



OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 19.07.2023 i Oslo tingrett,
Saksnr.: 22-163367TVI-TOSL/04
Dommer: Dommerfullmektig med Maren Nan-Hee Brevig
alminnelig fullmakt
Saken gjelder: Erstatning ved kjøp av fast eiendom

Morits Skaugen

Advokat Christian Østerdahl Poulsson

mot

SCOR Europe SE
Svein Arild Vilhelmsen
HDI Global Speciality SE
Newline Europe Versicherung AG,
Schanzenstrasse 28A, 51063 Cologne,
Germany, org nr 5228
Taksator AS
If Skadeforsikring Nuf

Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo

Advokat Peter Vagle
Advokat Peter Vagle

DOM

Saken gjelder

Saken gjelder krav på prisavslag og erstatning etter kjøp av bolig (del I). I tillegg gjelder saken regresskrav fra selgers eierskifteforsikringsselskap mot takstmannskapet og dets ansvarsforsikring (del II).

Fremstilling av saken

Morits Skaugen («kjøperen/saksøkeren») inngikk 24. februar 2022 kontrakt om kjøp av leilighet i Halvdan Svartes gate 38C i Oslo av Svein Arild Vilhelmsen («saksøkte/selgeren»). Kjøpesummen var 13 250 000 kroner. Vilhelmsen hadde tegnet boligselgerforsikring hos co-assurandørene HDI, SCOR og New Line (omtalt sammen som «selgersiden»). Claims Link behandlet saken på vegne av selgersiden.

Rett før planlagt overtagelse i starten av mars mottok Skaugen opplysninger fra selgers sønn om varmetap i leiligheten. Selgers sønn bodde i leiligheten i en periode forut for overtagelsen. Skaugen engasjerte rådgivningsfirmaet OPAK, som etter befaringsavdekket en krypkjeller under deler av leiligheten, ref. notat fra OPAK 17. mars 2022. Skaugen innhentet også en foreløpig tilstandsrapport fra Nordtjenester Gruppen AS 18. mars 2022, hvor det fremgikk at det var et høyt fuktnivå i krypkjelleren og råte i kjellertakets trelekker.

Ved overtagelsen 22. mars 2022 instruerte Skaugen eiendomsmegler Sebastian Mørk Andresen å holde tilbake et beløp på 1 500 000 kroner av kjøpesummen på meglers konto. Vilhelmsen fikk rettestfrist til 1. mai 2022 av «feil/mangler/krav» som fremgikk av OPAK og Nordtjenesters rapporter, ref. overtakelsesprotokollen. I månedene som fulgte innhentet Skaugen flere rapporter, nærmere bestemt to tilstandsrapporter fra Nordtjenester Gruppen 30. mars 2022, skaderapport fra Frøiland Bygg Skade 8. april 2022, rapport fra Lavtox 2. mai 2022, to nye rapporter fra OPAK 5. og 11. mai 2022 og rapport fra ingeniør Erik Jonson. Av rapportene fremgikk at det i leiligheten var fukt-, sopp- og råteproblemer, varme- og luftlekkasjer og arealavvik. Vilhelmsen innhentet sakkyndig rapport fra Multiconsult 27. mai 2022, som også konkluderte med fukt i krypkjelleren, fukt og råte i gulv og vegger, feil ved bad og vaskerom fra 2008 og arealavvik.

I samme tidsrom ble det innledet dialog mellom partene, som ledet til at Skaugen erklærte heving av kontrakten 27. mai 2022. Skaugen varslet samtidig om mulig dekningskjøp med påfølgende erstatningskrav mot Vilhelmsen. Claims Link bestred hevingen i brev 20. juni 2022.

I starten av juni 2022 la Skaugen leiligheten ut for salg med opplysninger om de nylig avdekkede avvikene. 6. juli 2022 ble leiligheten solgt for kroner 9 600 000 med tillegg av omkostninger til TVT Eiendom.

Sensommer/høst 2022 ble det også innhentet befaringsnotat fra Lasse Jensen 5. august 2022, rekvirert av TVT Eiendom og notat fra Multiconsult 23. august 2022 rekvirert av selgersiden.

Skaugen sendte søksmålsvarsel 11. juni 2022. Stevning ble tatt ut 10. november 2022 med krav om prisavslag og erstatning. Vilhelmsen innga tilsvaer med pastand om prisavslag/erstatning fastsatt etter rettens skjonn og HDI, SCOR og New Line innga stevning i regressoksmal mot Taksator AS og If Skadeforsikring 2. desember 2022 med krav om erstatning etter reglene om informasjonsansvar. Taksator AS og IF Skadeforsikring innga tilsvaer 10. januar 2023 og nedla pastand om frifinnelse.

Takstmann Lars Stenshagen avga tilstandsrapport i forbindelse med Vilhelmsens salg av leiligheten i februar 2022. Det er enighet om at tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene etter ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel), som tradte i kraft 1. januar 2022. Del II av dommen gjelder HDI, SCOR og New Line sitt erstatningskrav mot Taksator AS etter reglene om informasjonsansvar. Forskriften blir i det folgende omtalt som Takstforskriften.

Partene lyktes ikke a innga forlik i rettsmekling 2. mars 2023. Selgersiden innhentet rapport fra Inspect 4. april 2023 og befaringsrapport fra bygningsingeniør Vidar Aarnes 16. april 2023. Hovedforhandling ble gjennomfoert 2. – 4. mai 2023 i Oslo tinghus. Det ble gjennomfoert slik dokumentasjon som fremga av rettsboken.

Saksokeren gjør i hovedsak gjeldende

Leiligheten var beheftet med en rekke mangler ved overtagelse, og Skaugen har krav pa prisavslag og erstatning.

Eksistensen av krypkjelleren under leiligheten og folgeskadene utgjor en mangel etter avhendingsloven § 3-8 og § 3-2 (1). Det er gitt uriktige opplysninger i skadedokumentasjonen som har virket inn pa avtalen. Det folger av tilstandsrapport og salgsoppgave at det er stoert gulv pa grunn. Krypkjelleren er ikke i samsvar med det Skaugen med rimelighet kunne forvente. Selgersiden erkjenner mangelen.

Krypkjelleren er i det vesentlige opphavet til fukt-, sopp- og kuldeproblemene i leiligheten. Disse forholdene er ikke i samsvar med hva Skaugen med rimelighet kunne forvente, jfr. avhl. § 3-2. (1). Det er ikke omtvistet at det er fukt og raate i leiligheten, og at det utgjor en mangel. Det samme gjelder for paviste kuldebroer og luftlekkasjer i gulvet over krypkjelleren og i overganger mellom gulv og vegger.

Tilstanden pa leilighetens to bad og vaskerom er ikke i samsvar med det Skaugen med rimelighet kunne forvente, jfr. avhl. § 3-2 (1). Leiligheten er videre tilfoert fuktskader fra utette taknedlopror og kjoekkenavlpror, samt fra konstruksjonsfeil i badstuen.

Arealsvikt pa 3 kvm representerer en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-3 (2).

Tilstandsrapporten som er fremlagt som en del av Vilhelmsens salgsmateriale, tilfredsstillter ikke kravene i Takstforskriften til avhendingsloven. Det folger da av avhendingsloven § 3-10 (1) tredje punktum, sammenholdt med forskriften § 1-5, at tilstandsrapporten ikke begrenser Vilhelmsens mangelsansvar; Skaugen skal etter disse bestemmelsene anses som aktsom uvitende om de forhold som fremga av tilstandsrapporten. Under enhver omstendighet gaer ikke de opplysninger som paberopes fra Vilhelmsens side "tydelig fram" av tilstands-rapporten eller andre salgsdokumenter, jfr. avhendingsloven § 3-10 (1) andre punktum.

Manglene innebærer et vesentlig avtalebrudd fra Vilhelmsens side. Skaugen hadde rett til å heve avtalen, jfr. avhl. § 4-13 (1). Problemene og feilene ved leiligheten gjorde den ubeboelig for Skaugen. Vilhelmsen misligholdt partenes avtale om utbedring av problemene. Skaugens henvendelser til Vilhelmsen og Claims Link førte heller ikke frem. I mangel av klare tilbakemeldinger fra Vilhelmsen eller Claims Link, varslet Skaugen om at det ville bli aktuelt å vurdere heving av kjøpet. Skaugen erklærte heving i brev til Vilhelmsen 27. mai 2022.

Skaugen har krav på prisavslag på 3 650 000 kroner, jfr. avhl. § 4-12. Manglende oppfølging fra Vilhelmsen og Claims Link resulterte videre i at Skaugen gjennomførte et dekningsalg primo juli 2022, der oppnådd kjøpesum var 3 650 000 kroner lavere enn kjøpesummen i avtalen mellom Vilhelmsen og Skaugen. Det er bevist med kvalifisert sannsynlighetsovervekt at salgssummen avviker fra utbedringskostnadene. Skaugen har opptrådt lojalt overfor selger og begrenset hans tap.

Skaugen har krav på erstatning for omkostninger knyttet til dekningsalget 11. juli 2022 på 492 402 kroner og erstatning for utgifter til advokat og sakkyndig forut for stevning på 492 402 kroner, jfr. avhl. § 4-14. Tapspostene er et direkte tap, jfr. avhl. § 7-1. Samlet er erstatningskravet på 1 125 453,77, hvorav 10 000 kroner er trukket fra i medhold av avhl. § 3-1 (4).

Ettersom Claims Link på eget initiativ utbetalte kr 600 000 i erstatning til Skaugen medio august 2022, er Skaugens erstatningskrav (utover prisavslagskravet på kr 3 650 000) nedjustert til kr 525 453,77. Det kreves forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 2.

Vilhelmsen har ikke krav på utbetaling av det tilbakeholdte beløpet på 1 500 000 kroner som er deponert på meglers konto. Vilhelmsens krav bygger på en forutsetning om at eierskiftforsikringsselskapene vil ha gjort opp Skaugens krav fullt ut på domstidspunktet. En slik forutsetning kan ikke legges til grunn. Under enhver omstendighet er ikke de avtalte vilkårene for å frigi det tilbakeholdte beløpet oppfylt.

I hovedkravet nedla saksøkeren slik påstand:

1. Svein Arild Vilhelmsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG dømmes in solidum til å betale til Morits Skaugen kr 4 175 453,77 med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 10. august 2022 til betaling skjer.

I motkravet nedla saksøkeren slik påstand:

2. Morits Skaugen frifinnes.

Saksøkeren nedla i begge tilfeller slik påstand:

3. Svein Arild Vilhelmsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG dømmes in solidum til å erstatte Morits Skaugens saksomkostninger.

Saksøkte gjør i hovedsak gjeldende

Del I Hovedsaken

Skaugen har krav på prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene fastsatt etter rettens skjønn. Skaugens erstatningskrav bestrides.

Det erkjennes at krypkjelleren med påfølgende fuktskader i etasjeskille og vegger utgjør en mangel. Det erkjennes mangel ved fuktskadene i vegg mot rom under terreng. Det er ikke påpekt risiko eller konsekvens i salgsdokumentasjonen.

Forhold ved de to baderommene og det såkalte vaskerommet utgjør ingen mangel. Bad med badstue og vaskerom var 14 år ved overtakelse og var oversteget minste forventede levetid. Badet fra byggeåret 1988 ble gitt TG3, og var klart modent for utskifting. At det kan oppstå fuktskader i nærhet til eldre våtrom er påregnelig og utgjør ikke et avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1 jf. § 3-2.

Det er ikke bevist et arealavvik, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-3 annet ledd. Eiendommen er målt til 116 kvm ved salget i februar 2022, 113 kvm i mai 2022 og videre 117 kvm ved salget i november 2022.

Selgersiden bestrider Skaugens anførsel om at tilstandsrapporten er uten virkning. Informasjon i tilstandsrapporten skal legges til grunn i mangelsvurderingen etter reglene i avhl. § 3-10. En rettslilstand i samsvar med Skaugens anførsler er i strid med alminnelige avtalerettslige prinsipper og vil føre til at kjøperne tjener på feil i tilstandsrapporter.

Når det gjelder prisavslagetets størrelse, har Skaugen ikke bevist et verdiminus på 3 650 000 kroner, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Dette krever kvalifisert sannsynlighetsovervekt. Skaugen har ikke opptrådt lojalt og har ikke overholdt sin tapsbegrensingsplikt. Det vises til at leiligheten ble solgt i revet tilstand, og at eiendommen ble solgt i juli til tross for at kjøpersiden selv innrømmet at markedet var vanskelig i sommerhalvåret. Dessuten var Multiconsults rapport, som viste alternative utbedringsmetoder til 2 000 000 kroner rimeligere enn kostnadene til OPAK, ikke vedlagt salsdokumentasjonen.

Prisavslaget bes utmålt etter rettens skjønn på bakgrunn av rimelige og forsvarlige utbedringskostnader, oppad begrenset til 1 810 000 kroner. Det kreves fradrag for standardheving.

Kjøperens erstatningskrav på 1 125 453,77 kroner bestrides. Kravet til årsakssammenheng er ikke oppfylt for erstatningskravet på 613 871 kroner til dekningsalget.

Erstatningskravet forutsetter heving av avtalen. Det foreligger ikke et vesentlig avtalebrudd. Kjøper har heller ikke krav på erstatning for å dekke utgifter til juridisk og sakkyndig bistand. Skaugen har ikke hatt et økonomisk tap, ettersom kravet er dekket av hans boligkjøperforsikring. Skaugen kan ikke kreve disse utgiftene på vegne av If Skadeforsikring NUF, uten at If gjøres til part. Dette i tillegg til å være part i saken mot takstmann.

Det fremmes motkrav om utbetaling av 1 500 000 kroner til Vilhelmsen, som utgjør det tilbakeholdte beløpet. Det er HDI, Scor og New Line som besørger utbetaling av prisavslagskrav og erstatning til kjøperen.

I hovedsaken nedla saksøkte slik påstand:

1. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, Svein Arild Vilhelmsen betaler et beløp utmålt etter rettens skjønn til Morits Skaugen innen 14 dager fra dommens forkynnelse.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, Svein Arild Vilhelmsen tilkjennes sakens kostnader.

I motkravet nedla saksøkte slik påstand:

3. Morits Skaugen betaler tilbakeholdt kjøpesum på kr. 1 500 000,- med tilhørende renter til Svein Arild Vilhelmsen innen 14 dager fra dommens forkynnelse.
4. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, Svein Arild Vilhelmsen tilkjennes sakens kostnader.

Del II Regressøksmålet

Tilsvarende det beløp kjøperen får tilkjent i prisavslag kreves erstattet av takstmannen. Det er to alternative grunnlag for erstatning, herunder erstatning etter profesjonsansvar eller regress.

Det kan rettes direktekrav etter det ulovfestede profesjons- og informasjonsansvaret mot profesjonsutøvere ved utvist uaktsomhet i deres profesjonsutøvelse. Det alminnelige profesjonsansvaret er strengt og må vurderes opp mot den rettslige standarden god takstmannskikk. Brudd på forskrift og instruks er et tungtveiende moment i vurderingen.

At det foreligger ansvarsgrunnlag, er ikke bestridt av regressaksøkte. Utarbeidelsen av tilstandsrapporten ikke er gjort i samsvar med forskrift til avhl. § 2-1. Tilstandsrapporten oppfyller ikke minstekravene som fremgår av forskrift til avhl. § 3-10.

For det første er det feil ved tilstandsrapporten at det ikke er undersøkt og opplyst om at det er krypkjeller under leiligheten. Krypkjelleren er i direkte kontakt med leiligheten. Etter avhl. § 2-14 skulle krypkjelleren vært undersøkt. Dersom takstmannen hadde undersøkt krypkjelleren, eller påpekt skaderisiko og konsekvens av krypkjelleren, ville ikke denne saken oppstått. I tilstandsrapporten er det opplyst at leiligheten hadde «*støpt gulv på grunn*».

