke. Oppfyller leietakeren ikke sine plikter etter dette kan utleieren kreve erstatning for tap, jf. husleieloven § 5-8.

Hva angår skade på person i kontraktsforhold, stiller dette seg noe annerledes i kontraktserstatningsretten. I følge Jo Hov har reglene om erstatning i kontraktsforhold alltid vært oppfattet slik at de ikke gjør misligholderen ansvarlig for personskade.¹³ Skader på person i kontraktsforhold kan sies å ha mindre sammenheng med misligholdet enn fysisk skade på ting. Skade på ting vil nettopp stå i direkte sammenheng med misligholdet etter avtalen. Til støtte for dette synet har man for eksempel husleielovens § 1-7, hvor det står at skade på person behandles i den alminnelige erstatningsrett. Det samme er sagt i forbrukerkjøpsloven § 52 andre ledd litra a og tilsvarende er antatt i forarbeidene til kjøpsloven.¹⁴

2.4 Forskjellig legislativt grunnlag

2.4.1 Prevensjon og gjenoppretting

Den alminnelige erstatningsrett dreier seg typisk om å ivareta en rekke samfunnsmessige hensyn som ikke er mulig å forhåndsregulere. Slik at erstatningsrettens hovedoppgave blir

¹² Rt 1997 s 1922

¹³ Jo Hov: Avtalebrudd og partsskifte - Kontraktsrett II s 276

¹⁴ Ot.prp.nr.80 (1986-87) s 25

å forhindre (prevensjon) og gjenopprette skade.¹⁵ Alminnelig erstatningsrett tar utgangspunkt i at det er voldt skade av en utenforstående tredjeperson, og spørsmålet blir da om den skadelidte kan kreve tapet erstattet av skadevolderen. Tapet flyttes over fra skadelidte til skadevolder. Det kan antas at en grunnleggende rettferdighetsfølelse hos befolkningen tilsier at den som har voldt en skade også skal være ansvarlig for å gjenopprette den skaden. Som igjen har en viss sammenheng med den gamle hevntanken. Dette har kommet til uttrykk i forarbeidene til skadeserstatningsloven og erstatning ved pasientskader.¹⁶ Man kan kanskje si at det å gjenopprette skade er det bærende element i erstatningsreglene, ikke prevensjonstanken. Når man nå også har en god mulighet til å tegne forsikring mot tap blir gjenopprettingen relativt effektiv. Det skaper en trygghetsfølelse hos folk flest, og særlig hos de med liten betalingsevne.

Selvom gjenoprettelse nok er det viktigste for folk flest, har lovgiver også gitt uttrykk for at det er viktig at reglene også virker preventivt.¹⁷ Det er derimot vanskelig å måle prevensjon, og det er derfor usikkert hvor preventivt reglene faktisk virker.

I kontrakterstatningsretten står prevensjonstanken sterkt.¹⁸ Partene må kunne forutse sine forpliktelser, for erstatning i kontraktsforhold er en misligholdsbeføyelse som kan oppfattes

¹⁵ Se NOU 1977:33 s 23 ”De hovedhensyn som anføres som begrunnelse for erstatningsretten er dels å gjenoppbygge skaden, dels å forebygge at skade blir voldt.”

¹⁶ Se NOU 1977:33 s 24 ”folks rettferdsforestillinger bør tillegges atskillig vekt” og NOU 1992:6 s 62 hvor det ble lagt vekt på at rettferdshensyn kan begrunne en bestemt regel.

¹⁷ Se bl.a. NOU 1982:19 s 54 om forurensningsskader hvor argumentasjonen for objektivt ansvar er at ”det kan bidra til å holde forurensningen nede på et ønskelig lavt nivå ... det er forurenseren som har muligheten til å hindre skade ...”

¹⁸ Se NOU 1993:4 s 25 om husleieloven: ”... målsetting med reglene å stimulere utleieren til å oppfylle kontraktmessig. Sanksjonene ved kontraktsbrudd bør da utformes på en slik måte at de oppmuntrer utleieren til å gjøre hva han kan for å oppfylle i samsvar med lov og avtale.”

som en betinget fordring allerede fra avtaleinngåelsen.¹⁹ Man har en plikt til å sørge for at motparten får riktig oppfyllelse. Dessuten skal det ikke flyttes et oppstått tap slik som i den alminnelige erstatningsrett, men det er slik at det potensielle tapet lå der nettopp allerede fra avtaleinngåelsestidspunktet. Man har frivillig pådratt seg en kontraktsforpliktelse som skal oppfylles. Det er derfor viktig å skape et oppfyllellespress så partene kan stole på avtalen og forholde seg til den.

Ved innføringen av kontrollansvaret ble det uttalt i forarbeidene at regelen ville skjerpe leierens aktsomhet og føre til at han behandlet husrommet på en forsvarlig måte. I tillegg mente man at det strenge ansvarsgrunnlaget ville kunne virke forebyggende i forhold til å unngå rettslige tvister.²⁰ Dette nødvendiggjør enkle og klare regler som leietakeren forstår.

2.4.2 Erstatning vs. andre misligholdsbeføyelser

I den alminnelige erstatningsretten er det ikke direkte regulert noen beføyelser man kan gjøre gjeldende hvis erstatningsvilkårene ikke er oppfylt, eller som kan gjøres gjeldende i tillegg til erstatningskravet. Det er likevel mulig for skadelidte til en viss grad å sikre gjenopprettelse selvom vilkårene for erstatning ikke skulle være oppfylt. Skadelidte kan for eksempel ha tegnet forsikring, eller skaden kan eksempelvis utløse et krav mot folketrygden.

I kontraktsretten er erstatning bare en av flere misligholdsbeføyelser man kan gjøre gjeldende ved kontraktsbrudd. Disse beføyelsene kan man gjøre gjeldende selvom erstatningsvilkårene ikke er oppfylt, og også i tillegg til erstatning. Slik oppnår den skadelidte i alle fall delvis kompensasjon. Vanlige misligholdsbeføyelser i leieforhold vil typisk være retting, prisavslag, tilbakeholdelse av leie og heving av avtalen.²¹ Man kan også kombinere flere misligholdsbeføyelser.

¹⁹ Hagstrøm: Obligasjonsrett s 450-451

²⁰ Se Ot.prp.nr.82 (1997-98) punkt 6.5.1 (s 31 flg)

²¹ Se husleieloven §§ 5-7 første ledd og 9-9

Det at man har flere misligholdsbeføyelsene i kontraktsretten gjør at disse et stykke på vei kan fylle erstatningsansvarets reparative og preventive funksjon. Det er derfor ikke strengt nødvendig for skadelidte å sikre seg i form av forsikring for å få dekket tapet for det tilfelle at erstatningsvilkårene ikke er oppfylt. Man kan derfor antyde at erstatning ikke er like viktig i kontraktsretten som i den alminnelige erstatningsrett, fordi den skadelidte i kontraktsretten har flere gode alternativer.

2.5 Grunnvilkår

Grunnvilkårene for å kunne få erstatning er strukturelt ensartede i begge fag. Det betyr at det både i alminnelig erstatningsrett og kontraktserstatningsrett må foreligge et ansvarsgrunnlag, være adekvat årsakssammenheng mellom det ansvarsbetingede forhold og skaden, samt at den inntrådte skade må innebære et økonomisk tap.²² Dette vil utdypes i det følgende.

2.5.1 Ansvarsgrunnlag

Erstatningsansvar forutsetter både i alminnelig erstatningsrett og i kontraktserstatningsretten et ansvarsgrunnlag. Når det skal avgjøres om erstatningsansvar i et gitt tilfelle kan pålegges, er det ansvarsgrunnlaget man først tar standpunkt til.²³

I den alminnelige erstatningsretten har man flere forskjellige ansvarsgrunnlag. Disse er bl.a. skyldansvaret, arbeidsgiveransvaret, lovfestet objektivt ansvar, ulovfestet objektivt ansvar og profesjonsansvaret.

I alminnelig erstatningsrett er skyldansvaret, altså et uaktsomhetsansvar, hovedregelen utenfor de lovregulerte tilfeller.²⁴

²² Hagstrøm: Obligasjonsrett s 450

²³ Lødrup: Lærebok i erstatningsrett s 109

²⁴ Lødrup: Lærebok i erstatningsrett s 122

Kontraktserstatningsretten har også flere ansvarsgrunnlag, og mange av disse er sammenfallende med de i alminnelig erstatningsrett. Men i tillegg har man bl.a. kontraktshjelperansvaret, tilsikringsansvaret og kontrollansvaret.

Historisk sett har man i kontraktserstatningsretten hatt grunnleggende regler om et tilnærmet objektivt ansvar for genusytelser og et skyldansvar for andre ytelser. Hva som nå er hovedregelen utenfor de lovregulerte tilfeller i kontraktserstatningsretten er problematisert i teorien etter innføringen av kontrollansvaret i de nye kontraktslovene,²⁵ og vil også kunne bli problematisk i denne oppgaven (se mer om dette i del 4 om forholdet mellom leietakers plikter og § 5-8).

2.5.2 Årsakssammenheng

I alminnelig erstatningsrett er årsakskravet formulert slik av Høyesterett: ”[å]rsakskravet mellom en handling eller en unnløtelse og en skade er vanligvis oppfylt dersom skaden ikke ville skjedd om handlingen eller unnløtelsen tenkes bort”.²⁶ Dette innebærer at det må være en forbindelse mellom handlingen og skaden. Ofte vil det være på det rene om en handling har ført til skaden eller ikke, men kommer spørsmålet opp vil det være et viktig spørsmål. For foreligger det ikke årsakssammenheng vil det normalt heller ikke bli tale om å ilegge erstatningsansvar.²⁷

Kravet om årsakssammenheng i kontraktserstatningsretten er som utgangspunkt likt det man setter i alminnelig erstatningsrett. Kravet blir her likevel gjerne konsentrert om sontringen mellom den såkalte positive og negative kontraktsinteresse (ulike tapsutmålingsprinsipper). Positiv kontraktsinteresse vil si at skadelidte skal stilles som om

²⁵ Jo Hov: Avtalebrudd og partsskifte - Kontraktsrett II s 207

²⁶ Rt 1992 s 64 (”P-pilledom II”) - Høyesterett fant at det var sannsynlig at en bestemt pille hadde vært nødvendig årsak til skadelidtes hjernetrombose (og at den var dominerende i forhold til øvrige årsaker). Flertallet kom videre til at produsenten var erstatningsansvarlig for skaden på objektivt grunnlag.

²⁷ Lødrup: Lærebok i erstatningsrett s 60

kontrakten hadde blitt riktig oppfylt. Den negative kontraktsinteresse gir skadelidte tapsdekning som om avtalen ikke var inngått.

Det kan synes som om tankegangen er forskjellig, men det er likheter mellom årsakskravet i begge fag. I husleieloven § 5-8 er kravet til årsakssammenheng kommet inn ved ordene ”*som følge av*”. Ordene angir altså at hvis leietaker ikke oppfyller sine plikter og dette fører til skade, så kan utleier kreve erstatning. Det må altså være sammenheng mellom misligholdet og skaden, eller sagt på en annen måte: det misligholdet som skal kompenseres for må stå i årsakssammenheng med kontraktsbruddet.

Så ved positiv kontraktsinteresse er det direkte årsakssammenheng mellom handlingen/unnlåtelsen og misligholdet, mens ved negativ kontraktsinteresse er det ikke direkte årsakssammenheng mellom handlingen/unnlåtelsen og misligholdet fordi avtalen er ugyldig, og i prinsippet skal den derfor ikke oppfylles.

2.5.3 Adekvans

Adekvansreglene er både i alminnelig erstatningsrett og kontraktserstatningsrett noenlunde ensartede. Det er i begge fag oppstilt en særskilt begrensning om at bare de adekvate tap kan kreves erstattet.²⁸

Adekvansreglene innebærer at man ikke ønsker å pålegge ansvar for tilfeldige følger av misligholdet eller den skadevoldende handling. Altså at man ikke pålegger ansvar for de hendelige begivenheter. Man kan si at kravet til adekvans først og fremst blir en begrensningsfaktor ved vurderingen av årsaksspørsmålet.²⁹

Kravet til adekvans ble diskutert av Høyesterett i en sak som gjelder forsikring av bil og unnlatt premiebetaling.³⁰ Høyesterett anførte at ”[d]et foreligger fra selskapets side et

²⁸ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 215-216

²⁹ Lødrup: Lærbok i erstatningsrett s 332-333

³⁰ Rt 1983 s 205

mislighold som skyldes en uriktig oppfatning av dets plikter i kontraktsforholdet, og et slikt mislighold må vanligvis anses erstatningsbetingende. Imidlertid ligger det en begrensning i at tapet, eller rettere de enkelte tapsposter, må stå i en rimelig nær sammenheng med misligholdet; tapet må ikke være for fjernt, avledet eller upåregnelig.”

