



## Nord-Troms og Senja tingrett - Dom - TNTS-2020-15283

|            |  |
|------------|--|
| Instans    | Nord-Troms og Senja tingrett – Dom   |
| Dato       | 2021-05-07   |
| Publisert  | TNTS-2020-15283  |
| Stikkord   | Avtalerett. Mangel. «Som den er». Heving. Prisavslag. Opplysningsplikt.  |
| Sammendrag | <p>Saken gjaldt krav om heving prinsipalt og subsidiært prisavslag på grunn av rettslige mangler ved et boligkjøp. Kravet om heving førte frem. Det forelå mangler ved eiendommen jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum, § 3-7 og 3-8. Etter en helhetsvurdering fant retten at mangelen uten tvil utgjorde et vesentlig kontraktsbrudd som ga grunnlag for heving. Retten trakk frem kostnadene ved å avdekke og utbedre de påviste avvikene, den store usikkerheten rundt boligens faktiske tilstand og at saksøkte var å bebreide for opplysningssvikt talte med styrke for heving. Det ble derfor ikke relevant for retten å vurdere prisavslag. (Sammendrag ved Lovdata.)</p> |
| Saksgang   | Nord-Troms og Senja tingrett TNTS-2020-15283 (20-015283TVI-TNTS/TTRM).   |
| Parter     | Mads Nilsen og Trude Spaun (for disse: Advokat Ketil Krohn Venås) mot Henrik Norrie, Lill Jorunn Eriksen og Protector Forsikring ASA (for disse: advokat Marisa Cecilie Aasnes).   |
| Forfatter  | Dommerfullmektig med spesiell fullmakt Mikkel Østhagen Hamar.  |

---

**Innholdsfortegnelse**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Nord-Troms og Senja tingrett - Dom - TNTS-2020-15283 .....</b> | <b>1</b>  |
| <b>Innholdsfortegnelse .....</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>Saken gjelder .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Framstilling av saken.....</b>                                 | <b>3</b>  |
| <b>Saksøkerens påstandsgrunnlag.....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>Saksøktes påstandsgrunnlag .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>Rettsens vurdering.....</b>                                    | <b>5</b>  |
| <b>    Innledning og konklusjon.....</b>                          | <b>5</b>  |
| <b>    Mangel – avhendingslova § 3-7.....</b>                     | <b>6</b>  |
| <b>    Mangel – avhendingslova § 3-8.....</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>    Mangel – avhendingslova § 3-9 annet punktum.....</b>       | <b>8</b>  |
| <b>    Heving – avhendingslova § 4-13.....</b>                    | <b>10</b> |
| <b>    Restitusjonsoppgjøret.....</b>                             | <b>11</b> |
| <b>    Erstatning – avhendingslova § 4-14.....</b>                | <b>11</b> |
| <b>    Fradrag for bonytte .....</b>                              | <b>11</b> |
| <b>    Avsavsrente .....</b>                                      | <b>12</b> |
| <b>    Oppsummering av det økonomiske oppjøret .....</b>          | <b>12</b> |
| <b>    Sakskostnader .....</b>                                    | <b>12</b> |

## Saken gjelder

Saken gjelder krav om heving av et boligkjøp – subsidiært krav om prisavslag.

## Framstilling av saken

Tomannsboligen i Nattmålsvegen 19 ble bygget i 2008 av Einar Markussen og Eva Dølvik. Eiendommen er seksjonert i to deler. Seksjon 1, som har overetasjene, og seksjon 2, som ligger i underetasjen – og er den omstridte boligen i denne saken.

Markussen og Dølvik solgte seksjon 1 til Synnøve Olsen og Trine Lise Andersen i 2011. Seksjon 2 ble solgt til Henrik og Lill Jorid Norrie i 2012 (saksøkte i denne saken).

I 2014 gikk kjøper av seksjon 1 – Olsen/Andersen – til søksmål mot Dølvik og amtrust International underwriters ltd som følge av mangler ved eiendommen. Retten kom til at det forelå avvik ved taket, beslag, plassering av varmpumpe, kjølerom, takrenne, vinduer og følgeskader, begge badene, ventilasjonsanlegget og vannbåren varme i gulv. Dette utgjorde en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Olsen og Andersen fikk ett prisavslag på kr 400 000 etter dommen. Henrik Norrie – saksøkte – vitnet i denne saken.

På bakgrunn av denne tvisten inngikk saksøkte – eierne av seksjon 2 – et forlik med Dølvik/amtrust. Henrik Norrie har opplyst at de fikk ca. kr 120 000 i prisavslag.

I 2016 tok Olsen og Andersen på ny ut søksmål mot Dølvik som følge av en større vannskade. Også denne gangen inngikk saksøkte et forlik med Markussen/Dølvik. Norrie har opplyst at de denne gangen kun fikk et prisavslag på ca. kr 20 000.

I april 2018 kjøpte Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun – heretter saksøker/kjøper – seksjon 2 av tomannsboligen Nattmålvegen 19 av Henrik Norrie og Lill Jorunn Norrie – heretter også omtalt som saksøkte/selger sammen med Protector Forsikring ASA, med mindre annet er spesifisert. Prisen de betalte var kr 3 570 000.

I kjøpsavtalen tok selgeren forbehold om at boligen selger som den er. Videre tok kjøper forbehold om at kr 55 000 skulle tilbakeholdes på meglers konto til det var avklart hvem som eide disse.

Overtagelsesdato var 19. april 2018. Saksøker har opplyst om at de av ulike årsaker først begynte å flytte ordentlig inn i boligen sommeren 2018.

Den 13. august 2018 sendte saksøker en nøytral reklamasjon til saksøkte, der det blant annet ble reklamert på utvendig murpuss, sopp på silikon i dusjen, kloakklukt på badet og at vannbåren varme ikke fungerer.