I tillegg skal takstmannen undersøke tilfarergulv, himlinger og vegger tilknyttet rom under terreng. Det skal blant annet påpekes risiko for skade og bore hull, jf. forskrift til avhl. § 2-15. Dersom takstmannen hadde undersøkt veggene under terreng, hadde han oppdaget fukten og råteskadene. Takstmannen har ikke nevnt dette i tilstandsrapporten.

Hva gjelder våtrommet skal takstmannen undersøke etter membran og dens alder, sluk, rørgjennomføringer mv. Samtidig skal takstmannen se etter feil utførelse, feil materialvalg og angi risiko, jfr. takstforskriften § 2-2 tredje ledd. Dersom takstmann hadde undersøkt sluket, ville han sett at det manglet membran og slukristen var støpt fast. Dette ville gitt rommet en TG 3, og kjøpers eventuelle krav ville derav vært grunnløs. Takstmannen har heller ikke tatt hull i tilstøtende rom, jf. forskrift til avhl. § 2-2. Dersom takstmannen hadde

boret hull i tilstøtende rom, ville han avdekket lekkasjene og fuktproblemtikken. I tillegg har takstmannen satt beste tilstandsgrad uten å undersøke membran og tettesjikt.

Informasjonen i tilstandsrapporten har vært villedende, og dette skyldes uaktsomhet takstmann Stenshagen.

Det foreligger årsakssammenheng mellom takstmannens uaktsomhet og tapet. Skadene ville ikke skjedd, dersom takstmannens unnlatelser av å undersøke og påpeke risiko tenkes borte. Dette gjelder også for det tilfellet tilstandsrapporten tenkes borte.

Selgersiden har oppfylt sin tapsbegrensingsplikt. Selger kontaktet husforsikring, sameie og regresssubjekter etter overtakelse. Kort tid etter overtakelse påbegynte sameiet arbeid i krypkjelleren. Derimot rev kjøper store deler av leiligheten i løpet av en uke etter overtakelse. Samtidig ble kravet økt fra kroner 500 000,- fra overtakelse til kroner 3 782 000,-. Det oppstod en tvist, hvilket takstmannen ble varslet om. Takstmannen og If Skadeforsikring NUF unnlot følgelig å svare på denne sides henvendelser. De dro heller ikke på befaring. If Skadeforsikring NUF bestred ansvar i sin helhet, og hadde ingen kommentarer til at denne side fremførte deres argumenter ovenfor kjøpersiden. Denne side har oppfylt sin tapsbegrensingsplikt.

Denne side krever dekket det økonomiske tapet som følge av takstmannens uaktsomhet. Tapet blir tilsvarende prisavslaget og erstatningen mellom kjøper og selger. I tillegg kreves dekket utgifter til sakkyndig bistand og eventuelt idømte sakskostnader fra kjøpersiden av takstmann.

I regressøksmålet la HDI, Scop og Newline slik påstand:

1. Taksator AS og If Skadeforsikring NUF betaler in solidum et beløp utmålt etter rettens skjønn til Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line innen 14 dager fra dommens forkynnelse.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line tilkjennes sakens kostnader.

Saksøkte i regressøksmålet gjør i hovedsak gjeldende

Regressaksøkerens krav er et erstatningskrav. Det må foreligge ansvarsgrunnlag, adekvat årsakssammenheng og et økonomisk tap. Det kan fremmes et direktekrav mot takstmann.

At vilkåret om ansvarsgrunnlag er oppfylt er ikke bestridt. Takstmannen har gjort feil ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Derimot bestrides at det vesentligste at tapet er en følge av feil i tilstandsrapporten. Prinsipalt anføres at kravene bare i liten utstrekning står i adekvat årsakssammenheng med Taksators tilstandsrapport. Det anføres at regressaksøkte i det alt vesentligste skal frifinnes.

De regressaksøktes ansvar er begrenset til feil og mangler knyttet til krypkjelleren. Disse feilene og manglene er svært begrensede og ble senere utbedret for ca. 100.000 kroner inkl. mva. I flere av de tidlige takstrapportene vurderte man det slik at krypkjelleren ville være vesentlig mer kostbar å utbedre og at den dessuten hadde ført til store skader andre steder i leiligheten. Disse vurderingene har slik de regressaksøkte ser det vist seg å være feil.

Øvrige mangler ved leiligheten er det enten opplyst om i tilstandsrapporten, og/eller var ikke og burde heller ikke vært synlige for takstmannen. Ansvaret for slike andre feil og mangler må plasseres hos sakens øvrige parter.

De store økonomiske utslagene i denne saken har sammenheng med kjøpers heving av kjøpsavtalen, og at det i kjølvannet av hevingen ble gjennomført et uheldig deknings salg. At selger misligholdt sin utbedringsplikt, er det som førte til kjøpers heving og deknings salg. Deknings salget ble også gjennomført på en særdeles ugunstig måte, 1) fordi det ble gjennomført svært raskt og midt på sommeren, og 2) fordi salget ble gjennomført uten at potensielle kjøpere ble orientert om vurderingen til Multiconsult der utbedringskostnadene var anslått til halvparten av kostnadene i OPAKs rapport. Dette er forhold som de regressaksøkte ikke kan holdes ansvarlig for. De regressaksøkte viser i den forbindelse også til at kjøper valgte å overta leiligheten, på tross av kjennskapet til feilene med krypkjelleren.

Prisavslaget og tapet er blitt vesentlig høyere enn de trengte å ha vært grunnet så vel saksøkers, som de saksøktes forhold. De regressaksøktes ansvar skal derfor subsidiært reduseres eller falle bort i medhold av reglene om skadelidtes medvirkning, jfr. skadeerstatningsloven § 5-1. Atter subsidiært anføres det at hverken kjøper eller selger gjorde det de kunne for å begrense tapet. Kravene må derfor nedjusteres etter de alminnelige prinsipper om manglende overholdelse av tapsbegrensningsplikt.

Det skal ved vurderingen av leilighetens tilstand ikke ses bort fra opplysningene i tilstandsrapporten ved vurderingen. Saksøker har i sine skriv tatt inn flere anførsler med utgangspunkt i «takstforskriften» § 1-5. De feil som måtte foreligge i tilstandsrapporten innebærer ikke at man kan se bort fra de opplysninger som faktisk er inntatt.

Når det gjelder anførselen om arealavvik er det korrekt at leiligheten var på 116 m², det foreligger dermed ingen mangel. Det vises til Innst 270 L (2018-2019) s. 30-31. Leiligheten var vanskelig å måle opp og forskjellige takstmenn har kommet frem til noe forskjellige resultater.

Erstatningskravene som er et resultat av hevingen, kan av de grunner som er nevnt over ikke gjøres gjeldende mot de regressaksøkte. Antallet rapporter etc. i dette tilfelle er unødvendig høyt.

Saksøkte i regressøksmålet, Takstor AS og If Skadeforsikring, nedla slik påstand:

1. Taksator AS og If Skadeforsikring NUF dømmes til å betale erstatning etter rettens skjønn
2. Taksator AS og If skadeforsikring NUF tilkjennes sakens kostnader

Rettens vurdering

Konklusjon

I del I har retten kommet til at Skaugen har krav på prisavslag fastsatt til 3 650 000 kroner. Som følge av selgersidens utbetaling på 600 000 kroner til Skaugen i august 2022, reduseres prisavslagskravet til 3 050 000 kroner.

Skaugen har krav på erstatning på 1 125 453,77 kroner, hvorav 633 052 kroner utgjør erstatning for utgifter til dekningsalget i juli 2022 og 492 402 kroner utgjør erstatning for utgifter til juridisk og sakkyndig bistand forut for stevning. 10 000 kroner er trukket fra i medhold av avhl. § 3-1 (4).

I del II, som gjelder regressøksmålet, har retten kommet til at HDI, SCOR og Newline (regressaksøker) har krav på erstatning skjønnsmessig utmålt til 1 492 402 kroner.

Del I - Hovedsaken

Rettslige utgangspunkter ved mangelsvurderingen

1. januar 2022 trådte lovendringer i avhendingsloven i kraft for å sikre at det ved salg av bolig i forbrukerforhold foreligger tilstrekkelig informasjon om boligen. Innledningsvis følger en redegjørelse av sakens rettslige utgangspunkter med særlig vekt på lovendringene.

Den største materielle endringen er at det i forbrukerforhold ikke lenger gyldig kan tas alminnelige forbehold. I praksis forskyves utgangspunktet for mangelsvurderingen fra avhl. § 3-9 første ledd med «*solgt som den er*»-forbehold til mer alminnelige og abstrakte krav til eiendommen. Endringen er regulert i avhl. § 3-9 nytt annet ledd som er en ufravikelig ugyldighetsregel. Bestemmelsen rammer kun alminnelige forbehold i forbrukerforhold. Selger er ikke forhindre i å ta spesifiserte forbehold, jfr. annet ledd annet punktum. Forbrukerkjøp etter avhendingsloven er når kjøperen av en eiendom er en fysisk person, som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jfr. § 1-2 tredje ledd.

Etter avhendingsloven § 3-1 (1) første setning skal eiendommen være «*i samsvar med dei krav til kvalitet, utrustning og anna som følgjer av avtala*». Der det ikke er bevist en felles subjektiv forståelse av avtalen mellom partene, blir det avgjørende å fastslå hvordan avtalen objektivt sett med rimelighet skal forstås, jfr. blant annet Rt-1997-1807. Utgangspunktet for mangelsvurderingen tas etter dette i avhl. § 3-2 første ledd, som etter lovendringen lyder slik:

«(1) Egedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna egedomens type, alder og synlege tilstand.»

Bestemmelsen lovfester det abstrakte mangelsbegrepet, som man ser hen til dersom avtalen ikke gir svar på om et konkret forhold utgjør en mangel. Etter bestemmelsen skal det foretas en konkret helhetsvurdering av relevante momenter. Oppregningen av momenter i bestemmelsen er ikke ment å være uttømmende, jfr. ordlyden «*mellom anna*».

I Prop. 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingsloven (tryggere bolighandel), merknadene til § 3-2, side 86 heter det:

«I formuleringen «det kjøperen kunne forvente», ligger det et normativt element: Det avgjørende er ikke hva kjøperen faktisk forventet, men hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Med andre ord beskytter bestemmelsen bare kjøperens berettigede forventninger. Ved vurderingen må det i utgangspunktet ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Er kjøperen påviselig særlig kyndig, for eksempel fordi vedkommende er håndverker, må imidlertid det kunne tas i betraktning».

Etter dette er det sentrale vurderingstemaet om boligen er i dårligere stand enn det kjøperen med rimelighet kunne forvente. Avhl. § 3-2 første ledd er ment å videreføre gjeldende rett slik det kommer til uttrykk i rettspraksis. For sammenhengens skyld legges det til at nytt annet ledd er en videreføring av tidligere § 3-2 bokstav b og nytt tredje ledd viderefører tidligere § 3-2 andre ledd. Endringene er språklig og pedagogisk begrunnet.

Som retten kommer tilbake til, er det uomtvistet at leiligheten har mangel etter avhl. § 3-2, jfr. § 3-8 på grunn av uriktig opplysning om krypkjelleren og dets følgeskader. Kjøperen har i tillegg påberopt en rekke andre forhold som anføres å utgjøre mangler ved leiligheten under henvisning til avhl. § 3-2, jfr. § 3-8 og § 3-10.

Etter avhl. § 3-8 første ledd foreligger det mangel dersom selgeren har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Bestemmelsen lyder slik:

«Eigedomen har mangel dersom omstende ved eigedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eigedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.»

Det følger av § 3-8 annet ledd at bestemmelsen bare gjelder dersom man kan gå ut fra at opplysningene har virket inn på avtalen. Ved vurderingen av om det er gitt uriktige opplysninger, må det ses hen til den samlede informasjonen kjøperen har fått, jf. bl.a. Rt-2005-1281. Regelen er objektiv og gjelder uten hensyn til om selgeren kan klandres for å ha gitt uriktige opplysninger. For å falle inn under avhendingsloven § 3-8 må den aktuelle opplysningen være konkret, tilstrekkelig spesifisert og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 90. Selger svarer også for opplysninger gitt av andre på hans vegne i forbindelse med salget.

Sentralt for denne saken er avhl. § 3-10 som regulerer kjøperens undersøkelsesplikt og tilstandsrapporter og andre salgsdokumenter. I bestemmelsens første ledd heter det:

«Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøparen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane.»

Forhold kjøperen faktisk kjente til da avtalen ble inngått kan ikke påberopes som mangel. Det samme gjelder i utgangspunktet for forhold kjøperen måtte kjenne til. Kjøperen skal anses for å kjenne til forhold som tydelig går frem av en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som han er gitt anledning til å sette seg inn i. Første ledd første og annet punktum er langt på vei ment som en videreføring av gjeldende rett. Annet punktum oppstiller et tydelighetskrav for selger, som innebærer at forhold i tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter må være tydelig beskrevet for at kjøperen skal regnes for å kjenne til omstendighetene. I Prop. 44 L (2018–2019), side 71 heter det (rettens understrekning):

«Tydelighetskravet er ment å legge visse føringer for både opplysningenes form og innhold. At opplysningene må ha en viss form, kan innebære at spesielt viktige opplysninger om risiko bør stå klart frem i forhold til den øvrige teksten, for eksempel ved å oppstille et eget punkt eller avsnitt, eller ved typografisk fremhevelse i teksten. Kravet til innhold kan innebære at det ikke vil være tilstrekkelig med «nakne» opplysninger i salgsdokumentasjonen i tilfeller hvor en nærmere forklaring ville ha vært naturlig.»

«Mer generelt kan tydelighetskravet forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler. Det overordnede vurderingstemaet bør derfor være om forholdet ved eiendommen er presentert slik at en vanlig forbruker har mulighet til å forstå hva opplysningen innebærer.»

Formålet med bestemmelsen er blant annet å bevisstgjøre kjøpere om at de må sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen før de inngir bud. I tillegg til at det ikke gis vage og ufullstendige opplysninger i salgsdokumentasjonen som kjøperen skal anses å kjenne til, og som dermed vil avskjære et mangelskrav, jfr. Prop. 44 L (2018–2019) side 71.

Tredje punktum er en forskriftshjemmel som åpner opp for å regulere hvilke krav som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal få virkning etter annet punktum.

Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) – heretter omtalt som takstforskriften – trådte i kraft samtidig med endringene i avhendingsloven, dvs. 1. januar 2022. I forskriften § 1-5 heter det:

«En rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i denne forskriften. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum. Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang».

Etter dette regnes kjøperen å kjenne til forhold som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport han har hatt anledning til å sette seg inn i. Konsekvensen i et slikt tilfelle vil være at kjøperens mangelskrav avskjæres. En rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i forskriften. Tydelighetskravet får dermed ikke selvstendig betydning for tilstandsrapporter.

Partene i foreliggende sak er enig i at tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene etter forskriften. Tilstandsrapporten anses dermed ikke som godkjent. Helt sentralt for denne saken er spørsmålet hvilken virkning en ikke-godkjent tilstandsrapport skal ha ved mangelsvurderingen.

I Prop. 44 L (2018-2019) gis det klart uttrykk for at kjøperen skal anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en ikke-godkjent tilstandsrapport. I tilknytning til forslaget til § 3-10 utdyper departementet på side 73 begrunnelsen for forslaget og virkningen slik (rettens understrekninger):

«Dersom det er fastsatt forskriftskrav til tilstandsrapporter og de bygningssakkyndige, får rapportene altså bare virkning for selgerens mangelsansvar hvis rapportene tilfredsstillende. Med andre ord vil kjøperen anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften.