Kravet til adekvans kan, for husleierettens del, utledes fra ordlyden i husleieloven § 2-14 første ledd annet punktum: ”[d]ette gjelder likevel bare tap som utleieren med rimelighet kunne ha forutsett som en mulig følge av misligholdet.”

At kravet til adekvans er noenlunde ensartet, betyr ikke at helt den samme vurderingen tas i begge fag. De samme faktorer tillegges betydning, men vurderingen av disse faktorene kan være ulikartet. Vurderingen kan også bli forskjellig alt ettersom hva slags kontraktsforhold man har med å gjøre.

I kontraktsforhold har man frivillig pådratt seg forpliktelser. For disse forpliktelsene kan man si at man får en skjerpet plikt til aktsomhet. Dette kan innebære at tap som er upåregnelige i alminnelig erstatningsrett, ikke ses på som upåregnelige i kontraktserstatningsretten. Feks må en kontrakt inngått på kommersielt grunnlag kunne resultere i at en betydelig tapsrisiko er påregnelig. Dette kom opp i en sak for Høyesterett om erstatningsansvar og plikt til omlegningsarbeider for lekkasjer i blokk p.g.a dårlig inntekking av rør på terrasser.³¹ Debitor mente at beløpene var av en eksorbitant størrelsesorden og at de var en upåregnelig følge av forsinkelsen. Høyesterett sa seg enig i at beløpene var høye, men mente at det at de var i en særdeles vanskelig økonomisk situasjon gjorde at det ikke var upåregnelig å nødtvunget akseptere krav som gikk betydelig utover det vanlige.

³¹ Rt 1972 s 449

2.5.4 Økonomisk tap

I både alminnelig erstatningsrett og kontraktserstatningsrett er det et vilkår for erstatning at det må foreligge økonomisk tap (med unntak for personskade). Dette betyr altså at man oppstiller et grunnleggende skille mellom økonomisk tap og ikke-økonomisk tap.

I alminnelig erstatningsrett betyr dette vilkåret at skaden må kunne verdsettes i penger. Kravet om økonomisk tap er omtrent unntaksfritt hva gjelder tingsskade eller formuesskade. På personskadenes område derimot kan skadelidte også ha et krav på menerstatning³² eventuelt også oppreisning,³³ som altså kan gi skadelidte erstatning for noe mer enn det økonomiske tapet.

I kontraktserstatningsretten betyr vilkåret om økonomisk tap at det må foreligge et tap som verdsettes i penger som følge av kontraktsbruddet. Det er dette tapet erstatningen har som formål å dekke. Det betyr at om kontraktsbruddet ikke konstituerer noe økonomisk tap, vil skadelidte heller ikke kunne få erstatning.

Ergrelser, bryderi og ulempe kan ikke regnes som økonomisk tap, men kostnader for å unngå slikt kan derimot regnes som økonomisk tap. Det finnes noen unntak til dette, bla. i pakkereiseloven § 6-4 tredje ledd. Her kan kunden tilkjennes erstatning for ”vesentlig ulempe”.

Grensen mot hva som er ikke-økonomisk tap vil ofte kunne være vanskelig å trekke, og her kan rettspraksis være til hjelp. Mer om dette i delen om erstatningens omfang.

³² Skadeserstatningsloven § 3-2

³³ Skadeserstatningsloven § 3-5

3 Om plikter, mislighold og misligholdsbeføyelser

3.1 Om forholdet til erstatningsansvaret

For at man skal kunne få erstatning må en del grunnleggende vilkår være oppfylt som sett ovenfor. Dette gir likevel ikke hele bildet. Erstatningsansvaret i kontrakt er tett knyttet opp til pliktene man har i et kontraktsforhold, og mislighold av disse.

At kontraktsmessige plikter ikke blir oppfylt i samsvar med kontrakten kalles ofte mislighold. De rettigheter den annen part får på grunn av dette misligholdet, feks retten til å kreve erstatning, kalles vanligvis for misligholdsbeføyelser.³⁴

For å komme til om det foreligger erstatningsansvar må man altså vite noe om hvilke plikter som foreligger, og om hva som kan konstituere mislighold av disse.

For å få en bredere forståelse av erstatning som en misligholdsbeføyelse, og hvordan erstatning kan brukes på mislighold, har jeg satt det i sammenheng med de andre misligholdsbeføyersene som kan gjøres gjeldende.

3.2 Leietakers plikter

En leietaker vil ha visse plikter etter avtalen og/eller loven som han må oppfylle. Hva som er riktig oppfyllelse av disse pliktene må følge av en tolkning av avtalen og/eller loven. De plikter som etableres ved avtaleinngåelsen er ikke nødvendigvis endelige. Pliktene kan for eksempel endres underveis i leieforholdet med grunnlag i enighet mellom partene.

Plikter i husleielovens kapittel 5

I husleieloven er noen av leietakers plikter lovfestet i kapittel 5,³⁵ Alle bestemmelsene kan fravikes til gunst for leietaker, se husleieloven § 1-2 om ufravikelighet. Flere av disse

³⁴ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 46

³⁵ Se husleieloven §§ 5-1 til 5-6

rettsreglene kan også enten suppleres eller fravikes til ulempe for leietaker ved avtale. Se for eksempel § 5-3 som angir lovens deklarasjon av vedlikeholdsplikten.

Leietaker plikter å behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet og for øvrig i samsvar med avtalen. Dette betyr at leietaker ikke uten hjemmel i leieavtalen må utsette husrommet for større slitasje eller skaderisiko enn det som er normalt for denne type leieforhold. Han må gå aktivt til verks for å begrense skade.³⁶

Leietaker kan ikke bruke husrommet til annen formål enn avtalt. Det betyr at ved boligleie vil bruk til næringsformål som hovedregel ikke være tillatt.

Leietaker plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleieren har fastsatt til sikring av god husorden. Det følger av ordlyden i § 5-2 andre ledd at utleier kan fastsette individuelle ”rimelige påbud”. Dette er praktisk når man for eksempel bor tett på leietakeren.

Leietaker har en vedlikeholdsplikt etter loven hvis ikke annet er avtalt. Det ligger i selve uttrykket at vedlikehold ikke omfatter en total utskiftning av utleiers gjenstander.

Utbedring av ”tilfeldig skade” skal ikke regnes som vedlikehold.

Leietaker kan ikke gjøre forandringer på husrommet/eiendommen for øvrig uten utleierens samtykke, med mindre annet er avtalt. Dette betyr at vedlikeholdet leietaker er påkrevd etter loven eller avtalen ikke kan sees på som ulovlig forandring i husrommet.

Leietaker må straks sende melding om skade han har oppdaget og også gjøre det som med rimelighet kan kreves for å avverge større økonomisk tap for utleier.

³⁶ Kobbe: Kommentarer til husleieloven s 211

Leietaker plikter også å gi utleieren adgang til husrommet i nødvendig utstrekning. Har utleier varslet at han må inn i leiligheten for å vedlikeholde, kan det representere mislighold om leietakeren nekter han dette.

Plikter utenfor husleielovens kapittel 5

Det finnes også plikter utenfor kapittel 5 for leietakeren i et leieforhold:³⁷

Blant annet plikter han å betale leie, elektrisitet/brensel og depositum/garanti dersom dette er avtalt. Man kan kanskje si at det å betale leie er leietakers hovedforpliktelse. Dette gjenspeiles muligens i at skyldig leie kan trekkes rett fra depositum etter leieforholdets opphør, mens mislighold av andre plikter fordrer at utleier må fremme søksmål.³⁸ Dette er det samme som i kjøpsretten, hvor kjøperens viktigste plikt er å betale kjøpesummen for å få rett på tingen. Man får et slags rettslig avhengighetsforhold, et prinsipp om ytelse mot ytelse. Skal leietakeren bo i leieobjektet må han altså betale husleien.

Med mindre annet er avtalt må leietaker også få godkjenning fra utleier dersom han ønsker å fremleie leieobjektet eller oppta andre i husstanden enn personer nevnt i § 7-1 første punktum. Han kan heller ikke overføre sine rettigheter eller plikter etter leieavtalen til andre uten samtykke fra utleieren med mindre annet følger av avtalen eller andre lovbestemmelser. Leietaker må også forholde seg til visninger når leieforholdet går mot slutten. Dette må han tåle i rimelig utstrekning.

Når leietaker flytter ut plikter han, med mindre annet er avtalt, å rydde, rengjøre og levere husrommet tilbake i samme stand som ved overtakelsen. Minus den forringelse som skyldes alminnelige slit og elde, og de mangler som utleieren selv plikter å utbedre.

³⁷ Se husleieloven kapittel 3 om leie, elektrisitet/brensel og depositum/garanti. Se § 7-1 og § 7-2 om opptak i husstand og fremleie, og § 8-1 om overføring av rettigheter og plikter. Se § 10-1 om visningsplikt. Se også § 10-2 om krav til husrommet ved utflytting.

³⁸ Se husleieloven § 3-5 fjerde ledd første punktum og femte ledd.

3.3 Mislighold

Mislighold forutsetter først og fremst at det har foreligget en gyldig stiftet avtale. En ugyldig avtale kan skape krav på restitusjon og føre til at en part kan måtte erstatte den negative kontraktsinteressen. Men dette faller i følge Hov utenfor misligholdsbegrepet.³⁹

Når man inngår en kontrakt forventer man at motparten skal utvise en viss adferd (se ovenfor om plikter). Forventningene kan enten skapes av loven og/eller den konkrete avtalen man har skrevet under på. I forbrukerforhold vil denne forventningen ofte skapes av både lov og avtale i fellesskap. Begge parter vil ha krav på noe og begge parter vil ha plikt til å yte noe.

For å kunne gjøre gjeldende en misligholdsbeføyelse forutsetter dette altså mislighold. Det å misligholde en avtale betyr at den ikke blir riktig oppfylt etter sitt innhold. Den som utsettes for misligholdet får da visse krav og rettigheter overfor misligholderen.

Det kan være vanskelig å finne ut av hva som er riktig oppfyllelse, og derav vite at avtalen ikke er riktig oppfylt. Hvordan avtalen tolkes og utfylles skal jeg ikke gå inn på i denne oppgaven, men det er viktig å huske at man først må tolke/utfylle avtalen for å kunne komme frem til at det eventuelt foreligger et mislighold.

Det er også viktig å huske at det ikke er nok at oppfyllelsen avviker fra det avtalte. Det kan tenkes at avviket skyldes kreditor. Leietaker nekter for eksempel utleier å komme inn å rette en mangel. Man kan så tenke seg at leietaker krever erstatning for denne mangelen som utleieren ikke har fått utbedret. Siden leietaker selv er skyld i at mangelen ikke blir utbedret (han hindrer oppfyllelse) kan utleier ikke kreves for dette.

³⁹ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 52

Det er altså to vilkår for å konstatere mislighold hos for eksempel en leietaker: det må foreligge et avvik fra riktig oppfyllelse av leietakers plikter og dette avviket må kunne føres tilbake til forhold som leietaker svarer for.

3.4 Misligholdsbeføyelser

Mislighold av en kontrakt vil ofte få en rettslig virkning i forholdet mellom kontraktspartene. Dette på grunn av den innbyrdes avhengighet mellom partenes rettigheter og plikter i kontraktsforholdet. Lovgiver har da lagt opp til at den misligholdet går ut over skal få særlige rettigheter som følge av misligholdet. Disse rettighetene kan man kalle misligholdsbeføyelser. De har også i juridisk teori blitt kalt kontraktsbruddskrav, fordi det er noe den ene parten kan kreve når den andre parten bryter kontrakten.

De enkelte misligholdsbeføyelser er i innhold ulikartede, og er utformet slik at man kan skal kunne tilpasse de etter situasjonen som oppstår.

Erstatning handler om å sette motparten økonomisk som om kontrakten hadde vært riktig oppfylt, mens de andre misligholdsbeføyelsene er begrunnet i selve misligholdet. Når den ene parten ikke yter det han skal blir den andre partens ytelsesplikt tilsvarende modifisert. Jo Hov kaller dette en gjensidighetsvirkning.⁴⁰ En kan tenke seg at hvis utleier vesentlig misligholder leieavtalen, så kan leietaker heve avtalen⁴¹ og slutte å betale husleie med virkning fra det tidspunkt hevingserklæringen kom frem til utleier.

