



NORGES HØYESTERETT

D O M

avsagt 20. desember 2023 av Høyesterett i avdeling med

dommer Per Erik Bergsjø
dommer Wenche Elizabeth Arntzen
dommer Espen Bergh
dommer Kine Steinsvik
dommer Are Stenvik

HR-2023-2415-A, (sak nr. 22-165142SIV-HRET)
Anke over Borgarting lagmannsretts dom 28. september 2022

A

B

(advokat Snorre Astridsønn Kristiansen – til prøve)

mot

C

AmTrust Europe Ltd.

(advokat Joachim Mikkeltorg Skjelsbæk)

S T E M M E G I V N I N G

(1) Dommer **Bergh:**

Sakens spørsmål og bakgrunn

- (2) Saken gjelder utmåling av erstatning for tapt verdistigning etter heving av boligkjøp. Spørsmålet er om, og i tilfelle hvordan, erstatningen skal samordnes med forsinkelsesrenter.
- (3) En boligeiendom i daværende Nedre Eiker kommune ble i 2019 overdratt fra C til A og B. Kjøpesummen var 3 750 000 kroner, og overtakelse var 14. april 2019. Selgeren hadde tegnet boligselgerforsikring gjennom AmTrust Europe Ltd. (AmTrust).
- (4) I løpet av de første månedene etter kjøpet reklamerte kjøperne over flere forhold som de anså som mangler ved boligen. Søksmålsvarsel med krav om heving ble sendt 13. juni 2019.
- (5) Den 26. august 2020 gikk A og B til søksmål mot C og AmTrust. I stevningen ble det prinsipielt krevd heving og erstatning og subsidiært krevd prisavslag.
- (6) Buskerud tingrett avsa 14. oktober 2021 dom med slik domsslutning:
- «1. C og AmTrust Europe Ltd. dømmes å betale kr. 700 000 inkludert mva til A og B innen to uker fra denne doms forkynnelse.
 2. Saksomkostninger tilkjennes ikke.»
- (7) Tingretten kom til at det ikke var grunnlag for heving, men tilkjente prisavslag og erstatning med til sammen 700 000 kroner.
- (8) A og B anket til Borgarting lagmannsrett, som 28. september 2022 avsa dom med slik domsslutning:
- «1. C og AmTrust Europe Ltd. dømmes in solidum til å tilbakebetale 3 250 000 – tremillionertohundreogfemtitten – kroner til A og B, med tillegg for forsinkelsesrente fra 13. juni 2019 og til innfriende betaling skjer, mot at eiendommen --- 0, 3057 SOLBERGELVA, gnr. 00 bnr. 000 og 0000 i Nedre Eiker kommune tilbakeføres og skjøte tinglyses.
 2. C og AmTrust Europe Ltd. dømmes in solidum til å betale erstatning med 104 172 – etthundreogfirtusenettihundreogsyttito – kroner, med tillegg for forsinkelsesrente fra 13. juni 2019 og til innfriende betaling skjer, samt 24 000 – tjuefirtusen – kroner til A og B.
 3. I saksomkostnader for lagmannsretten betaler C og AmTrust Europe Ltd. in solidum 350 000 – trehundreogfemtitten – kroner til A og B.
 4. I saksomkostnader for tingretten betaler C og AmTrust Europe Ltd. in solidum 580 000 – femhundreogåttitten – kroner til A og B.