Et spørsmål som kan oppstå med reguleringen som er foreslått over, er hvordan det vil stille seg hvis opplysninger som regelmessig bare fremgår av en tilstandsrapport, skulle inntas i andre salgsdokumenter for å unngå forskriftskravene til tilstandsrapporter. I slike tilfeller vil jo kjøperen rent faktisk ofte bli kjent med forholdene til tross for at det ikke foreligger noen godkjent tilstandsrapport. Departementet antar at aktørene ikke vil forsøke å omgå loven på denne måten, men legger til grunn at domstolene vil finne måter å skjære gjennom på hvis omgørelser likevel skulle bli et problem. I så fall vil det være nærliggende å se det slik at informasjon som typisk bare fremgår av en tilstandsrapport, eller som vanligvis bygger på en undersøkelse fra en bygningssakkyndig, ikke får virkning for mangelsspørsmålet med mindre informasjonen samtidig er inntatt i en godkjent tilstandsrapport. At man eventuelt må fingere aktsom uvitenhet hos kjøperen her, er en nødvendig konsekvens hvis forskriftskravene skal virke etter sitt formål. Hensynet til selgeren bør normalt være ivaretatt ved at megleren har opplysningsplikt om rettsvirkningene som er nevnt over, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd.»

Slik retten forstår forarbeidene, forutsettes det at tilstandsrapportene bare får virkning for selgerens mangelsansvar hvis rapporten tilfredsstillende kravene i forskriften, og at den derav anses som godkjent. Motsetningsvis skal kjøperen ved mangelsvurderingen anses for å ikke kjenne til forhold som fremgår av en ikke-godkjent tilstandsrapport. Det er dermed selgeren som bærer risikoen for at det ikke er gitt tilfredsstillende informasjon om boligen i forkant av salget.

Forståelsen av avhl. § 3-10, jfr. forskriften § 1-5, er et sentralt tvistepunkt i denne saken, ettersom det vil ha direkte betydning for mangelsvurderingen. Partene er enig om hvordan innholdet i forarbeidsuttalelsene skal forstås. Uenigheten knyttet til seg til hvilken vekt uttalelsen fra departementet skal tillegges.

Det er fra Skaugens side anført at forarbeidsuttalelsene skal legges til grunn etter sin ordlyd. Selgersiden og regressaksøkte anfører at reelle hensyn taler mot en slik forståelse, og at en slik rettstilstand vil skape usikkerhet med hensyn til hva som skal legges til grunn dersom tilstandsrapporten i sin helhet tenkes bort. Det er videre trukket frem at en slik tolkning strider mot den alminnelige rettsoppfatningen og prinsipper for alminnelig

avtaletolkning. Endelig gjøres gjeldende at tolkningen vil få en rekke uheldige konsekvenser i praksis.

Retten er av den oppfatning at forarbeidsuttalelsene må legges til grunn ved tolkningen av avhl. § 3-10, jfr. forskriften § 1-5. Retten er langt på vei enig med selgersiden og regressaksøkte i at en slik forståelse strider mot prinsipper for alminnelig avtaletolkning. Under henvisning til HR-2022-418 avsnitt 59 vises det til at det må være informasjonsverdien til omverdenen av det som rent faktisk er skrevet i tilstandsrapporten, som er avgjørende. Det er et generelt prinsipp at opplysninger kjøperen faktisk måtte kjenne til skal legges til grunn. I lys av dette ville det isolert sett være nærliggende for retten å forstå bestemmelsen slik at en ikke-godkjent tilstandsrapport må vurderes på lik linje med andre momenter ved avtaletolkningen. Rettsanvenderen ville da være henvist til en konkret vurdering av de enkelte delene av tilstandsrapportens innhold for så vidt gjelder kvalitet og tydelighet.

Benestad Anderssen gir i Karnovs lovkommentar til avhl. § 3-10, note 13, uttrykk for en forståelse i samme retning:

«Dokumentet (den ikke-godkjente tilstandsrapporten) vil imidlertid fremdeles være å regne blant «andre salgsdokument» og dermed noe som kjøperen er kjent med (forutsatt at kravene som gjelder for andre salgsdokumenter – særlig tydelighetskravet i annet punktum -, er oppfylt), med den konsekvens at kjøperen ikke kan påberope seg forholdet».

Retten vil også tilføye at den er enig med selgersiden og regressaksøkte i at det er uheldig at virkningen – å fingere aktsom uvitenhet hos kjøperen om innholdet i en ikke-godkjent tilstandsrapport – ikke følger direkte av ordlyden i lov eller forskrift.

Når retten likevel mener at den må se bort fra innholdet i en ikke-godkjent tilstandsrapport, vektlegger retten det som fremstår som en helt klar lovgivervilje. Det er i klartekst gitt uttrykk for at å fingere aktsom uvitenhet hos kjøperen ved en ikke-godkjent tilstandsrapport, er en nødvendig konsekvens hvis forskriftskravene skal virke etter sitt formål, se sitat over fra Prop. 44 L (2018–2019) side 73. Et sentralt poeng for retten er også at å fingere en aktsom uvitenhet hos kjøperen ved en ikke-godkjent tilstandsrapport synes å samsvare med de overordnede hensynene bak lovendringen. Lovendringen er ment å snu om på situasjonen hvor det tidligere var kjøperen som bar risikoen for skjulte feil og mangler opp til terskelen «vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente». På side 6 i proposisjonen heter det:

«Når selgeren i utgangspunktet blir ansvarlig for alle feil og mangler ned til en viss minsteterskel, antas dette å gi et sterkt insentiv til å meddele kjøperen informasjon om boligen forut for avtaleinngåelsen. Departementet legger derfor til grunn at de foreslåtte reglene vil være effektive virkemidler for å få selgere til å legge frem blant annet tilstandsrapporter ved boligsalg. Tilstandsvurderinger fra bygningssakkyndige vil kunne bidra til at i alle fall en del skjulte feil avdekkes forut for salget og tas med i kjøperens beslutningsgrunnlag».

Retten antar videre at usikkerhet og mulige utilsiktede virkninger i første rekke vil materialisere seg i en innkjøringsperiode inntil kunnskap om virkningene av ikke-godkjente tilstandsrapporter stadfester seg blant aktørene.

For retten er det også et sentralt poeng at det i forskriften § 1-5 annet ledd er gjort unntak for enkelte avvik fra kravene etter forskriften. Etter annet ledd kan tilstandsrapporten få virkning etter avhl. § 3-10, altså regnes som kjent for kjøperen, ved avvik som er *«ubetydelige sett hen til manglenes art og omfang»*. Lovgiver har her tatt høyde for at mindre avvik fra forskriftskravene ikke skal få uforholdsmessige og urimelige virkninger.

Den konkrete mangelsvurderingen

Retten går nå over til å vurdere om leiligheten har en eller flere mangler som kan gi grunnlag for de misligholdsbeføyelsene som Skaugen gjør gjeldende. Om det foreligger mangel, avgjøres ut fra forholdene på tidspunktet for risikoens overgang.

Ved mangelsvurderingen legger retten til grunn at Skaugen må anses som aktsomt uvitende om innholdet i tilstandsrapporten. Partene er enige i at tilstandsrapporten utarbeidet av takstmann Stenshagen ikke kan regnes som godkjent, jfr. forskriften § 1-5 første ledd første punktum. Retten legger for ordens skyld til grunn at avvikene ikke er *«ubetydelige sett hen til manglenes art og omfang»*.

Krypkjelleren og fuktskader

Selgersiden erkjenner mangelsansvar for krypkjelleren og dens følgeskader, jfr. avhl. §3-1, jfr. § 3-2.

Hva som er årsaken til fuktproblemene i leiligheten, var et sentralt tema ved bevisførselen under hovedforhandlingen. Etter rettens oppfatning utgjør fuktskadene i leiligheten mangler, enten de hovedsakelig skyldes krypkjelleren eller lokale lekkasjer. Fukt- og råteskadene var ikke synlige da kjøpsavtalen ble inngått, og var ikke noe Skaugen med rimelighet kunne forvente. Retten tar også stilling til årsaksbildet ettersom det er relevant for del II om takstmannens ansvar.

Selv om retten er enig med partene i at krypkjelleren utgjør en kjøpsrettslig mangel, jfr. § 3-1, jfr. § 3-2, vil retten likevel knytte enkelte bemerkninger til dette punktet. Reparasjonsarbeidene som begrunner Skaugens prisavslagskrav, er dels begrunnet i skader inne i leiligheten og dels skader i selve krypkjelleren. Etter rettens syn er det ikke åpenbart at kostnadene til reparasjonsarbeidene av krypkjelleren skal gi utslag i omfanget av kjøpers prisavslagskrav. Krypkjelleren er en del av sameiets fellesarealer, og reparasjonsutgifter er fellesutgifter som normalt skal bæres av sameiet. Sentralt for retten i den sammenheng er at kjøperen ikke hadde eksklusiv bruksrett til krypkjelleren, og at krypkjelleren ikke omfattes av avtalegrunnlaget, jfr. Rt-2003-387. Retten nøyer seg med å vise til problemstillingen som er fremhevet av regressaksøkte, men forfølger ikke dette videre. Selgersiden har erkjent mangelsansvar for krypkjelleren og har ikke fremmet anførsler til dette.

Spørsmålet blir etter dette hvilket omfang fuktskadene hadde. Omfanget har betydning for mangelsansvarets rekkevidde.

Det er uomtvistet at det er fukt-, råte og sopp-skader tilknyttet fire punkter i leiligheten som vist til nedenfor:



Utklippet er hentet fra Skaderapport fra Inspect 4. april 2023. Retten legger videre til grunn at krypkjelleren befinner seg i området under stuen, soverommet mot sør, kjøkkenet og at den strekker frem til/under terrassen. Det er ikke krypkjeller under entré/gang, vaskerom, hovedsoverom mot vest samt bad. Det er rettens oppfatning at partene i all hovedsak er enig om krypkjellerens plassering. Det vises blant annet til Nordtjenester Gruppens rapport 30. mars 2022 og Muliconsults rapport 27. mai 2022 hvor krypkjellerens plassering er beskrevet.

I vegg mot vaskerommet («Lekkasje avløpsrør») er det påvist lekkasje fra et rørbrudd i et avløpsrør. Avløpsrøret er plassert i vegg ved det uthevede området på tegningen. På vegne av kjøperen gjorde Nordtjenester Gruppen 30. mars 2022 et inngrep i gulv og veggkonstruksjoner. Det ble avdekket innvendige fuktskader i tilfarergulv og i yttervegger. Etter rettens gjennomgang av rapportene til OPAK, Nordtjenester Gruppen, Frøiland Bygg og Skade, LavTox, Ing. Erik Jonson og Tek Norge synes det å være enighet om at fuktskadene dels skyldes rørbruddet og dels skyldes luftlekkasjer fra krypkjelleren. Retten legger også dette til grunn, uten å konkret ta stilling til om luftlekkasjer fra krypkjelleren eller rørbruddet kan utpekes som hovedårsaken til fuktskadene. Det er også påpekt, blant annet av Frøiland Bygg og Skade i rapport 8. april 2022 at luftlekkasjene fra krypkjelleren har sammenheng med at svartpappen ligger på feil side av dampsperran under tilfarergulvet. Retten finner at de påviste skadene utgjør en kjøpsrettslig mangel.

I kjøkkenområdet («Lekkasje avløp») ble det avdekket utett rørgjennomføring mellom kjøkken og krypkjeller. For retten er det uklart hvilket skadeomfang det her er tale om, ettersom rapportene som er fremlagt i liten grad beskriver det totale skadeomfanget. Retten

legger uansett til grunn at det er tale om fuktskader i tilfarergulvet og gulvkonstruksjonen for øvrig.

Når det gjelder årsaksbildet, finner retten at det, riktignok med noe varierende utforming, er angitt å ha sammenheng med at det utette avløpsrøret på kjøkkenet over tid har ført til store mengder vann i isolasjonssjiktet i krypkjelleren, som derav har gått i oppløsning. Den tilførte fuktigheten i krypkjelleren har dermed trukket opp i gulvkonstruksjonen. Retten finner støtte for dette synet i tilstandsrapporten fra Nordtjenester Gruppen 30. mars 2022 og TEK Norges rapport 5. august 2022. Dette synet underbygges dessuten av Frøiland Bygg og Skade rapport 8. april 2022 hvor det heter:

«Ut ifra det bilde som ble forklart om fukten og kuldebroen på ytterveggen på kjøkkenet, mener vi at fuktigheten strammer fra krypkjelleren. Den utette rørgjennomføringen mellom kjøkkenet og krypkjeller, slipper fuktig luft opp i tilfarergulvet. Når denne luften kommer ut mot ytterveggen der kuldebroen er, vil det danne seg kondens».

Den såkalte østveggen («Fukt i vegg under terreng») vender mot stuen og grenser til vaskerom mot nord og soverom mot sør. Skaugen anfører at fuktskadene i veggen utgjør en mangel. Selgersiden erkjenner mangelsansvar. Etter bevisførselen finner retten at det er sannsynliggjort at skadene består av fukt- og råteskader i veggen på vaskerommet, råteskader i stenderverket øvre deler av stueveggen og fuktskader i bunnsvillen. Det vises til skaderapport fra Frøiland Bygg 8. april 2022 hvor skadene er beskrevet. Når det gjelder fukt- og råteskader i bunnsvillen i stueveggen, er skadene oppsummert slik i befaringsnotat av Lasse Jensen fra TEK Norge 8. mai 2022: «Det ble registrert lokalt forhøyet fuktverdi i en understøtte for bunnsvill mot yttervegg, men øvrig bindingsverk og isolasjon var uten fuktskade».

På bakgrunn av bevisførselen finner retten at det er mest sannsynlig at de beskrevne fuktskadene i den øvre delen av veggen fra badstubadet, veggen på vaskerommet og østveggen i stuen skyldes utettheter fra badstuen. Retten viser til Inspects rapport 4. april 2023 hvor det heter at «Her har varm damp fra ovnen trukket inn i veggkonstruksjonen via utettheter i badstuen. Den varme, fuktige luften har tilført ytterveggen fuktighet og dette har medført fuktskader». Videre heter det at «Stueveggen mot terreng har skader godt oppe på veggen i området som ligger nærmest vaskerommet». I rapporten vises det til bilder som er angitt å vise merker etter fukt på grunnmur med utspring fra badstuen og fuktmerker langs øvre del. Retten finner det ikke sannsynliggjort at skadene på dette området skyldes krypkjelleren. At fuktskadene i bade- og vaskeromsveggen, samt østveggen i stuen, skyldes utettheter ved badstuen, underbygges også av konklusjonene i rapportene til Aarnes, Multiconsult 23. august 2023 og TEK Norge 5. august 2022.

Når det gjelder den nedre delen av veggen, er det rettens syn at årsaken til fuktskadene i bunnsvillen mest sannsynlig er en kombinasjon av fuktig luft fra krypkjeller, trekk pga. mangelfull skumming og kuldebro og kondens mot kjøligere murvegg. Retten viser til reklamasjonsrapport fra Multiconsult 27. mai 2022.

Det som er angitt som muggskade på vegg («Muggskade vegg»), utgjør etter rettens oppfatning ikke en mangel. Retten viser til Bernt Stordals forklaring i retten om at muggskadene er såkalt svertesopp, som enkelt kan vaskes bort. Skaugen kan ikke høres med at svertesoppen skyldes forhold ved krypkjelleren eller andre lokale lekkasjer.

Bevisførselen har vist at soverommet ikke er plassert over krypkjelleren. Retten vektlegger Bernt Stordals forklaring, som også støttes av vitneforklaringen til bygningsingeniør og takstmann Vidar Aarnes, om at svertesoppen har oppstått som følge av kondensering på en kjøligere mur. Det var plassert et skap foran veggen der soppen er funnet. Retten legger til grunn at kondenseringen har oppstått som følge av mindre luftsirkulasjon. Retten ser bort fra vurderingen av Svein Hus Folkedal hos LavTOX på dette punktet. I rapport 2. mai 2022 bygges det på at soppen er en toksindannende sopp, hvor årsaken skyldes *«luftlekkasjer via elementets kontaktflate til yttervegg, luft fra kryprom som ledes oppi rommet»*.

Badene og vaskerommet

Skaugen påberoper en rekke mangler ved leilighetens to bad og det såkalte vaskerommet. Det anførte mangelsgrunnlaget er avhl. § 3-1, jfr. 3-2, jfr. § 3-10. Vilhelmsen bestrider mangelsansvar.