De vanligste misligholdsbeføyelser i kontraktsretten er typisk krav på oppfyllelse,⁴² tilbakeholdsrett, prisavslag, retting, heving og erstatning (positiv- eller negativ kontraktsinteresse). Noen av disse kom kombineres, andre ikke. Man kan for eksempel ikke heve og så kreve retting. Når man rettmessig hever så opphører kontrakten og da har man

⁴⁰ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 180

⁴¹ Se husleieloven § 2-12 første ledd

⁴² Man kan kanskje si at retten til oppfyllelse ikke er en misligholdsbeføyelse men et utslag av at avtaler skal være bindende. Se NOU 1993:4 s 25

ikke lenger noe som skal rettes. Erstatning kan derimot ofte kombineres med en eller flere misligholdsbeføyelser. Leietaker har for eksempel vasket for dårlig ut av leiligheten ved utflytting. Utleier kan da kreve dette rettet. I tillegg kan han kreve erstatning for økonomisk tap i forbindelse med for sen utflytting.

Hvis leietaker misligholder pliktene i leieperioden, kan altså utleier gjøre gjeldende flere ulike misligholdsbeføyelser. Retten til erstatning er den eneste misligholdsbeføyelsen som er direkte regulert i husleielovens kapittel 5. Det er ikke uttrykkelig lovfestet at utleier kan kreve retting, men dette er ikke tvilsomt. Har leietaker gjort forandringer i husrommet som han ikke var berettiget til, så kan utleier kreve dette fikset og husrommet satt tilbake i den stand det var. Utleier kan også rette forholdet selv, og så kreve erstatning. Dette følger heller ikke direkte av loven, men av alminnelige kontraktsrettslige regler. Til sammenlikning se husleieloven § 2-10 fjerde ledd om leietakers adgang til å rette for så å kreve erstatning.

Utleier kan ved manglende leiebetaling kreve kontrakten fastholdt og kreve leien utbetalt. Utleier kan ved vesentlig mislighold heve avtalen og kreve utflytting straks, jf. husleieloven § 9-9. Heving skjer nok ofte ved manglende betaling av leie, se § 9-9 litra a.

Uansett hvilke misligholdsbeføyelser utleier velger kan han også kreve erstatning for tap han lider. Eksempelvis kan utleier ved fastholdelse av kontrakten kreve morarenter, og ved heving kan han kreve tapte leieinntekter frem til ny leietaker er på plass.

4 Ansvarsgrunnlag

4.1 Om forholdet til husleieloven § 2-13⁴³

Flere steder i rettskildene, blant annet forarbeider og juridisk teori, er det uttalt eller forutsatt at § 5-8 bygger på samme prinsipper som § 2-13. Det kan bety at man har ment at en kan anvende det som er uttalt om § 2-13 på § 5-8. En mulig forklaring på dette kan nok være at man antar at kontrollansvaret og skyldansvaret har omtrent det samme innhold om det er leietaker eller utleier som blir erstatningsansvarlig. Det er allikevel slik at utleier og leietaker kan være to vidt forskjellige personer i et kontraktsforhold. Utleier er ofte mer profesjonell og kan ha større kunnskap om husleierett enn en leietaker. Allikevel har man nok i prosessen frem mot ny husleielov forutsatt en del likheter mellom disse lovhjemlene. Forarbeidene, teori og lovkommentarene til § 2-13 har også blitt mer utførlige. Det som er uttalt om § 2-13 brukes derfor på ansvarsgrunnlagene for leietaker så langt de passer.

4.2 Kontrollansvaret - generelt

4.2.1 Historisk perspektiv

Kontrollansvaret, som i prinsippet gjelder for både genus- og specieytelser, er noe nytt i forhold til tidligere lovgivning, og medførte endringer i reglene om ansvarsgrunnlag.

Før ny kontraktslovgivning hadde man et tilnærmet objektivt ansvar ved genusytelser. Til forskjell var det et skyldansvar ved specieytelser, som for eksempel leie av bolig.⁴⁴ For å kunne bli ansvarsfri ved genusytelser måtte det mer eller mindre foreligge objektiv umulighet. Hindringen måtte skyldes force majeure. Dette er eksempelvis krig, storstreik, naturkatastrofer, brå og betydelig prisstigning og liknende. Ved specieytelser ble man, noe unyansert, ansvarsfri om man ikke hadde handlet uaktsomt.

⁴³ Utleiers erstatningsansvar ved overlevering

⁴⁴ Regelen ble utledet av kjøpsloven av 1907 §§ 23-24 og 43 tredje ledd

Kontrollansvaret er som utgangspunkt et objektivt ansvar, men debitor kan gå fri hvis fire kumulative vilkår er oppfylt:⁴⁵ 1. det må foreligge en hindring, 2. debitor kan ikke med rimelighet ventes å unngå eller overvinne følgene av denne hindringen, 3. debitor kan ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt hindringen i betraktning på avtaletiden og 4. hindringen må være utenfor debitors kontroll.

Flere av vilkårene for ansvarsfritak ved kontrollansvaret kan falle sammen med en force majeure påberopelse. Både etter gamle og nye regler vil sannsynligvis praktisk umulighet gi ansvarsfrihet. Ikke bare fysisk umulighet slik som force majeure begrepet kan gi anvisning på. De fleste bestemmelser om force majeure utelukker begivenheter som debitor kunne tatt i betraktning ved inngåelse av kontrakten,⁴⁶ men dette er også i samsvar med kontrollansvaret, se vilkår tre (debitor kan ikke med rimelighet kunne ventes å ha tatt hindringen i betraktning på avtaletiden).

Forskjellen på objektivt ansvar med fritak for force majeure og kontrollansvaret virker, i alle fall på overflaten, relativt liten. Dette er også anført av Høyesterett: ”[v]ed anvendelsen av kontrollansvaret på mangler må man etter min mening ta utgangspunkt i at kontrollansvaret er meget strengt, og at siktemålet med innføringen av kontrollansvar bare var å nyansere det tidligere objektive ansvar med unntak for force majeure.”⁴⁷

4.2.2 Forholdet til annen lovgivning

Kontrollansvaret har sin bakgrunn i FN-konvensjonen fra 1980 om internasjonale kjøp (CISG)⁴⁸, og ble i første rekke inntatt i den nye kjøpsloven fra 1988. Man ville at reglene for nasjonale kjøp skulle stå i samsvar med FN-konvensjonen. Det har derfor blitt sagt at kjøpslovens § 27 er hjørnesteinen i regelverket om kontrollansvar.⁴⁹ Dette også fordi nyere

⁴⁵ Se bl.a. husleieloven § 5-8 første ledd

⁴⁶ Se for eksempel bustadoppføringslova § 11 litra c og NS 3430 pkt. 17.2.2

⁴⁷ Rt 2004 s 675 (Agurkpinningdommen)

⁴⁸ United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods, art. 79

⁴⁹ Selvig: Kjøpsrett til studiebruk s 333

lovbestemmelser med regler om erstatning ved samme eller andre typer kontraktbrudd er noenlunde lik regelen i kjøpsloven. Forståelsen av bestemmelsen i kjøpsloven kan altså gi en bedre forståelse av liknende lovbestemmelser.

Mange av de nye kontraktslovene så som kjøpsloven, avhendingsloven, bustadoppføringsloven og håndverkertjenesteloven har innført kontrollansvaret. Forbrukerkjøpsloven har kontrollansvar bare ved forsinkelse, og har da et objektivt erstatningsansvar for mangler. Tomtefesteloven skiller seg noe ut, da den bygger på et skyldansvar. Her kom man i forarbeidene frem til at kontrollansvaret ikke passet, og det ble tatt til følge ved vedtakelsen av loven.

4.2.3 Regelharmonisering

I forarbeidene til husleieloven ble det lagt stor vekt på at en innføring av kontrollansvaret i husleieloven ville føre til en ytterligere harmonisering i forhold til de andre kontraktslovene (se ovenfor). Dette var avgjørende for utformingen av erstatningsbestemmelsene, selvom det muligens kunne gjøre dem vanskeligere å anvende.⁵⁰

Det ble av departementet uttalt at husleieforhold har nær avtalerettslig sammenheng med kjøpsforhold, og at det derfor er nærliggende å ha samme regler. Forarbeidene antyder at likheten viser seg ved at det ofte oppstår mangler ved tilbehøret til husrommet.⁵¹ Til sammenlikning ble det i tomtefesteloven ikke innført et kontrollansvaret. Her mente man at ulikhetene til kjøpsloven var for store, blant annet fordi det sjelden hefter mangler ved selve tomten. Man mente også at det hadde vært færre tvister i rettssystemet om erstatning i tomtefesteforhold enn i husleieforhold, og at et så strengt ansvarsgrunnlag som kontrollansvaret ved tomtefeste derfor ikke var nødvendig.⁵²

⁵⁰ Ot.prp.nr.82 (1997-98) s 33 og om lovens formål s 15

⁵¹ Ot.prp.nr.82 (1997-98) s 34

⁵² Se forarbeidene til tomtefesteloven - Ot.prp.nr.28 (1995-96) s 41-43

4.2.4 Om mangler vs forsinkelse

Kontrollansvaret er utviklet særlig med tanke på forsinkelsestilfellene ved at kontrollansvaret er ”... særlig tilpasset en avveining av begge partenes interesser i disse situasjonene.”⁵³

En forsinkelse vil ofte innebære totalt mislighold den tiden den varer. Dette viser seg ved at leietaker for eksempel ikke får flyttet inn i leiligheten i det hele tatt. Det kan derfor være viktig med et ansvarsgrunnlag som favner vidt, og altså om omtrent enhver forsinkelse. Det kan føre til skjerping av aktsomheten, og i beste fall avverge forsinkelsessituasjonen.

Mangler på sin side vil derimot oftere innebære et delvis mislighold. Leietaker har for eksempel ikke overholdt vedlikeholdsplikten sin, men han har overholdt sine andre plikter. Da kan utleier gjøre flere misligholdsbeføyelser gjeldende for å rette opp i situasjonen, for eksempel retting, og dette vil føre til et fullgodt resultat.

Man kan da anføre at manglene ikke vil utgjøre en like stor ulempe som forsinkelsen. Det kunne derfor muligens gitt et fullgodt resultat å ha et mildere ansvarsgrunnlag for mangler.

Siden kontrollansvaret som sagt ovenfor først og fremst konstruert for forsinkelsestilfellene, kan dette gi seg utslag i at ordlyden i § 5-8 muligens ikke er like egnet på mangler. Særlig er begrepet “hindring” problematisk. Det kan virke noe kunstig å si at en mangel har sin årsak i en hindring. Det er mer naturlig å uttrykke regelen slik at den mangelfrie oppfyllelse blir hindret. Men slik er § 5-8 altså ikke utformet.

Hva angår leietakers erstatningsansvar i leietiden, vil det nesten alltid gjøres gjeldende på grunnlag av mangler, og ikke forsinkelse. Allikevel har man i husleieloven valgt å ha

⁵³ Ot.prp.nr.82 (1997-98) punkt 6.5.1 (s 31 flg) – se også kjøpslovens § 27 som omhandler forsinkelse (“hjørnesteinen i kontrollansvaret”)

likeartede erstatningsregler for både mangler og forsinkelser. Dette er nok mye begrunnet i regelharmonisering (se ovenfor), og at man mente at leieforhold likner på kjøp.

4.3 Kontrollansvaret - § 5-8 første ledd

4.3.1 I utgangspunktet et rent objektivt ansvarsgrunnlag

Ordlyden i husleieloven § 5-8 første ledd første punktum angir som utgangspunkt et rent objektivt ansvar: utleieren "*kan kreve*" tap som følge av mislighold fra leierens side.⁵⁴ Det er først i annet punktum at det fremkommer at det kan gjøres visse unntak fra erstatningsansvaret ("*utenfor leierens kontroll*"). Som sett ovenfor er reglene langt på vei sammenfallende med påberopelse av force majeure regler.⁵⁵

4.3.2 Grunnkrav for ansvarsfritak

Siden kontrollansvaret bare som utgangspunkt er en ren objektiv regel, har den altså vilkår for ansvarsfritak i § 5-8 første ledd andre punktum. Hovedregelen utledet fra ordlyden i § 5-8 første ledd første punktum er at den kontraktsbruddet rammer kan kreve erstatning fra den annen part: "*utleieren kan kreve*". Derfor kan man nok si at unntakene fra dette erstatningsansvaret nettopp blir det sentrale ved lovbestemmelsen. Unntaksregelen sier, noe unyansert, at erstatningsplikt ikke foreligger når årsaken til kontraktbruddet ligger utenfor partens kontroll: "*hindring utenfor leierens kontroll*".

