



## OSLO TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 9. februar 2023 i Oslo tingrett

**Saksnr.:** 22-139965TVI-TOSL/01

**Dommer:** Tingrettsdommer Hans Nikolai Førde

**Saken gjelder:** Mangel etter boligkjøp

---

Nils Øyvind Hveding

Advokat Kristin Skårset

### **mot**

Pål Mykkeltveit  
Vilde Aurora Mykkeltveit  
HDI Golbal Specialty SE Sverige Filial  
Scor Europe SE  
Newline Europe Versicherung AG

Advokat Carl Edvard Sem  
Advokat Carl Edvard Sem  
Advokat Carl Edvard Sem  
Advokat Carl Edvard Sem  
Advokat Carl Edvard Sem

---

## ***Sakens problemstillinger og bakgrunn***

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning ved kjøp av en leilighet.

Ved kjøpskontrakt 31. januar 2022 ble leiligheten som saken gjelder solgt fra Pål og Vilde Aurora Mykkeltveit til Nils Øyvind Hveding. Hveding – heretter også benevnt kjøper – fikk tilslaget etter en budrunde med flere andre interessenter. Leiligheten er en del av en bygning oppført i 1891, på adressen Oscars gate 41 C i Oslo. Leilighetens bruksareal er 66 kvadratmeter, og består av en først etasje og en kjeller. Kjelleren utgjør omtrent en tredjedel av det samlede arealet. På salgstidspunktet var leiligheten innredet med soverom og kjellerstue i kjelleren, og kjøkken, bad og kombinert stue og soverom i første etasje. I salgsoppgaven ble leiligheten beskrevet som «pen og godt vedlikeholdt» med «normalt god standard». Kjøpesummen med omkostninger var tett oppunder 5,8 millioner kroner.

I tråd med avtalen overtok Hveding leiligheten 7. mars 2022. Det fremgår av overtakelsesprotokollen at selgerne sa at det var nødvendig alltid å ha på varmekabler i kjelleren av «hensyn til fukt», og at de anbefalte bruk av luftavfukter om sommeren. Hveding engasjerte ingeniør Erik Jonson til å gjennomføre en befaring i leiligheten. Der deltok også takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk under salget. I sin rapport 21. april 2022 konkluderte Jonson med at kjelleren ikke tilfredsstilte byggeteknisk forskrifts krav om ventilasjon. Videre påpekte han at selgernes oppgitte strømforbruk, som tilsvarte om lag 2000 kilowattimer (kWh) i måneden, overskred det som må regnes som normalt for leiligheter på størrelse med denne.

Hveding reklamerte overfor selgerne i e-post 23. mars 2022. Han ga uttrykk for at leiligheten syntes å ha et «kondensproblem», og han viste til at kjelleren ikke hadde forskriftsmessig ventilasjon. Han krevde kompensasjon for «fremtidig forhøyet strømforbruk», samt for montering av ventilasjonsanlegg. Reklamasjonen ble fulgt opp med en presiserende reklamasjon i e-post 25. april 2022 til boligselgerforsikringsselskapets skadeoppgjørsselskap, Claims Link AS (heretter benevnt Claims Link). I brev 15. juni 2022 avviste selskapet ansvar, under henvisning til at de påberopte forholdene var noe Hveding måtte forvente ut fra boligens alder og andre omstendigheter.

På vegne av Hveding sendte advokat Ola Fæhn søksmålsvarsel til Claims Link 30. juni 2022. Ved advokat Kristin Skårsets stevning 30. september 2022 ble sak reist for Oslo tingrett. Claims Link opprettholdt sitt opprinnelige standpunkt i tilsvaret 20. oktober 2022. Hovedforhandlingen ble gjennomført 25. og 26. januar 2023.

## ***Partenes anførsler og påstander***

Saksøkeren – *Nils Øyvind Hveding* – har i korte trekk anført:

Nils Øyvind Hveding har krav på prisavslag og erstatning etter avhendingslovens regler.

Motpartene har erkjent at Hvedings krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene for manglende ventilasjon er berettiget. Det er dokumentert at utbedring – levering og montering – koster 50 000 kroner. Det er ikke grunnlag for fradrag for standardheving.