5. Oppfylingsfrist er to uker fra forkynnelsen av denne dommen.»

- (9) Lagmannsretten kom til at det forelå et vesentlig kontraktsbrudd, slik at det var grunnlag for å heve kjøpet, jf. avhendingslova § 4-13. C og AmTrust ble pålagt å tilbakebetale 3 250 000 kroner, som er kjøpesummen fratrukket 500 000 kroner for anslått verdi av den fordelen kjøperne hadde hatt ved å bo i huset. I tillegg ble C og AmTrust dømt til å betale forsinkelsesrenter. Jeg kommer tilbake til lagmannsrettens renteberegning.
- (10) C og AmTrust ble videre dømt til å betale erstatning med 104 172 kroner for omkostninger knyttet til kjøpet og 24 000 kroner for advokatutgifter før stevningen samt egenandel for forsikring.
- (11) Kjøperne krevde også erstatning for tap av verdistigning på boligen i den perioden de var eiere. Lagmannsretten bygde på at det var grunnlag for slik erstatning, men mente at dette erstatningskravet måtte samordnes med de forsinkelsesrentene på kjøpesummen som selgerne ble dømt til betale. Retten så det slik at samlede forsinkelsesrenter «om lag» tilsvarte den tapte verdistigningen, som ble vurdert til i overkant av 1 000 000 kroner på tidspunktet for lagmannsrettens dom. Erstatning for tapt verdistigning ble dermed ikke tilkjent.
- (12) A og B har anket til Høyesterett. Anken gjelder fastsettelsen av erstatning, lagmannsrettens domsslutning punkt 2. Den er begrenset til rettsanvendelsen, og det som angripes, er den samordningen som lagmannsretten har foretatt mellom erstatning for tapt verdistigning og tilkjente forsinkelsesrenter.

Partenes syn på saken

- (13) De ankende parter – A og B – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (14) Det er uriktig når lagmannsretten har bygd på at krav på forsinkelsesrenter skal samordnes med erstatningskrav for tapt verdistigning/kapitalavkastning ved heving.
- (15) Slik samordning vil bryte med grunnleggende erstatningsrettslige utmålingsprinsipper om at skadelidte skal stilles som om skaden ikke var skjedd. Samordning vil også bryte med de legislative hensynene bak forsinkelsesrenten. Kreditors rentetap er ikke det samme kravet som erstatning for tapt verdistigning.
- (16) Prinsipalt skal det ikke foretas noen samordning i det hele tatt. Subsidiært må en eventuell samordning være begrunnet i at forsinkelsesrenten delvis fanger opp elementer i den tapte verdistigningen, og at disse delene, for eksempel en inflasjonsdel, anses kompensert gjennom rentene. Dette kan imidlertid ikke lede til at erstatningen settes til null.
- (17) A og B har lagt ned slik påstand:
- «1. C og AmTrust Europe Ltd. dømmes in solidum til å betale erstatning for tapt verdistigning, oppad begrenset til kroner 1.000.000 og med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer, til A og B.
 2. A og B tilkjennes sakskostnader for Norges Høyesterett.»

- (18) Ankemotpartene – *C og AmTrust Europe Ltd.* – har i korte trekk gjort gjeldende:
- (19) Lagmannsrettens dom er korrekt når det gjelder begrunnelsen for samordning.
- (20) Det følger av erstatningsreglene, i avhendingslova og generelt, at kjøperen ved kontraktsbrudd fra selgerens side ikke skal ha dekket mer enn sitt reelle tap. Han eller hun skal ikke tjene på kontraktsbruddet. Rett oppfyllelse av kontrakten utgjør ytterpunktet for hva som kan kreves erstattet.
- (21) Renter og erstatning for verdistigning må samordnes ved at rentene går til fradrag i erstatningen. Det dreier seg om erstatning for det samme tapet – kjøpers manglende mulighet til å disponere pengene. Med de forsinkelsesrentene som er utbetalt i denne saken, foreligger det ikke ytterligere økonomisk tap som kan kreves erstattet etter avhendingslova § 7-1.
- (22) C og AmTrust Europe Ltd. har lagt ned slik påstand:
- «1. Anken forkastes
 2. C og AmTrust Europe Ltd. tilkjennes sakskostnader for Høyesterett.»