For å kunne anslå hvor mye som omfattes av unntaket er det nødvendig å tolke vilkårene for ansvarsfrihet. Denne tolkningen vil gi en pekepinn på hvor strengt leietakers ansvars reelt sett er. Hadde det vært Høyesterettspraksis på dette på husleieområdet ville tolkningen kunne blitt annerledes og mer nyansert, men det finnes dessverre ikke. At man trenger rettspraksis for å kunne tolke reglene er også lagt til grunn i forarbeidene.⁵⁶

⁵⁴ Dette er også lagt til grunn i Ot.prp.nr.82 (1997-98)

⁵⁵ Se også Hagstrøm: Obligasjonsrett s 482 og kapittel 12

⁵⁶ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 6.5.1 (s 31 flg)

Man har derimot noe rettspraksis fra de andre kontraktslovene (for eksempel kjøpsloven) som kan gi en viss forståelse av hvordan vilkårene skal tolkes. Spesielt kan ”Agurkpinnedommen”⁵⁷ være nyttig for å si noe generelt om rekkevidden av kontrollsfæren. Dommen gjaldt et parti støttepinner kjøpt til agurkproduksjon. Pinnene smittet og ødela hele avlingen. Høyesterett uttalte seg både om hva som er direkte tap og om kontrollsfæren.

Grunnvilkårene for ansvarsfritak kan etter ordlyden i § 5-8 første ledd andre punktum deles i fire. Leietaker kan slippe ansvars hvis han kan godtgjøre at det:

1. foreligger en hindring
2. som ligger utenfor hans kontroll
3. som han ikke med rimelighet kunne forutse
4. og som han heller ikke med rimelighet kunne unngå eller overvinne.

At både punkt tre og fire innebærer en urimelighetsreservasjon følger noe tvetydig av ordlyden, men blir forsterket av uttalelsene i forarbeidene.⁵⁸

Vilkårene er etter ordlyden i § 5-8 kumulative slik at leier må oppfylle alle for å kunne bli ansvarsfri.

Vilkår 1

Vilkår en er altså at det må foreligge en hindring. Som nevnt er uttrykket noe vanskelig forståelig ved mangler, og dette må man være oppmerksom på. I tillegg kan det være av en noe begrenset verdi å drøfte dette vilkåret frittstående fra de andre vilkårene, og punktet blir derfor noe kort.

⁵⁷ Rt 2004 s 675

⁵⁸ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 163

Vilkåret vil alltid være oppfylt om det er objektivt umulig å oppfylle kontraktsmessig. Det er også anført at man blir fritatt også om det blir svært byrdefullt å oppfylle kontraktsmessig. Dette henger sammen med vilkår fire, om at man ikke med rimelighet kunne unngå/overvinne hindringen. Forsåvidt er det uten betydning hva slags hindring som fører til ikke-oppfyllelse, men det må være en faktisk hindring.⁵⁹ Dette kan også inkludere økonomiske hindringer. Men det er antatt at de økonomiske hindringene må være av uventet og ekstraordinær art.

For utleier kan man tenke seg at det er en hindring at for eksempel huset brenner ned rett før leietaker skal flytte inn. For en leietaker kan en hindring for eksempel være at han blir svært syk og derfor ikke kan overholde vedlikeholdsplikten selv. Men som sagt ovenfor så er ordet "hindring" vanskelig å forstå, og spørsmålet her er om det at leietaker blir syk er en hindring eller om det gjør at han blir hindret i å oppfylle. Er det slik at ordet "hindring" ikke inkluderer det å bli hindret feks. p.g.a sykdom, kan det være vanskelig å finne eksempler som går inn under begrepet "hindring" for leietaker.

Vilkåret om hindring henger også tett sammen med vilkår to om at det må ligge utenfor kontroll. For selvom det foreligger en hindring blir man bare fri for ansvar om denne hindringen også er utenfor kontrollsfæren (se nedenfor).

Midlertidige hindringer kan bare påberopes for den tiden de varer. Dette kan utledes av § 5-8 tredje ledd. Så fort hindringen faller bort vil også ansvarsfriheten falle bort. Er det for eksempel bankproblemer slik at leietaker ikke får overført husleien, må han straks betale når problemene er over.

Vilkår 2

Vilkår to er altså at hindringen må ligge utenfor leietakers kontroll. Man tenker seg altså en slags sfære rundt leietaker som han skal kunne ha herredømme over. Hov har sagt at "en

⁵⁹ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 163

*hindrings anses som utgangspunkt for å være innenfor kontroll dersom det gjennom planlegging og styring ville være mulig å eliminere den.*⁶⁰ Hvorvidt leietakeren har handlet aktsomt er altså uten betydning her. Det sentrale er om forholdet ligger innenfor det leietakeren har kunnet påvirke.⁶¹

Vurderingen av kontrollssfæren har av Høyesterett i ”Agurkpinnedommen” blitt antatt å være objektiv, og vilkåret er strengt: ”... ikke noe vilkår at selgeren kunne eller burde oppdaget mangelen. I forhold til kontrollansvaret er det avgjørende om mangelen ligger innenfor det selgeren objektivt sett har kontroll over”.

Som eksempel kan man tenke seg at det er en hindring at leietaker har brukt armen og ikke får utført vedlikeholdet han har forpliktet seg til. Det er likevel ikke utenfor hans kontroll for han kan for eksempel leie noen til å gjøre det. Objektivt sett er det her mulig for leietaker å oppfylle kontraktmessig, det vil bare koste han ekstra. Blir det for dyrt kan det tenkes at ansvaret settes ned (lempes). Mer om lemping under utmålingsprinsippene.

En hindring utenfor kontrollssfæren for leietaker i leietiden er det vanskelig å finne eksempler på. De plikter leietaker har etter kontrakten og loven vil være av en slik art at det sjelden oppstår uforutsette omstendigheter som gjør at han ikke får oppfylt dem. Han vet for eksempel at han har en plikt til å følge ordensreglene. Så får han noen gjester på besøk som bråker mer enn tillatt. Det er da ikke en hindring utenfor hans kontroll, for han kan be dem være stille eller om å gå. Leietaker skal også for eksempel behandle husrommet med tilbørlig aktsomhet. Det er da innenfor hans kontroll å passe på at han er forsiktig og tar hensyn til utleierens eiendom.

En hindring som muligens kan tillegges betydning, og samtidig være utenfor kontroll, er uvitenhet. Leietaker skal for eksempel etter avtalen vedlikeholde rørene i leiligheten. En

⁶⁰ Hov: Avtalebrudd og partsskifte - Kontraktsrett II s 187

⁶¹ Ot.prp.nr.82 (1997-98) s 185

sprekk er i ferd med å utvikle seg på ett rør, men dette kan ikke leietaker se ved normal besiktigelse. Så sprekker røret helt og lager omfattende skade. Forutsetter man at leietaker her ikke kunne ha sett sprekken, at han var uviten om at dette røret trengte vedlikehold, og at han ikke hadde mulighet til å forhindre det som skjedde, kan man kanskje si at det er en hindring som ligger utenfor hans kontroll. At uvitenhet er en hindring som kan være utenfor kontroll er forutsatt også i forarbeidene til kjøpsloven i forbindelse med § 40 som gjelder salg av individuelt bestemte ting.⁶²

Selvom vilkår to ”utenfor kontroll” er svært strengt, er det likevel antatt at man snakker om mer enn de typiske force majeure-hindringer som for eksempel naturkatastrofer og krig. Det kan for eksempel tenkes at leietaker ikke får betalt husleien i tide, og at dette faktisk ligger utenfor hans kontroll fordi det var tekniske problemer i norske banker. Men drar man inn vilkår nummer tre eller fire er det likevel usikkert om han blir ansvarsfri. Han kunne muligens forutsett problemene og enten betalt tidlig, eller overvunnet det ved å ha reservepenger liggende. Dette er dog noe usikkert.

Vilkår 3

Vilkår tre handler altså om at leietaker ikke med rimelighet kunne tatt hindringen i betraktning på avtaletiden. Det som leietaker ved inngåelsen av leieavtalen med rimelighet kunne forutse, svarer han altså for. Dette gjelder enten leieren har oversett hindringen eller om han bevisst har latt den bli værende.⁶³ For eksempel at leietaker inngår en avtale hvor han ikke har inntekter nok til å betale hele husleien. Han vet selv at han ikke kan betale, men velger å overse det. Dette kunne han tatt i betraktning på avtaletiden, og kan ikke gjøres gjeldende. Man kan tenke seg motsatt tilfelle at leietaker går med på en avtale for så å miste jobben, og dermed ikke kan oppfylle. Kunne han ikke forutse at han kom til å miste jobben, vil han sannsynligvis oppfylle vilkår tre.

⁶² Ot.prp.nr.80 (1986-87) s 92

⁶³ Ot.prp.nr.82 (1997-98) s 185

Hov antar at det også må være nok til å pådra den forpliktete ansvar at det er en rimelig mulighet for at hindringen vil inntre.⁶⁴ Altså at det kan kreves en slags sannsynlighetsvurdering for hva som burde være forutsebart. I tillegg er nok slik at jo lengre tid hindringen oppdages før kontraktsinngåelse, jo større mulighet er det for leietaker å overvinne den. Som de gjerne sier på engelsk: "time is of the essence". Så hadde det vært en rimelig mulighet for at leietakeren i eksemplet ovenfor visste at han kunne miste jobben, så er sannsynligvis ikke vilkår tre oppfylt.

Selvom det er antatt at vilkår to "utenfor kontroll" omfatter mer enn typiske force majeure begivenheter, er nettopp det typiske med force majeure at dette er uforutsigbare begivenheter, og at disse i alle fall oppfyller vilkår tre. Andre type hindringer derimot kan lettere forutses, og kan de forutses blir de sannsynligvis heller ingen hindring. Vilkår tre henger altså nøye sammen med vilkår en.

Vilkår 4

Det fjerde vilkåret er altså at leietaker ikke med rimelighet kunne ventes å unngå eller overvinne følgene av hindringen. Leieren har altså en plikt til å forsøke alternative muligheter, når slike finnes.⁶⁵

Dette vilkåret kan sees på som en unødvendig tilføyelse. Det er jo slik at vilkår en - "hindring" - ikke er oppfylt om leietaker kan løse pliktene sine etter kontrakten på alternative måter. Altså slik at leietaker kunne ha unngått eller overvunnet hindringen, for da er det ingen hindring.

I kjøpsretten kan vilkåret ha selvstendig betydning når det for eksempel kunne vært tatt forhåndsregler mot mulige leveransehindringer ved å bygge opp et tilstrekkelig lager. At leietaker skal gå til slike skritt i et boligleieforhold kan virke noe urimelig. Dette er også

⁶⁴ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 191

⁶⁵ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 185

sagt om halvgeneriske kjøp: ”... *neppe med rimelighet ventes at selgeren for å være på den sikre side, skal avstå fra å selge alle eksemplarer av det lager han har*”.⁶⁶

Eksempelvis kan det hende at leietakeren kunne ha unngått at røret i eksempelet ovenfor sprakk ved at han vedlikeholdt det oftere enn nødvendig. Han kunne altså i prinsippet sikre seg riktig kontraktsmessig oppfyllelse ved å bruke en relativt ekstrem ”føre var” filosofi, men dette ville ha omhandlet så mange ting og ulike plikter for en leietaker at det ikke lar seg praktisk gjennomføre, og i tillegg vil det kunne bli uforsvarlig dyrt.

4.4 Kontrollansvaret – utenfor husleieloven kapittel 5

Det er med noen unntak (bl.a. betalingsplikten) ikke hjemlet et erstatningsansvar i husleieloven for leietakers plikter utenfor husleielovens kapittel 5.

Skyldansvaret er historisk sett den alminnelige erstatningsregel utenfor de lovregulerte tilfellene for specieytelser (som husleieforhold). Dette er i samsvar med den gamle husleielovens regler. For å kunne anvende et strengere ansvarsgrunnlag, som feks kontrollansvaret, må man da altså ha grunnlag for dette. Problemstillingen blir altså om man har et grunnlag for å bruke kontrollansvaret utenfor de lovregulerte tilfeller i husleieloven.

Ordlyden i § 5-8 første ledd første punktum kan tolkes slik at den bare hjemler et kontrollansvar for pliktene i kapittel 5. Den kan sannsynligvis også tolkes slik at den hjemler erstatningsansvar for pliktene som naturlig springer ut av kapittel 5 ved at noe annet er avtalt mellom partene. Dette er det også lagt opp til i Karnovs lovkommentarer ”*komme i erstatningsansvar ved brudd på alle de plikter han er pålagt i kapitlet her*”,⁶⁷ men den rettskildemessige vekten av disse kommentarene er relativt lav. Likevel, en naturlig forståelse av ordlyden i § 5-8 første ledd første punktum gir føring på at den bare

⁶⁶ Jan Hellner: Kontrollansvaret, Festskrift for Curt Olsson s 123

⁶⁷ Karnovs lovkommentarer til husleieloven § 5-8 note 360

hjemler kontrollansvar for mislighold av pliktene i kapittel 5, og det som er avtalt med hjemmel i disse paragrafene.