De øvrige mangelspostene er at strømforbruket i leiligheten er ekstraordinært høyt, at varmekablene i kjelleren må stå på hele året, og at det er fukt og kondens i kjelleren. Fordi det er nødvendig å ha varmekablene på hele tiden, er strømforbruket langt større enn hva som kan regnes som normalt for denne type leiligheter, og det er en omstendighet som er i strid med det som er avtalt mellom partene, jf. avhendingsloven § 3-1. Forbruket er under enhver omstendighet ikke i samsvar med det Hveding kunne forvente ut fra eiendommens karakter, alder og synlige tilstand, jf. § 3-2. Også det at varmekablene må stå på til enhver tid er i strid med de forventningene som kjøper kunne ha etter § 3-2.

Det er ingen holdepunkter for at Hveding kunne forvente at det var fukt- og muggproblemer i kjelleren. Tvert om ga salgsoppgaven og omstendighetene ellers grunn til å tro at det ikke skulle være noen slike utfordringer. Dermed utgjør også fukt- og muggutfordringene en mangel etter § 3-2.

Mangel foreligger også fordi selgerne ut fra de feilene nevnt ovenfor har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. §§ 3-7 og 3-8. Selgerne var kjent med det høye strømforbruket, at varmekablene alltid må stå på og at det var utfordringer med fukt, og opplyste likevel ikke om dette selv om dette er informasjon som Hveding hadde grunn til å regne med å få. Det er klart at dette er opplysninger som har betydning for kjøpsavtalen.

Det er mest naturlig å kompensere Hveding i form av erstatning, jf. § 4-14. Grunnvilkårene for erstatning er oppfylt. Tapet må baseres på en beregning der forventet reelt strømforbruk holdes opp mot normalt strømforbruk, som i løpet av ett år er henholdsvis 5 000 kWh og 24 000 kWh, og der differansen må holdes opp mot den sannsynlige fremtidige strømprisen. Det vises til beregningene foretatt av Hvedings sakkyndige vitner. Kapitaliseringsrenten må fastsettes ut fra den løpetiden som retten kommer til. Tapet kan ikke begrenses gjennom andre former for tiltak i leiligheten.

Det kreves forsinkelsesrente av 1,15 millioner kroner fra 25. mai 2022.

Nils Øyvind Hveding har nedlagt slik *påstand*:

1. Pål og Vilde Mykkeltveit og HDI Global Specialty, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG v/styrets ledere dømmes til å betale til Nils Hveding et beløp fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av lovens rente fra 25.05.2022 til betaling skjer.
2. Nils Hveding tilkjennes sakens omkostninger.

Saksøkte – Pål Mykkeltveit m.fl. – har i korte trekk anført:

Selgerne aksepterer at Hveding har krav på prisavslag for manglende ventilasjon i kjelleren. Prisavslaget må begrenses til 30 000 kroner, fordi balansert ventilasjon utgjør en standardheving som det skal gjøres fradrag for, og fordi kostnadene er lavere enn det Hveding har gjort gjeldende.

For øvrig erkjenner ikke selgerne at det er grunnlag for prisavslag eller erstatning. Det er ikke gitt opplysninger om strømforbruk i salgsdokumentene, og det kan da ikke være tale om et avvik fra det som er avtalt, jf. avhendingsloven § 3-1. Strømforbruket er ikke høyere enn det man må regne med for leiligheten av denne typen, jf. § 3-2. Store deler av arealet er kjeller, og leiligheten er i en bygård som ble oppført på 1800-tallet. Det er ikke noe krav om at selgeren av boliger skal opplyse om strømforbruk, jf. §§ 3-7 og 3-8. Uansett er strømforbruk individuelt bestemt, og i dette tilfellet var det ikke så høyt at selgeren hadde en oppfordring til å opplyse om det.

Det er ikke holdepunkter for at selgerne var eller måtte være klar over fuktproblematikk i kjelleren, i hvert fall ikke ut over det som ble opplyst i egenerklæringsskjemaet om at dette var en utfordring som var utbedret av tidligere eier. Det er ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å ha høy varme i kjelleren for å unngå fukt, og uansett vil installasjon av ventilasjonsanlegg – som selgerne har akseptert ansvar for – være tilstrekkelig til å sikre et godt innemiljø. Det foreligger ikke brudd på opplysningsplikten knyttet til disse påberopte forholdene.