Den 28. august ble det reklamert på ujevn legging av varmerør på bad, manglende fall på baderomsgulv, ikke-fungerende termostat, utvasking av fugemasse/svertesopp på myke fuger i dusj og manglende fuktsikring mellom bad og stue.

Den 11. september 2018 ble det reklamert på en lekkasje på soverommet.

Den 25. oktober 2018 reklamerte kjøper på at siporex-dekkelementene i taket på soverommet hadde sprekker og var knekt. Videre ble det reklamert på at beslag oppunder verandaen til annen etasje ikke var tett, og at det derfor rant vann ned til veggen til soverommet i seksjon 2.

Den 4. oktober 2019 ble det reklamert på at dekkelementene i taket ikke var lagt riktig, feil ved fugging av sprekke på fasade, manglende puss av overflate mot bakkenivå og at murvegger ikke er pusset innvendig og gipsplater er lagt direkte på murvegg.

Den 17. januar 2019 fremsatte saksøker krav om heving av kjøpet og erstatning, subsidiært prisavslag.

Den 20. januar 2020 ble det reklamert på sprekke i gulv i carport og sviktende drenering

Den 28. januar 2020 ble det tatt ut stevning. Den 2. mars 2020 ble tilsvar inngitt.

## Saksøkerens påstandsgrunnlag

Saksøker hevder at det foreligger mangler etter avhendingslova §§ 3-7, 3-8 og 3-9 annet punktum, og at dette gir grunnlag for heving, jf. avhendingslova § 4-13.

Det anføres at selger har holdt tilbake opplysninger i henhold til § 3-7, samt gitt uriktige opplysninger i henhold til § 3-8. De saksøkte har unnlatt å opplyse om relevante forhold ved eiendommen som de kjente eller måtte kjenne til. De har blant annet unnlatt å opplyse om at det har vært flere reklamasjonssaker/rettstvister knyttet til eiendommen i sin eiertid. De har heller ikke fremlagt relevante skaderapporter fra disse sakene i forbindelse med salget.

Det anføres videre at saksøker har krav på heving og erstatning etter avhendingslovens §§ 4-13 og 4-14 jf. §§ 4-5 og 7-1.

De saksøktes kontraktsmislighold utgjør et vesentlig avtalebrudd, og saksøkerne har rimelig grunn til å fri seg fra avtalen. Både utbedringsarbeidens omfang og kostnader, heft ved utbedring, risikoen ved bygningsmassen, kontrasten mellom markedsføring og boligens faktiske tilstand samt de saksøktes subjektive forhold, innebærer at et prisavslag ikke vil gjenopprette kontraktsbalansen og speile kontraktsbruddets alvorlighet. Det er derfor grunnlag for heving av kjøpekontrakten.

Som del av restitusjonsoppgjøret ved heving kreves restitusjon av kjøpsomkostninger, flyttekostnader, tapt verdistigning og nødvendige takstkostnader for å dokumentere manglene. I tillegg kreves de kostnader som er påløpt til utførte utbedringer dekket. Grunnet opplysningsmisligholdet blir de saksøkte ansvarlig for både direkte og indirekte tap jf. 4-14 jf. §§ 4-5 og 7-1.

Ved heving kreves erstatning for saksøkernes fulle økonomiske tap, jf. skl. § 4-1, herunder de poster som eventuelt ikke anses å være omfattet av restitusjonsoppgjøret.

Ved prisavslag kreves erstatning for kostnader til sakkyndig bistand som eventuelt ikke er dekket av prisavslaget.

Det bestrides at det skal gjøres bonyttefradrag slik de saksøkte hevder. Det har vært en enorm belastning å bo i boligen, noe som skal gjenspeiles i en slik vurdering.

Det bes om at retten foretar en skjønnsmessig vurdering av de erstatningspostene som åpner for skjønn.

Det kreves forsinkelsesrente fra én måned etter påkrav/heving ble varslet i tråd med forsinkelsesrenteloven. Datoen for fremsettelse av krav om var 17.01.2019.

Forsinkelsesrentekravet utgjør pr. 19.01.2021 kroner 605.751,-. Det kreves bankrente fra overtagelsen og frem til forsinkelsesrenten starter å løpe

### *Saksøkerens påstand*

#### Prinsipalt:

1. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å tilbakebetale til Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun kjøpesummen på NOK 3.570.000,-, med tillegg av lovens forsinkelsesrenter til betaling skjer, mot overføring av hjemmel til Gnr. 179 Bnr. 247 Snr. 2 i Tromsø kommune.
2. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale erstatning til Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun med et beløp beregnet etter rettens skjønn, med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer.

#### Subsidiært:

1. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale prisavslag og erstatning til Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun med et beløp fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra påkrav til betaling skjer.

#### I begge tilfeller:

1. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger.

## Saksøktes påstandsgrunnlag

Det bestrides at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Det erkjennes imidlertid at det foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9, 2. pkt.

Saken har i løpet av rettsprosessen, etterhvert som manglene har blitt bedre dokumentert, gått over fra å være en ordinær mangelssak, til å bli en utmålingssak. Stridens kjerne er hvorvidt saksøkerne har krav på heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13.

Denne side bestrider at det er grunnlag for heving. De avdekkede forhold lar seg enkelt utbedre, og utgjør ikke et vesentlig kontraktsbrudd. Selger har dessuten vært ukjent med de reklamerte forholdene. Videre er det tvilsomt om kjøperne kan levere tilbake eiendommen i den stand den var ved overtakelsen.

Det bemerkes at kjøper har bevisbyrden for sitt krav.

For det tilfelle at retten likevel skulle komme til at det er grunnlag for heving, gjøres gjeldende at det ikke er grunnlag for erstatning all den tid det ikke er årsakssammenheng mellom eventuell opplysningssvikt på selgers hånd og grunnlaget for hevingskravet.