Forarbeidene til § 5-8 første ledd legger derimot opp til at leietaker skal kunne bli ansvarlig også for annet mislighold etter kontrollansvaret: ”... *rett til å kreve erstatning for tap som følge av at leieren ikke oppfyller sine plikter etter leieavtalen* [min utheving], *men at dette ikke skal gjelde så langt leieren sannsynliggjør at misligholdet skyldes en hindring utenfor hans kontroll ...*”⁶⁸ og ”[n]år det gjelder leierens ansvar for **annet mislighold** [min utheving], vil ofte oppsigelse eller heving være de mest nærliggende sanksjoner for utleieren. Men dersom utleieren skulle ha et erstatningskrav, bør dette kravet kunne bygges på et kontrollansvar ... en slik regel skjerpe leierens aktsomhet og kunne føre til at han behandler husrommet på en forsvarlig måte.”⁶⁹

Selvom skyldansvaret er kjent som den alminnelige erstatningsregel ved specieytelser i kontraktsforhold, og altså kan bli brukt om man ikke har grunnlag for et strengere ansvarsgrunnlag, ser det altså her ut til at forarbeidene har lagt opp til at man skal bruke kontrollansvaret også på mislighold av andre plikter, feks plikter som bare følger av leieavtalen. Dette er etter ordlyden i forarbeidene gjort for at leietaker nærmest skal tvinges til å handle mer aktsomt enn han ellers ville gjort.

Grunnen til at det har blitt gjort på denne måten kan også være fordi kontrollansvaret har hatt et sterkt politisk gjennomslag de siste årene. Hagstrøm mener blant annet at vi er på vei mot et alminnelig kontrollansvar hvor man ikke sonderer mellom genus- og specieytelser: ”... *ansvarsgrunnlaget står sterkt rettspolitisk og har betydelig internasjonal gjennomslagskraft. Konsekvensen bør da bli at kontrollansvaret anses som den alminnelige erstatningsregel i kontraktforhold uavhengig av forpliktelsens innhold.*”⁷⁰

⁶⁸ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 9.7

⁶⁹ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 6.5.1 (s 31 flg)

⁷⁰ Hagstrøm: Obligasjonsrett s 502

Jo Hov mener også at man er på vei mot at kontrollansvaret er den alminnelige erstatningsregel utenfor de lovregulerte tilfellene, også for specieytelser: ”[n]år ny lovgivning endres radikalt og jevnt over i en bestemt retning, bør det etter min oppfatning få betydning også for ikke-lovregulerte rettsområder, bl.a. fordi eldre rettspraksis og tidligere rettsoppfatning i stor grad var basert på analogier fra lovbestemmelser som senere er endret.” Han mener videre at skillet bør ligge ved de lovene som ligger tett opptil de som allerede har innført kontrollansvaret. Som eksempel nevner han at det kan være naturlig å bygge på en analogi av kjøpslovens regler ved mislighold av avtaler om leveranse av elektrisk strøm.⁷¹

I tillegg har kjøpslovens regler, som altså har vært et slags forbilde for husleieloven når det gjelder kontrollansvaret, vært brukt analogisk av Høyesterett for andre typer mislighold enn det loven angir: ”[j]eg er enig med partene i at kjøpslovens erstatningsregler må kunne anvendes analogisk på mislighold av den type vi har med å gjøre i denne sak, og som ikke går direkte inn under loven, jf. Bergem/Rognlien: Kjøpsloven 2. utg. side 37-38, men jeg antar at alminnelige kontraktsrettslige prinsipper langt på vei ville gi de samme erstatningsmessige konsekvenser.”⁷²

Rettskildene peker i retning av at man enten kan bruke § 5-8 første ledd analogisk (slik Hov og rettspraksis antyder) eller at det har oppstått et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp om at kontrollansvaret er den alminnelige erstatningsregel også for specieytelser, slik som husleieforhold.

Rettskildene har derimot ulik rettskildemessig vekt og er ikke ensartede, men en oppklaring vil kunne komme i form av Høyesterettspraksis. Da vil man forhåpentligvis med større

⁷¹ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 208

⁷² Rt 2000 s 632

sikkerhet kunne si at kontrollansvaret også kan brukes utenfor de lovregulerte tilfeller i husleieloven.

Inntil man har klarere rettskilder må man forutsette at kontrollansvaret, som utledet av forarbeidene og formålet med loven, også bør kunne brukes utenfor de lovregulerte tilfeller. Dette er bare en forutsetning, og kan ved nærmere oppklaring vise seg å måtte modereres.

4.5 Kontrollansvaret - bevisbyrde

Bevisbyrdereglene er de reglene som angir hvor høy grad av sannsynlighet som må til for en dommer skal kunne legge en bestemt kjensgjerning til grunn for en dom.⁷³ Hovedreglen om bevisbyrde antas å være det såkalte ”overvektsprinsippet”. Det innebærer at dommeren ikke trenger å være 100% sikker, men må legge til grunn det alternativ som virker mest sannsynlig.

Bevisbyrden i husleielovens § 5-8 første ledd kommer til uttrykk ved at leietaker må ”godtgjøre” at misligholdet skyldes en hindring utenfor hans kontroll. I Revehalldommen⁷⁴ uttalte Høyesterett at ”godtgjøres” forutsetter kvalifisert sannsynlighetsovervekt. Det betyr altså at sannsynlighetsovervekten for at hindringen ligger utenfor kontroll må være på mer enn 50%.

Leietaker har etter ordlyden bevisføringsplikten og må nok også bære tvilsrisikoen for om det foreligger hindring.⁷⁵ Et i utgangspunktet objektivt ansvar for leietaker gir seg utslag i at det er han som har bevisbyrden for at han skal bli ansvarsfri. Det vil altså være vanskeligere for leietaker å bli fri fra ansvar med denne type bevisbyrde, enn om det var opp til utleier å bevise at hindringen var innenfor leietakers kontrollsfære.

⁷³ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 194

⁷⁴ Rt 2000 s 199 – Handler om en solgt eiendom med påstående revehaller som led av konstruksjonsfeil

⁷⁵ Karnovs lovkommentarer til husleieloven § 2-13 note 106

Forarbeidene til husleieloven avklarer ikke hvor strengt beviskravet er, og det gjør heller ikke forarbeidene til for eksempel kjøpsloven.⁷⁶ Men ordet ”godtgjøre” har av Høyesterett blitt antydning å angi et tungt beviskrav. Dette i en sak som handlet om fraktførers ansvar etter veifraktloven § 27 jf. § 28⁷⁷: ”[d]et er ikke nok at fraktføreren godtgjør ikke å ha opptrådt uforsvarlig. Det avgjørende er om tapet skyldes forhold fraktføreren ikke kunne unngå. Det må også godtgjøres at fraktføreren ikke ved forholdsregler var i stand til å avverge tapet.”⁷⁸ Det skal altså en del til for at leietakeren kan sies å ha godtgjort at hindringen lå utenfor hans kontroll. Det vil kunne resultere i at han oftere blir erstatningsansvarlig.

4.6 Rent objektivt ansvar

4.6.1 Leietakers betalingsplikt og oppfyllelsen av den

Noe spesielt må sies om leietakers betalingsplikt. For hvis misligholdet av plikten til å betale husleie/andre ytelser (for eksempel garanti eller strøm) skyldes pengemangel, er det et ulovfestet kontraktsrettslig prinsipp at dette har man et rent objektivt ansvar for. I forhold til plikten til å betale husleie er det også uttalt i forarbeidene til husleieloven: ”for manglende betaling av leie bør ansvaret være strengt”.⁷⁹

Det at man mangler penger vil sannsynligvis nesten alltid ligge innenfor kontrollsfæren, slik at man bruke kontrollansvaret her og oppnå omtrent samme resultat. Altså, man kunne unngått å misligholde hvis man hadde disponert annerledes. For eksempel om man beholdt pengene sine i banken istedenfor å satse alt på aksjer. Samtidig er det nok slik at hvor pengemangelen virkelig skyldes forhold utenfor kontroll, for eksempel at pengene har blitt stjålet, så blir man fortsatt ikke ansvarsfri etter det rent objektive ansvar. Hagstrøm mener

⁷⁶ Se NU 1984:5 s 262

⁷⁷ Vegfraktloven § 28 har en liknende bevisregel som den i husleieloven § 5-8 første ledd

⁷⁸ Rt 1998 s 1815 (sitat fra s 1820)

⁷⁹ Ot.prp.nr.82 (1997-98) punkt 6.5.1 (s 31 flg)

imidlertid at det er en grense for hvor langt det ubetingede ansvar for pengemangel kan strekkes.⁸⁰ Med et sånt synspunkt nærmer man seg igjen kontrollansvaret, og det blir altså vanskelig å se en reell forskjell.

Noe annet er at det rent objektive ansvaret i følge Hov m.fl. teoretikere (og også historisk sett) inkluderer indirekte tap,⁸¹ og det gir altså større dekning enn kontrollansvaret.

Selve oppfyllelsehandlingen derimot er underlagt et kontrollansvar ifølge husleieloven §3-2 tredje ledd: ”[f]orfallsdagen utskytes også så lenge betalingen hindres av stans i samferdselen eller betalingsformidlingen eller annet forhold utenfor leierens kontroll og som leieren ikke kan overvinne.” Dette er nok for å verne leietaker mot at leieavtalen faller bort som følge av betalingsmislighold som han ikke kunne ha forhindret.

4.6.2 Uvitenhet om forpliktelsen

Noe spesielt må også sies om uvitenhet om forpliktelsen. Skyldes et mislighold uvitenhet om forpliktelsen er det et rent objektivt ansvar for misligholdet. Altså det samme ansvaret som for pengemangel. Prinsippet er utledet av flere Høyesterettsdommer.⁸² Leietaker misligholder for eksempel vedlikeholdsplikten sin fordi han ikke vet at han har en vedlikeholdsplikt selvom dette står i kontrakten han har skrevet under på. Han har da et rent objektivt ansvar for dette. Dette betyr at han heller ikke går fri selvom uvitenheten er unnskyldelig.

4.7 Skyldansvaret - § 5-8 femte ledd første punktum

4.7.1 Den generelle regel i kontraktsforhold

Skyldansvaret blir i teorien og rettspraksis også kalt culpaansvaret eller uaktsomhetsansvaret.

⁸⁰ Hagstrøm: Obligasjonsrett s 507

⁸¹ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 197

⁸² Rt 2000 s 632, Rt 1994 s 1617, Rt 1983 s 205 og Rt 1979 s 701

Skyldansvaret er som sagt ovenfor den alminnelige erstatningsregel i kontraktsforhold, nå muligens modifisert av kontrollansvaret på flere områder på grunn av dets store politiske gjennomslagskraft. Skyldansvaret kan derfor altså brukes på alle slags kontraktstyper og ved alle former for mislighold, med mindre det er grunnlag for å anvende et strengere (for eksempel kontrollansvaret) eller unntaksvis et mildere ansvarsgrunnlag.

I husleieloven er skyldansvaret tatt inn i bl.a. § 5-8 siste ledd ved ordene ”feil eller forsømmelse”. Det er her snakk om et ordinært kontraktsrettslig skyldansvar.⁸³

4.7.2 Forholdet til kontrollansvaret

Husleielovens § 5-8 bygger som hovedregel på et tilnærmet objektivt ansvar i form av kontrollansvaret. Men ikke alle tapsposter omfattes av kontrollansvaret. Det skilles i husleielovens § 5-8 mellom direkte og indirekte tap. Indirekte tap kan bare kreves når det foreligger skyldansvar, eventuelt også ved et strengt objektivt ansvar for feks pengemangel (se ovenfor). Det lovfestede skyldansvaret i husleieloven kan virke unødvendig ved siden av det strenge kontrollansvaret, men skillet direkte/indirekte tap gjør det altså anvendelig, i alle fall i teorien. Dette fordi at utleier kan få større erstatningsdekning ved å påvise skyld. Mer om dette i punkt 5 om utmåling.

4.7.3 Aktsomhetskravet

Ordene ”feil eller forsømmelse” i § 5-8 femte ledd første punktum har likhetstrekk med uaktsomhet i den alminnelige erstatningsrett ved at ansvar i følge ordlyden forutsetter at leietaker skulle eller burde ha unngått misligholdet. Den største forskjellen til alminnelig erstatningsrett ligger vel i selve den erstatningsbetingende handling. Leietaker blir gjerne erstatningsansvarlig ved å unnlate å gjøre noe, mens den erstatningsansvarlige i alminnelig erstatningsrett gjerne volder skade.

⁸³ Karnovs lovkommentarer til husleieloven § 2-13 note 117

”Feil eller forsømmelse” innebærer at leietaker blir ansvarlig i alle tilfeller hvor tapet eller misligholdet kan bebreides han, altså der leietaker har handlet uaktsomt. Det innebærer altså at det finnes en annen handlemåte som burde vært valgt. Ved fastleggelsen av aktsomhetskravet må det skje en avveining av interesser på hver side. I tillegg må hva som representerer ansvarsbetingende uaktsomhet vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.⁸⁴ Dette er også uttalt av Høyesterett i en dom etter den gamle husleieloven:⁸⁵ ”[d]et spørsmål som da etter mitt skjønn må bli avgjørende er om det under de foreliggende forhold kunne sies å være en ansvarsbetingende uaktsomhet ... Dette må bero på en vurdering av de foreliggende konkrete forhold.”