En eventuell erstatning må settes betydelig lavere enn det beløpet som er antydnet av Hveding. Den forventede og mest sannsynlige botiden er rundt fem år, og det må antas at strømprisene går ned i årene som kommer. Ved en kapitaliseringsrente på 2,5 prosent skal erstatningen ikke overstige rundt 150 000 kroner.

Pål Mykkeltveit m.fl. har nedlagt slik *påstand*:

1. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, Pål Mykkeltveit og Vilde Aurora Mykkeltveit frifinnes mot å betale et prisavslag utmålt etter rettens skjønn oppad begrenset til kroner 30 000,-.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, Pål Mykkeltveit og Vilde Aurora Mykkeltveit tilkjennes sakens kostnader.

### ***Rettens vurdering***

#### **Overordnet om sakens spørsmål**

Det er enighet mellom partene om at det er en mangel at leiligheten ikke har ventilasjon som tilfredsstillende kravene i tidligere byggeteknisk forskrift (TEK 10). Dette utgjør en mangel, jf. avhendingsloven § 3-2 tredje ledd. Retten tar stilling til prisavslaget størrelse nedenfor.

Ut fra måten saken er lagt opp fra saksøkerens side, er det anført at det for øvrig knytter seg mangler til tre påståtte forhold. Det ene er det høye strømforbruket, det andre er at varmekablene i kjelleren alltid må være påslått for å hindre fuktutvikling, og det siste at det er fukt- og kondensutfordringer i kjelleren. For hvert av disse punktene er det fremholdt at mangel kan forankres i avhendingsloven §§ 3-1 eller 3-2 om avvik mellom leilighetens tilstand og henholdsvis det avtalte eller forventede, eventuelt etter §§ 3-7 eller 3-8 om opplysningssvikt. Det er strømforbruket, og de korresponderende strømavgiftene, som har stått sentralt i partenes bevisførsel og argumentasjon.

Hveding anfører at det påstått forhøyede strømforbruket i all hovedsak skyldes bruken av varmekablene i kjelleren. Retten oppfatter det slik at Hveding er enig i at strømforbruket ikke vil bli det han mener er unormalt høyt dersom varmekablene slås av eller effekten reduseres kraftig. At varmekablene må stå på, skyldes et ønske om å redusere eller eliminere det som oppfattes å være en risiko for fuktutvikling i kjelleren dersom temperaturen der blir for lav. Dermed er det en direkte sammenheng mellom bruken av varmekablene og det påståtte fuktproblemet, og mellom det angivelige behovet for å redusere risikoen for spredningen av fukt og de påståtte høye strømkostnadene.

Slik retten ser det, er det dermed den angivelige fuktproblematikken som, ut fra kjøpernes anførsler, er feil ved leiligheten. Det påstått forhøyede strømforbruket, som altså er en konsekvens av bruken av varmekabler, følger av fuktproblemet. Det er derfor mer naturlig å betrakte bruken av varmekabler og det korresponderende strømforbruket som forhold av betydning for en eventuell utmåling av prisavslaget eller erstatningen, og eventuelt også som noe som kan kaste lys over omfanget av fuktutfordringene, men ikke som selvstendige eller isolerte feil og mangler. Retten går ikke nærmere inn på dette, ettersom Hveding har fastholdt at omstendighetene knyttet til de tre forholdene nevnt ovenfor hver for seg er mangler. Retten tar derfor stilling til disse anførselene slik de er fremmet, jf. tvisteloven § 11-2 første ledd.

### **Kort om de rettslige utgangspunktene**

Avhendingsloven § 3-1 første ledd bestemmer at eiendommen har en mangel dersom den «ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen». Med avtalen forstås i samsvar med alminnelig avtalerett ikke bare det som fremgår av kjøpekontrakten. Også ikke-uttalte forutsetninger kan inngå i avtalegrunnlaget, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990–91) side 78. Bestemmelsen suppleres av § 3-2 om det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som etter lovendringen som trådte i kraft 1. januar 2022 har slik ordlyd i første ledd:

Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.