Skaugens prinsipale anførsel er at tilstandsrapporten ikke kan legges til grunn ved mangelsvurderingen, jfr. avhl. § 3-10. Retten bemerker at avhl. § 3-10, som regulerer kjøperens undersøkelsesplikt, ikke er en selvstendig mangelshjemmel. At tilstandsrapporten ikke anses som godkjent, leder ikke uten videre til at det foreligger mangler.

Utgangspunktet for mangelsvurderingen tas i avhl. § 3-2. Det overordnede spørsmålet blir om badene er i en tilstand som kjøperen med rimelighet kunne forvente, ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. Ved vurderingen ser retten bort fra innholdet i tilstandsrapporten, jfr. avhl. § 3-10, jfr. forskriften § 1-5.

Bad fra 1987 (soveromsbadet)

Det er ikke omstridt at badet mangler sluk og membran, samt at avløpet fra badekaret går rett i grunnen. Partene er imidlertid uenige om disse forholdene utgjør mangler. Spørsmålet blir om disse forholdene medfører at badet ikke er i en tilstand som kjøperen med rimelighet kunne forvente.

I meglers salgsprospektet er det, foruten bilder og en beskrivelse av badets utstyr, gitt opplysning om at baderomsinnredningen er fra byggeåret. Skaugen tok badet i øyesyn på visning og hadde med Arild Kaasa fra OPAK ved første forsøk på overtagelse.

I tilstandsrapporten 11. februar 2022 er det blant annet gitt opplysninger om at *«Det antas at baderommet er fra byggeåret og har behov for modernisering»* og *«Baderommet har ikke synlig sluk eller tettesjikt»*. I medhold av avhl. § 3-10, jfr. forskriften § 1-5 skal kjøperen anses som aktsom uvitende om disse opplysningene.

Etter rettens syn kan Skaugen ikke høres med at det foreligger mangel ved soveromsbadet. Det avgjørende for retten er at det går tydelig frem av salgsprospektet at baderomsinnredningen er fra byggeåret. Retten legger til grunn at en vanlig kjøper med gjennomsnittskunnskap og erfaring, med en slik opplysning, burde skjønne at badet ikke er renoverert siden byggeåret og derav 34 år ved avtaleinngåelsen. Det er da påregnelig at badet står ovenfor en totalrenovering, og at badet ikke samsvarer med dagens krav. Skaugen er avskåret fra å påberope feil ved soveromsbadet som mangelsgrunnlag, jfr. avhl. § 3-2, jfr. § 3-1.

Avhl. § 3-7 er ikke anført av Skaugen, men retten legger uansett til at den ikke anser at avløpssituasjonen er noe selgeren kjente eller måtte kjenne til. Badekaret var innfliset slik at det ikke var mulig med besiktigelse av sluket.

Det foreligger ikke en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-1, jfr. § 3-2, jfr. § 3-10.

Bad renovert i 2008 med badstue

Det er etter bevisførselen sannsynliggjort at det var fuktskader i veggen mellom badet og vaskerommet, manglende/feil utført gulvmembran, feil fall i gulvet til hjelpesluk, manglende mansjett rundt hovedsluket, manglende dreksåpning for lekkasjevann for innebygd vegghengt klosett og gulv mellom badstue og resten av badet har tett flislagt oppkant som forhindrer at vann fra baderomsgulvet renner uforhindret til hovedsluk. Det vises til Nordtjenester Gruppens tilstandsrapport 30. mars 2022.

Avvik ved fallforhold er etter hva retten forstår ikke anført som mangel, da det er gitt tydelige opplysninger om dette i meglers salgsprospekt, jfr. avhl. § 3-10 (1) annet punktum.

Skaugen anfører at fuktskader i veggen mellom badet og vaskerommet og manglende membran utgjør mangel. Selger bestrider mangelsansvar, og anfører at det er gitt klare risikoopplysninger til kjøper i salgsdokumentasjonen.

Retten finner at avvikene er å anse som mangler som kan gjøres gjeldende overfor selger. Baderommet er riktignok renovert i 2008, slik det fremgår av meglers salgsprospekt. Kjøper hadde ut fra dette grunn til å forvente en viss bruksslitasje, og at det var behov for oppgraderinger. Salgsdokumentasjonen ga likevel ingen indikasjon på at rommet skulle være beheftet med så alvorlige feil som det her er tale om. Opplysningen i annonsen om at rehabilitering/modernisering må påregnes, er ikke spesifikt knyttet til badet.

Kjøperen må videre anses aktsomt uvitende om opplysninger i tilstandsrapporten om «*Ukjent slukløsning og membran*», og at dette er gitt TG2.

Sluk, membran og tettesjikt er også angitt som TG2 i meglers salgsprospekt, og innledningsvis definert som «*avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*». Etter retten syn må kjøperen også må anses som aktsomt uvitende om dette. TG2-angivelsen er informasjon som «*vanligvis bygger på en undersøkelse fra bygningsstrykkyndig*». Informasjonen får ikke «*virkning for mangelsspørsmålet med mindre informasjonen samtidig er inntatt i en godkjent tilstandsrapport*», jfr. Prop. 44 (2018–2019) side 73. Som redegjort for foran, anses ikke tilstandsrapporten som godkjent. Departementet skriver videre: «*At man eventuelt må fingere aktsomt uvitenhet hos kjøperen her, er en nødvendig konsekvens hvis forskriftskravene skal virke etter sitt formål*». Utover dette er det ikke gitt risikoopplysninger om salgsdokumentasjonen om avvikene.

Samlet sett finner retten at badet ikke er i en tilstand som Skaugen med rimelighet kunne forvente, og at fuktskader i veggen mellom badet og vaskerommet og manglende membran utgjør en mangel.

Vaskerommet

Det er ikke omstridt at det ikke var membran på våtromsdelen av gulvet, og at avløp fra vaskemaskin var påkoblet taknedløp. Det er heller ikke bestridt at det er fuktskader i veggen mot vaskerommet.

Spørsmålet blir om disse forholdene medfører at vaskerommet er i en tilstand som kjøperen ikke med rimelighet kunne forvente.

Som redegjort for foran, har retten allerede konstatert at fuktskadene i veggen utgjør en mangel. Det utgjør også en mangel at avløpet fra vaskemaskinen var påkoblet taknedløp. Retten står da igjen med spørsmålet om manglende membran på våtromsdelen av gulvet utgjør en mangel.

Skaugen gjør gjeldende at dette utgjør en mangel, og anfører at avvikene samlet sett innebærer at vaskerommet er ikke er i samsvar med det han med rimelighet kunne forvente, jfr. avhl. § 3-1, jfr. § 3-2, jfr. avhl. § 3-10. Skaugen viser til at vaskerommet, som ble modernisert i 2008, ikke oppfyller forskriftsmessige krav til membran, sluk, drengåpning og avløp. Selgersiden bestrider mangelsansvar for forholdene ved vaskerommet og viser til at vaskerommet var 14 år ved overtagelse.

Retten har kommet til at det nevnte forholdet utgjør en mangel.

I tilstandsrapporten er det under overskriften «*Sluk, membran og tettesjikt*» gitt følgende opplysninger:

«Gulvet på vaskerommet er laget som et «basseng». Det er godt med fall imot sluk til eventuell lekkasjevann fra vaskemaskin elle varmtvannsbereder».

Skaugen skal vurderes som aktsom uvitende om opplysninger som følger av tilstandsrapporten, jfr. avhl. § 3-10 (1), jfr. Takstforskriften § 1-5. Tilstandsrapporten gir uansett ingen opplysninger om de påberopte forhold.

I meglers salgsprospekt er det gitt opplysninger om at vaskerommet er et kombinert teknisk rom. Det er ikke gitt konkrete opplysninger som verken bekrefter eller avkrefter at gulvet er belagt med membran. Det er gitt opplysninger om at vaskeromsdelen var utformet som et flislagt kar med sluk, hvor varmtvannsbereder og vaskemaskin var plassert. Samlet sett er det gitt sparsommelige opplysninger om vaskerommets tilstand. En isolert vurdering av disse opplysningene tilsier at det ikke foreligger et avvik fra det kjøperen med rimelighet kunne forvente og vaskerommets faktiske tilstand.

På den andre siden er det gitt opplysninger om at varmtvannstanken er skiftet i forbindelse med moderniseringen av badet i 2008. Denne opplysningen taler i retning av at vaskerommet ble rehabilitert samtidig, og at kjøperen med rimelighet kunne forventet membran på våtromsdelen av gulvet. Retten har her vært i noe tvil.

Avgjørende for retten er at selgersiden må være nærmest til å bære risikoen for de sparsommelige og uklare opplysningene, jfr. avhl. § 3-10. Et av formålene bak lovendringen er å forhindre at det gis vage og ufullstendige opplysninger i salgsdokumentasjonen som kjøperen skal anses å kjenne til, og som dermed vil avskjære et mangelskrav, jfr. Prop. 44 L (2018–2019) side 71.

Retten er ikke enig med selgersidens anførsel om at vaskerommet er å anse som et teknisk rom, og at det derfor ikke er krav om membran. Et sentralt poeng for retten er at rommet er presentert som et «vaskerom», riktignok med en avgrenset våtsone. I mangel av konkrete holdepunkter som tilsier noe annet, har kjøperen da en berettiget forventning om at vaskerommet var bygget i henhold til forskriftsmessige krav som gjaldt på dette tidspunktet. I skaderapport 27. mai 2022 av Bernt Stordahl hos Multiconsult fremgår det at manglende membran på gulvet ikke er i henhold til de forskriftsmessige krav som gjaldt for vannsikkerhet på den tiden.

Under noen tvil finner retten at også manglende membran på vaskeromsgulvet utgjør et negativt avvik mellom vaskerommets faktiske tilstand og det kjøperen hadde grunn til å regne med utfra avtalen.

Oppsummert finner retten at vaskerommet er beheftet med mangler. Dette skyldes manglende membran i våtromsdelen av gulvet, fuktskader i veggen og det faktum at avløpet fra vaskemaskinen var påkoblet taknedløp.

Arealavvik

Skaugen anfører som mangel etter avhl. § 3-3 at leiligheten er solgt med et arealavvik på 2,6 prosent.

Takstmann Strandhaugen har i tilstandsrapporten opplyst at leilighetens bruksareal er 116 kvm. Det samme fremgår av annonsen på finn.no og i meglers salgsprospekt. OPAK ved Helena Haugli har i rapport 5. mai 2022 målt boligens bruksareal til 113 kvm, hvilket utgjør et avvik på 2,6 prosent. Angivelse av bruksareal er noe som regelmessig fremgår av både annonse og salgsprospekt. Retten oppfatter det slik at partene er enig i at et avvik på 2,6 prosent utgjør en mangel etter avhl. § 3-3 annet ledd, jfr. første ledd. Vilhelmsen bestrider målingen av Haugli, slik at spørsmålet blir om det er sannsynliggjort et arealavvik på 2,6 prosent.

Strandhagen forklarte i retten at han benyttet en håndholdt lasermåler ved å holde lasermåleren inntil veggen. Måleren danner en rett laserlinje mot neste vegg. Arealet i leiligheten regnes deretter ut manuelt med grunnlag i avstandsmålingene fra punkt til punkt.

Retten finner det sannsynliggjort at leiligheten er solgt med et arealavvik på 2,6 prosent. Det vises til rapport fra OPAK og Hauglis forklaring i retten. Hun forklarte at hun brukte en 3D laserskanner og en håndholdt lasermåler for kontrollmåling. På bakgrunn av Hauglis forklaring legger retten til grunn at lasermåleren gir en mer presis angivelse av bruksarealet i boligen sammenlignet med en håndholdt lasermåler. 3D laserskanneren sender ut 43 000 punkter i sekundet, som danner en såkalt punktsky og beregner avstandene i rommet elektronisk. Resultatene fra laserskanneren ble lastet opp i to ulike programvarer som kom til samme resultat, nemlig 112,9 kvm. Retten viser også til Multikonconsults rapport 27. mai 2022 som også ved en håndholdt lasermåler målte bruksarealet til 113 kvm.

Det er fra selgers side anført at areal av dørkarmer ved omsluttende yttervegger regelmessig utgjør en feilkilde til målingene, og at Hauglis måling følgelig ikke kan legges til grunn. Etter rettens syn kan ikke Vilhelmsen høres med dette. For det første viser retten til at selv om slike feil kan oppstå, er det ingen holdepunkter for at Haugli har målt feil. Videre bygger retten på Hauglis forklaring om at problemstillingen aktualiserer seg for kun

to dører, som til sammen vil utgjøre en feilmargin på 0,2 kvm. Medregnet feilmarginen ville oppgitt bruksareal også vært 113 kvm.

Retten finner ikke grunn til å vektlegge at leiligheten ved tidligere salg er målt til 116 og 117 kvm. Det er ikke ført bevis for målemetode benyttet ved disse målingene.

Prisavslag

Retten er kommet til at det foreligger mangler som gir grunnlag for prisavslag etter avhl. § 4-12 første og annet ledd.

Hovedregelen er at kjøper har krav på et forholdsmessig prisavslag, jfr. avhl. § 4-12 første ledd. Utgangspunktet for vurderingen er at prisavslaget fastsettes til kostnadene til å få manglene rettet, med mindre «*noko anna vert godtgjort*», jfr. avhl. § 4-12 annet ledd. Utgangspunktet er videre at kjøperen må nøye seg med den rimeligste utbedringsmetoden. Kjøperen har også risikoen ved tvil om hvilke kostnader som er nødvendige og forsvarlige, noe som er et utslag av den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold.

At avvik fra presumsjonsregelen må være «godtgjort», betyr at manglene har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene, jfr. Rt-2000-199. Fastsettelse av markedsverdi vil bero på et skjønn, jf. Høyesteretts uttalelse i nevnte avgjørelse:

«Som nevnt vil en eiendoms markedsverdi være avhengig av svært mange forhold. Normalt vil det være enklest å anslå markedsverdien uten mangel. I alle fall vil dette være tilfelle der kjøperen på forhånd har kjøpt eiendommen på det åpne marked. Ved vurdering av markedsverdien med mangel vil man regelmessig måtte basere seg på uttalelser fra aktører på takst- og eiendomsmarkedet. Slike verdilurderinger vil kunne sprike. For å fastsette prisavslaget etter § 4-12 første ledd, må retten normalt anvende skjønn».

Det stilles krav om en kvalifisert sannsynlighetsovervekt. Kjøperen må dessuten opptre lojalt overfor selgeren og herunder begrense selgerens tap, jfr. Rt-2010-1395 avsnitt 50. Skaugen anfører at det er godtgjort at markedsverdien med manglene avviker fra utbedringskostnadene. Skaugen krever at prisavslaget fastsettes til differansen mellom det han betalte for leiligheten i februar 2022 og salgssummen ved videresalget i juli 2022, som utgjør 3 650 000 kroner. Selgersiden bestrider at et slikt avvik er godtgjort. Slik retten forstår selgersiden, anføres at forholdene ved Skaugens salg, dvs. leilighetens tilstand og salg i sommermåneden juli, medfører at salgssummen ikke gir uttrykk for markedsverdien med manglene. Selgersiden anfører at det dermed ikke er kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at salgssummen avviker fra utbedringskostnadene.

Skaugen solgte leiligheten med mangler i juli 2022 for 9 600 000 kroner. Leilighetens markedsverdi uten opplysninger om manglene i februar 2022, altså 5–6 måneder tidligere, var 13 250 000 kroner.

Med henvisning til selgerens anførsler blir spørsmålet i første rekke om det er bevist med kvalifisert sannsynlighetsovervekt at leilighetens markedsverdi med opplysninger om manglene er 9 600 000 kroner.

Etter rettens syn kan ikke selger høres med at salgssummen på 9 600 000 kroner ikke gir uttrykk for leilighetens markedsverdi med mangler. Til forskjell fra de fleste tilfellene hvor avvik fra presumsjonsregelen vurderes, foreligger det her en salgssum etter salg i det åpne markedet. Etter retten syn gir salgssummen et klart bedre utgangspunkt for fastsettelse av markedsverdi med mangler, sammenlignet med ulike prisanslag som regelmessig foretas av eiendomsmeglere og takstmenn. Retten viser til Skaugens og eiendomsmegler Fredrick Horntvedts forklaring om at dekningsalg ble gjort i det åpne markedet. Leiligheten ble lagt ut i juni, med regulær annonsering på Finn.no og i sosiale medier, med 15 personer på visning og budrunde. Disse forholdene taler med styrke for at salgssummen representerer markedsverdien.

