



ANKEERKLÆRING

TIL

NORGES HØYESTERETT

Ansvarlig partner: Andreas Langeland

Lagmannsrettens sak nr.: 23-170557ASD-BORG/02 10.05.24

Ankende part: Louise Irtelius og Jan Henrik Høiland, Bregneveien 21B, 0875 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Andreas Langeland
Advokatfirmaet SGB AS, Postboks 2004 Vika, 0125 Oslo

Ankemotpart: Erik Hartvig-Larsen, Theodor Løvstads vei 20, 0286 Oslo

Marianne Wellén, Skådalsveien 22 F, 0781 Oslo

Annette Alestrøm, Apalveien 53, 0371 Oslo

Max Hartvig-Larsen, Dops gate 6, 0177 Oslo

HDI Global Specialty SE v/ styrets leder
Sverige filial Box 22085, 104 22 Stockholm, Sverige

SCOR Europe SE v/ styrets leder
5 avenue Kléber, Paris 75116, Frankrike

Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder
Schanzenstrasse 28A, 51063 Köln, Tyskland

Prosessfullmektig: Advokat Martin Nymo
Claims Link AS, Postboks 324, 1326 Lysaker

1 Innledning og prosessuelt

1.1 Avgjørelsen som ankes – rettidig ankeerklæring

Saken gjelder anke over Borgarting lagmannsretts dom av 17.4.24 med følgende slutning:

- 1. Anken forkastes.*
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten dommes Louise Irtelius og Jan Henrik Høiland in solidum til å betale 165 625 – etthundreogsekstifemtusensekshundreogtjuefem – kroner til Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG innen to uker fra dommen er forkynt.*

Dommen ble forkynt i Aktørportalen 18.4.24. Denne ankeerklæringen er rettidig.

1.2 Overordnet om ankens omfang

Temaet i saken er krav om prisavslag etter avhendingsloven, der lovendringene av 1.1.22 og innføringen av forskrift til avhendingsloven med krav til tilstandsrapporter står sentralt.

Anførte mangler knytter seg til takvindu, drenering og våtrom.

Det inngis herved anke over lagmannsrettens rettsanvendelse, herunder den generelle lov- og forskriftstolkningen, samt den konkrete subsumsjonen. Anken gjelder hele lagmannsrettens avgjørelse med unntak av kravet knyttet til forskriftsstridig rekkverkshøyde.

Det gjøres gjeldende at lagmannsretten har vurdert de sentrale endringene i avhendingsloven av 1.1.22 og forskrift til avhendingsloven feil når det gjelder hvilken betydning det har dersom tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene i takstforskriften, samt hva som er en ubetydelig feil ved tilstandsrapporten.

Angående den konkrete subsumsjonen gjøres det gjeldende at lagmannsretten har trådt feil i mangelsvurderingen av takvindu, våtrom og drenering, se nærmere om dette nedenfor.

1.3 Praktisk gjennomføring

Det antas at det er behov for å sette av én og en halv rettsdag til behandling av saken i Høyesterett.

2 Samtykke til behandling, jf. tvl. § 30-4

Saken bør fremmes til behandling i Høyesterett, da saken knytter seg til følgende prinsipielle og uavklarte spørsmål om mangelsvurderingen i avhendingsloven § 3-2 som følge av lovendringene av 1.1.22:

- a) Hvilken betydning har det dersom tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene i takstforskriften?
- b) Hva er en ubetydelig feil ved tilstandsrapporten?

Det omsettes over 100 000 bruktboliger årlig, hvor det i de aller fleste bolighandlene blir utarbeidet tilstandsrapport som et viktig informasjonsgrunnlag for salget.

I lovendringene av 1.1.22 ble mangelsvurderingen endret, ved at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 annet punktum i forbrukerkjøp ble fjernet til fordel for en avviksvurdering i avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Samtidig med at lovendringene trådte i kraft, ble også forskrift av 8.6.21 nr. 1850 til avhendingsloven innført (heretter *takstforskriften*), hvor det for første gang ble innført forskriftsfestede krav til tilstandsrapporter som fremlegges ved salg av bruktboliger.

Formålet med lovendringene var å styrke boligkjøperens rettigheter.

En nyvinning med lovendringene og innføringen av takstforskriften var at tilstandsrapporten ved salget først ble ansett «godkjent» dersom kravene i takstforskriften var oppfylte, jf. takstforskriften § 1-5. Er tilstandsrapporten ikke «godkjent», skal den etter forarbeidene ses bort fra ved mangelsvurderingen, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 72.