Som det fremgår av forarbeidene til endringsloven, Prop. 44 L (2018-19) side 85, er det avgjørende ikke kva kjøperen faktisk forventet, men hva han med rimelighet kunne forvente. Det er altså de «berettigede forventninger» bestemmelsen er ment å beskytte, og

det skal i den forbindelse foretas en konkret helhetsvurdering. Det er presisert i de samme forarbeidene at kjøperen etter omstendighetene må «finne seg i nokså betydelige feil og svakheter», jf. side 85.

Reglene om opplysningssvikt følger av §§ 3-7 og 3-8. Etter § 3-7 har eiendommen en mangel dersom «kjøperen ikke har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få». Vilåret «måtte kjenne til» innebærer at selgerens opplysningsplikt også omfatter forhold som selgeren ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om, jf. prp. nr. 66 side 90. På side 89 i forarbeidene heter det at selgeren plikt til å opplyse om forhold som det har «en del å si» for kjøperen å få, men det vil ikke være en mangel dersom selgeren med god grunn kan gå ut i fra at opplysningene er kjente. Etter § 3-7 gjelder også et krav om at det må antas å ha virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Det er tilstrekkelig at kjøperen ikke hadde vært villig til å betale like mye som han faktisk gjorde, jf. side 90 i proposisjonen.

Bestemmelsen i § 3-8 har nær sammenheng med § 3-7, men § 3-8 retter seg mot de tilfellene der det er gitt uriktige opplysninger. Loven angir at plikten til å gi riktig informasjon gjelder «i annonse, i salsprospekt eller ved annen markedsføring på vegner av seljaren». Det stilles krav om at opplysningene må være konkrete og i en viss grad spesifiserte, slik at kjøperen har hatt grunn til å stole på dem, jf. side 90 i de sistnevnte forarbeidene. Også her gjelder et innvirkningskrav. Det er lagt til grunn i rettspraksis at det avgjørende er om opplysningen generelt sett er egnet til å motivere, jf. Rt-2003-612 *Arealsvikt*.

### **Foreligger det mangler ved leiligheten?**

#### *Om leiligheten og de opplysningene som ble gitt i forbindelse med avtaleinngåelsen*

Som retten har nevnt ovenfor, var kjøpesummen 5,65 millioner kroner med tillegg av omkostninger. Det er ikke angitt noe i kjøpekontrakten som har betydning for de spørsmålene retten her skal ta stilling til. Det fremgår av salgsoppgaven at leiligheten, som er fra 1891, fremstår som «pen og godt vedlikeholdt», og at den holder «normalt god standard». Omtrent en tredjedel av leilighetens samlede areal på 66 kvadratmeter ligger under bakkeplan. I tilstandsrapporten er det angitt at gulvet i kjelleren er flislagt med varmekabler. Det er grunnmursvegger i murverkkonstruksjon. Det er enighet om at Hveding visste at kommunen 26. september 2013 ga dispensasjon fra kravet til isolasjon i forbindelse med søknad om bruksendring av kjelleren. Det var altså kjent at veggene i kjelleren var uisolerte mot terrenget utenfor. Salgsoppgaven opplyser ikke noe om energibruk, men i energiattesten var energimerket satt til oransje G.

Det fremgår av selgerens egenerklæring at det hadde vært problemer med innsig av vann og antydninger til soppdannelse i kjelleretasjen tidligere, men at disse problemene var utbedret av tidligere eier. Videre opplyste selgerne at det ikke hadde vært fuktproblemer så lenge de hadde bodd i leiligheten.

### *Utgjør fuktproblemene i kjelleren en mangel?*

Som retten allerede har vært inne på, er det fukten i kjelleren som er det forholdet som rettslig står sentralt i saken, fordi det er et premiss for de anførte manglene om bruken av varmekabler og det høye strømforbruket. Retten tar derfor stilling til det omtalte fuktproblemet først.