Aktsomhetskravet må også vurderes ut ifra de hensyn som ligger bak plikten til å betale erstatning. For eksempel det at erstatning skal virke preventivt og gjenopprettende.

Aktsomhetskravet vil være forskjellig alt ettersom hva slags kontraktsforhold man har med å gjøre. Siden leietaker i boligleieforhold er sett på som en forbruker vil nok ikke vurderingen i utgangspunktet være profesjonell slik den er i næringskontrakter. Aktsomhetskravet kan nok derfor sies å være dertil mildere.⁸⁶ Allikevel er det her snakk om noe mer enn ansvar for vanlige dagligdagse handlinger utenfor kontraktsforhold. Slik at aktsomhetskravet på langt nær er så mildt at det er illusorisk. Reelle hensyn tilsier at når man frivillig har forpliktet seg til å oppfylle en kontrakt, må man forventes å innstille seg og opptre deretter.

Prinsippet om en streng aktsomhetsnorm har kommet til uttrykk i rettspraksis om sakkyndig bistand, men denne rettspraksisen må i følge Viggo Hagstrøm forventes å ha en

⁸⁴ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 163

⁸⁵ Rt 1950 s 195 som handlet om tining av frossent vanninntak som medførte at huset brant ned og huseier krevde da erstatning.

⁸⁶ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 164

betydelig større rekkevidde.⁸⁷ Det betyr at det legges en objektiv norm til grunn. Man kan for eksempel legge skikk og bruk i likeartede kontraktsforhold til grunn. Man ser på om leietaker objektivt sett har oppfylt kontrakten slik en normalisert leietaker ville gjort, og ikke om den konkrete leietakeren har gjort sitt beste etter sine forutsetninger. Dette betyr at det ikke er nok at leietaker gjør sitt beste ut ifra sine forutsetninger med å vedlikeholde leiligheten, men vedlikeholdet må objektivt sett være kontraktsmessig. Svikter leietakeren å oppfylle denne normaliserte standarden kan utleieren altså kreve erstatning etter skyldansvaret.

At leietakeren ikke må forplikte seg til hva som helst, og dermed ha problemer med å oppfylle kontrakten, er løst ved at mange av bestemmelsene i husleieloven er preseptoriske. Det bør derfor som oftest ikke være problematisk for leietaker å kunne utvise aktsomhet i forhold til sine forpliktelser.

4.7.4 Skillet mislighold og tap

Ordlyden i § 5-8 femte ledd første punktum⁸⁸ kan tolkes slik at leietaker også blir ansvarlig selv når han ikke kan bebreides selve misligholdet. For selvom leietaker ikke kan bebreides misligholdet kan han ha økt utleiers økonomiske tap ved å ikke varsle i tide eller ved å ikke begrense virkningene.⁸⁹

Det må foretas en konkret vurdering av om leietakeren kan lastes for en konkret tapspost og om han burde ha sørget for at utleieren unngikk eller i det minste fikk redusert denne tapsposten. Det er bare tapet som følge av denne forsømmelsen som kan dekkes. Altså selve tapsøkningen. Hvis leietaker kan bebreides dette ekstra ”tapet”, kan utleier altså også her kreve erstatning etter skyldansvaret.

⁸⁷ Hagstrøm: Obligasjonsrett s 458

⁸⁸ ” ... kreve erstatning der misligholdet eller tapet skyldes ... ”

⁸⁹ Karnovs lovkommentarer til husleieloven § 5-8 note 367

Den delen av tapet som skyldes det hendelige misligholdet plikter leieren ikke å erstatte.⁹⁰

4.7.5 Grensen mot grovere skyldformer

Uaktsomhet er som vi har sett nok for å bli erstatningsansvarlig etter § 5-8 femte ledd første punktum. Det kan derfor virke unødvendig å trekke grensen mot grovere former for skyld. Man kan likevel tenke seg at om leietaker har utvist forsett så kan dette ha betydning, for eksempel ved at adekvansgrensene tøyes. Som i den alminnelige erstatningsrett vil grovere skyld kunne utarte seg i at leietaker blir ansvarlig for mer fjerntliggende følger enn han egentlig kan bebreides.⁹¹ Dette har nok mest med reelle hensyn og rettspolitikk å gjøre, og man gjør altså en slags rimelighetsbetraktning. Man kan anta at folks følelse om gjenoppretting står sterkere når misligholdet er voldt forsettlig. Det vil kanskje også til en viss grad virke preventivt at man vet at man kan bli ansvarlig for mer fjerntliggende følger om man gjør noe ”med vilje”, men prevensjon er som sagt tidligere vanskelig å måle.

4.7.6 Bevisbyrde

Se punkt om bevisbyrde under kontrollansvaret for generelle kommentarer.

Når det gjelder skyldansvaret i § 5-8 femte ledd så er det utleier som må føre bevis for at leietakeren kan bebreides at det oppsto mangel eller tap. Utleieren vil trolig også ha tvilsrisikoen for dette. Slik at hvis det foreligger tvil om det er utvist feil eller forsømmelse, vil dette kunne resultere i at leietakeren blir ansvarsfri.

Utleieren vil også ha bevisbyrden for at han har hatt et økonomisk tap, og at det foreligger påregnelig årsakssammenheng mellom misligholdet og tapet.⁹²

⁹⁰ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 163

⁹¹ Hagstrøm: Obligasjonsrett s 531

⁹² Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 164

Til sammenlikning var skyldansvaret hovedregelen i den gamle husleieloven, men med en omvendt bevisbyrde. Parten som hadde utvist skyld måtte altså selv godtgjøre at han ikke hadde utvist skyld, altså for eksempel bevise at skaden hadde skjedd ved et hendelig uhell.⁹³ Omvendt bevisbyrde resulterte nok i at skyldansvaret etter den gamle husleieloven favnet videre enn skyldansvaret etter den nye husleieloven.

Bevisbyrden ved skyldansvaret i den nye loven er også forskjellig fra bevisbyrden i kontrollansvaret, hvor leietaker nettopp er ansvarlig med mindre han godtgjør at misligholdet ligger utenfor hans kontroll. Man kan dermed si at det for leietaker skal mindre til for å bli erstatningsansvarlig under kontrollansvaret, mens det skal mer til for at utleier også kan få erstatning etter skyldansvaret.

Beviskravet i skyldansvaret er vanskeliggjort for utleieren ved at det ofte kan være vanskelig å finne ut hva som er årsaken til misligholdet. Dette var nok en av grunnene til skyldansvar med omvendt bevisbyrde i den gamle loven. Dette kommer nok særlig på spissen i tvilstilfellene. Så hvis leietaker har utvist feil eller forsømmelse og utleier ikke kan bevise det, så vil leietaker ikke bli erstatningsansvarlig etter skyldansvaret. Men utleier vil altså likevel kunne få dekket sine direkte tap etter kontrollansvaret, og som vi har sett, favner kontrollansvaret vidt.

Man kan tenke seg at lovgiver har ment at direkte tap (ved kontrollansvaret) er noe utleier omtrent uansett bør få erstattet, men at de indirekte tapene (ved skyldansvaret) ikke er like viktige, og altså vanskeligere å få erstattet.

4.8 Identifikasjon

Regelen om identifikasjon innebærer at feks leietaker hefter for de han bruker til å oppfylle kontrakten med. Dette i samme utstrekning som om han hadde oppfylt kontrakten uten hjelp. Begrunnelsen for dette er nok at man ikke skal slippe unna erstatningsansvar ved å la andre gjøre jobben.

⁹³ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 6.5.1 (s 31 flg)

Husleielovens § 5-8 andre og femte ledd inneholder regler om identifikasjon. Leietakeren blir altså satt i sammenheng med de tredjemenn han bruker til å oppfylle leieavtalen både ved kontrollansvaret og skyldansvaret.

Som utgangspunkt hefter leietakeren etter ordlyden for alle han bruker til å oppfylle sine kontraktsforpliktelser med. De utleieren har engasjert vil leietakeren ikke ha noe ansvar for.

Kontrollansvaret

§ 5-8 andre ledd gjelder leietakers ansvar for tap p.g.a en tredjemann som han har brukt til å oppfylle leieavtalen med. Andre ledd sier er at leietaker bare blir fri fra ansvar dersom også tredjemann oppfyller vilkårene etter § 5-8 første ledd.⁹⁴ Dette blir altså en slags utvidelse av leietakers ansvar for det direkte tapet. For selvom hindringen er utenfor leietakerens kontroll, blir han ikke fritatt for erstatningsansvar hvis ikke hindringen også er utenfor tredjemanns kontroll. Dette har blitt kalt et krav om ”dobbel force majeure”.⁹⁵ Dobbel i den forstand at både leietaker og tredjemann må oppfylle vilkårene om at hindringen må være utenfor kontroll. Uttrykket kan sies å være noe misvisende da dette er snakk om hindringer, og ikke klassiske force majeure hendelser.

Skyldansvaret

Uttrykket i § 5-8 femte ledd første punktum ”*fra leierens side*” er muligens en skrivefeil fra lovgiver. I forarbeidene til husleieloven § 2-13 er det antydnet at det skal være ”på leierens side”.⁹⁶ Det er også slik identifikasjonsansvaret er utformet i kjøpslovens § 27 femte ledd.⁹⁷

⁹⁴ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 185

⁹⁵ Hov: Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II s 210

⁹⁶ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 163

⁹⁷ ”(5) Kjøperen kan i alle høve kreve erstatning dersom forsinkelsen eller tapet skyldes feil eller forsømmelse på selgerens side.”

§ 5-8 femte ledd første punktum må uansett, skrivefeil eller ikke, kunne sies å hjemle at leietaker, ved å bruke tredjemenn for å oppfylle kontrakten, også svarer for deres feil eller forsømmelse.⁹⁸ Leietakeren får altså et utvidet ansvar også for de indirekte tapene som måtte oppstå om utleier kan bevise feil eller forsømmelse hos tredjemann.

5 Erstatningsansvarets omfang

5.1 Avgrense mot ugyldige avtaler og negativ kontraktsinteresse

Som sagt ovenfor så forutsetter mislighold først og fremst at det har foreligget en gyldig stiftet avtale. En ugyldig avtale kan skape krav på restitusjon og føre til at en part kan måtte erstatte den negative kontraktsinteressen. Oppgaven forutsetter derimot en gyldig stiftet avtale, og derav blir ikke sontringen negativ- og positiv kontraktsinteresse like aktuell å ta opp. Jeg velger derfor å avgrense mot dette. Det som blir sagt nedenfor omhandler erstatning ved gyldig stiftet avtale.

5.2 Historisk sett

Som vi har sett er kontrollansvaret noe relativt nytt i kontraktsrettslig sammenheng. Nyvinningen førte ikke bare med seg forandringer i ansvarsgrunnlagene, men også forandringer i erstatningsutmålingsprinsippene. Hovedregelen i norsk kontraktsrett før innføringen av kontrollansvaret var at det ved mislighold skulle betales erstatning tilsvarende oppfyllelsesinteressen (både direkte og indirekte tap). Partene skulle altså stilles som om kontrakten hadde blitt riktig oppfylt. Det vil si at erstatningen tilsvarte differansen mellom den økonomisk situasjon man var i p.g.a misligholdet og den økonomiske situasjonen man ville opplevd om kontrakten hadde blitt riktig oppfylt. Erstatningen kunne innskrenkes på flere måter, bl.a. av det kontraktsrettslige prinsippet om tapsbegrensningsplikt. Mer om dette nedenfor.

⁹⁸ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 185

I husleieloven fra 1939 var ikke omfanget av erstatningen lovfestet, og man baserte derfor utmålingen på kontraktsrettslige prinsipper. Dette medførte, som vi har sett, at omfanget av erstatningen skulle tilsvare oppfyllelsesinteressen. Noe av grunnen til at man med ny lov også ville lovfeste erstatningsomfanget var nok at innføringen av kontrollansvaret vanskeliggjorde utmålingen ved å skille mellom direkte og indirekte tap. Dette er tapsposter som det er vanskelig å helt forstå forskjellen på. I tillegg ville et strengere ansvargrunnlag sannsynligvis gjøre leietaker oftere erstatningsansvarlig. Så for å begrense virkningen av det nye ansvarsgrunnlaget ville man begrense tapspostene leietaker kunne bli ansvarlig for.⁹⁹

5.3 Utgangspunkt

Husleieloven §2-14 angir utmålingsreglene også for leietakers erstatningsansvar i leietiden. Dette følger av § 5-8 fjerde ledd og femte ledd siste punktum. § 5-8 sier at § 2-14 første, andre (for kontrollansvar), fjerde, femte og sjette ledd gjelder tilsvarende.