Mitt syn på saken

Utgangspunktene ved behandlingen i Høyesterett

- (23) Ved lagmannsrettens dom er det avgjort at kjøperne har rett til å heve kjøpet. Gjennom domsslutningen punkt 1, som ikke er omfattet av anken, er det fastsatt hvordan hevingsoppgjøret skal foretas. Dette oppgjøret er nå gjennomført.
- (24) Tvisten for Høyesterett gjelder om det i tillegg til den erstatningen som er fastsatt i lagmannsrettens domsslutning punkt 2, skal utbetales erstatning for tapt verdistigning på boligen. Lagmannsretten bygde på verdistigningen i perioden fra kjøpet til lagmannsrettens dom var på i overkant av 1 000 000 kroner. For Høyesterett er partene enige om at denne verdistigningen utgjør 1 000 000 kroner. Spørsmålet er om, og i tilfelle hvordan, det ved utmåling av erstatning skal tas hensyn til tilkjente forsinkelsesrenter.
- (25) I saken her løp forsinkelsesrenter i en lang periode som følge av at heving ble krevd allerede i juni 2019 – mer enn tre år før lagmannsretten avsa sin dom. Lagmannsretten bygde på at forsinkelsesrentene ville utgjøre i underkant av 1 100 000 kroner på tidspunktet for lagmannsrettens dom. Under saksforberedelsen for Høyesterett er det avklart at denne beregningen ikke var korrekt, og at beløpet er noe lavere. C og AmTrust har imidlertid foretatt en tilleggsbetaling med sikte på å gjennomføre et oppgjør i samsvar med lagmannsrettens begrunnelse. Jeg kommer tilbake til dette ved den konkrete vurderingen.

Reglene i avhendingslova om erstatning og forsinkelsesrenter

- (26) Boligkjøpet i denne saken reguleres av avhendingslova.

- (27) Partene har gjennomført et hevingsoppgjør etter reglene i § 4-13 tredje ledd, jf. § 4-4. Det er på det rene at kjøperne, så langt lovens vilkår for erstatning er oppfylt, i tillegg kan kreve erstatning for økonomisk tap som følge av de manglene som forelå ved eiendommen. I dette tilfellet er det ikke bestridt at grunnvilkårene for erstatning i lovens § 4-14 første ledd er oppfylt.
- (28) Etter § 7-1 første ledd første punktum skal erstatningen «svare til det økonomiske tapet parten har hatt som følge av avtalebrotet». Unntaket for indirekte tap i § 7-1 andre ledd er ikke aktuelt i saken her. Spørsmålet er om kjøperne for å få sitt fulle økonomiske tap erstattet skal tilkjennes erstatning utover det som er fastsatt ved lagmannsrettens dom.
- (29) Innholdet i § 7-1 første ledd er nærmere beskrevet blant annet i HR-2017-515-A avsnitt 27 og 28, med videre henvisninger til lovforarbeidene. Kjøperen har krav på erstatning for oppfyllelsesinteressen – den positive kontraktsinteressen. Det innebærer at kjøperen gjennom erstatningen skal stilles i den samme økonomiske stillingen som om selgeren hadde foretatt en riktig oppfyllelse av kontrakten.
- (30) Kjøperen kan kreve sitt fulle tap erstattet. Samtidig skal han eller hun *ikke ha mer* enn full erstatning – man skal ikke tjene på kontraktsbruddet. Et eksempel på anvendelse av dette prinsippet finnes i HR-2017-515-A. Førstvoterende fremhever i avsnitt 32 at dersom et tap er dekket gjennom prisavslag, kan ikke det samme tapet inngå ved erstatningsberegningen. Noe annet ville gi kjøperen dobbeltkompensasjon.
- (31) Forsinkelsesrenter er i avhendingslova regulert i § 7-3. Dette er en generell bestemmelse for alle tilfeller der pengekrav etter loven ikke blir betalt i tide. Det er ikke tvilsomt at den også gjelder for kjøpers krav på tilbakebetaling av kjøpesummen etter heving, se Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 130.
- (32) Avhendingslova § 7-3 er en ren henvisningsbestemmelse til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven). De nærmere reglene om innholdet i renteplikten finnes i forsinkelsesrenteloven. Spørsmålet i denne saken gir grunn til å gå inn på formålet med rentereglene og hva slags kompensasjon eller tapsdekning forsinkelsesrenter er ment å skulle gi.