Det er sannsynliggjort at det i kjellerleiligheten er en relativ luftfuktighet på om lag 66 prosent. Luftfuktigheten ligger noe over det retten oppfatter som anbefalt nivå, men – som det fremgår av den fremlagte artikkelen fra Anticimex AS – likevel under det som i utgangspunktet regnes som skadelig. Muggsopp, som kan være helsefarlig, vokser forholdsvis lett ved over 75 prosent relativ luftfuktighet i et rom med vanlig innnetemperatur, men også ved lavere temperaturer kan det vokse mugg på kalde overflater. Befaringer i leiligheten har ikke avdekket synbare konsekvenser av fuktnivået bortsett fra saltutslag, som er et tegn på fuktighet i murveggen, og avflassing av maling. Duggpunktet er beregnet til rundt 13 grader, som betyr at det vil dannes kondens på overflater som er kaldere enn det.

Det er altså den noe forhøyede relative luftfuktigheten som står sentralt ved vurderingen av om det foreligger en mangel. Som retten har vært inne på ovenfor, er partene enige om at Hveding har krav på prisavslag tilsvarende kostnadene til installasjon av balansert ventilasjon i kjelleren. Ved vurderingen av om det utgjør en mangel, må retten ta stilling til om fuktproblematikken vil vedvare dersom det blir installert slik ventilasjon.

Vitnet Kjetil Reiersrud er takstmann og ble engasjert av Claims Link for å befare leiligheten. I sin forklaring til retten sa han at den dominerende årsaken til den høye luftfuktigheten er dårlig ventilasjon. Mangel på god ventilasjon gjør at fukten ikke blir transportert ut av rommet, og han sa videre at det var lite sannsynlig at problemet ligger i at det kommer kondens eller fukt fra grunnen under kjelleren. Vitnet Erik Jonson, som er ingeniør og som ble engasjert av Hveding for å registrere avvik, sa i sin forklaring til retten at luftfuktigheten vil gå «drastisk ned» ved installasjon av balansert ventilasjon. Han mente at reduksjonen kunne bli opp mot 20 til 30 prosent, men han la til at det var vanskelig å tallfeste dette konkret, og at det også kunne bli en langt dårligere effekt av ventilasjonen. Han ga likevel uttrykk for at han trodde at nivået på denne måten vil komme ned til et akseptabelt nivå. Også Reiersrud mente dette.

Ut fra disse forklaringene er det etter rettens syn ganske klart, og i hvert fall overveiende sannsynlig, at problemet med høy luftfuktighet vil bli eliminert eller i verste fall sterkt redusert ved installasjon av balansert ventilasjon. Med dette mener retten at når ventilasjonsanlegget er i drift, er det ikke godtgjort fra kjøperens side at luftfuktigheten vil føre med seg en forhøyet risiko for fuktdannelse ut over det som gjelder for ethvert rom under bakkeplan.

Etter avhendingsloven § 3-1 vil det være en mangel dersom leiligheten ikke er i samsvar med det som er avtalt. Basert på drøftelsen og de forutsetningene som er lagt til grunn ovenfor om installasjon av balansert ventilasjon, vil det ikke være et slikt avvik. Det

samme blir utfallet etter § 3-2, fordi det ikke vil være et avvik mellom det Hveding kunne forvente og leilighetens tilstand.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt, mener retten at det ikke er tvil om at selgerne var ukjente med at luftfuktigheten var så høy som den var. Retten viser her til deres forklaring om at de i perioder sov med sitt nyfødte barn i kjelleren fordi det var svalere der. Dette gjorde de selv om barnet hadde en hjertesykdom og strevde med pust- og lungeproblemer. Det er utenkelig at de ville hatt tilhold i kjelleren i så stor grad om de var kjent med, eller så det som mulig, at luftfuktigheten nærmet seg helsefarlige nivåer. Det er heller ikke andre holdepunkter for at de måtte kjenne til dette. Det var ingen konkrete omstendigheter som gjorde at de hadde noen tanke om at luftfuktigheten var høy, i hvert fall ikke ut over de opplysningene som de ga i egenerklæringsskjemaet om den tidligere problematikken, og som i sin tur var basert på det de hadde fått opplyst fra tidligere eier, jf. § 3-7. Videre er det ikke gitt særskilte opplysninger om luftfuktigheten eller inneklimateet for øvrig som har vist seg å være feil, jf. § 3-8. Riktignok var det opplyst at leiligheten er i alminnelig god stand, men dette er ikke en opplysning som er tilstrekkelig presis til at det kan føre til en mangel at luftfuktigheten er høyere enn anbefalt.