Lagmannsretten i nærværende sak velger imidlertid å *ikke* se bort fra tilstandsrapporten ved sin mangelsvurdering, selv om rapporten ikke oppfyller kravene i takstforskriften. Dommen er etter ankende parts syn ikke forenlig med forarbeidene og lovendringens formål.

Rettstilstanden er p.t. uklar og trenger avklaring.

Hvilke konsekvenser det får når en takstrapport ikke oppfyller kravene i takstforskriften og dermed er «ikke-godkjent», samt hva som er en ubetydelig feil ved tilstandsrapporten, er sentralt for hvordan både boligkjøpere, -selgere, takstmenn og øvrige involverte aktører skal forholde seg til det nye lovverket.

Partene har for underinstansene vært enige om at saken er godt egnet til å belyse problemstillingene.

Det er derfor nødvendig og viktig med Høyesteretts vurdering av problemstillingene som reises i nærværende sak, slik at bransjen får nødvendige føringer for veien videre. Føringer fra Høyesterett på et tidlig tidspunkt vil kunne forhindre en ellers stor mengde rettsvister i tiden framover.

Sakens prinsipielle problemstillinger innebærer derfor at anken bør tillates fremmet, jf. tvl. § 30-4 (1).

3 Nærmere om ankegrunnene

3.1 Kort om sakens bakgrunn

Saken gjelder en enebolig i Oslo, oppført i 1988, omsatt i mars 2022 for kr 15 510 000. Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket problemer med takvindu, våtrom og drenering, hvor kjøper reklamerte fortløpende og krevde prisavslag. Selger og selgers boligselgerforsikring har avvist ansvar for kravet.

Lagmannsrettens beskrivelse av de faktiske forhold, jf. dommens side 2-4, kan legges til grunn.

3.2 Hvilken betydning har det dersom tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene i takstforskriften?

Lagmannsretten drøfter på side 8 flg. i sin dom hva som er konsekvensen av at en tilstandsrapport framlagt ved salget ikke oppfyller kravene i forskrift til avhendingsloven (takstforskriften).

På side 12 viser lagmannsretten til uttalelse i Prop. 44 L (2018-2019) side 72, hvor det framgår at kjøperen vil «anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften». En ikke-godkjent tilstandsrapport skal altså ikke gis virkning for kjøpers mangelskrav.

Selv om forarbeidenes uttalelse om lovforståelsen er tydelig, lander lagmannsretten på *det motsatte resultat* – at kjøperen anses for å kjenne til all informasjon som framgår av tilstandsrapporten, uavhengig av om tilstandsrapporten oppfyller kravene i takstforskriften eller ikke. Lagmannsretten lar følgelig en «ikke-godkjent» tilstandsrapport få betydning fullt ut for vurderingen av kjøpers mangelskrav.

Et slikt resultat strider imot forarbeidenes begrunnelse for lovendringen, hvor det var ønskelig å innføre sanksjoner mot en takstmanns mislighold av kravene i takstforskriften. Lagmannsrettens resultat legger opp til at brudd på forskriften ikke har noen konsekvens.

Dette illustreres ved at lagmannsretten trekker følgende konklusjon:

«Lagmannsretten legger etter dette til grunn at feil i en tilstandsrapport som ikke er ubetydelige, jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd, utelukkende får den betydning at det ikke skal fingeres kunnskap om forhold som kjøperen verken kjente eller måtte kjenne til. Bestemmelsen skal ikke tolkes slik at det i tillegg skal fingeres uvitenhet om forhold som kjøperen rent faktisk er kjent med.»

Del 1 av konklusjonen – at det ikke skal fingeres kunnskap om noe som kjøper ikke kjente eller måtte kjenne til – er uomtvistet (og er heller ikke tema i saken).

Del 2 av konklusjonen – at det ikke skal fingeres uvitenhet om innholdet i en ikke-godkjent tilstandsrapport – harmonerer derimot ikke med lovgivers uttalte intensjon med lovendringene.

3.3 Ubetydelige feil ved tilstandsrapporten

Lagmannsretten legger en uriktig vurdering til grunn for hva som er en «ubetydelig feil» ved tilstandsrapporten, jf. takstforskriften § 1-5.

I dommen side 10 nest siste avsnitt «antar» lagmannsretten at *«feil ved rapporten som ikke kan antas å ha virket inn på kjøperens vurdering av hvorvidt han ønsker å kjøpe eiendommen, og i tilfelle til hvilken pris, må anses som ubetydelige»*.

Antagelsen baserer seg følgelig på at vurderingen av hvorvidt en feil er ubetydelig, knytter seg til en vurdering av boligkjøperens *kjøpsmotivasjon*.