Forsinkelsesrenter

- (33) Forsinkelsesrenter – tidligere kalt morarenter – kan etter forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd kreves når et krav ikke innfris ved forfall. Dersom forfallstidspunkt ikke er fastsatt i forveien, løper rentene fra 30 dager etter at kravshaveren har sendt skriftlig påkrav. For hevingsoppgjør etter avhendingslova medfører dette at rentene på restitusjonsbeløpet løper fra 30 dager etter at kjøperen har fremsatt krav om heving.
- (34) Uten at det har betydning for de spørsmålene som skal behandles her, nevner jeg at det synes som om riktig utgangspunkt for forsinkelsesrentene på restitusjonskravet i denne saken skulle vært 30 dager senere enn det som følger av lagmannsrettens domsslutning punkt 1.

- (35) Størrelsen på forsinkelsesrenten fastsettes etter bestemmelsene i lovens § 3 første ledd. Renten bestemmes av departementet gjennom forskrift for et halvår om gangen. Den skal svare til den pengepolitiske styringsrenten fastsatt av Norges Bank tillagt minst åtte prosentpoeng. Tillegget på åtte prosentpoeng følger av EØS-regler, se direktiv 2011/7/EU. Rentesatsen må ut fra dette betegnes som høy – for eksempel høyere enn for et alminnelig banklån. Loven gir adgang til å fastsette en lavere forsinkelsesrente i forbrukerforhold, og direktivet er ikke til hinder for dette. Denne adgangen er imidlertid ikke benyttet.
- (36) EØS-reglene på dette området ble gjennomført med virkning fra 1. januar 2004. Tidligere fulgte det av § 3 at renten skulle fastsettes «under hensyn til det alminnelige rentenivå». Også etter dette systemet ble renten gjennomgående satt høyere enn en alminnelig lånerente. Selv om EØS-reglene medførte en endring av metoden for fastsettelse av forsinkelsesrenten, skjedde det ikke grunnleggende endringer knyttet til forsinkelsesrentens formål og tilsktede virkninger. EØS-reglene må anses å bygge på de samme utgangspunktene som forsinkelsesrenteloven, se blant annet Ot.prp. nr. 3 (2003–2004) kapittel 3. De opprinnelige forarbeidene til loven gir derfor fortsatt veiledning i denne sammenheng.
- (37) Proposisjonen til forsinkelsesrenteloven, Ot.prp. nr. 55 (1975–1976), var kortfattet og viste i stor grad til utvalgsutredningen, NOU 1974: 54 *Renter ved forsinket betaling m.v.* På de fleste punkter sluttet departementet seg til utvalgets forslag, se blant annet proposisjonen side 13 og 24.
- (38) I NOU 1974: 54 kapittel IV A gjennomgår utvalget hensynene bak regler om forsinkelsesrenter. På side 42 heter det blant annet:
- «Er kravet som sådant rentebærende, må renten ses som uttrykk for hvilken verdi likviditeten har i vedkommende forhold. Morarenten og prosessrenten har for såvidt det til felles med den ordinære rente at den uttrykker en viss pris på likviditet. Det særegne for morarenten – som man møter den i lov eller avtale – er imidlertid at den fremtrer som en normalerstatning. Tanken er at kreditor skal ha dekning for det typiske og gjennomsnittlige tap ved betalingsmislighold, uttrykt i en alminnelig rentefot. ... Hensett til dagens rentenivå og den sterke prisstigning bør kreditor kunne kreve rentekompensasjon av beløp som blir stående uinnfridd etter forfall og utvalget mener at dette bør komme til uttrykk i en alminnelig, deklarasjonslovregel.»
- (39) Forsinkelsesrenter skal altså dekke et rentetap som oppstår hos den som har krav på betaling (kreditor). Rentetapet er knyttet til tapt likviditet. Som følge av at betaling uteblir, mister kreditor mulighet til å plassere midler på en inntektsbringende – rentebærende – måte, eller han eller hun kan bli nødt til å skaffe seg kreditt – låne midler – og dermed pådra seg rentekostnader, se også drøftelsen i kapittel III A i utredningen.
- (40) Utvalget viser videre til prisstigningen. Forsinkelsesrenter skal altså også dekke tap som oppstår som følge av inflasjon – inflasjonstap.
- (41) I tillegg kommer prevensjonselementet. Renten skal settes så høyt at den skal legge et press på skyldneren (debitor) til å betale. Utvalget uttaler blant annet i kapittel IV A på side 41:
- «Det er nevnt at betalingsmislighold i det store antall tilfelle vil kunne tilskrives forhold på debtors side: sommel, vrangvilje eller pengemangel. Prevensjonshensyn