Leiligheten ble solgt med tilhørende skaderapport fra OPAK 8. april 2022 som estimerte utbedringskostnadene til 3 782 000 kroner og tilstandsrapport av Takstpartner Oslo AS hvor kostnadsanslaget var estimert mellom 760 000 – 2 250 000 kroner. Retten er langt på vei enig med selgersiden om at det er kritikkverdig av kjøperen å ikke legge ved tilgjengelig rapport fra Multiconsult, med estimerte utbedringskostnader på ca. 1 000 000 kroner. Retten er derimot ikke enig med selgersiden i at Multiconsults rapport klart ville gi en høyere salgssum. Et sentralt poeng for retten i den sammenheng er at nedre del av kostnadsanslaget i tilstandsrapporten lå på samme nivå som Multiconsults estimerte utbedringskostnader. Videre vektlegger retten, slik eiendomsmegler Fredrick Horntvedt forklarte, at leilighetens kjøpergruppe besto av profesjonelle aktører som gjør egne kostnadsvurderinger.

Retten må videre si seg enig med selgersiden i at eiendomsmarkedet generelt sett er ansett for å være dårligere i sommermånedene juli, enn ellers i året. Det avgjørende må likevel være om denne faktoren medfører at salgssummen på 9 600 000 kroner likevel ikke gir uttrykk for markedsverdien. Etter rettens syn har salg i sommermånedene mindre betydning for fastsettelse av markedsverdien for denne konkrete leiligheten sammenlignet med mer ordinære objekter. Eiendomsmegler Horntvedt forklarte i retten at kjøpergruppen til leiligheten var begrenset, all den tid innvendige gulv og vegger var revet og strippet ned innvendig ved salg. Horntvedt forklarte videre at det i all hovedsak var profesjonelle aktører og privatpersoner med egnet kompetanse som var interessenter. Den største gruppen kjøpere, altså vanlige privatpersoner på utkikk etter et sted å bo, ville normalt være utenfor leilighetens kjøpergruppe. Dersom retten legger disse premissene til grunn, som ikke synes å være bestridt, mener retten at salg i sommermånedene juli ikke reduserer forventet salgssum i like stor grad som ved salg av ordinære boliger. Retten er videre enig med kjøperen i at et salg på høsten, i lys av den forventede rentehevingen, også ville være forbundet med risiko.

Selgersiden anfører videre at det faktum at leiligheten er solgt da innvendig gulv og vegger var revet, tilsier at salgssummen 9 600 000 kroner ikke representerer markedsverdi. Retten er heller ikke enig i dette. Slik retten ser det, vil det avgjørende for leilighetens kjøpergruppe være hvilke konkrete mangler som foreligger, fremfor om leilighetens gulv og vegger er revet. I forlengelsen av dette viser retten til Horntvedts forklaring om at det anses som en fordel at rivningsarbeidet, som også utgjør en kostnad, allerede er utført. Kjøperen måtte rive vegger og gulv for å avdekke leilighetens tilstand. Etter retten syn ville det være meningsløst å kle leiligheten innvendig før et salg, all den tid manglene uansett måtte utbedres.

Etter dette har retten kommet til at det er sannsynliggjort med kvalifisert sannsynlighetsovervekt at salgssummen på 9 600 000 kroner gir uttrykk for leilighetens markedsverdi med mangler. Reduksjonen i markedsverdien med og uten mangler er etter dette 3 650 000 kroner.

Retten legger til grunn at kjøperen har oppfylt beviskravet om at verdireduksjonen og kostnadene ved utbedring skal være «klar», jfr. Rt-2000-199 (Revehalldommen). Med henvisning til Rt-2010-1395 legger retten til grunn at prisavslaget kan overstige utgiftene til utbedring av manglene, dersom kjøperen har opptrådt lojalt overfor selgeren og begrenset selgerens tap.

Retten går derfor over til å vurdere om kjøperen har opptrådt lojalt overfor selger, herunder om kjøper har begrenset selgers tap.

På bakgrunn av bevisførselen legger retten til grunn at kjøperen helt siden han fikk mistanke om manglene har holdt selgersiden orientert om utviklingen. I retten ble korrespondanse mellom kjøper- og selgersiden fra tidspunktet manglene ble oppdaget til videresalget ført som bevis. Kryp kjelleren og tilhørende varmetap og fukt- og råteproblematikken ble oppdaget forbindelse med forsøk på overtagelse, og advokat Christian Hartmann fremsatte reklamasjon på vegne av kjøper 21. mars 2022. Det ble skissert tre ulike forslag til videre fremdrift, herunder gjennomføring av overtagelse mot tilbakehold av 1 500 000 kroner, prisavslag på 1 000 000 kroner og kansellering av kjøpsavtalen. Det første alternativet ble valgt, og det ble ved overtagelsesprotokoll 22. mars 2023 avtalt følgende:

«Kjøper tilbakeholder kr. 1 500 000 av kjøpesummen som sikkerhet for forhold omfattet av OPAK/Nordtjenester sine rapporter blir løst. Selger vil straks gå i gang med å følge opp samt utbedre kjøpers reklamasjoner omfattet av nevnte rapporter. Selger involverer sitt boligselgerforsikringsselskap og tidligere eiere ift. regress».

Videre ble det avtalt at «dato for gjennomført retting dersom selger er ansvarlig for utbedringen: 2022-05-01».

Det er fremlagt epostkorrespondanse fra perioden 1. april til 6. april 2022 mellom kjøpers daværende advokat Hartmann og selgers boligselgerforsikringsselskap representert ved advokat Christine Svalatog hos Claims Link. Kjøpersiden orienterte om fremdrift, deriblant epost 6. april 2022 fra Hartmann hvor det fremgår: «OPAK har bekreftet muntlig at badene må saneres og stripes ned. Dette er et arbeid som er påtenkt startet opp like etter påske. Hvis det er slik at dere ønsker å sende egen takstmann må dette gjøres umiddelbart».

Videre fulgte kontakt mellom kjøper- og selgersiden i tidsrommet 4. mai til 20. mai 2022, hvor kjøpers advokat Espen Hamar gjentatte ganger ba om avklaring på om selger ville besørge utbedringen selv. Det vises til epost fra kjøpers advokat Hamar 19. mai 2022 til selger, takstmann Stordahl og advokat Enger ved Claims Link, hvor det heter:

«Selger har hatt gjentatte frister for å melde tilbake om eventuelle utbedringsplaner uten at dette har skjedd. I tillegg har selger hatt egne takstmenn til å vurdere skadene/manglene, og nå har også selgers forsikringsselskap hatt egen takstmann inne.

Dersom vi ikke hører noe innen kl 1300 i morgen fredag 20. mai, legger vi til grunn at utbedring ikke vil skje i regi av selger /Claims Link Kjøper vil da igangsette sin plan for å sikre at utbedringsarbeider kan skje i hans regi for selgers regning.»

Eposten ble besvart av advokat Enger ved Claims Link 20. mai 2022 med at selgersiden avvartet svar fra takstmann Stordal før selger tok stilling til utbedringsretten. Advokat Hamar svarte 20. mai 2022 at «Kjøper vil på sin side måtte ta nødvendige initiativ for å få leiligheten i stand. Beslutter selger /CL å ville forestå utbedringen, imøteser vi beskjed, så får man tilpasse situasjonen da.»

Syv dager senere, 27. mai 2022, fremsatte advokat Hamar på vegne av kjøper hevingserklæring til selger. Advokat Hamar sendte på nytt 4. juni 2022 epost til selgersiden, deriblant selger og Claims Link advokat Enger, hvor tilbakemelding ble etterspurt, samtidig som det ble varslet om at om kjøper innen en uke ville ta initiativ til et dekningsalg. Heller ikke denne eposten ble besvart av selgersiden, hvorefter advokat Hamar på nytt 13. juni 2022 kontaktet selgersiden, og informerte om at kjøper nå hadde satt i gang prosessen med å foreta et dekningsalg med fremdriftsplan.

Selgersiden besvarte kjøperens henvendelse i brev 20. juni hvor hevingsretten ble bestridt. Det ble også fremmet et tilbud om minnelig løsning på 600 000 kroner. 30. juni 2022 svarte advokat Hamar på vegne av Skaugen med informasjon om salgsprosessen og oppfordret igjen selgersiden å ta tilbake leiligheten og håndtere videre salgsprosess. Advokat Hamar fulgte opp 4. og 5. juli med informasjon om salgsprosessen.

Samlet sett, i lys av etterfølgende forhold etter overtakelsen, finner retten at kjøperen ikke har opptrådt illojalt eller klanderverdig. Fremlagt korrespondanse mellom kjøper- og selgersiden kan etter rettens syn vanskelig forstås på en annen måte enn at kjøperen har gjort tiltak for å begrense selgerens tap. Retten fremhever i denne sammenheng at selger forpliktet seg til å utbedre manglene innen 1. mai 2022, slik det fremgår av overtagelsesprotokoll 22. mars 2023. Slik det er redegjort for foran, henvendte kjøpersiden seg gjentatte ganger til selgersiden med siktemål om å få gjennomført rettingen av manglene og for å avklare situasjonen. Selgersidens manglende retting og passivitet medførte at dekningsalget etter hvert ble gjennomført.

Selgersiden kan ikke høres med deres anførsel om standardfradrag. Det er ikke rettslig grunnlag for standardfradrag hvor prisavslaget fastsettes på bakgrunn av at manglene har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene, jfr. Ernst Nordtveit, Norsk lovkommentar til avhendingsloven § 4-12, note 50. Når det gjelder selgersidens anførsler knyttet til at kjøperen har opptrådt illojalt og ikke begrenset selgerens tap med hensyn til salg i sommermåned og at leiligheten var revet innvendig, viser retten til vurderingen av dette over.

Etter en skjønnsmessig vurdering av alle momentene som har vært fremme i saken, mener retten at leiligheten som følge av manglene er påført et verdiminus på 3 650 000 kroner. Prisavslaget settes til 3 650 000 kroner.

Som følge av selgersidens utbetaling på 600 000 kroner til Skaugen i august 2022 reduseres prisavslagskravet til 3 050 000 kroner.

Erstatning

Kjøperen krever erstattet utgifter til dekningsalget i juli 2022 på 633 052 kroner og utgifter til juridisk og sakkyndig bistand på 492 402 kroner, jfr. avhl. § 4-14. Samlet er erstatningskravet på 1 125 453,77 kroner, hvorav 10 000 kroner er trukket fra i medhold av avhl. § 3-1 (4). Selgersiden bestrider at vilkårene for erstatning er oppfylt.

For å ilegge selgeren erstatningsansvar må det foreligge et kontraktsbrudd i form av mangel, et ansvarsgrunnlag i form av kontrollansvar for direkte tap og/eller skyldansvar for indirekte tap, et økonomisk tap og adekvat årsakssammenheng mellom kontraktsbruddet og det økonomiske tapet.

For annet enn indirekte tap, kan kjøperen kreve erstatning på grunn av mangelen uten at selgeren har utvist skyld. Det gjelder likevel ikke så langt selgeren godtgjør at årsaken til mangelen er en hindring utenfor selgerens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at selgeren kunne ha regnet med hindringen på avtaletiden, eller at selgeren kunne ha overvunnet eller unngått følgene av hindringen, jf. avhl. §§ 4-14, jf. 4-5 og 7-1. Selgers ansvar dekker i utgangspunktet hele det påregnelige økonomiske tapet på kjøpers hånd, jfr. avhl. § 7-1 første ledd første punktum. Dersom mangelen eller tapet har årsak i skyld på selgerens side, kan kjøperen også kreve erstatning for indirekte tap.

Det er enighet mellom partene at utgifter til dekningsalg og utgifter til juridisk og sakkyndig bistand utgjør direkte tap, jfr. avhl. § 7-1.

Utgifter til dekningsalget

Avhendingsloven må forstås slik at kjøperen ved selgers mislighold bare kan kreve erstatning for utgifter til dekningsalget dersom selger hadde rett til å heve kjøpet, jf. § 4-13. Vilket for heving er etter denne bestemmelsen at kjøperen kan heve avtalen dersom «*mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot*». Spørsmålet om det foreligger «*vesentleg avtalebrot*», beror på en sammensatt helhetsvurdering som tar i betraktning kontraktsforholdets egenart og de konkrete omstendigheter i saken.

Retten viser til Rt-2010-710 (avsnitt 43–44), hvor Høyesterett under henvisning til Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 108, jfr. side 98, og Rt-1998-1510, uttaler følgende:

«Det skal altså foretas en helhetsvurdering hvor det overordnede spørsmålet er om kjøperen har rimelig grunn til å si seg fri fra kontrakten, jf. også Rt-1998-1510 på side 1518.

Som det også er fremhevet i avgjørelsen på side 1518, vil utgangspunktet og det sentrale moment ved vurderingen være den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og omfang.»

I tillegg til den objektive mangelen ved eiendommen vil også andre momenter ha betydning. Av nevnte høyesterettsavgjørelser fremgår at mangelens betydning for kjøperen skal tillegges vekt. Videre vil subjektive momenter som selgerens skyld ha betydning. Det må også ses hen til kjøperens berettigede forventninger til eiendommen. Også den tid som har gått fra kjøpet til hevingskravet fremsettes, vil kunne tas i betraktning. Videre legges det vekt på om prisavslag kan gjenopprette de økonomiske konsekvensene av, og gi en adekvat reaksjon mot, kontraktsbruddet.

For å vurdere det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse, må eiendommens faktiske tilstand holdes opp mot hva som ble avtalt. Når det foreligger flere mislighold, skal de kumuleres, jf. Rt-1980-901 (side 910) og Hagstrøm, Obligasjonsrett (2011) side 430.

Heving krever også spesifisert reklamasjon, jfr. avhl. § 4-13 annet ledd. Kjøperen sendte hevingserklæring til selgeren 27. mai 2022, og gjennomførte dekningsalg 6. juli 2022. Spørsmålet for retten er om kjøperen hadde hevingsretten i behold.

På bakgrunn av bevisførselen finner retten at kjøperen hadde hevingsretten i behold. Samlet sett finner retten at manglene som er konstatert ovenfor, utgjør et vesentlig avtalebrudd.

Som selgersiden har anført, lot manglene seg raskt utbedre av de nye kjøperne i november 2022. Likevel er det rettens syn at manglenes karakter og omfang samlet sett skapte en betydelig usikkerhet for kjøperen. Etter hvert som kjøperen gjorde undersøkelser i leiligheten, avdekket kjøperen etter hvert en rekke skjulte feil og mangler.

Retten viser videre til at selgeren misligholdt sin forpliktelse til å utbedre manglene som var omfattet av OPAKs og Nordtjenester Gruppens rapporter innen 1. mai 2022, slik det ble avtalt i overtakelsesprotokoll 22. mars 2022. Slik retten har redegjort for foran, henvendte kjøperen seg en rekke ganger til selgeren i perioden fra han først oppdaget krypkjelleren, og fortløpende etter hvert som det ble avdekket andre skjulte feil og mangler. Selgeren ble gjentatte ganger foreholdt mulighet til å rette manglene etter avtalen, og etter hvert varslet om at kjøperen ville foreta et dekningsalg. På tross av at selgeren hadde forpliktet seg til å utbedre manglene, forholdt selgersiden seg passive. Selgersidens unnlattelse og passivitet er etter rettens syn en selvstendig uaktsom handling. Dette taler i retning av at avtalebruddet innebærer et vesentlig avvik.