Utgangspunktet er fortsatt slik at den misligholdet rammer skal settes økonomisk som om kontrakten var korrekt oppfylt. Utleieren skal derfor ha kompensasjon for alt økonomisk tap som kan føres tilbake til misligholdet: *"erstatningen skal svare til det økonomiske tap [utleieren] har lidt som følge av forsinkelsen eller mangelen"*.¹⁰⁰ Men dette er altså bare et utgangspunkt.

5.4 Sammenheng mellom ansvarsgrunnlag, påregnelighet og omfanget

Som vi har sett er oppfyllelsesinteressen utgangspunktet i erstatningsutmålingen. Dette prinsippet har blitt nyansert ved innføringen av kontrollansvaret i de fleste nye kontraktslovene. Slik er det også med husleieloven.

⁹⁹ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 6.5.2 (s 35 flg)

¹⁰⁰ § 2-14 første ledd første punktum

Husleielovens § 5-8 bygger på et ansvar på grunnlag av reglene om kontrollansvar, og kontrollansvaret omfatter bare det som kalles ”direkte tap”. I forarbeidene ble det uttalt at: *”[d]e betydeligste tapspostene på leierens hånd kan ikke kreves erstattet av utleieren bare på grunnlag av regelen om kontrollansvar. På grunn av forslaget om å begrense ansvaret til å gjelde det direkte tapet, vil det i praksis være slik at bare en begrenset risiko blir overført til utleieren.”*¹⁰¹

Det loven kaller ”indirekte tap” kan bare erstattes hvis leietakeren har handlet uaktsomt (”feil eller forsømmelse”). Dette følger av husleieloven § 5-8 fjerde ledd.

Reglene er altså slik at ved kontrollansvar får man erstattet de direkte tapene, mens ved skyldansvaret får man erstattet både de direkte- og de indirekte tapene. Det er altså lagt opp til sammenheng mellom ansvarsgrunnlag og erstatningsomfanget.

Skillet indirekte tap og direkte tap er nok grunnlagt først og fremst av reelle hensyn. Det som karakteriseres som indirekte tap er ofte de tapene som er mer fjerntliggende og vanskelige å kalkulere.¹⁰² De indirekte tapene kan ofte være vanskeligere å forutse som en følge av misligholdet. Har man ikke utvist skyld, kan det også synes urimelig at man skal erstatte disse fjerntliggende tapene. Reglene om påregnelighet kan også komme inn her, og det er antatt i praksis at også tapets omfang må være påregnelig. Så ved å bruke reglene om påregnelighet som angitt i § 2-14 første ledd annet punktum (se mer om dette i erstatningsvilkårene, spesielt adekvans, ovenfor), kan man ofte komme til samme resultat, og avskjære tapene på grunnlag av dette. Dette er likevel noe usikkert, og det er derfor ryddig å ha regler om at man må ha utvist skyld (”feil eller forsømmelse”) for å også måtte erstatte de mer fjerntliggende tap.

¹⁰¹ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) punkt 6.5.2 (s 35 flg)

¹⁰² Uttalt i forarbeidene til kjøpsloven - Ot.prp.nr.80 (1986-87) s 40

Det er i husleielovens § 2-14 andre ledd listet opp hva som skal karakteriseres som indirekte tap. Denne listen gjelder for leietaker med unntak av punkt c) om tingsskade. Som indirekte tap regnes: ”a) tap som følge av minsket eller bortfalt produksjon eller omsetning (driftsavbrudd)” og ”b) tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort for så vidt leieren uten rimelig grunn lar være å leie annet husrom eller treffe andre tiltak for å unngå eller minske tapet” (fortjenestetap). Dette er altså de tapene som faller utenfor kontrollansvaret. Alt annet tap som rammes av misligholdet skal regnes som direkte tap.

De to postene som er listet opp som indirekte tap, og som leietaker ikke vil bli ansvarlig for under kontrollansvaret, er altså driftsavbrudd og fortjenestetap. Disse vil, som også Wyller har indikert, ikke være særlig aktuelle for leietakers mislighold i leietiden.¹⁰³ Man kan muligens tenke seg at skade på andre leiligheter, for eksempel ved lekkasje oppstått fra leietakers leilighet, hindrer utleie av de andre leilighetene, og at dette da skal regnes som indirekte tap. Men det er vanskelig å finne andre eksempler, og disse er heller ikke særlig aktuelle. At man har tatt ut tingsskade (§ 2-14 andre ledd punkt c)) under indirekte tap gjør kanskje at skillet direkte/indirekte tap for leietaker nesten blir illusorisk. For utleiers viktigste erstatningspost vil nok være det det koster å utbedre skade eller utbedre forsømt vedlikehold.

Hov har uttalt generelt om de nye kontraktslovene at lovgiver ikke har vært særlig heldig med skillet direkte/indirekte tap. Han mener at skillet ofte kan fremstå som irrasjonelt og på grensen til det ubegripelige.¹⁰⁴ Hov uttaler også at dette igjen vanskeliggjøres av at skillet mellom direkte og indirekte tap ikke er fullstendig gjennomført i lovgivningen, slik at man vanskelig kan snakke om en alminnelig kontraktsrettslig regel på hva som er indirekte tap. Dette kunne gjort noe for å oppklare situasjonen.

¹⁰³ Wyller: Boligrett s 218

¹⁰⁴ Hov: Avtalebrudd og partsskifte - Kontraktsrett II s 223

Det skal altså være et skille i erstatningsomfanget om man blir erstatningsansvarlig etter kontrollansvaret eller skyldansvaret, og dette har også lovgiver lagt opp til i forarbeidene og i loven. Dette skillet skulle i utgangspunktet ligge et sted hvor tapet ikke var like påregnelig lenger. For å gjøre dette skillet lettere å få tak på har man oppstilt en liste for disse fjerntliggende tapene i § 2-14 andre ledd.

Lovgiver har valgt å ha like regler for utleiers og leietakers erstatningsomfang, med unntak for skade på ting. Det å utforme like hjemler for leietaker og utleier kan slå uheldig ut ved at regelen ikke virker slik den var tenkt. Det reelle skillet mellom direkte og indirekte tap som man anså nødvendig p.g.a innføring av et strengere ansvarsgrunnlag er sjelden tilstede. Utleier og leietaker er ofte to helt forskjellige personer i et leieforhold, med helt forskjellige plikter, og en lovhjemmel bør tilpasses dette. Det kan vise seg å være problematisk å sette opp like lovhjemler for begge parter, for så å forvente å komme til et tiltenkt resultat.

At husleielovens erstatningsregler muligens ikke alltid passer på leietaker kan også antydes ved at det er tatt inn i § 5-8 femte ledd at § 2-14 sjette ledd gjelder tilsvarende. Sjette ledd angir at det kan avtales at leietaker ikke skal måtte betale erstatning for indirekte tap som går inn under § 2-14 andre ledd. Dette er et unødvendig tillegg for leietakers erstatningsansvar (dog ikke for utleiers erstatningsansvar), ved at man alltid kan avtale noe som gjør at leietaker stilles gunstigere enn han ville gjort om man fulgte lovens bestemmelser, jf. husleieloven § 1-2 første ledd.

Det kan altså se ut som om leietaker etter dette reelt sett blir erstatningsansvarlig for hele oppfyllelsesinteressen uansett ansvarsgrunnlag, kanskje med unntak av noen få eksempler som kan gå inn under reglene om indirekte tap i § 2-14 andre ledd punkt a) og b). Det betyr at leietaker ofte må erstatte alt påregnelig økonomisk tap. Dette har visse avgrensninger. Mer om dette nedenfor.

5.5 Avgrensning i omfanget av erstatningen

5.5.1 Skader av ikke-økonomisk art

En forutsetning for å få erstatning er at det må foreligge et økonomisk tap (se mer om dette i erstatningsvilkårene ovenfor). Dette betyr at erstatningen må kunne la seg måle i kroner og øre. Dette er også i tråd med ordlyden i § 2-14 første ledd første punktum: *”svare til det økonomiske tap [utleieren] har lidt”*. I forarbeidene er det uttalt at *”[utleieren] skal stilles i den samme økonomiske situasjon”*.¹⁰⁵ Grensen må altså trekkes mot det ikke-økonomiske, og denne grensen kan være noe usikker og vanskelig å trekke.

Rettspraksis viser at Høyesterett har hatt en vid forståelse av hva som er økonomisk tap. Dette kom frem bl.a. i en sak om skadeserstatningsloven § 4-1. Saken gjaldt at skadelidte fikk sin privatbil ødelagt to dager før hun skulle på ferie. Det dreide seg om en bil som ikke hadde ervervsmessig tilknytning. HR uttalte at *”[s]elskapet tar utgangspunkt i at ferie og fritid er interesser av ikke-økonomisk art. Dette synspunkt er jeg for så vidt enig i, men sett i relasjon til det saken dreier seg om, mener jeg at selskapet anlegger en for snever synsvinkel når den ut fra dette trekker den konklusjon at det ikke oppstår erstatningsbetingende tap dersom en bil skades og dermed for en periode ikke kan benyttes i dagliglivet og til ferier.”*

Skadelidte fikk altså ikke bare erstattet kostnadene i forbindelse med økte transportutgifter, men Høyesterett mente også at det å kunne bruke bilen privat måtte sees på som en erstatningsrettslig vernet interesse.

5.5.2 Prinsippet om fradrag for fordeler

Erstatningen skal bare erstatte det faktiske nettotap utleieren har hatt. Dette følger av en generell ulovfestet regel om at det skal gjøres fradrag for de fordeler den berettigede har hatt ved misligholdet.¹⁰⁶ Det skal gjøres fradrag både for utgifter man unngår og for

¹⁰⁵ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 164

¹⁰⁶ Hov: Avtalebrudd og partsskifte - Kontraktsrett II s 242

fordeler man oppnår. Dette medfører at om utleier har unngått et kostnad som ville ha påløpt dersom avtalen hadde blitt korrekt oppfylt, så skal denne kostnaden trekkes fra.¹⁰⁷

La oss for eksempel si at leietaker hever urettmessig. Så leier utleieren ut til en annen leietaker for en lavere sum i oppsigelsesperioden. Utleieren har på en måte den fordel at han igjen disponerer over leieobjektet, og det må i erstatningen gjøres fradrag for det han tjener på dette.

5.5.3 Tapsbegrensningsplikt

Det følger av § 2-14 fjerde ledd ("*forsømmer [utleieren] å begrense tapet gjennom rimelige tiltak, må [utleieren] bære den tilsvarende del av tapet*") og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper at utleieren har en generell plikt til å begrense sitt tap. Dette betyr at utleieren må aktivt begrense tapet sitt. Han må altså sette i gang de aktuelle tiltak som beror på det konkrete forhold.¹⁰⁸

Ofte må utleieren handle raskt, og dette tar man hensyn til ved hva vurderingen av hva man med rimelighet kunne forvente av vedkommende i den konkrete situasjon. Det kan også tenkes at utleieren trenger litt tid på å finne det mest formålstjenlige tiltak, noe som også kan tas med i vurderingen om rimelighet. Man kan altså ikke kreve at utleieren bruker absolutt alle muligheter for å begrense tapet sitt. Han må kun gjøre "*rimelige tiltak*". Man kan tenke seg at han i stor grad kunne unngått tap, men at dette ville ha blitt uforholdsmessig dyrt.

Forsømmer utleieren tapsbegrensningsplikten, vil han ikke få igjen de tap som med rimelighet kunne vært unngått. Det kan tenkes at utleieren helt kunne unngått tapet, og da vil erstatningen også falle helt bort.

¹⁰⁷ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 164

¹⁰⁸ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 165

Kostnader som kommer av at man begrenser tapet sitt skal regnes som direkte tap, og kan altså erstattes etter reglene om kontrollansvar.¹⁰⁹ Men det følger av ordlyden at kostnadene må ha ført til at tapet begrenses. Dette betyr at kostnader som utleieren har brukt som ikke fører til noen reell begrensning av tapet ikke skal dekkes, jf. § 2-14 fjerde ledd ”*rimelige tiltak*”.

5.5.4 Lemping

Lemping angir et unntak fra hovedregelen om at skadelidte skal ha erstattet oppfyllelsesinteressen. Ved å bruke lemping har man anledning til å sette ned erstatningen.

Høyesteretts uttalelser i Multiconsult-saken, som gjaldt spørsmål om lemping av erstatningsansvar for et rådgivende ingeniørfirma i forbindelse med prosjektering av en molo, viser at man har lang tradisjon for lemping i norsk rett: ”... *det klare erstatningsrettslige utgangspunkt er at skadelidtes tap skal erstattes fullt ut, med mindre det finnes hjemmel for noe annet, men viser samtidig til at norsk rett har hatt lempingsregler på ulike spesialområder helt siden sjøfartsloven fra 1893.*”¹¹⁰

Husleielovens § 2-14 femte ledd har en angir en generell regel om lemping av erstatningskravet i husleieforhold. Regelen gir adgang til å lempe ansvaret når man er innenfor påregnelighetsgrensene, og det blir nok ofte sånn at jo mindre påregnelig et tap er, jo større grunn vil det være til å for eksempel lempe ansvaret.