Når det ikke er grunnlag for erstatning, er det kun partenes ytelser som skal reverseres – dvs. skjøte mot kjøpesum. Det er således ikke grunnlag for erstatning av verken omkostninger, tapt verdistigning, utlegg m.m.

På den annen side kreves fradrag for bofordel i perioden fra overtakelse og til selgersiden igjen overtar eiendommen. Et slikt fradrag vil nødvendigvis bli noe skjønnsmessig, men det vil anføres at det skal ligge på rundt 15 000 kr i måneden.

Fra denne side vil det anføres at den adekvate mangelsbeføyelsen i herværende sak er prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har kun krav på å få dekket merkostnader utover det forventbare, og kun det som faktisk utgjør et avvik. Videre har kjøper kun krav på å få dekket rimeligste, nødvendige utbedringskostnader, og det er sikker rett at det skal gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid.

Den endelige utmålingen overlates til rettens skjønn.

Det bestrides at det er grunnlag for erstatning, jf. avhl. § 4-14. Et ansvar basert på avhl. § 3-9, 2. pkt vil sjelden gi grunnlag for et erstatningsansvar.

Under enhver omstendighet er det ikke grunnlag for å få dekket takstkostnader. Kjøper har tegnet forsikring i HELP, som dekker denne type kostnader. HELP er ikke part i saken.

### *Saksøktes påstand*

1. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA frifinnes mot å betale et beløp etter rettens skjønn.
2. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA tilkjennes sakens omkostninger

## Rettens vurdering

### Innledning og konklusjon

Retten har kommet til at det er grunnlag for heving i denne saken, jf. avhendingsloven § 4-13. Dette vil begrunnes i det følgende.

Eiendommen er solgt «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9. Det foreligger likevel mangel dersom §§ 3-7 eller 3-8 er oppfylt, eller boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. § 3-9 annet punktum. Partene er for øvrig enige om at det foreligger en mangel etter § 3-9 annet punktum.

Ettersom partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, er det det springende punktet i saken om det er grunnlag for heving, jf. avhendingsloven § 4-13.

Retten vil likevel først behandle mangelsspørsmålet etter §§ 3-7 og 3-7 og omfanget av mangelen etter § 3-9 annet punktum, da dette har betydning for hevingspørsmålet.

Innledningsvis nevnes at overtagelsesdato var 19. april 2018. Dette er altså tidspunktet for risikoens overgang, jf. avhendingsloven § 2-4.

## Mangel – avhendingslova § 3-7

Retten går først inn på spørsmålet om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-7, som lyder:

«Eigedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt»

Benestad skriver det følgende om § 3-7 i kommentarutgaven til avhendingsloven på side 148:

«En særlig omstendighet selger plikter å opplyse om, er om han selv har reklamert overfor tidligere eier vedrørende mangler ved eiendommen. Det gjelder enten han fikk prisavslag eller erstatning, eller ikke. (...) Forutsetningen er at de faktiske forhold som har foranlediget mangelsbeføyelsene, ikke er blitt utbedret, se Borgarting lagmannsretts dom av 4. november 1996 (LB-1996-000570) og Bergsåker s. 196-197, men muligens annerledes Gulating lagmannsretts dom av 1. juni 2006 (LG-2005-131106).

Altså skal selger i utgangspunktet opplyse om reklamasjonssaker med mindre forholdene det gjelder er blitt utbedret.

Henrik Norrie har selv forklart at han hadde to reklamasjonssaker overfor Dølvik. Den første skal blant annet ha angått varmeanlegget og ventilasjonsanlegget, mens den andre skal ha angått vannskader. Begge sakene skal ha sprunget ut av at søksmål fra seksjon 1 mot Dølvik/Markussen, der Henrik Norrie selv vitnet. Videre er det på det rene at Norrie inngikk to forlik på denne bakgrunn.

Retten finner det bevist at varmeanlegget ikke er utbedret. Spaun har forklart at det ikke går an å regulere varmen i huset annet enn på og av – altså ikke i tråd med det man kan forvente av et slikt varmeanlegg. Retten fester lit til forklaringen. Altså skulle selger opplyst om reklamasjonssaken som gjaldt varmeanlegget

Heller ikke fuktskadene er tilstrekkelig utbedret. Saksøker har omfattende fuktskader på to av veggene på soverommet. Det ble dokumentert for retten på befaring. Hertil kommer at det fortsatt var igjen kr 55 000 fra forliket som saksøkte inngikk med tidligere selger, hvilket tilsier at de nødvendige utbedringene ikke ble foretatt. Selger skulle derfor opplyst om reklamasjonssaken som gjaldt vannskadene.

Hva gjelder ventilasjonsanlegget, kan ikke retten se at det er dokumentert at dette er utbedret. Når det er bevist at selger har reklamert over ventilasjonsanlegget, legger retten til grunn at det er selger som har bevisbyrden for at dette er utbedret, slik at opplysningsplikten ikke foreligger. Av denne grunn kan ikke retten legge til grunn at forholdet er utbedret, og selger skulle derfor opplyst om reklamasjonssaken som gjaldt ventilasjonsanlegget.

Videre finner retten det bevist at selger kjente til at det ikke var tilstrekkelig fall på badet, og at det kom kloakklukt fra sluket som følge av uttørking, ettersom dette var oppe i rettssaken mellom seksjon 1 og Dølvik, og dette er omstendigheter som man merker ved daglig bruk av badet. Etter rettens syn skulle selger opplyst om disse omstendighetene også.

Henrik Norrie har i retten forklart at kjøperne fikk informasjon om begge reklamasjonssakene. Dette skal de ha fått ved at han informerte megleren sin om det, og deretter skal megleren ha informert om dette. Saksøker hevder imidlertid at de ikke har fått noen slik opplysning.

Retten finner det svært usannsynlig at megleren skulle holdt tilbake opplysningene om reklamasjonssakene fra kjøper. Det er lite å vinne for megleren ved å gjøre dette, og risikoen er stor. Retten legger til grunn ut at informasjon om reklamasjonssakene ikke har tilflytt megler fra selger.