I samme retning taler tidsmomentet. Som redegjort for over, holdt kjøper selgersiden informert om manglene som ble avdekket. Hevingserklæringen som kom 27. mai 2022, ble fremsatt kun 2 måneder etter overtagelsen av leiligheten 22. mars 2022. I lys av den korte tiden og korrespondanse mellom partene som redegjort for over, kan ikke selgersiden ha innrettet seg nevneverdig etter salget.

Selgersiden anfører til støtte for at kjøperen ikke hadde hevingsretten i behold at utbedringskostnadene på 1 260 000 kroner ikke er vesentlige sammenlignet med kjøpesummen på kroner 13 250 000 kroner. Retten antar selgersiden da legger til grunn estimerte utbedringskostnader som følger av Multiconsults notat 20. september 2022. For det tilfelle at retten skulle ha lagt til grunn Multiconsult estimat, bemerker retten at dette momentet uansett ikke tillegges avgjørende betydning for hevingsspørsmålet.

Samlet sett finner retten at manglene utgjør et vesentlig avtalebrudd. Kjøpers hevingsrett var i behold.

Som nevnt over har retten konstatert ansvarsgrunnlag ved de påviste manglene, og partene er enige i at utgifter til dekningsalg utgjør et direktetap. Spørsmålet blir om det foreligger adekvat årsakssammenheng mellom kontraktsbruddet og det økonomiske tapet.

For retten er det klart at vilkåret om adekvat årsakssammenheng er oppfylt. Selgersiden kan ikke høres med at det etterfølgende salget viste at forholdene lot seg utbedre. Retten viser her til at selgersiden, som nevnt en rekke ganger tidligere, forpliktet seg og ble gitt anledning til å utbedre manglene. Det at det i ettertid viste seg at manglene lot seg utbedre av ny kjøper er ikke relevant for vurderingen. Det er rettens syn at selgersiden må bære risikoen for måten dekningsalget ble gjennomført på. Retten viser til korrespondansen mellom kjøper- og selgersiden, slik den er sitert over, hvor selgersiden gjentatte ganger ble oppfordret til å ta tilbake leiligheten eller foreta utbedringene.

Etter dette har retten kommet til at vilkårene for kjøpers krav om erstatning for utgifter til dekningsalget på 633 052 kroner er oppfylt.

Utgifter til juridisk og sakkyndig bistand

Kjøperen krever også erstattet utgifter påløpt forut for inngitt stevning til juridisk og sakkyndig bistand på 492 402 kroner. Selgersiden bestrider erstatningsansvar under henvisning til at kjøperen har boligkjøperforsikring i If Skadeforsikring NUF som dekker utgiftene. Selgersiden anfører at et slikt erstatningsansvar ikke kan ilegges uten at If er selvstendig part i saken.

Etter rettens syn kan ikke selgersiden høres med at kjøperen ikke har krav på erstatning. Det er på det rene at kjøperen har tegnet boligkjøperforsikring hos If. Forsikringsavtalen mellom If og kjøper er ikke ført som bevis, men selgersiden har fremlagt et avtaleutkast. Det fremgår av forsiden til avtaleutkastet at forsikringen gir den sikrede tilgang til advokater og jurister i fem år etter overtagelse, *«uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger»*.

Retten bemerker at boligkjøperforsikringer normalt innehar et forsikringsvilkår om at sikrede skal fremme krav om saksomkostninger overfor motparten og at tilkjente saksomkostninger tilfaller selskapet. Med saksomkostninger vises det her til saksomkostnader etter tvistelovens regler. Slik saken er opplyst, gjaldt utgiftene som kreves dekket kostnader til sakkyndig bistand for å få avdekket manglene og rettslig rådgivning for å få fulgt opp disse overfor selger. Disse kostnadene er uavhengig av rettsaken og faller utenfor det som er å anse som saksomkostnader i tvisteloven og forsikringsavtalens forstand.

Avtaleutkastet gir ellers ingen holdepunkter for å legge til grunn at forsikringen dekker advokatkostnader og sakkyndig bistand i avtaleforholdet mellom If og kjøperen. På bakgrunn av kjøperens forklaring i retten legger retten til grunn at kjøperen ikke er holdt skadesløs for utgifter til advokat og sakkyndig forut for stevning.

Selgersidens henvisning til LH-2020-29482 endrer ikke rettens syn. Til forskjell fra foreliggende sak la lagmannsretten i denne saken til grunn at kjøperen var holdt skadesløs gjennom sin forsikring, dvs. at de ikke hadde hatt kostnader til sakkyndig bistand.

Utgifter til juridisk og sakkyndig bistand anses som et direkte tap, som kjøperen kan kreve erstattet etter kontrollansvarsregelen i avhl. § 4-14 første ledd. Retten finner at det klart er grunnlag for å tilkjenne erstatning for det beløpet kjøperen selv betalte for advokathjelp i den fasen hvor han trengte hjelp for å få avdekket og fulgt opp manglene overfor selger. Retten finner at utgiftene som kreves dekket til juridisk og sakkyndig bistand på til sammen 633 052 kroner, har vært nødvendige og egnet til å underbygge kjøperens krav,

jfr. avhl. § 7-1. Manglene som er avdekket, skyldes ikke noen hindring utenfor selgerens kontroll, og det er da grunnlag for å få disse kostnadene dekket, jfr. avhl. § 4-14.

Erstatning for kostnader til advokat og sakkyndig forut for stevning på 492 402 kroner tilkjennes.

Samlet sett har Skaugen krav på erstatning på 1 125 453,77 kroner, hvorav 633 052 kroner utgjør erstatning for utgifter til dekningsalget i juli 2022 og 492 402 kroner utgjør erstatning for utgifter til juridisk og sakkyndig bistand forutfor stevning.

Motkravet

Ved oppgjør gjennom eiendomsmegler – som i foreliggende sak – kan kjøperen instruere megler å holde tilbake et beløp ved innbetalingen av kjøpesummen til meglers konto. I tråd med kjøperen Skaugens instruks, slik det fremgår av overtakelsesprotokollen 22. mars 2022, ble 1 500 000 kroner deponert på meglers konto.

Selgersiden har fremsatt motkrav om utbetaling av det tilbakeholdte beløpet til selger Vilhelmsen. Det anføres at det er HDI, Scor og New Line som besørger utbetaling av prisavslagskrav og erstatning til kjøperen. Kjøperen bestrider at Vilhelmsen har krav på utbetaling av motkravet.

Selgersiden kan ikke høres med at det tilbakeholdte beløpet skal utbetales til selgeren Vilhelmsen. Retten viser til overtakelsesprotokollen hvor det heter «*Utbetaling av omtvistede beløp fra meglers klientkonto kan først skje ved skriftlig samtykke fra både selger og kjøper eller ved fremleggelse av rettskraftig avgjørelse*». Partene har avtalt at betaling av det tilbakeholdte beløpet er betinget enten av samtykke fra partene eller rettskraftig avgjørelse. Beløpet er deponert på grunn av «*feil/mangler/krav*» som omfattes av OPAK og Nordtjenester sine rapporter 17. og 18 mars 2022. Ordlyden «*rettskraftig avgjørelse*» må etter rettens syn forstås som rettskraftig avgjørelse av kjøperens krav som følge av feil og mangler ved leiligheten. Selgersiden er dermed henvist til å kreve det tilbakeholdte beløpet utbetalt ved tidspunkt for rettskraftig avgjørelse.

Forsinkelsesrenter

Skaugen har krav på forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. avhendingslova § 7-3, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Det er uomtvistet at forsinkelsesrente skal beregnes fra 10. august 2022.

Sakskostnader

En part som har vunnet saken, har som utgangspunkt krav på å få dekket sine fulle sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd. Etter bestemmelsens andre ledd er saken vunnet hvis en av partene har «*fått medhold fullt ut eller i det vesentlige*». Ved bedømmelsen av om en part har vunnet saken i det vesentlige, skal det foretas en bredere vurdering hvor det både legges vekt på den relative differansen mellom påstandsbeløpet og domsresultatet, og på hvor tyngdepunktet i saken ligger, jf. HR-2016-770-U avsnitt 13.

Etter rettens oppfatning har Skaugen vunnet saken i det vesentlige, ettersom han har nådd frem med sine krav om prisavslag og erstatning på til sammen 4 175 453,77 kroner (3 050 000 +1 125 453,77). I stevningen la saksøkeren ned påstand om prisavslag og

erstatning med et beløp inntil 4 775 453,77 kroner. Under hovedforhandlingen lød påstanden på prisavslag og erstatning inntil 4 175 453,77 kroner. Selgeren og hans forsikringsselskap har under hele prosessen lagt ned påstand om betaling av beløp utmålt etter rettens skjønn. Det samlede fastsatte kravet mot selgersiden er høyere enn det som ble tilbudt under rettsmeklingen, som var på 2 000 000 kroner. Hovedtyngden i saken har etter vært på mangelsvurderingen og utmålingen av prisavslagskravet. Med unntak av Skaugens mangelskrav for badet fra byggeåret, som retten vurderer som et mindre vesentlig punkt, har Skaugen fått medhold. Skaugen har dermed i utgangspunktet krav på full erstatning for sine sakskostnader, jfr. tvisteloven § 20-2 første og annet ledd.

Advokat Poulsson har fremsatt et krav om sakskostnader på 1 281 153,25, hvorav 241 593,75 kroner utgjør merverdiavgift, 68 172,50 kroner til sakkyndige vitner, 3 320 kroner til parkeringskostnader og 1 692 kroner til bespising. I tillegg kreves utgifter til rettsgebyr på 17 402 kroner. Totalt er det brukt 214,75 timer: 36,75 timer frem til inngitt stevning, 125,5 timer for skriftlig saksforberedelse til hovedforhandling og 52 timer for fire dagers hovedforhandling som inkluderer arbeid mellom rettsdagene. Advokat Poulsson har oppgitt timespris på 4500 kroner eks. mva.

Det følger av tvisteloven § 20-5 at full erstatning for sakskostnader innebærer at parten skal ha dekket sine nødvendige kostnader ved saken. Ved vurderingen av hva som har vært nødvendig skal det legges vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem. Advokat Nymoen har protestert på kostnadsoppgaven fra advokat Poulsson, og hans innvending er primært knyttet til timeantallet. Retten skal uansett prøve kostnadsspørsmålet selv om den andre siden ikke protesterer, jf. tvisteloven § 20-5 (5).

I vurdering av nødvendige kostnader er retten henvist til en proporsjonalitetsvurdering hvor det tas utgangspunkt i tvistegjenstandens verdi som i denne saken er 4 175 453,77 kroner, jfr. HR-2020-1515-U. Etter rettens syn er det samlede salærkravet på 1 281 153,25 kroner inklusiv mva. høyt, sett hen til tvistegjenstandens verdi. Det samlede salærkravet inklusiv mva. utgjør ca. en fjerdedel av tvistesummen.

Vurderingen av salæret har to elementer: timepris og antall, jfr. HR-2020-1515-U. Etter rettens syn er timeprisen Poulsson har oppgitt noe høy, men slik retten ser det ligger timeprisen innenfor rammen av normal timepris et rimelig antall alminnelig dyktige advokater innenfor saksfeltet ville vært villig til å ta på seg prosessoppdraget for.

Videre blir spørsmålet om det ut fra sakens betydning har vært rimelig å pådra seg til sammen 214,75 timer, jfr. tvisteloven § 20-5 (1) annet punktum. Retten har her vært i noe tvil. Riktignok har retten forståelse for at saken har vært krevende å forberede, sett hen til sakens omfang og at saker reiser uavklarte rettslige spørsmål. Videre fremhever retten at det må forventes at antall timer på saksøkerens side, er noe høyere enn for saksøkte. Til sammenligning viser retten til at saksøkte oppgir å ha brukt 95 timer knyttet til del I av saken.

Det er ingen tvil om at saken har krevd ressurser å forberede fra saksøkerens side, men på den andre siden er retten av den oppfatning at de saksøkte har opprettholdt sine standpunkter og de overordnede linjene i sine anførsler under prosessen. Etter rettens syn ligger derfor et timeantall på 214,75 timer noe i overkant av det som har vært rimelig å pådra seg ut fra sakens betydning.

På denne bakgrunn er retten etter en samlet skjønnsmessig vurdering kommet til at salæret reduseres med ca. 20 %, slik at nødvendig salær fastsettes til 966 375 kroner inkl. mva.

Retten har vurdert, men finner ikke at lovens unntaksregel i tvisteloven § 20-2 tredje ledd kommer til anvendelse. Ved rettens vurdering av om tungtveiende grunner gjør det rimelig å lempe ansvaret må det foretas en konkret og bred helhetsvurdering av om de aktuelle grunnene er tilstrekkelig tungtveiende. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på momentene angitt i bokstav a-c.

Etter en konkret helhetsvurdering kan ikke retten se at det foreligger slike tungtveiende grunner som nevnt i tvl. § 20-2 (3) for å gjøre unntak fra hovedregelen. Riktignok har saken objektivt sett bydd på tvil på avgjørelsestidspunkt, knyttet til forståelsen av de nye reglene etter avhendingsloven. Etter rettens syn kan ikke dette forholdet alene medføre at bestemmelsen kommer til anvendelse. Retten kan ikke se at det foreligger andre forhold som kan begrunne fritak.

Sakskostnadene settes etter dette til 1 039 559,5 kroner inkl. mva. (966 375 inkl. mva for salær, 68 172,50 for kostnader til sakkyndige vitner, 3 320 kroner for parkeringskostnader, 1 692 kroner for lunsj). I tillegg kommer 17 402 kroner til rettsgebyr for 4 dagers hovedforhandling.

Del II – Regresskrav mot takstmannsselskapet og dets ansvarsforsikringselskap

Innledning

Kjøperen har rett til prisavslag på 3 650 000 kroner og erstatning på 1 125 453,77 kroner fra selger, slik det fremgår over. Spørsmålet i del II av saken er om HDI, SCOR og Newline (Regressaksøker), som foretar utbetaling i henhold til selgers boligselgerforsikringselskap, kan kreve utbetalingen dekket av Taksator AS og dets forsikringselskap If Skadeforsikring NUF (Regressaksøkte).

HDI, SCOR og Newline retter direktekrav mot Taksator og If basert på takstmannens informasjonsansvar, jfr. Rt-2008-1078. Taksator og If har ikke bestridt at HDI, SCOR og Newline har krav på erstatning for sitt økonomiske tap forutsatt at vilkårene for dette er til stede. Det er imidlertid anført at bare en liten del av manglene i leiligheten kan forankres i feil i tilstandsrapporten, og at erstatningsansvaret skjønnsmessig må fastsettes til 680 000 kroner.

I rettspraksis er det oppstilt tre vilkår for ansvarsgrunnlag ved direktekrav basert på takstmannens informasjonsansvar. I Rt-2015-556 avsnitt 43 heter det:

«I Rt-2008-1078 avsnitt 23 oppstilles tre grunnvilkår for et informasjonsansvar: For det første må informasjonen ha vært villedende, og dette må skyldes uaktsomhet hos den som har avgitt informasjonen i en profesjonell sammenheng. For det andre må skadelidte ha hatt en rimelig og berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen. For det tredje må informasjonen ha vært ment for skadelidte eller i det minste for en begrenset gruppe som skadelidte tilhørte».

I tillegg til de tre vilkårene for ansvarsgrunnlag, må også de alminnelige erstatningsrettslige kravene om årsakssammenheng og tap være oppfylt.

Det andre og det tredje vilkåret for ansvarsgrunnlag er klart oppfylt. Både kjøperen og forsikringsselskapet har en berettiget grunn til å stole på og innrette seg etter informasjonen i tilstandsrapporten. En tilstandsrapport er et absolutt vilkår for å få tegnet en eierskifteforsikring. Videre er HDI, SCOR og Newline, kjøperen og selgeren blant den begrensede krets av personer som opplysningene i tilstandsrapporten var ment for.

Retten vurderer først om informasjonen i tilstandsrapporten har vært villedende, og om dette skyldes uaktsomhet hos takstmann Stenshagen. Ved denne vurderingen vil eventuelle avvik fra takstforskriften være sentralt. Taksator og If erkjenner at vilkåret om ansvarsgrunnlag er oppfylt for krypkjelleren og noe av fuktproblematikken i vegger og gulv. Utover dette bestrider Taksator og If ansvarsgrunnlag.