Ansvaret kan i følge ordlyden i § 2-14 femte ledd kun settes ned der størrelsen på tapet i forhold til liknende tilfeller og forholdene ellers vil bli svært stort, og derfor virke urimelig for leietaker. Altså en sammenlikning med et slags normaltap. Men ordlyden ”*forholdene ellers*” gir også anvisning på at man kan ta med graden av skyld og utleierens opptreden etter at misligholdet har oppstått. Muligheten for å kunne bruke forsikring er også et moment som kan komme inn. Som forarbeidene antyder har det ikke vært meningen å åpne

¹⁰⁹ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 165

¹¹⁰ Rt 2004 s 1887

for en helt fri fastsetting av erstatningen.¹¹¹

Mye av dette er også sagt av Høyesterett i Multiconsult-saken: ”... hensyn til skadens størrelse, den ansvarliges økonomiske bæreevne, foreliggende forsikringer og forsikringsmuligheter, skyldforhold og forholdene ellers. Jeg oppfatter bestemmelsen slik at det skal foretas en avveining av partenes interesser ut fra en rimelighetsvurdering av hvem som er nærmest til å bære ekstraordinært store skader. I kontraktsforhold kan det være særlig grunn til å legge vekt på det særskilte vurderingsmomentet i kjøpsloven §70 og de øvrige lovregler om lemping i kontraktsforhold - om erstatningen vil virke urimelig for den ansvarlige part ut fra tapets størrelse i forhold til det tap som vanligvis oppstår i liknende tilfelle.”¹¹²

Lemping skal altså være en unntaksregel som dekker de tilfeller hvor utmålingen slår særdeles skjævt ut.

Lemping blir mindre aktuelt å bruke om erstatningen kan begrenses av andre regler, se for eksempel § 2-13 fjerde ledd. Dette vil resultere i erstatningskravet ikke vil virke like urimelig på leietakeren.

6 Avsluttende bemerkninger

I NOU 1993:4 ble det av husleieloveutvalget uttrykt en skepsis til å innføre kontrollansvaret i husleieforhold. Det ble uttalt at kontrollansvaret var et mindre tjenlig ansvarsgrunnlag her enn i de andre kontraktslovene. Man var også skeptiske til det faktum at leierens ansvar ved innføringen av kontrollansvaret ville bli skjerpet. Utvalget mente at

¹¹¹ Ot.prp.nr.82 (1997-1998) s 165

¹¹² Rt 2004 s 1887

dette ikke var hensiktsmessig i forhold til den gjeldende rettstilstand. Det ble videre anført at de direkte tapene ville utleieren uansett kunne få dekket gjennom de andre misligholdsbeføyelsene som husleieloven legger opp til, og at det derfor var unødvendig med et så strengt ansvarsgrunnlag. I tillegg var utvalget skeptiske til at man skulle innføre et erstatningsansvar for å regelharmonisere husleieloven med de andre kontraktslovene. Utvalget anså ikke regelharmonisering som et argument som var bra nok.

Uttalelser i regjeringens lovforslag i Ot.prp.nr.82 (1997-1998) viser at det ble lagt stor vekt på regelharmonisering ved innføringen av kontrollansvaret. At husleieforhold liknet på kjøp, ved at det ofte var mangler ved tilbehøret til husrommet, gjorde at de mente det var forsvarlig å innføre likelydende regler. Dette kan virke noe merkelig da kontrollansvaret først og fremst er utviklet med tanke på forsinkelsestilfeller, og at det nettopp er bestemmelsen i kjøpsloven om erstatningsansvar ved forsinkelse¹¹³ som er ”hjørnesteinen i kontrollansvaret”. Som man har sett volder forståelsen av et kontrollansvar ved mangler større problemer enn forståelsen av et kontrollansvar ved forsinkelse. I lovforslaget uttalte man at man var oppmerksom på at erstatningsbestemmelsene kunne bli vanskelige å praktisere, men valgte likevel å innføre et kontrollansvar.

Når man så i lovforslaget kommenterte at kontrollansvaret kunne bli vanskelig å praktisere, kunne det vært heldig å ha en mer utførlig regulering av ansvaret i forarbeidene og husleieloven. Det i forarbeidene som omhandler leietakers erstatningsansvar har dessverre blitt noe knapt. I tillegg ser det ut til at forskjellen mellom utleier og leietaker ikke er gitt mye plass. Ordlyden i paragrafene som omhandler erstatningsansvar er omtrent likt utformet for begge parter.

Det ble også lagt opp til og vedtatt like utmålingsregler for leietaker og utleier, med noen unntak. Både faktiske forhold og reelle hensyn taler mot en slik ordning. Det er klart at hvis

¹¹³ Kjøpsloven § 27 første ledd ”Kjøperen kan kreve erstatning for det tap han lider som følge av forsinkelse fra selgerens side” som svarer til CISG art 79

man skal ha et fungerende utleiemarked så må utleier kunne leie ut noenlunde trygt, og uten at reglene er for strenge for hans del. Blant annet ved at leietaker skal måtte betale erstatning ved mislighold. Samtidig må man ikke glemme at leietaker ofte er den svake part, og at hans interesser bør ivaretas gjennom god og trygg lovgivning. Man kan sammenlikne med hva lovgiver har lagt opp til for leietaker av lokale. Her står man mer fritt til å avtale andre og mindre gunstige vilkår, nettopp fordi leietakeren her ikke blir ansett å være en så svak part. Så leietakeren bør kunne være trygg på at han i alle fall ikke skal måtte betale erstatning for mer enn det lovgiver la opp til.

Det ble i forarbeidene og i lovhjemmelen lagt opp til et skille mellom direkte og indirekte tap også for leietakers erstatningsansvar. Dette var i følge forarbeidene for å begrense leietakers ansvar ved innføringen av det strenge kontrollansvaret. Man mente at det kunne bli urimelig om leietaker skulle være ansvarlig for alt tap (også det mer upåregnelige) som følge av mislighold. Dessverre kan det se ut til at lovteksten ikke har truffet helt hva gjelder det mer upåregnelige tapet for leietaker, altså hva som kunne vært vanskelig å forutse for leietaker. Lovens ordlyd legger opp til at indirekte tap for leietaker er driftsavbrudd og fortjenestetap, akkurat slik som for utleier. Dette er to poster som nok sjelden vil være aktuelle for leietaker. Man kan spørre seg om hvorfor denne listen ikke enten ble utvidet eller utformet annerledes, når det faktisk er slik at disse tapene ikke passer på leietakers erstatningsansvar. Det var lagt opp til at leietaker ikke skulle bli ansvarlig for de mer upåregnelige tap (indirekte tap), men dette ble altså ikke tilpasset leietakers ansvar. Det kan være at man med gode grunner tidlig i lovgivningsprosessen var skeptisk til innføring av et kontrollansvar i husleieloven, og at det var fordi man kunne tenke seg at det ville bli vanskelig å utforme ordlyden i samsvar med det resultatet man ønsket å oppnå.

For utleier vil det ofte kunne være snakk om erstatningsansvar i forbindelse med forsinkelse, og her vil kontrollansvaret passe bedre. Dette fordi her blir kontrollansvaret noenlunde enkelt å anvende, ved at ansvaret er tilpasset en avveining av begge partenes interesser i forsinkelsessituasjonene. For leietaker i leietiden kan man vanskelig tenke seg forsinkelse, og for hans del blir det da bare et kontrollansvar for mangler. På grunnlag av

dette kunne man utformet erstatningsansvaret forskjellig alt ettersom om det var snakk om mangler eller forsinkelse. I tillegg kunne man utformet to forskjellige utmålingsregler, slik at man kunne ha regler som passet nettopp på problemstillingen. Man forutså at det kunne bli vanskelig å bruke de nye erstatningsreglene. Det hadde da vært mulig å ta visse forholdsregler.

Et annet problem med utformingen av husleielovens erstatningsbestemmelser er at det er usikkert hva slags ansvarsgrunnlag som gjelder for leietakers plikter utover pliktene i kapittel 5 (med unntak av noen få spesialbestemmelser bl.a. om betalingsplikt og fremleie). Det hadde vært ryddig for rettsanvenderen og partene i konflikten om hovedbestemmelsen for erstatning for leietaker i leietiden også løste dette på en oversiktlig måte. Man sitter igjen med problemstillingen om § 5-8 kan anvendes analogisk, om det er det ulovfestede kontrollansvaret som skal anvendes, eller om det er skyldansvaret som fortsatt er hovedregelen utenfor de lovregulerte tilfeller.

Til slutt kan det kanskje virke som om det er innført to ansvarsgrunnlag i § 5-8 uten egentlig å skille mellom dem på en god måte. Kontrollansvaret og skyldansvaret er to vidt forskjellige ansvarsgrunnlag, og de skal altså dekke forskjellige tapsposter. Utleieren skal bare få dekket hele oppfyllelsesinteressen hvis leietakeren opptrer uaktsomt. Det ser likevel ut til at skyldansvaret i de fleste situasjoner blir overflødig ved siden av kontrollansvaret, når skillet mellom direkte og indirekte tap ikke helt passer på leietakers erstatningsansvar.

Problemet med at forarbeidene er såpass knappe og at lovens ordlyd er uklar hva gjelder leietakers erstatningsansvar kan forverres av at disse problemstillingene sjelden kommer opp i rettspraksis. Husleietvister er ofte saker av liten økonomisk verdi relativt sett, og vil således sjelden bli anket videre til høyere instanser. Forlikrådene og HTU skal først og fremst mekle for å komme til et godt resultat. De vil altså ikke gjøre mye for å oppklare rettstilstanden. Det kan altså forbli en usikkerhet rundt leietakers erstatningsansvar og omfanget av dette i en tid fremover.

7 Litteraturliste

Harald S. Kobbé, Henriette Løken Berle og Anders Pind:
Kobbés kommentarer til Husleieloven, 1. utgave, 2000

Christian Fr Wyller:
Boligrett, 4. reviderte utgave, 2000

Viggo Hagstrøm i samarbeid med Magnus Aarbakke:
Obligasjonsrett, 2. opplag, 2003

Jo Hov:
Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II, 2. utgave, 2002

Erling Selvig:
Kjøpsrett til studiebruk, 3. utgave, 2006

Peter Lødrup:
Lærebok i erstatningsrett, 4. utgave, 1999

Torstein Eckhoff ved Jan E. Helgesen:
Rettskildelære, 5. utgave, 2001

Jan Hellner:
Kontrollansvaret - Festskrift for Curt Olsson

Norsk lovkommentar:
Hovedredaktører: Peter Lødrup, Knut Kaasen og Steinar Tjomsland
<http://www.rettsdata.no/nlk/>

Lover m.m.

Avhendingslova (3. juli 1992 nr. 93)
Borettslagsloven (4. februar 1960 nr. 2)
Bustadoppføringslova (13. juni 1997 nr. 43)
Forbrukerkjøpsloven (21. juni 2002 nr. 34)
Husleieloven – opphevet (16. juni 1939 nr. 6)
Husleieloven (26. mars 1999 nr. 17)
Håndverktjenesteloven (16. juni 1989 nr. 63)
Kjøpsloven – opphevet (24. mai 1907 nr. 2)
Kjøpsloven (13. mai 1988 nr. 27)
Pakkereiseloven (25. august 1995 nr. 57)
Skadeserstatningsloven (13. juni 1969 nr. 26)
Tomtefestelova (20. desember 1996 nr. 106)
Vegfraktloven (20. desember 1974 nr. 68)

NS 3430 – Norsk standard for bygg- og anleggsarbeide

CISG – FN-konvensjonen om internasjonale løsørekjøp (13. mai 1988 nr. 426)

Forarbeider

NOU 1977:33 – Endring i erstatningslovene
NOU 1982:19 – Erstatning for forurensning
NU 1984:5 og Ot.prp.nr.80 (1986-87) – Kjøpsloven
NOU 1992:6 – Erstatning ved pasientskader
NOU 1993:4, Ot.prp.nr.82 (1997-1998) og Innst.O.nr.43 (1998-99) – Husleieloven
Ot.prp.nr.28 (1995-96) – Tomtefesteloven

Domsregister

Rt 2004 s 1887
Rt 2004 s 675
Rt 2000 s 632

Rt 2000 s 199
Rt 1998 s 1815
Rt 1994 s 1617
Rt 1992 s 64
Rt 1991 s 1335
Rt 1983 s 205
Rt 1979 s 701
Rt 1972 s 449
Rt 1950 s 195