Videre forklarte Henrik Norrie i retten at kunnskapen om at seksjon 1 og 2 hadde en uenighet om kr 55 000 ga dem opplysning om de tidligere reklamasjonssakene – dette fordi disse pengene stammet fra forliket som følge av reklamasjonssakene mot tidligere eier. Slik det har blitt forklart for retten, var ikke kjøper klar over at disse pengene stammet fra et forlik etter en reklamasjonssak.

Benestad sier det følgende om opplysningsplikten etter § 3-7:

«Opplysningsplikten innebærer en aktivitetsplikt for selger. Han må sørge for at opplysningene blir gitt til kjøper. Det er ikke kjøpers plikt å oppsøke opplysningene. I RG 1999 s. 1598 (s. 1605) la lagmannsretten til grunn at det ikke var tilstrekkelig til å oppfylle opplysningsplikten at selger henviste kjøper til å kontakte en fagmann som hadde kunnskap om forholdet. Overlater selger til tredjeperson å gi opplysningene til kjøper, må selger sørge for at tredjepersonen aktivt meddeler kjøper opplysningene.

Dersom dette ikke skjer, er det selgers risiko. Borgarting lagmannsretts dom av 28. oktober 1999 (LB-1998-003412) er i samsvar med dette.»

I lys av dette er det rettens klare oppfatning at Norrie ikke har overholdt sin opplysningsplikt.

Riktignok har selger i egenerklæringen, når det kommer til fuktskadene, informert om at det «har vært en fuktskade i forbindelse med tak/ståldrager. Dette er blitt reparert av Monsen bygg.» Det er imidlertid reklamasjonssaken det skal opplyses om, hvilket tilsier at denne informasjonen ikke oppfyller opplysningsplikten etter § 3-7.

Oppsummert utgjør de ovennevnte forholdene omstendigheter som selger kjente til og kjøper hadde grunn til å regne med å få informasjon om.

Endelig er det et krav om at bruddet på opplysningsplikten har innvirket på avtalen. Dersom avtalen overhodet ikke ville blitt inngått, eller dersom den ville blitt inngått på andre vilkår, er innvirkningskravet oppfylt, jf. Rt-2003-612 («Arealviktdommen») avsnitt 38-44. Det avgjørende er om opplysningen generelt sett må antas egnet til å motivere kjøpet.

Spaun uttalte i sin forklaring at de ikke ville kjøpt huset dersom de hadde fått disse opplysningene. Kjøperne var ikke ute etter et oppussingsobjekt. Spaun var selv gravid på kjøpstidspunktet. Etter rettens syn dreier det seg forhold som påvirker hverdagen som beboer i huset i stor grad. Disse opplysningene ville i det minste påvirket pristilbudet til saksøker. Etter rettens syn er det derfor ikke tvil om at disse opplysningene hadde virket inn på avtalen.

Det foreligger derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-7

## **Mangel – avhendingslova § 3-8**

Neste spørsmål er om eiendommen har en mangel etter avhendingsloven § 3-8. Første ledd lyder:

«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»

Bestemmelsen oppstiller tre kumulative vilkår. jf. Ot.prp.nr.66 (1990–1991) s. 90. For det første må opplysningen være konkret. For det annet må den i en viss utstrekning være spesifisert. For det tredje må kjøper ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Endelig oppstiller også denne bestemmelsen et innvirkningskrav.

I denne saken har selger, i egenerklæringsskjemaet, krysset av for «nei» på spørsmål 15. Spørsmålet lyder: «Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter/ boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?». Dette til tross for at det fremkom under både Spaun og Norries partsforklaring at det ble utarbeidet en omfattende mengde rapporter i forbindelse med reklamasjonssakene som Norrie hadde hatt mot tidligere selger. Det foreligger dermed objektivt sett uriktig opplysning.

Fra saksøktes side er det anført at avkrysning i egenerklæringsskjemaet uansett må vurderes etter § 3-7, jf. LB-2001-995. Retten deler ikke oppfatningen om at dette må gjelde forbeholdsløst.

I LB-2001-995 var det i egenerklæringsskjemaet krysset ja på spørsmålet om dreneringen rundt huset fungerte tilfredsstillende. Retten siterer det relevante avsnittet fra dommen:

«Av skjemaet for selgers egenoppgave til forsikringsselskapet fremgår at selgeren bekrefter at opplysningene er «gitt etter beste skjønn», og at det kan få følger for retten til erstatning dersom det er gitt «bevisst gale, misvisende eller holdt tilbake relevante opplysninger om eiendommen». Etter lagmannsrettens oppfatning må egenoppgaven på denne bakgrunn forstås som en angivelse av selgers kunnskap om eiendommen. Selv om egenoppgaven ble fremlagt i forbindelse med kjøpet, kan den ikke tolkes slik at den er ment å gi noen konkret, objektiv beskrivelse av egenskaper ved eiendommen. Det

er for øvrig ingen opplysninger i saken som tilsier at Skjong / Bøe var kjent med mangler ved dreneringen eller indikasjoner på fuktskader i kjellerveggen – med unntak av saltutslaget som var nevnt i taksten. Dreneringen anses etter dette ikke å representere mangel»

Slik retten forstår saksøkte, skal lagmannsrettens uttalelse innebære at egenerklæringen aldri gir uriktige opplysninger om omstendigheter ved eiendommen, men derimot kun opplysninger om selgers kunnskap om eiendommen, med andre ord om vedkommendes subjektive oppfatning. Dermed skal det aldri kunne være mulig å gi uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet.

Retten er ikke enig i at dette skal gjelde forbeholdsløst. Dersom det finnes bevisst at selger bevisst gir uriktig opplysninger – altså at han kjenner til de faktiske forholdene, men opplyser om noe som står ikke harmonerer med dette – er det rent faktisk gitt uriktige opplysninger om selgers kunnskap om eiendommen, og denne uriktige opplysningen samsvarer ikke med eiendommen. Tilfellet vil klart omfattes av ordlyden i § 3-8.