Etter dette vurderer retten årsakssammenhengen mellom de uaktsomme handlingene og de konstaterede manglene. Spørsmålet blir da for hvilke mangler feil i tilstandsrapporten vært har utslagsgivende.

Feil ved tilstandsrapporten i henhold til takstforskriften

En tilstandsrapport regnes som godkjent hvis den oppfylder kravene i takstforskriften, jfr. takstforskriften § 1-5 første ledd. I forskriften kapittel 2 følger minstekravene til tilstandsrapporter.

Krypkjelleren

I tilstandsrapporten er det gitt uriktige opplysninger om at det er støpt gulv på grunn. Informasjonen er uriktig, og retten finner at informasjonen er klart villedende. Retten konstaterer i del I at manglende informasjon om krypkjelleren utgjør en mangel.

En krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon ettersom den erfaringsmessig innebærer risiko for skader. Det ligger innenfor kjerneområdet for takstmannens oppgave å undersøke risikokonstruksjoner i boligen. Takstforskriften § 2-14 regulerer hvordan undersøkelsen av krypkjellere skal gjennomføres. Bestemmelsen kommer til anvendelse i denne saken, ettersom «*krypkjelleren har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen*», jfr. § 2-14 siste ledd. Leiligheten er plassert rett over krypkjelleren. Omfanget av takstmannens undersøkelsesplikt er avhengig av om innvendig inspeksjon er mulig eller ikke. Retten legger til grunn at innvendig inspeksjon var mulig for takstmann Strandhagen. Det vises til fremlagte bilder som viser at inspeksjonsluken var synlig og enkelt kunne åpnes med en skrutrekker. At det var vinter og snø endrer ikke rettens syn.

Etter § 2-14 første ledd bokstav a-e skal takstmannen i et slikt tilfelle se etter råteskade og muggvekst på overflater, utføre skikktaking i treverket, se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder og vurdere luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg.

På bakgrunn av bevisførselen finner retten at takstmann Strandhagen er å bebreide og har utvist uaktsomhet ved å ikke ha kontrollert og gitt opplysninger om krypkjelleren i tilstandsrapporten, jfr. takstforskriften § 2-14. Retten viser her til Stenshagens forklaring i retten, hvor han erkjente at han burde gjort undersøkelser for å bekrefte eller avkrefte krypkjellerens eksistens.

Takstmann Strandhagen har etter dette gitt villende informasjon, som skyldes uaktsomhet.

Når det gjelder utbedringskostnadene, er kalkulasjonene til de sakkyndige sprikende ettersom anslagene bygger på ulike utbedringsmetoder. Retten legger til grunn Multiconsults estimat på 100 000 kroner inkl. mva, slik det fremgår av deres befaringsnotat 20. september 2022. Notatet er utarbeidet etter at TVT eiendom overtok leiligheten og etter at krypkjelleren var reparert. Det fremgår av rapporten at arbeidet var langt mindre krevende enn først antatt, blant annet fordi det var tilstrekkelig å omfordele massene inni krypkjelleren for å gjennomføre arbeidet. I rapporten er det opplyst at dekkeelementene under leiligheten ble isolert og festet mekanisk opp i dekkeelementet. Under henvisning til Skaderapport av Inspect 4. april 2023 legger retten til grunn at metoden gir uttrykk for den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Retten ser bort fra estimerte kostnader på 843 750 kroner fra OPAK i rapport 11. mai 2022 og på 657 800 kroner fra Erik Jonson i hans rapport 19. mai 2022.

Fuktskader

Tilstandsrapporten var taus om fuktproblemene i leiligheten. Retten finner at informasjonen klart er villedende. Retten viser til del I der det ble konstatert mangler knyttet til fukt- og råteproblematikk. Som det fremgår av del I, har retten konstatert at fuktskadene i nedre del av østveggen, veggen mot vaskerommet og kjøkkenområdet dels skyldes krypkjelleren og dels lokale lekkasjer fra rørbrudd. Fuktskadene i øvre del av østveggen har retten funnet sannsynliggjort at skyldes utettheter ved badstuen. Videre fant retten at de anførte fukt og soppskadene på hovedsoverrommet var svartesopp, og at dette ikke utgjør en mangel.

HDI, SCOR og Newline anfører at kjennskap til og undersøkelse av krypkjelleren hadde avdekket fuktproblemene. Dvs. at fravær av informasjon om fuktproblemene må ses i sammenheng med takstmannens uaktsomhet knyttet til krypkjelleren.

Spørsmålet blir om en undersøkelse av krypkjelleren ville avdekket fuktskadene i leiligheten.

Etter rettens syn er det sannsynliggjort at en undersøkelse av krypkjelleren ville avdekket fuktskadene ved bunnsvillen, veggen mot vaskerommet og i kjøkkenområdet. Retten viser til tilstandsrapport etter inspeksjon av krypkjelleren fra Nordtjenester Gruppen 18. mars 2022. Av rapporten fremgår blant annet at det meste av vindsperrene hadde løsnet og lå på bakken. Videre var en av to ventilasjonskanaler tettet med isolasjon og det manglet isolasjon mellom grunnmur og jordmasser. Krypkjelleren holdt et høyt fuktighetsnivå og det var råte og sopp på treleker.

Etter rettens syn ville en undersøkelse i henhold til § 2-14 første ledd a-e avdekket krypkjellerens dårlige befatning og fuktproblematikk. Etter bokstav c skal takstmannen se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. En undersøkelse ville gitt takstmann Stenshagen tydelige signaler om risiko for fuktskader i leiligheten, noe som hadde utløst nærmere undersøkelser.

Aarnes sin forklaring og rapport 18. april 2023 endrer ikke rettens syn på dette punktet. Aarnes legger til grunn at fuktskadene i tilfarergulvet og gulvkonstruksjonen i kjøkkenområdet og fuktskadene i vegg ved vaskerom ikke var synlige for takstmannen. Riktignok er retten enig med Aarnes i at fuktskadene i kjøkkenområdet, som lå under gulvparketten og hadde spredd seg under lecaplanken, ikke kunne blitt avdekket innvendig

uten å rive opp gulvet. Slik retten forstår Aarnes sitt synspunkt, henviser han til en innvendig inspeksjon av leiligheten, og er derfor mindre relevant for dette punktet.

HDI, SCOR og Newline anfører videre at hulltaking i henhold til forskriften ville avdekket fuktproblemene. Spørsmålet for retten bli om takstmann Stenshagen har tatt hull i henhold til forskriften.

Retten er ikke enig med HDI, SCOR og Newline i at takstmann Stenshagen har brutt forskriften § 2-15 ved at det ikke er tatt hull i nedre del av vegg mot grunnmur i østveggen, kjøkken og soverommet. Retten viser til at § 2-15 regulerer takstmannens undersøkelse av rom under terreng. På bakgrunn av fremlagte rapporter med beskrivelse av bygningskonstruksjonen samt bilder mener retten at østveggen, kjøkken og soverommet ikke kan anses som rom under terreng. Retten viser til at overskriften i § 2-15 «*Rom under terreng*» spesifikt angir kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje. At en del av en vegg, slik som østveggen, er under terreng, tilsier ikke at det er «*rom*» under terreng. Retten tilføyer uansett at det ikke er sannsynlig at hulltaking på nedre del av østveggen ville avdekket det fulle omfanget av fuktskadene, ettersom hovedproblemet på østveggen er skader i stenderverket på veggens øvre del.

Når det gjelder hulltaking fra stuevegg inn mot vaskerommet, viser retten til vurderingen under.

Etter dette finner retten at informasjonen i tilstandsrapporten har vært villedende, og at det skyldes takstmannens uaktsomhet ved manglende undersøkelse av krypkjelleren og hulltaking. Retten legger til grunn at takstmann Stenshagen burde oppdaget fuktproblematikken i vegger og gulv, nedre del av østveggen og i kjøkkenområdet.

Retten tar utgangspunkt i prisanslaget fra Multiconsult i reklamasjonsrapport 27. mai 2022 på 910 000 kroner inkl. mva. Prisanslaget synes å ligge på samme kostnadsnivå som prisanslaget til OPAK. Multiconsults kostnadsanslag omfatter rivning av tilfarergulv i stue og kjøkkenområdet samt gjenoppbygging til tilsvarende løsning med nytt parkettgulv. Videre omfatter anslaget rivning av utforede vegger og innervegger og rengjøring for mugg. Når det gjelder kjøkkenområdet omfatter anslaget demontering og remontering av kjøkkeninnredningen og brannsikring av rørgjennomføringen i kjøkkengulvet. I tillegg omfattes elektroarbeider av anslaget. Slik retten forsto partene er utbedringsmetoden ikke bestridt.

Bad fra 1987

I del I kom retten til at badet fra 1987 ikke var mangelfullt. Retten vil likevel knytte enkelte bemerkninger til om informasjonen i tilstandsrapporten var villedende. I tilstandsrapporten er det gitt informasjon om at baderommet er fra byggeåret, og at det er behov for modernisering. Overfalte gulv og sluk, membran og tettesjikt er gitt TG3. Det er opplyst om at det ikke er lokalisert synlig sluk eller tettesjikt, og at dette ikke er i samsvar med krav etter teknisk forskrift.

Takstmann Stenshagen forklarte i retten at det ikke ble boret hull og søkt etter fukt. Etter rettens syn innebærer ikke dette et avvik fra forskriften § 2-2. Retten viser til § 2-2 fjerde ledd hvor det fremgår at «*Hulltaking kan videre unnlates dersom avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte*». Under henvisning til angivelse av TG3 for

gulv, membran og tettesjikt og opplysninger om at det ikke er lokalisert sluk eller tettesjikt, finner retten at tilstandsrapporten gir informasjon om sannsynlighet for fuktskade.

Retten finner på denne bakgrunn at informasjonen ikke har vært villedende.

Bad fra 2008

Foruten at badet er opplyst å være rehabilitert i 2008, fremgår det av tilstandsrapporten at «*Overflater gulv*» og «*Sluk, membran og tettesjikt*» er angitt med TG2. Videre fremgår av tilstandsrapporten at «*Det er ukjent slukløsning og membran. Det er naturlig at det ble skiftet under rehabiliteringen i 2008, men det er vanskelig for takstmann å vurdere*».

Det fremgår videre av tilstandsrapporten at det er tatt hull uten at det funnet spor av fukt. Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator, uten indiksjoner på fukt. Det er videre opplyst at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for baderommet. Stenshagen forklarte i retten at hullet ble tatt fra vaskerommet, som det tilstøtende rommet, ut mot dusjen. På denne bakgrunn finner retten at undersøkelsesplikten etter takstforskriften § 2-2 er overholdt.

Retten er videre enig med HDI, SCOR og Newline i at tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene etter forskriften § 2-23 om fastsettelse av tilstandsgrad. Punktet «*Overflater gulv*», er angitt som TG2, og det fremgår at «*Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet*». Retten viser til NS 3600:2018 som er utarbeidet for å angi krav til hva en teknisk tilstandsanalyse skal inneholde ved omsetning av bolig. Av den fremgår at «*Ikke fall til sluk*» skal angis som TG3. På denne bakgrunn finner retten at informasjonen i tilstandsrapporten er villedende, og at dette skyldes uaktsomhet hos takstmann Stenshagen.

Videre finner retten at det er feil i henhold til forskriften § 2-22 at «*Sluk, membran, tettesjikt*» ikke er gitt TG3. Av tilstandsrapporten fremgår at det er ukjent slukløsning og membran. Det er også gitt opplysninger om at sluket har begrenset inspeksjonsmulighet, ettersom det er lokalisert under dusjkabinettet. Det fremgår av NS 3600:2018 at «*ikke tilgjengelig sluk*» skal angis som TG3.

Spørsmålet blir videre om den villedende informasjonen skyldes uaktsomhet hos takstmann Stenshagen.

Retten enig med Taksator og If at ettersom sluket er lokalisert under dusjkabinettet, vil det i dette konkrete tilfelle ikke være krav om undersøkelse ved å flytte dusjkabinettet, jfr. takstforskriften § 2-1. Retten viser til bestemmelsens annet ledd hvor det fremgår at

«Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlig forhold».

Slik retten forstår bestemmelsen, skal «*særlig tunge møbler og inventar*» likevel flyttes dersom de skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger og det er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Etter rettens syn må baderommets sluk anses som en vesentlig installasjon eller innretning. I lys av at det ble

tatt hull i henhold til forskriften og søkt etter fukt uten utslag, mener retten at det ikke forelå andre grunner til å mistenke at flytting ville avdekke vesentlige forhold. Retten viser også til Stenshagens forklaring i retten om at flytting av dusjkabinettet ville innebære en risiko for skade.

På denne bakgrunn finner retten at den villedende informasjonen i tilstandsrapporten knyttet til angivelse av TG2 ved «*Sluk, membran, tettesjikt*» ikke skyldes takstmann Stenshagens uaktsomhet.

Oppsummert finner retten at informasjonen i tilstandsrapporten er villedende ved at «*Sluk, membran, tettesjikt*» og «*Overflater gulv*» er gitt TG2. Imidlertid finner retten at feilangivelsen av TG2 ved «*Overflater gulv*» skyldes uaktsomhet hos takstmann Stenshagen og kan lede til ansvar.

Når det gjelder utbedringskostnader, vurderer retten dette samlet for badet og vaskerommet.

Vaskerom

I tilstandsrapporten fremgår det at vaskerommet er kombinert med teknisk rom. «*Overflater vegger og himling*», «*Overflater gulv*» og «*Sluk og membran og tettesjikt*» er angitt som TG1. Det er ingen opplysninger i tilstandsrapporten om fuktproblemene som ble påvist i veggen mellom vaskerommet og stuen, samt at avløpsrøret var koblet på takvannsrør.

Retten finner det sannsynliggjort at forskriften § 2-2 ble brutt ved at det ikke ble tatt hull av takstmann Stenshagen i veggen mot vaskerommet. Etter rettens syn omfattes vaskerommet av bestemmelsen, ettersom rommet har en vårromsdel. Etter § 2-2 fjerde ledd skal den bygningssakkyndige «*bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden*». Takstmann Stenshagen forklarte i retten at det var en glipp at det ikke ble boret et hull. Han forklarte at han slo på veggen på et punkt hvor det var betong, og la uten nærmere undersøkelser til grunn at det var betong i hele veggen. Retten finner at takstmann Stenshagen utviste uaktsomhet ved å ikke bore hull og søke etter fukt. Retten legger til grunn at hulltaking og etterfølgende måling av fukt og undersøkelse om det er symptomer på fuktskade, jfr. §2-2 fjerde ledd annet punktum, ville avdekket fuktproblematikken i veggen mot vaskerommet.

Retten finner at informasjonen i tilstandsrapporten har vært villedende, og at dette skyldes takstmann Stenshagens uaktsomhet.

Når det gjelder utbedringskostnadene til bad fra 2008 og vaskerom, legger retten også her til grunn prisanslaget til Multiconsult på 450 000 kroner inkl. mva. Retten ser bort fra prisanslaget til OPAK som til sammenligning er på 625 000 kroner. Kostnadsanslaget til Multiconsult omfatter rivning og oppbygging av gulv på både badet og vaskerommet med membran og slukløsning. Når det gjelder badet omfatter anslaget avretting av gulv med varmekabler og nye våtromsplater på veggene. I tillegg til demontering av badstue. Når det gjelder vaskerommet omfatter kostnadsanslaget nytt røranlegg med fordelingsskap og justering av avløpsrøret fra utslagsvask slik at røret føres til korrekt avløp. Fuktskadene i veggen mot vaskerommet er medregnet i kostnadsanslaget under fuktskader.

Arealavvik

Som redegjort for i del I, fant retten at det er sannsynliggjort et arealavvik på 2,6 prosent, som utgjør en mangel etter avhl. § 3-3. Retten finner klart at informasjonen i tilstandsrapporten om at leilighetens bruksareal var 116 kvm, er villedende.