Det foreligger etter dette ingen mangel som følge av utfordringene med inneklimateet i leilighetens kjeller.

#### *Strømforbruket*

Hveding har anført at strømforbruket i leiligheten er ekstraordinært høyt, og at dette er i strid med avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1, eventuelt i strid med hans berettigede forventninger etter § 3-2, og under enhver omstendighet at de manglende opplysninger om dette er en mangel etter reglene om opplysningssvikt.

Som retten har konkludert med ovenfor, er det ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å ha varmekablene på høy varme for å unngå kondens- og fuktdannelse dersom det installeres et ventilasjonsanlegg. Ettersom dette vil eliminere, eller i verste fall sterkt redusere, behovet for bruken av varmekabler, mener retten at det allerede av den grunn ikke er sannsynliggjort at strømforbruket i leiligheten er høyere enn det han måtte forvente. For øvrig viser retten til at det fra de sakkyndige vitnenes side er enighet om at ventilasjonsanleggets strømforbruk er helt bagatellmessig.

Partene har viet mye oppmerksomhet til leilighetens reelle strømforbruk sammenlignet med hva man som kjøper må forvente. Dette har etter rettens syn ingen interesse for spørsmålet om hvorvidt det er en mangel, ettersom det alt vesentlige av strømforbruket skyldes valget om å ha på varmekabler i kjelleren. Strømforbruket knytter seg med andre ord ikke til en feil ved det elektriske anlegget eller lignende, og da kan det ikke komme på tale å konstatere mangel etter avhendingslovens regler. I LG-1996-2029, som Hveding har vist til, var strømforbruket «unormalt og uforklarlig høyt», og i den saken ble feilen lokalisert og utbedret etter overtakelsen. Det er en forskjell fra saken her som gjør at avgjørelsen og argumentasjonen i dommen ikke har overføringsverdi.



For øvrig vil retten bemerke, uten at det har betydning for resultatet, at det ikke er sagt noe om strømforbruket i avtalegrunnlaget, og dermed foreligger det ingen mangel etter § 3-1. Videre er det, som nevnt, klart for enhver at kontinuerlig bruk av varmekabler fører med seg høyt strømforbruk. Dette er derfor ikke en omstendighet som i seg selv er i strid med kjøperens berettigede forventninger, jf. § 3-2.

I forlengelsen av dette, er det etter rettens syn klart at det heller ikke kan være tale om en opplysningssvikt etter § 3-8. Det relevante vurderingstemaet her er om selgerne hadde god grunn til å gå ut fra at det er kjent for kjøperen at bruk av varmekabler fører til høyere strømforbruk, og dermed også høyere strømkostnader. Dette spørsmålet må, ut fra det retten har vært inne på ovenfor, besvares bekreftende. Det er derfor ikke noe selgerne hadde plikt til å opplyse om.

Ettersom det ikke er gitt opplysninger om strømforbruket, er det ikke grunnlag for å ta stilling til om det foreligger opplysningssvikt etter § 3-7.

Selv om en tenker bort hva som er årsaken til strømforbruket, er det etter rettens syn ikke sannsynliggjort fra kjøperens side at strømforbruket – og dermed strømkostnadene – var så høye at det strider mot det han kunne forvente, jf. § 3-2. Hveding har vist til en artikkel på forbrukerguiden.no, sist oppdatert 31. august 2022, som beregner at det normale årlige strømforbruket i leiligheter av tilsvarende størrelse er om lag 3 600 kWh. Den beregningen er basert på statistikk fra Statistisk sentralbyrå (SSB), som viser at gjennomsnittlig strømforbruk for en husstand i Norge er på rundt 16 000 kWh i året. Basert på at en gjennomsnittlig husstand i Norge er på 120 kvadratmeter, og at leiligheter har cirka 55 prosent mindre forbruk enn eneboliger, har artikkelforfatterne beregnet at en alminnelig leilighet på 60 kvadratmeter bruker om lag 3 600 kWh per år. Hveding har videre vist til at strømforbruket hans ifølge strømselskapet Tibber AS er langt høyere enn hva lignende boliger i det aktuelle området har.