Slik må også lagmannsrettens uttalelse forstås. Lagmannsrettens resonnement kommer i forlengelsen av første setning i det ovenfor siterte avsnittet, og der fremgår at det kan få følger for erstatningen å gi bevisst gale opplysninger om eiendommen.

Etter dette vil en bevisst uriktig opplysning om et konkret og spesifisert forhold som selger gir i egenerklæringen oppfylle vilkårene i § 3-8.

I denne saken har Henrik Norrie forklart i retten at han forstod spørsmål 15 slik at det ikke gjaldt de skaderapportene han selv hadde skaffet i forbindelse med de nevnte reklamasjonssakene. Dette fordi egenerklæringen allerede hadde spurt om det var noen skader relatert til fukt, og i og med at det var dette rapportene dreide seg om, mente han at spørsmålet 15 skulle forstås antitetisk til å gjelde det som ikke allerede var omtalt i egenerklæringsskjemaet.

Retten fester ikke lit til denne forklaringen. Ordlyden i spørsmål 15 legger ikke opp til en slik antitetisk forståelse. Ut ifra alminnelige betraktninger om hva en kjøper ønsker å vite om et potensielt eiendomskjøp, hvilket er et naturlig perspektiv for enhver selger som fyller ut egenerklæringen, er det vanskelig å ha forståelse for at spørsmål 15 skal forstås slik. Videre skal Norrie ha fått utarbeidet en omfattende mengde rapporter i forbindelse med sine egne reklamasjonssaker. Etter Spauns forklaring skal det ha vært utarbeidet i alt 13 rapporter. Det omfattende omfanget i seg selv gir selger en oppfordring til å opplyse om dette.

Den nødvendige følgen av rettens vurdering på dette punktet er at Norrie forstod hva spørsmålet gjaldt, men likevel bevisst ga en uriktig opplysning som ikke samsvarte med omstendigheter ved eiendommen. Videre dreier det seg om en konkret og spesifisert opplysning som kjøper må ha hatt grunn til å stole på.

Til slutt slås det fast at retten ikke er i tvil om at denne uriktige opplysningen har innvirket på avtalen.

Konklusjonen er derfor at det foreligger en mangel etter § 3-8.

## **Mangel – avhendingslova § 3-9 annet punktum**

Partene er enige om at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne kunne forvente, og at det derfor foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Saksøktensiden har erkjent at det foreligger en mangel på dette grunnlaget basert på kostnadene knyttet til utbedring av fasaden på boligen (utvendig puss og overganger). Utbedringskostnadene til dette arbeidet har kommet på kr 296 063.

Retten vil i det videre behandle øvrige anførte avvik – da dette vil ha betydning for hevingsspørsmålet.

I denne saken er det en rekke avvik ved boligen som har blitt rettet opp eller må rettes opp: avvik og skader i dekkelementene som sitter i taket, vannansamling mellom taktekking, ikke-regulerbart vannbårent varmeanlegg, avvik ved våtrommene, lekkasjeskade på soverom, sprekk carport og avvik knyttet til drenering.

Saksøker har fått Ragnar Solstad til å vurdere utbedringskostnadene knyttet til taktekking. Ny taktekking av hele taket kommer på kr 224 285 inkludert mva. Saksøker har imidlertid anført at det ikke er dokumentert at det er nødvendig å skifte hele taktekkingen, og at utbedringskostnaden skal fordeles i henhold til sameiebrøken med seksjon 1, dvs. slik at seksjon 2 skal dekke 135/402 av kostnadene. Ut ifra Solstads rapport fremstår det



som overveiende sannsynlig at det må utføres ny takteking – og at dette totalt vil komme på kr 224 285. Med utgangspunkt i en brøk på 135/402 utgjør saksøkers kostnad knyttet til dette kr 75 320.

Saksøker har fått et prisanslag på kr 7500 inkl. mva. for utbedring av varmereguleringen. Saksøkte har fått inn prisanslag på kr 3750 – under forutsetning av det luftes jevnlig. Basert på de sakkyndiges forklaring på befaring, legges saksøkers prisanslag til grunn. Saksøker har fått et prisanslag på kr 386 750 inkl. mva. for å utbedre bad og baderom.

Dette inkluderer blant annet å legge varmekablene på nytt og utbedre fall til alle sluker. Det er forklart for retten at kloakklukten som kommer fra sluket skyldes at varmekablene er lagt for tett på sluket, slik at dette tørker ut. For øvrig har retten fått dokumentert at varmekablene er lagt nokså vilkårlig på badet. Saksøkte har på sin side anslått at det kun er nødvendig å bytte ut silikonfuger og utbedre terskelen – dette vil komme på kr 8438 inkl. mva. Etter det retten fikk forklart av sakkyndige vitner Solstad og Albrigtsen vil ikke saksøktes utbedringsforslag være adekvat. Retten fester lit til deres forklaring, og legger til grunn at utbedringskostnaden vil være på kr 386 750.

Lekkasjer på soverommet har Solstad – på saksøkers vegne – anslått at kan utbedres til kr 91 250 inkl. mva. Hugo Elverland – på saksøktes vegne – har anslått at det kan utbedres til kr 67 500 inkl. mva. Ut ifra de forklaringene de sakkyndige ga retten under befaringen, legger retten til grunn tilbudet fra Solstad til kr 91 250 inkl. mva.

Utbedring av fuktskader på vegg i stue og soverom har Solstad anslått til kr 106 863 inkl. mva. Saksøkte har på sin side anført at dette anslaget bare bygger på en antagelse om fukt, og at det ikke er dokumentasjon på fukt i vegger i stue og de andre soverommene. Retten legger til grunn at de nevnte avvikene foreligger. Det er forklart for retten at seksjon 1 – i etasjen over – har hatt disse fuktskadene, og seksjon 2 er bygget over samme lest av samme personer. Dermed er det overveiende sannsynlig at samme problemer knyttet til fukt foreligger i underetasjen – seksjon 2 – også.