I del I kom retten til at arealavviket skal anses som en mangel etter avhl. § 3-3. På bakgrunn av bevisførselen finner retten likevel ikke at takstmann Stenshagen har utvist uaktsomhet knyttet til arealmålingen, jfr. forskriften § 2-20. Det følger av bestemmelsen at målingen av boligens bruksareal skal gjennomføres i samsvar med den til en hver tid gjeldende bransjestandard for areal- og volumberegning av bygninger. Retten legger til grunn at NS 3940:2007 gir uttrykk for någjeldende bransjestandard for areal- og volumberegning av boliger, og at målingen til takstmann Stenshagen er i samsvar med denne.

Takstmann Stenshagen forklarte i retten at han benyttet en håndholdt lasermåler. Han forklarte at han målte fra vegg til vegg og regnet manuelt ut boligens areal. Retten har ingen holdepunkter for å konstatere at denne metoden ikke samsvarer med bransjestandarden som gjaldt i 2022. At målingen av OPAK 5. mai 2022 med lasermåler ga en mer presis måling, leder ikke uten videre til at Stenshagen har utvist uaktsomhet.

Oppsummering

Oppsummert finner retten at vilkåret om ansvarsgrunnlag er oppfylt for krypkjelleren, fuktproblematikken i vegger og gulv, som også omfatter fuktproblemene som ble påvist i veggen mot vaskerommet og at avløpsrøret var koblet på takvannsrør. I tillegg til feilangivelsen av TG2 for «*Overflater gulv*» ved baderommet fra 2008.

Årsakssammenheng

Ved vurderingen av hvilket tap HDI, SCOR og Newline er påført, tar retten utgangspunkt i at skadelidte skal stilles som om takstmannens erstatningsbetingende handlemåte tenkes bort, jfr. eksempelvis HR-2022-1316-A.

I del I kom retten til at Vilhelmsen og HDI, SCOR og Newline må betalte prisavslag på 3 650 000 kroner og erstatning på til sammen 1 125 453,77 kroner til Skaugen. HDI, SCOR og Newline anfører at det fulle kravet må erstattes av Taksator og If.

I utgangspunktet finner retten at det økonomiske tapet ved manglene konstatert over, står i adekvat årsakssammenheng med det ansvarsbetingende forhold, nemlig takstmannens uaktsomme handlinger. Dersom det ansvarsbetingende forhold på takstmann Stenshagens hånd tenkes borte, fremstår det usannsynlig at det ville blitt konstatert mangler med tilhørende prisavslagskrav.

Når det gjelder erstatningsposten på 492 402 kroner for kostnader til sakkyndig bistand for å få avdekket manglene og rettslig rådgivning for å få fulgt opp disse overfor selger, finner retten at kravet til adekvat årsakssammenheng er oppfylt. Det økonomiske tapet er en adekvat og påregnelig følge av handlingene til takstmann Stenshagen.

Taksator og If anfører at deres ansvar ikke omfatter kostnader som følge av dekningsalget og at avtalen ble hevet. Det anføres at det fastsatte prisavslaget, dvs. differansen mellom kjøpesum med og uten mangler, er foranlediget av forhold på selgersiden. Taksator og If

anfører at dersom de klanderverdige forholdene på selgersiden tenkes borte, ville prisavslaget blitt fastsatt til utbedringskostnadene i medhold av avhl. § 4-12 annet ledd, og at utbedringskostnadene for å få manglene rettet må være utgangspunktet for bergningsgrunnlaget av erstatningskravet. HDI, SCOR og Newline bestrider dette. De anfører at det fulle verditapet kan kreves erstattet, uavhengig av om kravet springer ut av krav etter heving eller utbedringskostnader.

Spørsmålet blir hvem som er ansvarlig for den delen av tapet som overskrider utbedringskostnadene.

Det er et generelt vilkår for krav på erstatning at det foreligger adekvat årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og skaden. Kjernen i adekvanskravet er at erstatningsansvar må avgrenses mot en skade som er så upåregnelig, fjern og avledet følger av en skadevoldende handling at det ikke er rimelig å knytte ansvar til den.

Riktignok må det i alminnelighet legges til grunn at heving og erstatning for kostnader forbundet med et dekningsvalg er påregnelig og adekvate følger av mangler. Retten nøyer seg med å vise til at heving og erstatning er alminnelige misligholdsbeføyelser etter avhendingslovens regler.

Det kan fremby på noe tvil om årsakssammenhengen er adekvat for hele kravet. Etter rettens syn brytes årsaksrekken 22. mars 2022, etter overtagelsen finner sted. Retten har ved denne vurderingen lagt vekt på forhold på selgersiden, som etter rettens syn ledet til heving av avtalen og dekningsvalget av leiligheten.

Et sentralt poeng for retten er selgersidens mislighold av sin forpliktelse til å utbedre manglene, ref. overtakelsesprotokollen 22. mars 2022. Skaugens forutsetning for overtagelse var at selgersiden innen 1. mai 2022 påtok seg å utbedre manglene. På bakgrunn av Skaugens forklaring i retten og korrespondanse mellom partene forut for og i tiden etter overtagelse finner retten det sannsynliggjort at Skaugens forutsetning var synlig for selgersiden. Selgersiden ble en rekke ganger oppfordret til å oppfylle utbedringsplikten, parallelt med at Skaugen oppdaget ytterligere mangler. Det vises blant annet til eposter fra Skaugens advokater av 6. april 2022, 4. mai 2022 og 19. mai 2022, som er redegjort for over. I sistnevnte epost heter det

«Dersom vi ikke hører noe innen kl 1300 i morgen fredag 20. mai legger vi til grunn at utbedring ikke vil skje i regi av selger/Claims Link. Kjøper vil da igangsette sin plan for å sikre at utbedringsarbeidene kan skje i hans regi for selgers regning».

På denne bakgrunn finner retten at hevingen ikke ville ha funnet sted, dersom selgersiden hadde oppfylt sin utbedringsplikt etter overtagelsesprotollen. Selgersidens mislighold innebar et avtalebrudd, og utgjør etter rettens syn en selvstendig uaktsom handling.

Selgersiden ble gjentatte ganger anmodet om å ta tilbake leiligheten og styre prosessen selv. Hevingserklæringen fra kjøper ble sendt til selgersiden 27. mai 2022. Hevingserklæringen ble fulgt opp av Skaugens advokat 4. juni 2022, hvor svar fra selgersiden etterlyses samtidig som det varsles om at Skaugen i løpet av kommende uke vil ta initiativ til å gjennomføre et dekningsvalg. Selgersiden lot ikke høre fra seg, og 13. juni 2022 sender på nytt Skaugens advokat epost til selgersiden. Det informeres der om at

Skaugen har engasjert eiendomsmegler for å bistå med deknings salg. Videre fremgår det av eposten:

«Det registreres ellers at hevingserklæringen og varsel om deknings salg 4. juni står ubesvart. Dette i tillegg til tidligere varsler og henvendelser som også er ubesvart. Kjøperen må derfor legge til grunn at selger ikke har noen forslag til løsning, og at enhver rett til utbedring er bortfalt. Heving fastholdes og deknings salg vil gjennomføres».

Selgersidens svar kom 5. juli 2022 i epost fra Claims Link, hvor hevingsretten bestrides.

På denne bakgrunn finner retten at dersom selgersiden hadde overholdt sin forpliktelse, ville ikke deknings salg blitt gjennomført og avtalen hevet. Disse forholdene svekker med styrke nærheten mellom ansvarsgrunnlaget og skaden når det gjelder tap utover utbedringskostnadene og erstatning for utgifter til deknings salg.

HDI, SCOR og Newline kan ikke høres med at Taksator og If kunne avverget kjøpers heving av avtalen og følgelig ikke overholdt sin tapsbegrensningsplikt. Det er noe uklart for retten hva HDI, SCOR og Newline anfører er handlingsalternativet til Taksator og If, og på hvilken måte de kunne avverget kjøpers heving av avtalen.

På bakgrunn av korrespondansen mellom Claims Link og Taksator og If legger retten til grunn at Taksator ble informert om saken av advokat Ahlsen ved Claims Link ved epost 11. mai 2022. I eposten varslers advokat Ahlsen om ansvarssak ved utarbeidelsen av tilstandsrapport og ber om kommentarer til reklamasjonen. Samme dag svarer takstmann Stenshagen ved Taksator at saken oversendes til If. Ahlsen ved Claims Link sender epost 7. juni 2022 til If med Stenshagen og Taksator i kopi, og etterlyser svar. Foruten hevingserklæringen 27. mai 2022, er tilstandsrapporter fra Nordtjenester Gruppen, OPAK, Frøiland Bygg og Skade, Erik Jonson og Multiconsult vedlagt eposten. Riktignok følger det av sistnevnte epost at advokat Ahlsen informerer om at kjøperen har varslet om deknings salg, og at det *«følgelig vil være formålstjenlig med en tilbakemelding snarest for deres vurdering av takstmannens ansvar»*. Advokat Ahlsen etterlyser svar i epost 13. juni 2022, og setter frist til 15. juni 2022 for Taksator og Ifs tilbakemelding. Slik retten ser det vil det være for avledet å på denne bakgrunn legge til grunn at Taksator og Ifs tilbakemelding ville avverget kjøperens deknings salg.

Samlet sett er det rettens syn er det ikke er adekvat årsakssammenheng mellom feil i tilstandsrapporten og den delen av prisavslagskravet som overstiger utbedringskostnadene og erstatning for deknings salg i juli 2022 på 633 052 kroner. Det var ikke påregnelig for takstmann Stenshagen at feilene i tilstandsrapporten skulle lede til heving og deknings salg.

Økonomisk tap

Ovenfor kom retten til at vilkåret om adekvat årsakssammenheng er oppfylt, men ikke for så vidt gjelder kostnader som skyldes deknings salg og at avtalen ble hevet. Ved erstatningsutmålingen vil det derfor være naturlig å se hen til utbedringskostnadene for de enkelte manglene.

Utgangspunktet ved utmålingen er at kjøperen må nøye seg med den rimeligste utbedringsmetoden, og at kjøperen bærer risikoen ved tvil om hvilke kostnader som er

nødvendige og forsvarlige. Dette er et utslag av den alminnelige lojalitetsplikten i kontraktsforhold.

Spørsmålet blir hva som anses som den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Retten legger til grunn den beregning av utbedringskostnadene som er foretatt i det foregående. Oppsummert er dette følgende:

Beskrivelse	Utbedringskostnader inkl. mva
Krypkjelleren	100 000 kroner
Fukt- og råteskader vegger og gulv (stue/kjøkken, østvegg, vegg mot vaskerom)	910 000 kroner
Bad fra 2008 og vaskerom	450 000 kroner
Sum	1 460 000 kroner

Etter rettens syn må det foretas en betydelig skjønnsmessig reduksjon som avspeiler de konkrete og avgrensede manglene ved tilstandsrapporten. Videre vil en utbedring i tråd med utbedringsmetoden beskrevet foran sette eiendommen i en bedre tilstand enn det kjøperen hadde krav på etter avtalen. Den fordel denne forbedringen representerer, skal gå til fradrag i det samlede kravet. Standardhevingsfradrag gjør seg særlig gjeldende for badet og vaskerommet ved forlenget teknisk levetid. Erstatningskravet fastsettes etter dette skjønnsmessig til 1 000 000 kroner inkl. mva.

Retten har etter dette kommet til at HDI, SCOR og Newline har sannsynliggjort et økonomisk tap, som skjønnsmessig fastsettes til 1 492 402 kroner. Tapet står etter rettens syn i adekvat årsakssammenheng med takstmann Stenshagens ansvarsbetingende forhold. Av det samlede erstatningskravet utgjør 492 402 kroner erstatning for advokatkostnader og sakkyndig bistand, mens 1 000 000 kroner er erstatning for utbedringskostnader.

Krav om forsinkelsesrenter er ikke fremsatt, og dette tilkjennes derfor heller ikke.

Sakskostnader

Etter tvisteloven § 20-2 første ledd har en part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Saken anses vunnet hvis parten har fått medhold «fullt ut eller i det vesentlige», jf. § 20-2 annet ledd.

Begge parter har nedlagt påstand om at erstatningen skal utmåles etter rettens skjønn.

Tyngdepunktet i saken har, slik retten oppfatter det, dels vært hvilke deler av tilstandsrapporten vilkåret om ansvarsgrunnlag er oppfylt og dels spørsmålet om adekvat årsakssammenheng. Sistnevnte har hatt betydning for utmålingen av erstatningen. HDI, SCOR og Newline har i denne saken fått medhold i det vesentlige av deres anførsler knyttet til ansvarsgrunnlag, men samtidig ikke fått medhold i at utmålingen av erstatningen tilsvarer Skaugens krav mot dem. Dersom retten sammenholder det fastsatte erstatningskravet på 1 492 402 kroner opp mot 4 775 453, som HDI, SCOR og Newline har anført å ha krav på, mener retten at det ikke kan legges til grunn at de har «vunnet i det vesentlige». Slik retten ser det vil HDI, SCOR og Newline i lys av dette ikke ha krav på dekning av sakskostnader etter tvl. § 20-2.

Retten vurderer det også slik at heller ikke Taksator og If kan anses å ha krav på dekning av sakskostnader etter tvl. § 20-2. Retten viser til at retten ikke ga medhold i en betydelig del av anførselene knyttet til ansvarsgrunnlag. Erstatningskravet er også satt betydelig høyere enn protokollert forlikstilbud ved rettsmekling på 600 000 kroner og det erstatningskravet Taksator og If i hovedforhandling har anført det er grunnlag for.

Etter rettens vurdering kan ingen av partene i dette tilfellet dermed anses å ha fått medhold fullt ut eller i det vesentlige.

Når en part har fått medhold av betydning, kan det tilkjennes sakskostnader hvis *«tungtveiende grunner tilsier det»*, jf. tvisteloven § 20-3 første punktum. I vurderingen skal det legges vekt på momentene i tvl. § 20-2 tredje ledd andre punktum, og i tillegg skal det *«legges særlig vekt på hvor mye parten har fått medhold og andelen av sakskostnadene som knytter seg til den delen av saken»*, jf. tvl. § 20-3 andre punktum. Slik retten ser det, og i lys av det resultat retten er kommet til, foreligger det i denne saken ikke tungtveiende grunner som tilsier at noen av partene helt eller delvis skal tilkjennes sakskostnader i medhold av bestemmelsen. Retten viser blant annet til at prosesskostnadene ved behandlingen av de spørsmål som saksøker har fått medhold i, anses å være på ca. samme nivå med prosesskostnadene knyttet til de krav de søksøkte fikk medhold i.

Hver av partene skal etter dette bære egne sakskostnader i saken.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er stor arbeidsmengde.

D O M S S L U T N I N G

I hovedsaken

1. Svein Arild Vilhelmsen og co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dømmes in solidum til å betale Morrits Skaugen prisavslag med 3 050 000 kroner med tillegg av forsinkelsesrente fra 10. august 2022 og frem til betaling skjer. Oppfyllelsesfrist er 2 – to- uker fra forkynnelse av dommen.
2. Svein Arild Vilhelmsen og co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dømmes in solidum til å betale Morrits Skaugen erstatning med 1 125 453,77 kroner med tillegg av forsinkelsesrente fra 10. august 2022 og frem til betaling skjer. Oppfyllelsesfrist er 2 – to- uker fra forkynnelse av dommen.
3. Svein Arild Vilhelmsen og co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dømmes in solidum til å dekke Morrits Skaugens sakskostnader med 1 056 961,5 kroner.

I motkravet

4. Morrits Skaugen frifinnes.

I regressøksmålet

5. Taksator AS og If Skadeforsikring NUF dømmes in solidum til å betale HDI, SCOR og New Line erstatning med 1 492 402 kroner. Oppfyllelsesfrist er 2 – to- uker fra forkynnelse av dommen.
6. Sakskostnader idømmes ikke.

Retten hevet

Maren Nan-Hee Brevig

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

Dokument i samsvar med original
Eileen Christiansen
saksbehandler

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.