må derfor også trekkes inn som begrunnelse for rente og ved spørsmålet om hvor høy renten bør være.»

(42) Prevensjonshensynet er også fremhevet i fortalen til direktiv 2011/7/EU, betraktning 12.

(43) Lovutvalgets vurderinger sammenfattes slik i NOU 1974: 54 kapittel VI A på side 58:

«Utvalgets konklusjon blir altså at den legale morarente bør legges i overkant av den ordinære markedsrente, slik at kreditor både vil oppnå dekning av oppståtte normale rentetap og dessuten får et visst betalingspress på debitor.»

(44) Etter dette bygger jeg på at forsinkelsesrenter skal dekke et normalt rentetap inkludert kompensasjon for prisstigning (inflasjon), med et tillegg som er fastsatt av prevensjonshensyn.

Erstatning for tapt verdistigning

(45) Det er ikke tvilsomt at tapt verdistigning kan kreves erstattet etter den alminnelige utmålingsregelen i avhendingslova § 7-1. Dette følger direkte av utgangspunktet om at kjøperen skal settes i samme stilling som om kontrakten hadde vært riktig oppfylt. Dersom det ikke hadde foreligget et mislighold som ga grunnlag for heving, hadde kjøperen sittet med en bolig med en verdi som også ville ha reflektert verdistigningen i tidsrommet etter kjøpet.

(46) Verdistigning på en bolig oppstår som følge av prisutviklingen i markedet for boligeiendommer. Ett element i denne sammenheng vil være inflasjon – fall i den generelle pengeverdien. Men også en rekke andre forhold spiller inn og kan bidra til verdistigning i boligmarkedet ut over økningen i det generelle prisnivået.

(47) Verdistigningen utgjør en del av avkastningen på kjøperens investering i en bolig eller annen fast eiendom. For en bolig som kjøperen selv benytter, kommer denne avkastningen i tillegg til fordelene ved å bo i egen bolig.

Skal det foretas samordning?

De rettslige utgangspunktene

(48) Spørsmålet er som nevnt om, og i tilfelle hvordan, erstatning for tapt verdistigning skal samordnes med de tilkjente forsinkelsesrentene.

(49) Erstatning for tapt verdistigning tar sikte på å stille kjøperen i samme stilling som om kontraktsbruddet ikke hadde funnet sted. Når det tilkjennes forsinkelsesrenter, er også dette en følge av kontraktsbruddet. Ved riktig oppfyllelse ville forsinkelsesrenter ikke blitt tilkjent.

(50) Det jeg har påpekt hittil, viser at erstatning for tapt verdistigning og forsinkelsesrenter i alle fall et stykke på vei er ment å gi kompensasjon for samme tap. Dette er klart for inflasjonstapet, men også erstatning for den øvrige delen av verdistigningen kan til en viss

grad sies å ha samme formål som tilkjennelse av forsinkelsesrenter. Jeg kommer tilbake til betydningen av det preventive elementet i forsinkelsesrenten.