Sprekk i carporten har blitt anslått til kr 15 000 inkl. mva. av Troms Takst, og til kr 1825 per kvadratmeter av Salt Entreprenør. Retten antar at det går mer eller mindre ut på ett hvilket av tilbudene man faller ned på.

Når det kommer til dekkelementene, så er disse delvis lagt feil vei. Dette forhindret blant annet sammenstøping av dekkelementene, hvilket igjen medfører at dersom et av dekkelementene blir skadet, kan det falle ned. Videre ble det dokumentert på befaring at det var skader på flere dekkelementer. Retten fikk imidlertid bare fremvist dekkelementene som satt i en del av taket på soverommet, ettersom ikke takhimlingen var fjernet på hele soverommet. Retten ble også vist skadete dekkelementer på det tekniske rommet. Videre ble det dokumentert at armeringsjernet som holder dekkelementene på plass har rustet fra 10 mm til 5 mm som følge av fuktskadene på soverommet.

Det ble forklart for retten at selve dekkelementene ikke var så dyre i seg selv. Imidlertid er det en stor usikkerhet knyttet til omfanget av avvikene ved dekkelementene. Retten har bare blitt forevist ca. 1/3 av dekkelementene på ett soverom og samtlige på teknisk rom, og her var det betydelige skader og avvik. Retten finner det høyst sannsynlig at det vil avdekkes flere avvik ved dekkelementene dersom man hadde satt i gang et mer omfattende arbeid med å avdekke samtlige potensielle avvik i dekkelementene. Retten fikk imidlertid forklart av sakkyndig vitne Albrigtsen at avdekking av samtlige dekkelementer og fuktskader og utbedring av disse ville komme på 1 MNOK. For at man skal være sikker på at dekkelementene er i henhold til det kjøper kunne forvente, ville man altså pådratt seg betydelig utgifter. Dette er beløp som kjøper forklarer at de ikke har til å bruke på å avdekke avvikene.

Av Solstads notat fremgår det at ubeskyttet gassbetong står ned i grunnen i en «fordypning» under inngangen til boligen. Det er ikke tegn til avrenning eller drenering. På befaring ble retten vist og forklart nærmere om disse forholdene. Det ble forklart at det ikke er noen isolerende barriere mellom betong og grunnen. Dette medfører at fukt enkelt trenger inn. Det er ikke dokumentert noen utbedringskostnad for dette, men retten legger til grunn at forholdet – sammen med de ovennevnte forhold – klart er å anse som en mangel.

Ved å summere opp alle de ovennevnte utgiftene har det påløpt, og vil påløpe, kr 829 781 inkl. mva. Dette er selvsagt et usikkert tall, i og med at brorparten av det er basert på pristilbud, men det gir likevel en pekepinn. I dette beløpet er ikke utbedring av dreneringsproblemet tatt med. Heller ikke kostnader knyttet til å avdekke og utbedre avvik ved samtlige dekkelementer og alle potensielle fuktskader på huset, men dette ble anslått til å komme på 1 MNOK av Albrigtsen.

## Heving – avhendingslova § 4-13

Etter avhendingsloven § 4-13 første ledd kan kjøperen heve avtalen dersom «mangelen inneber eit vesentlig avtalebrot».

Vesentlighetskravet for heving er ikke sammenfallende med vurderingen etter § 3-9. Det skal betydelig mer til å for å heve et kjøp enn for å konstatere en mangel.

Det skal 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. I rettspraksis er normen gjerne formulert som et spørsmål om mangelen gir kjøper en rimelig grunn til å si seg fri fra avtalen. Dette vil blant annet bero på om andre misligholdsbeføyelser vil være tilstrekkelige.

Utgangspunktet og det sentrale momentet i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse, jf. blant annet Rt-2010-710.

I denne saken er utbedringskostnadene på kr 829 781. Det vil si omkring 23 % av kjøpesummen på 3 570 000. I Benestads lovkommentar på side 295 vises det til lagmannsrettspraksis der heving har blitt tatt til følge der utbedringskostnader har kommet på mellom 12-30% av kjøpesummen. Ut i fra et slikt perspektiv taler utbedringskostnader på 23 % for at heving er riktig i denne saken.

Til dette synspunktet kommer at utbedringskostnader på 23 % ikke tar opp i seg drenering samt avdekking og utbedring av fukt i vegger og skader på dekkelementer. Etter Albrigtsen forklaring vil sistnevnte forhold alene utgjøre 1 MNOK. Dette taler med tyngde for at kjøperen har rimelig grunn til å si seg løs fra kontrakten.

I prospektet fremkommer det at boligen har gjennomgående god standard og at det dreier seg om en moderne bolig med påkostede tekniske anlegg. For øvrig er boligen fra 2008. Kjøper vil ut ifra prospektet kunne forvente en bolig av nokså høy standard. Sett i sammenheng med det omfattende omfanget av avvik som er avdekket, synes det å foreligge en betydelig differanse mellom det som ble lovet og det kjøper har fått.

Videre må det ses hen til usikkerhetsmoment. Prosessen så langt i saken har vært at saksøker avdekker nye avvik hver gang de skal utbedre de avvikene som er oppdaget. Det er all grunn til å tro at det vil avdekkes flere mangler dersom de går i gang med arbeidet med å undersøke dekkelementer, fukt i veggene og drenering. Til dette kommer at det er opplyst for retten at opprinnelig eier av huset har gjort mye av arbeidet på huset selv, og han var ikke fagmann – han var tanntekniker. Videre viser spennene i prisanslag at det er betydelig usikkerhet knyttet til hva det vil koste å utbedre avvikene. Det hefter i det hele tatt stor usikkerhet knyttet til hvor mange avvik det rent faktisk foreligger ved eiendommen, og hvor mye det vil koste å utbedre disse

Den store graden av usikkerhet tilsier at prisavslag ikke er en adekvat misligholdsbeføyelse – dette fordi det er overveiende sannsynlig at et prisavslag utmålt i dag ikke vil sette huset i kontraktsmessig stand.