Etter rettens syn er ingen disse anslagene om normalt strømforbruk egnet til å avklare hva som må ha fortonet seg som ventelig for Hveding ved kjøpet av leiligheten som denne saken gjelder. Retten tar her utgangspunkt i at strømforbruket av helt naturlige grunner varierer sterkt mellom ulike familier og personer. Det er store individuelle forskjeller med hensyn til hva som oppfattes som komfortabel innetemperatur. Videre viser retten til at beregningene fra forbrukerguiden.no er basert på bare to faktorer. Den er av den grunn svært grovmasket. Slik retten ser det, er den derfor lite egnet som sammenligningsgrunnlag ved vurderingen av hva som kan betegnes som normalt eller ventelig i konkrete saker. Den tar dessuten ikke hensyn til særtrekkene ved enkelte boliger. Retten nevner her at store deler av leiligheten til Hveding er under bakkenivå, at den er delvis uisolert, og at den ligger i en bygning som er over 130 år gammel. Dette er omstendigheter som gjør det ventelig at strømforbruket gjerne blir markant større enn for andre leiligheter av samme størrelse.

Begge sider har fremlagt nyere salgsoppgaver som opplyser om strømforbruket til leiligheter i Oslo av sammenlignbar størrelse og nær tilsvarende byggeår. Det er ikke nødvendig å gå nærmere inn på hver enkelt av disse salgsoppgavene, ut over å påpeke at

dokumentasjonen tydelig illustrerer rettens poeng ovenfor, nemlig at strømforbruket også i små leiligheter varierer stort. For enkelte av de leilighetene er det oppgitte forbruket langt høyere enn hva som gjelder for Hvedings leilighet. Ut fra dette konkluderer retten med at kjøpere må ta høyde for at strømforbruket også i små leiligheter kan være høyt, også langt høyere enn det som utgjør et slags gjennomsnitt ifølge for eksempel forbrukerguiden.no.

Ut fra dette mener retten at det reelle strømforbruket i Hvedings leilighet er innenfor det som ut fra eiendommens type, tilstand og alder er å forvente. Det er etter dette ingen mangel etter § 3-2. Ettersom strømforbruket er innenfor det som er ventelig, mener retten at det heller ikke var et forhold som selgeren pliktet å opplyse om, jf. § 3-7, og dermed foreligger det heller ikke opplysningssvikt.

*Utgjør det at varmekablene må være påslått hele året en mangel?*

Hveding har gjort gjeldende at det er i strid med det han kunne forvente at varmekablene må stå på hele året, også på sommeren. Det er ingenting i avtalegrunnlaget som regulerer dette forholdet direkte eller underforstått, jf. § 3-1, slik at mangelsspørsmålet må vurderes etter § 3-2, eventuelt etter §§ 3-7 og 3-8.

Som retten har nevnt ovenfor, er det ingen teknisk svikt eller lignende som gjør at varmekablene alltid må være påslått. Det er det opp til den som bor i leiligheten om varmekablene skal stå på. Også dette forholdet knytter seg altså direkte til det retten mener er det egentlige potensielle mangelsgrunnlaget, nemlig fuktproblematikken. Som nevnt har retten ovenfor kommet til at fuktproblematikken vil bli tilstrekkelig avhjulpet ved bruk av ventilasjonsanlegg. Allerede av den grunn foreligger det ikke en feil som kan føre til en mangel.

Om det ses bort fra betydningen installasjonen av ventilasjonsanlegget har, vil retten bemerke at slik saken er lagt opp fra Hvedings side, er vurderingstemaet om det er i samsvar med det Hveding kunne forvente at varmekablene bør stå på hele året for å redusere risikoen for fuktutvikling, jf. § 3-2 første ledd. Ved den vurderingen skal blant annet leilighetens alder og synlige tilstand tas i betraktning.