- (51) Jeg har videre fremhevet at kjøperen har krav på å få erstattet sitt fulle tap, men ikke mer enn dette. Dette tilsier at i den utstrekning utbetaling av både erstatning og forsinkelsesrenter medfører at kjøperen kommer i en bedre stilling enn han eller hun ville vært uten kontraktsbruddet, bør det skje en samordning.
- (52) Avgjørelsen i Rt-1978-25 behandler forholdet mellom utmåling av erstatning og fastsatte renter. Den knytter seg til et forsikringsoppgjør etter reglene i den dagjeldende forsikringsavtaleloven. Høyesterett har på side 30 uttalelser som gjelder et lignende spørsmål som i vår sak. Det heter her:

«Det gjenstår for meg å ta standpunkt til om det skal gjøres fradrag i erstatningen for renter som er beregnet og betalt for det tidsrom som erstatningen for prisstigning refererer seg til.

Jeg anser det – i motsetning til lagmannsretten – ikke tilstrekkelig å fastslå at rentene ville ha blitt betalt selv om gjenoppføringsomkostningene hadde vært uforandret. Utgangspunktet er at den sikrede ikke skal ha dobbelt erstatning. Hvis rentebeløpet i det konkrete tilfellet gir dekning også for prisstigning i perioden, må selskapet kunne kreve at det blir tatt hensyn til dette.

Renten skal imidlertid dekke tap av forskjellig karakter, i et tilfelle som det foreliggende blant annet tap ved ikke å kunne disponere kapitalen, eventuelle egne renteutgifter, utgifter av forskjellig slag ved at familien er blitt uten hus, og også prisstigning. Spørsmålet om det er grunnlag for å ta hensyn til rentene, må da bli gjenstand for en konkret vurdering.»

- (53) Etter å ha beskrevet utgangspunktene fremhever altså Høyesterett at det må foretas en konkret vurdering. I den aktuelle saken medførte det at det ikke ble gjort fradrag for renter. Det ble blant vist til at forrentningen var beskjeden. De utgangspunktene som beskrives, er samtidig fullt ut i samsvar med det jeg har fremhevet ut fra reglene i avhendingslova og forsinkelsesrenteloven.
- (54) Også juridisk teori og praksis fra lagmannsrettene har gjennomgående bygd på at det skal foretas en samordning mellom erstatning for verditap og forsinkelsesrenter. Praksis er imidlertid sprikende når det gjelder hvordan samordningen konkret foretas.
- (55) Slik jeg ser det, er det grunnlag for å beskrive de rettslige utgangspunktene slik: Det skal ikke utbetales dobbel erstatning. Av denne grunn kan det være grunnlag for å foreta en samordning. Det må imidlertid gjøres en konkret vurdering. Samordningen må ikke føre til at det i det konkrete tilfellet tilkjennes mindre enn full erstatning.

Elementer i den konkrete vurderingen

- (56) Jeg går så over til mitt syn på noen elementer i den konkrete vurderingen som må foretas.
- (57) For det første må tidsperioden for forsinkelsesrentene ha betydning. Når det gjelder erstatning for tapt verdistigning, slår de hensynene som begrunner samordning, bare til for

renter frem til tidspunktet som legges til grunn ved beregning av erstatningen for verditapet. Det er ikke grunnlag for noen samordning med forsinkelsesrenter som påløper etter dette tidspunktet.

- (58) Også skattemessige forhold kan ha betydning for den konkrete samordningen. Utbetalte forsinkelsesrenter beskattes som inntekt på mottakerens hånd. Det tilsier at fradraget ikke kan overstige netto forsinkelsesrenter – etter skatt.
- (59) Jeg ser det videre som klart at den konkrete vurderingen må bygge på hevingsoppgjøret og utmålingen av erstatning for den positive kontraktsinteressen sett samlet. Vurderingen kan ikke avgrenses til enkelte poster som inngår i beregningen av nettotapet.
- (60) Som jeg har vært inne på, kan det preventive elementet i forsinkelsesrenten – tillegget for å legge press på debitor – reise særlige spørsmål. Dette tillegget fyller et spesielt formål ved at det ikke skal dekke et tap, men legge et oppfyllellespress på debitor. Det tilsier i utgangspunktet at denne delen av forsinkelsesrentene ikke bør samordnes. Samtidig er tillegget generelt og løper uavhengig av om debitor i det enkelte tilfellet kan bebreides for at betaling ikke skjer. Et hevingsoppgjør forutsetter at ytelsene fra begge sider føres tilbake, jf. avhendingslova § 4-4 andre ledd. At det tar tid før oppgjøret gjennomføres, vil i mange tilfeller ikke være noe som kan bebreides selgeren. I så fall slår begrunnelsen for det preventive tillegget i forsinkelsesrenten ikke til. Dette tilsier at det ved den konkrete vurderingen av samordning av forsinkelsesrenter og erstatning for positiv kontraktsinteresse ofte ikke vil være grunn til å trekke ut den delen av forsinkelsesrentene som er begrunnet i prevensjonshensyn.