Videre vil ikke et prisavslag avhjelpe saksøker økonomisk. Det skal gjøres fradrag for standardheving ved prisavslag. Saksøker vil etter endelig utmåling av prisavslag ikke ha økonomi til å sette boligen i stand.

Ytterligere til inntekt for heving kommer det forhold at selger kan klandres for å gi mangelfulle og oppriktige opplysninger, jf. Rt-1998-1510. Retten legger til grunn at saksøkte kan bebreides i stor grad for opplysningssvikten.

Videre legger retten til grunn at saksøker må flytte ut en lengre periode for å avdekke alle manglene i huset. Forholdet taler for heving.

Det vises også til at Mads Nilsen har fått atrieflimmer og var sykemeldt som følge av den psykiske belastningen problemer knyttet til huskjøpet har medført.

Etter en helhetsvurdering er retten derfor ikke i tvil om at det er grunnlag for heving i denne saken. Avgjørende for dette er kostnadene ved å utbedre de påviste avvikene, den store kostnaden knyttet til avdekking av samtlige potensielle mangler, den store usikkerheten knyttet til boligens faktiske tilstand, det forhold at prisavslag ikke vil være en adekvat misligholdsbeføyelse og at saksøkte kan bebreides for opplysningssvikt.

Det foreligger vesentlig kontraktsbrudd, jf. avhendingsloven § 4-13. Prisavslag blir derfor ikke aktuelt.

## Restitusjonsoppgjøret

Hevningsoppgjøret skjer ved at hver av partene får «tilbake det som er ytt», jf. avhendingsloven § 4-4 annet ledd, som etter § 4-13 tredje ledd også gjelder ved mangler. Leilighetene skal tilbakeskjøtes til selger. Kjøperne skal ha tilbakebetalt kjøpesummen med tillegg av forsinkelsesrente fra en måned etter hevingserklæringen ble fremmet overfor selger, dvs. 30 dager etter 17. januar 2019 – altså 17. februar 2019, jf. avhl. § 7-3.

Saksøkte har anført at det ikke kan gis forsinkelsesrente samtidig som det gis erstatning for tapt verdistigning. Retten er ikke enig i det. Det dreier seg om to ulike krav med to dels ulike begrunnelser. Erstatning for tapt verdistigning skal sette kjøper i stand til å kjøpe en tilsvarende, men mangelfri bolig i dag – og må da hensynta prisstigningen i boligmarkedet. Formålet med forsinkelsesrenter er i tillegg til inflasjonselementet også pønt. Det er likevel antatt at det skal skje en viss samordning ved at det gjøres fradrag for inflasjonselementet i erstatningskravet for tapt verdistigning, jf. LB-2014-169262 [kan vel være LB-2014-169626, Lovdatas anm.]. Det vil derfor trekkes fra 2 % av verdistigningskravet under.

## Erstatning – avhendingslova § 4-14

Kjøper kan kreve omkostningene på kr 100 404 dekket etter avhendingsloven § 4-14.

Videre kan flytteutgifter dekkes etter § 4-14. Retten legger til grunn at kr 30 000 er en rimelig sum.

Det skal også tilstås erstatning for tapt verdistigning. Det er det adgang til, jf. blant annet LG-2010-15474. Saksøker har fremlagt meglers verdivurdering som viser at leiligheten skulle hatt en verdistigning på kr 560 000. Saksøkte har bestridt beløpet, men har ikke fremlagt noen motbevis rundt dette. Retten finner beløpet tilstrekkelig begrunnet. Det skal imidlertid gjøres et fradrag på 2 %, dvs. kr. 11 000, jf. ovenfor. Kr 549 000 tilkjennes etter dette som erstatning for tapt verdistigning.

Videre skal det tilstås erstatning for kostnadene som er betalt for utbedring av bygget allerede. Saksøker har krevd kr 301 054. Imidlertid er ikke fakturaer for Beca, VVS eller Berntsen Byggservice dokumentert. Dermed blir beløpet kr 296 063 for arbeidet knyttet til fasaden til seksjon 2.

Endelig skal utgifter til sakkyndige takstrapper dekkes. Det er lagt fram fakturaer for kr 76 624. Fra saksøktens side er det imidlertid anført at det ikke er grunnlag for å dekke takstrapper som dekkes av Help Forsikring. Det vises til at tre av fakturaene fra Troms Takst er stilet til Help Forsikring AS. Totalt er det tale om kr 65 755. Disse fakturaene kan ikke retten se at saksøker har godtgjort at de har betalt for. Derfor må disse komme til fradrag. Etter dette har saksøker krav på å få erstattet kr 10 869 til sakkyndige.

Saksøker skal tilstås forsinkelsesrente for samtlige av disse erstatningspostene – bortsett fra tapt verdistigning. Forsinkelsesrenten regnes fra 17. februar 2019 – som er 30 dager etter at hevingsbegjæring ble fremsatt. I denne forbindelse ble det også gjort gjeldende at kjøpers direkte og indirekte tap ville bli krevd erstattet. Retten oppfatter dette som et tilstrekkelig påkrav, jf. Bergsåker, Pengekravsrett, 4. utgave side 177.

## Fradrag for bonytte

Videre blir det et spørsmål om det skal gjøres fradrag for bonytte som saksøker har hatt i tiden fra de kjøpte eiendommen frem til tilbakelevering.

Utgangspunktet er at det skal gjøres fradrag for bonytte, jf. alminnelige berikelsesbetraktninger og analogi fra kjøpsloven § 65 første ledd.