Denne antagelsen har ikke holdepunkter i lov, forskrift eller forarbeider, og harmonerer ikke med lovens regulering av minstetærskel for mangel i avhl. § 3-1 (4), der den nedre grensen for mangel er fastsatt rent kvantitativt til kr 10 000.

Vurderingen av om feilen er ubetydelig, skal i henhold til ordlyden i tf. § 1-5 (2) og Høringsnotat til forskrift til avhendingslova side 26 knytte seg til om *feilen til takstmannen* er ubetydelig *sett opp mot mangelskravet* til kjøperen.

Kjøpers kjøpsmotivasjon er dermed ikke en relevant faktor ved vurderingen av hva som er et ubetydelig avvik etter takstforskriften § 1-5, og lagmannsretten har trådt feil i sin forståelse av takstforskriften.

3.4 Lagmannsrettens trår feil i sin konkrete subsumsjon av mangelsspørsmålene

3.4.1 Betydningen av den generelle lovforståelsen for den konkrete subsumsjonen

De forutgående ankegrunnene knyttet til den generelle lov- og forskriftstolkningen står sentralt for den konkrete subsumsjonen, ettersom disse spørsmål er avgjørende for hvilket informasjonsgrunnlag som skal legges til grunn for den konkrete mangelsvurderingen.

Det gjøres gjeldende at lagmannsrettens konkrete subsumsjon av om tilstandsrapporten oppfyller kravene i takstforskriften og om det dermed foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, er uriktig.

3.4.2 Takstmannens manglende undersøkelse av takvinduet medfører at tilstandsrapporten er «ikke-godkjent»

Partene er enige om at takstmannen ikke undersøkte takvinduet i tråd med kravene i takstforskriften (se anketilsvaret til lagmannsretten side 3). Dermed ble ikke den iboende svakheten ved takvinduet omtalt i tilstandsrapporten, og tilstandsrapporten oppfyller dermed ikke kravene i takstforskriften.

Etter ankende parts syn må tilstandsrapporten anses som «*ikke-godkjent*», jf. takstforskriften § 1-5 (1), idet den manglende undersøkelsen og beskrivelsen av takvinduets tilstand er mer enn en ubetydelig feil ved rapporten, jf. takstforskriften § 1-5 (2).

Lagmannsretten trår feil når kun har vurdert at følgeskaden – selve lekkasjen – ikke hadde oppstått før overtakelsen.

Ved den konkrete subsumsjonen skulle lagmannsretten sett bort fra tilstandsrapporten, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 72.

Etter ankende parts syn gir salgsdokumentene dermed ikke noen negative opplysninger om takvinduet, og svakhetene ved dette utgjør da en mangel etter avhl. § 3-2.

3.4.3 Takstmannens undersøkelse og beskrivelse av våtrom og drenering er mangelfull, og medfører at tilstandsrapporten er «*ikke-godkjent*»

Hva gjelder våtrom og drenering er partene uenige om hvorvidt tilstandsrapporten oppfyller kravene i takstforskriften og om disse punktene dermed utgjør en mangel.

Spørsmålet om konsekvensene av en «*ikke-godkjent*» tilstandsrapport vil være av betydning for denne konkrete subsumsjonen.

Anses kjøper aktsomt uvitende om innholdet i tilstandsrapporten som følge av forskriftsbruddet knyttet til takvinduet, slik forarbeidene legger opp til, har kjøper ikke fått negative opplysninger om verken våtrom eller drenering. Lagmannsrettens konklusjon er ikke forenlig med forarbeidenes klare uttalelse.

Samtlige sakkyndige vurderinger i saken har dessuten konkludert med at tilstandsrapporten ikke oppfyller krav til undersøkelse og beskrivelse av verken våtrom eller drenering, og ankende part mener derfor at lagmannsrettens konkrete subsumsjon er uriktig.

3.4.4 Det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 som gir kjøper krav på prisavslag etter avhl. § 4-12

Den konkrete subsumsjonen må etter ankende parts syn lede til at det foreligger en mangel ved takvindu, våtrom og drenering, jf. avhl. § 3-2, som gir rett til prisavslag etter avhl. § 4-12.

4 Påstand

Det nedlegges slik

påstand:

1. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE v/ styrets leder, SCOR Europe SE v/ styrets leder og Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder dømmes, én for alle og alle for én, til å betale et beløp, utmålt etter rettens skjønn, til Louise Irtelius og Jan Henrik Høiland, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 13.4.23 og til betaling skjer.
2. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE v/ styrets leder, SCOR Europe SE v/ styrets leder og Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder dømmes til å betale sakens kostnader for tingretten og lagmannsretten.

Andreas Langeland

Advokat

al@sgb.no

+47 957 02 489