Fastsettelsen av erstatningen for tapt verdistigning i denne saken

- (61) Jeg går over til den konkrete fastsettelsen av erstatningen for tapt verdistigning i saken her. Denne må bygge på de rettslige utgangspunktene jeg har gitt uttrykk for. Samtidig er det flere forhold som gjør at beregningen i dette tilfellet blir komplisert.
- (62) Utgangspunktet er at den tapte verdistigningen frem til tidspunktet for lagmannsrettens dom utgjør 1 000 000 kroner.
- (63) Som nevnt forutsatte lagmannsretten at forsinkelsesrentene frem til dette tidspunktet ville utgjøre i underkant av 1 100 000 kroner. Lagmannsretten synes her å ha beregnet forsinkelsesrenter av den fulle kjøpesummen, 3 750 000 kroner, fra 13. juni 2019.
- (64) Det er imidlertid flere forhold som gjør at dette ikke blir riktig. Lagmannsretten har ikke tatt hensyn til at det ble gjort et fradrag for bruksfordel på 500 000 kroner, slik at beløpet som skulle tilbakebetales, og som utgjør grunnlaget for forsinkelsesrenter etter domsslutningen punkt 1, er 3 250 000 kroner. Videre er det ikke tatt hensyn til at C og AmTrust etter tingrettens dom betalte 700 000 kroner i prisavslag. Når lagmannsretten kom til at det var grunnlag for heving, må et beløp tilsvarende det betalte prisavslaget komme til fradrag ved hevingsoppgjøret. Også dette fører til at forsinkelsesrentene blir lavere enn det lagmannsretten har bygd på.

- (65) Etter disse korreksjonene utgjør forsinkelsesrenter fastsatt i samsvar med domsslutningen punkt 1 i lagmannsrettens dom 890 121 kroner. Partene er enige om dette beløpet, og det er betalt.
- (66) Lagmannsrettens forutsetning om at den tapte verdistigningen «om lag tilsvarende» de forsinkelsesrentene som selgeren ble dømt til å betale, er dermed ikke riktig. Som følge av dette har C og AmTrust under saksforberedelsen for Høyesterett valgt å betale et beløp på 207 654 kroner til A og B. Det er med dette foretatt oppgjør i samsvar med det som var lagmannsrettens forutsetning.
- (67) Faktisk utbetalte forsinkelsesrenter er som nevnt 890 121 kroner. Slik jeg har fremhevet, må det tas hensyn til at dette er skattepliktig inntekt. Ut fra en skattesats på 22 prosent blir skatten avrundet 195 000 kroner og netto forsinkelsesrenter etter skatt avrundet 695 000 kroner.
- (68) Det må i tillegg tas hensyn til beløpet på 207 654 kroner som er betalt etter lagmannsrettens dom. Formelt må dette sees som erstatning og ikke som forsinkelsesrenter, og det er da ikke grunn til å gjøre fradrag for skatt på dette beløpet. I det videre foretar jeg likevel beregningen som om dette beløpet inngår i forsinkelsesrentene. Mitt utgangspunkt er da at netto forsinkelsesrenter avrundet utgjør 900 000 kroner.
- (69) Lagmannsretten har ved hevingsoppgjøret gjort et bruksfradrag – fradrag for anslått verdi av fordelen ved å bo i huset – på 500 000 kroner. Bruksfradraget er rettskraftig avgjort. Det er på det rene at kjøperne som følge av fradraget har fått tilbakebetalt et lavere beløp enn kjøpesummen ved hevingsoppgjøret. Dette må få betydning ved beregningen av fradraget for forsinkelsesrenter ved erstatningsberegningen. For at kjøperne skal stilles i samme stilling som om kontraktsbruddet ikke hadde skjedd, kan det ved fastsettelsen av erstatningen bare tas hensyn til den delen av forsinkelsesrentene som overstiger bruksfradraget.
- (70) Det beløpet som gjenstår som grunnlag for samordning med erstatning for tapt verdistigning, er etter dette 400 000 kroner.
- (71) Slik omstendighetene er i denne saken, ser jeg ved samordningen ikke grunn til å ta hensyn til at størrelsen av forsinkelsesrenten også er begrunnet i prevensjonshensyn. Det gjenstående beløpet på 400 000 kroner må da samordnes fullt ut med tapet på 1 000 000 kroner. Erstatningsbeløpet blir således 600 000 kroner.