Fra saksøktens side har det blitt anført at det skal gjøres fradrag for kr 15 000 i måneden for hele perioden. Det vil si kr 15 000 á 37 måneder, totalt kr 555 000.

Det må imidlertid tas hensyn til den påkjennning, ulempe og arbeid som kontraktsbruddet har medført. Hovedsoverommet som småbarnsforeldrene Spaun og Nilsen skulle bruke har i lengre tid vært ubeboelig grunnet fuktskader i veggene og skader i dekkelementene i taket. Under befaring fremstod det for retten som risikabelt å oppholde seg inne på soverommet grunnet faren for at hele eller deler av dekkelementene skulle falle ned. Videre fremstod badet svært utfordrende å bruke ettersom det ikke er tilstrekkelig fall på badet og det lukter kloakk. Endelig vises det til det kontinuerlige arbeidet saksøkte har hatt med utbedre fasaden og avdekke nye avvik hele perioden de har bodd der. I den forbindelse vises til at Nilsen fikk atrieflimmer og var sykemeldt

som følge av den psykiske belastningen problemer knyttet til huskjøpet har medført. Retten finner det ikke sannsynliggjort at saksøker har hatt slik nytte av å bo der at det skal gjøres bonyttefradrag.

## Avsavnrente

Saksøker har krevd avsavnrente på 2 % for perioden fra overtagelse til forsinkelsesrentene begynte å løpe, dvs. fra 19. april 2018 til 17. februar 2019.

Hvorvidt avsavnrenter skal tilstås beror på en samlet vurdering basert på rimelighetsbetraktninger, jf. Rt-2014-501.

I denne saken er saksøkte tilstått kreditt fra saksøker som følge av vesentlig mislighold av kontrakt. Saksøkte skulle altså ikke sittet på kreditten som de har sittet på dersom saksøker var kjent med boligens stand. Forholdet taler for at avsavnrente skal tilkjennes.

Videre kan saksøkte bebreides for å ha blitt sittende med denne utilsiktede kreditten. Det er funnet bevist at Norrie bevisst har gitt uriktige opplysninger om eiendommen samt gitt manglende opplysninger om eiendommen. Dette blir avgjørende for at det er rimelig at renter tilstås for den aktuelle perioden.

Det skal gis avsavnrente på 2 % for perioden fra 19. april 2018 til 17. februar 2019.

Det gis imidlertid bare avsavnrente på 2 % for kjøpesummen på kr 3 750 000 og omkostninger på kr 100 404.

## Oppsummering av det økonomiske oppgjøret

Saksøkte plikter å tilbakebetale kjøpesummen på kr 3 570 000. Det betales forsinkelsesrenter på dette beløpet fra 17. februar 2019. Saksøkte skal erstatte omkostninger på kr 100 404, Det betales avsavnrente på 2 % for disse to postene for perioden 19. april 2018 til 17. februar 2019.

Saksøkte skal erstatte flytteutgifter på kr 30 000 kostnader til utbedring av fasade på kr 230 308 og kostnader til sakkyndige på kr 10 869. Forsinkelsesrenter påløper på disse postene fra 17. februar 2019.

Saksøkte erstatter taptverdistigning på kr 549 000.

## Sakskostnader

Saksøker har vunnet saken og har krav på erstatning for nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første og annet ledd, jf. § 20-5.

Advokat Venås har fremlagt kostnadsoppgave på kr 490 839, inkludert kostnader til sakkyndig vitne Albrigtsen, samt reiseutgifter i forbindelse med hovedforhandling.

Det er fra de saksøktes side anført at sakskostnadskravet er for høyt. Det vises til at det er pådratt et uforholdsmessig høyt antall timer frem til stevning og hovedforhandling.

Saksøkers advokater har pådratt totalt 139 timer frem til hovedforhandling. Til sammenligning har saksøktes advokat pådratt 44 timer frem til hovedforhandling. Retten leser imidlertid prosesskrivene som er inngitt i saken slik at det i hovedsak er saksøker som har stått for sakens opplysning. Det er derfor ikke urimelig at saksøkersiden har pådratt flest timer.

Imidlertid er det pådratt 21 timer på advokat Nilsen etter inngivelse av stevning. Nilsen førte ikke saken i retten. Deretter er det pådratt 91 timer av Venås, som endte opp med å føre saken for retten. Saksøkte skal ikke måtte betale for advokatbyttet. Derfor trekkes de 21 timene som Nilsen pådro etter inngivelse av stevning. Dermed kommer det totale salæret på kr 400 000 inkl. mva. Medberegnet reiseutgifter og vitnegodtgjørelse blir det totalt kr 425 214 som kan kreves erstattet. I tillegg kommer rettsgebyr.

Retten legger til grunn at disse kostnadene har vært nødvendige, jf. § 20-5.

\*\*\*\*\*

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

*DOMSSLUTNING*

- 1. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å tilbakebetale til Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun kjøpesummen på kr 3 570 000, med tillegg av lovens forsinkelsesrenter til betaling skjer, mot overføring av hjemmel til Gnr. 179 Bnr. 247 Snr. 2 i Tromsø kommune. Det skal også betales avsavnsrente på 2 % for perioden 19. april 2018 til 17. februar 2019.*
- 2. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale erstatning på kr 100 404 for omkostninger til Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun, med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer. Det skal også betales avsavnsrente på 2 % for perioden 19. april 2018 til 17. februar 2019.*
- 3. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale erstatning på kr 271 177 for flytteutgifter, fasadeutbedring og sakkyndige til Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun, med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer.*
- 4. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale erstatning for tapt verdistigning på kr 549 000 til Mads Nilsen og Trude Murberg Spaun.*
- 5. Henrik Norrie, Lill Jorunn Norrie og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale sakskostnader på kr 425 214, med tillegg av rettsgebyr.*