Retten tar utgangspunkt i at det er allment kjent at temperaturen i kjellere er lavere enn i etasjer over bakkeplan, og dette gjelder særlig i en leilighet som dette der isolasjonen mot grunnen rundt er begrenset. Det ligger i dagen at det er en risiko for fuktdannelse ved slike omstendigheter. Det er også kjent at kondens og fukt dannes lettere ved lavere temperaturer. Retten mener at Hveding måtte regne med at bruken av varmekablene i kjelleren i denne leiligheten ikke bare hadde betydning for komforten, men at de også var et egnet virkemiddel for å sikre at temperaturen ble så høy at kondens kunne unngås og fukt begrenses. Videre er det etter rettens syn ikke upåregnelig at det kan være fornuftig å bruke varmekablene også om sommeren, blant annet fordi inneklimate i kjellere påvirkes av utetemperaturer i langt mindre grad enn etasjer som utsettes mer direkte for været. Det følger av dette at Hveding ut fra de omstendighetene han kjente til måtte forvente at bruk av varmekabler hele året er et egnet virkemiddel for å redusere risikoen for fuktinnsig. Det

er etter dette ikke tale om en mangel etter § 3-2, også om det ses bort fra monteringen av ventilasjonsanlegget.

Retten mener videre at det uansett ikke foreligger noen opplysningssvikt knyttet til dette forholdet, jf. §§ 3-7 og 3-8. Det er ikke nevnt noe i salgsoppgaven eller lignende om bruken av varmekabler, slik at § 3-8 ikke er relevant. Som det følger av rettens drøftelse ovenfor, er de forholdsreglene som gjelder for å unngå fuktspredning noe kjøpere av boliger kjenner eller måtte kjenne til, og det gjelder også for Hveding. Det er dermed ikke et forhold som selgerne pliktet å informere om, jf. § 3-7.

Etter dette foreligger det ikke mangelsansvar med hensyn til den anbefalte bruken av varmekablene.

### *Oppsummering*

Retten har, etter partenes enighet, kommet til at det utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-2 at det ikke er tilstrekkelig ventilasjon i kjelleren i leiligheten. Hveding har ikke fått medhold i at de tre øvrige påberopte forholdene utgjør mangler.

### **Utmålingen**

Partene er enige om at kostnadene ved installasjon av ventilasjonsanlegg skal utmåles som et prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12. Retten tar utgangspunkt i kostnadene ved å få mangelen rettet. Erik Jonson har anslått at kostnadene for dette er om lag 50 000 kroner. Hveding har fremlagt et pristilbud fra Energisparhus Norge AS på 29 600 kroner inkludert merverdiavgift for levering og montering av ventilasjon, men det tilbudet inkluderer ikke elektrikerkostnader.

Det er ikke riktig å gjøre fradrag for standardheving, fordi utbedring ikke i nevneverdig grad fører til at leiligheten settes i bedre stand enn det Hveding hadde krav på i henhold til avhendingsloven § 3-2. Retten tar kravet på 50 000 kroner til følge.

### **Sakskostnader**

Med det resultatet retten har kommet til, er det klart at Claims Link AS har «vunnet saken», jf. tvisteloven § 20-2 første ledd, ettersom selskapet har fått medhold «i det vesentlige», jf. § 20-2 annet ledd. Retten viser til at selskapet i tilsvaret erkjente ansvar for prisavslag opp til 30 000 kroner, og den erkjennelsen er opprettholdt. Retten mener at det ikke er grunnlag for å fritta Hveding for sakskostnadsansvaret, jf. § 20-2 tredje ledd. Saken har ikke vært tvilsom. At styrkeforholdet er ujevnt, er ikke i seg selv tilstrekkelig til at det overordnede vilkåret om «tungtveiende grunner» er oppfylt. Det er derfor ikke rimelig å fritta Hveding for ansvaret.

Advokat Carl Edvard Sem har fremlagt en sakskostnadsoppgave på 197 938 kroner, hvorav 167 500 kroner utgjør salær. Det resterende er utlegg til vitner. Det er ikke fremsatt

innvendinger til kravet, og etter rettens vurdering er kostnadene nødvendige og rimelige, jf. § 20-5. Kravet tas til følge.

\* \* \* \*

## DOMSSLUTNING

1. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, Pål Mykkeltveit og Vilde Aurora Mykkeltveit dømmes til innen 2 uker fra dommens forkynnelse å betale 50 000 kroner i prisavslag til Nils Øyvind Hveding.
2. Nils Øyvind Hveding dømmes til å betale 197 938 kroner i sakskostnader til Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, Pål Mykkeltveit og Vilde Aurora Mykkeltveit innen 2 uker fra dommens forkynnelse.

Hans Nikolai Førde

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## 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 klart 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.