Konklusjon og sakskostnader

- (72) Min konklusjon er at A og B, utover den erstatningen som er tilkjent ved lagmannsrettens dom, og betalingen på 207 654 kroner, har krav på en erstatning på 600 000 kroner.
- (73) For Høyesterett er det lagt ned påstand om forsinkelsesrenter av erstatningen fra forfall til betaling skjer. I lagmannsretten omfattet påstanden ikke forsinkelsesrenter av tilkjent erstatning. Påstanden for Høyesterett må da forstås slik at det som kreves, er renter fra oppfyllelsesfristen for lagmannsrettens dom, som er 13. oktober 2022.

- (74) Med det resultatet jeg har kommet til, har ingen av partene fått medhold fullt ut eller i det vesentlige ved behandlingen i Høyesterett. Det er da ikke grunnlag for å tilkjenne sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2.
- (75) A og B har riktignok nådd frem med krav om erstatning utover det som ble tilkjent ved lagmannsrettens dom. Beløpet er imidlertid lavere enn det som ble krevd. Selv om påstanden går ut på erstatning oppad begrenset til 1 000 000 kroner, har de prinsipalt krevd erstatning med dette beløpet. De har heller ikke fått medhold i sitt grunnleggende rettslige utgangspunkt om at det ikke skal skje samordning mellom erstatning for tapt verdistigning og forsinkelsesrenter.
- (76) Jeg kan ikke se at det er grunnlag for å anvende unntaksregelen i tvisteloven § 20-3. Saken gjelder oppgjør mellom privatpersoner etter boligkjøp. Det er opplyst at kjøperne har tegnet boligkjøperforsikring, og begge sider har dermed forsikringsdekning. Jeg kan da ikke se at det er noe vesentlig ulikt styrkeforhold mellom partene.
- (77) Det er ikke påstått endringer i lagmannsrettens fastsettelse av sakskostnadene for tingretten og lagmannsretten.
- (78) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. I tillegg til erstatning fastsatt i lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 2, betaler C og AmTrust Europe Ltd. én for begge og begge for én til A og B i fellesskap 600 000 – sekshundretusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 13. oktober 2022 og til betaling skjer.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.

- (79) Dommer **Stenvik:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (80) Dommer **Steinsvik:** Likeså.
- (81) Dommer **Arntzen:** Likeså.
- (82) Dommer **Bergsjø:** Likeså.

(83) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. I tillegg til erstatning fastsatt i lagmannsrettens dom, domsslutningen punkt 2, betaler C og AmTrust Europe Ltd. én for begge og begge for én til A og B i fellesskap 600 000 – sekshundretusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra 13. oktober 2022 og til betaling skjer.
2. Sakskostnader for Høyesterett tilkjennes ikke.