

Borgarting lagmannsrett  
Via aktørportalen

**ANKETILSVAR****TIL****HØYESTERETT**

Lysaker, 30.05.2024

**Borgarting lagmannsrett sak nr.: 23-170557ASD-BORG/02**

- Ankende part: 1.** Louise Irtelius  
Jan Henrik Høilund  
Bregneveien 21B, 0875 Oslo
- Prosessfullmektig:** Advokat Andreas Langeland  
Advokatfirmaet SGB AS  
Postboks 2004 Vika, 0125 Oslo
- Ankemotpart: 1.** Erik Hartvig-Larsen  
Theodor Løpvstads vei 20, 0286 Oslo
- 2.** Marianne Wellén  
Skådalsveien 22 F, 0781 Oslo
- 3.** Annette Alestrøm  
Apalveien 53, 0371 Oslo
- 4.** Max Hartvig-Larsen  
Dops gate 6, 0177 Oslo
- 5.** HDI Global Specialty SE  
Sverige filial Box 22085, 104 22 Stockholm, Sverige
- 6.** SCOR Europe SE  
5 avenue Klèber, Paris 75116, Frankrike
- 7.** Newline Europe Versicherung AG  
Schanzenstrasse 28A, 51063 Köln, Tyskland
- Prosessfullmektig:** Advokat Martin Nymo  
Claims Link  
Postboks 324, 1326 LYSAKER
- Saken gjelder:** Anke over Borgarting lagmannsretts dom 23-170557ASD-BORG/02 med krav om prisavslag etter kjøp av fast eiendom.

\*\*\*

## 1. INNLEDNING

Det vises til ankeerklæring av 14.05.2024 over Borgarting lagmannsretts dom av 17.04.2024. De ankende parter har anket over dommen i sin helhet, med unntak av et rekkverk. Ankemotparten mener at lagmannsrettens dom bygger på korrekt rettsanvendelse og bevisbedømmelse, og slutter seg til dommens premisser. Denne side vil nedlegge påstand om at anken forkastes og at ankemotparten tilkjennes sakens kostnader for Høyesterett. Ankemotparten mener videre at anken ikke skal tillates fremmet, jf. tvl. § 30-4.

## 2. HVA SAKEN GJELDER

Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av den brukte eneboligen Bregnevegen 21B i Oslo. På kjøpstidspunktet var eiendommen 34 år. Det var ikke gjort oppgraderinger i selgers eiertid. Kjøpekontrakten ble inngått 26.03.2022, altså etter ikrafttreddelsen av lovendringene i Avhendingslova (avhl.).

For ting- og lagmannsrett har hovedtyngden vært om et 34 år gammelt bad med lekkasje, takvindu med lekkasje, sviktende drenering og et opplyst forskriftstridig rekkverk utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. De nevnte forholdene var alle gitt tilstandsgrad 2, som i henhold til tilstandsrapporten innebærer et «vesentlig avvik».

I relasjon til spørsmålet av om eiendommen har mangler, har det vært reist problemstillinger tilknyttet tilstandsrapportens betydning. Det første spørsmålet er om tilstandsrapporten har mer enn «ubetydelige» avvik fra forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850) § 1-5 andre ledd. Hvis tilstandsrapporten har mer enn «ubetydelige» avvik – blir spørsmålet hvilken konsekvens avviket medfører for kjøpers undersøkelsesplikt knyttet til informasjonen gitt i tilstandsrapporten. Dette etter avhl. § 3-10 første ledd og den påfølgende mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2. Tilknyttet sistnevnte spørsmål har de ankende parter anført at det skal ses bort fra tilstandsrapporten i mangelsvurderingen. Til slutt har det vært reist spørsmål om tilstandsgrader og bruk av levetid er å anse som alminnelige forbehold uten virkning, jf. avhl. § 3-9 andre ledd.

Både ting- og lagmannsrett konkluderte med at eiendommen ikke hadde mangler, at tilstandsrapporten ikke hadde mer enn «ubetydelige» avvik fra forskrift til avhendingslova og at tilstandsrapporten uansett får virkning for mangelsvurderingen. Lagmannsrettens dom var enstemmig. Ankemotparten mener at lagmannsrettens dom er rettslig og faktisk riktig. Denne side vil utdype sitt syn under punkt 4.

## 3. SAKENS FAKTISKE SIDE

Sakens faktiske side fremgår av lagmannsrettens dom side 2-4.

## 4. ANKEMOTPARTENS SYN PÅ ANKEGRUNNENE

### 4.1. Eiendommen har ikke mangler

#### 4.1.1. Det rettslige utgangspunktene for mangelsvurderingen

Ankemotparten mener lagmannsretten har tatt et korrekt rettslig utgangspunkt for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2. Dette synes ikke bestridt av de ankende parter og det vises til lagmannsrettens dom s. 7 og 8.

#### 4.1.2. Lagmannsretten vurdering av tilstandsrapporten er korrekt

De ankende parter har anført at lagmannsretten har tolket ordlyden «ubetydelig sett hen til mangelens art og omfang» etter forskrift til avhendingslova § 1-5 andre ledd feil. Denne side er uenig og viser til lagmannsrettens begrunnelse på side 9 og 10 i dommen.

De ankede parter har anført at ordlyden «ubetydelig» må ses i sammenheng med egenandelsregelen etter avhl. § 3-1 (4). Det foreligger imidlertid ikke grunnlag i ordlyden etter forskriftens § 1-5 annet punktum for å oppstille en slik sammenheng. Bestemmelsen i § 1-5 relaterer seg til kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10 første ledd annet punktum. Egenandelsregelen aktualiseres først etter at det er konstatert mangel.

Lagmannsrettens rettanvendelse er korrekt på dette punktet.

#### 4.1.3. Det skal ikke ses bort fra tilstandsrapporten ved mangelsvurderingen

De ankende parter har anført at brudd på forskrift til avhendingslova medfører at det skal ses bort fra informasjonen gitt i tilstandsrapporten i mangelsvurderingen. Ankemotparten anfører at det ikke er grunnlag i rettskildene for denne anførselen. Det anføres derfor at det ikke skal ses bort fra tilstandsrapporten ved mangelsvurderingen.

Ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd gir ikke støtte for kjøpers syn. Bestemmelsen har slikt innhold:

*«Kjøperen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått.*

*Kjøperen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i.*

*Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha **verknad som nemnt i andre punktum**, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innholdet i rapportane.», min utheving og oppdeling av ledd.*

Ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd første punktum tilsier at kjøper ikke kan gjøre gjeldende forhold han/hun kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Hvis kjøper har lest tilstandsrapporten før salg, som i vår sak, så kjenner kjøper til innholdet av rapporten. Ordlyden i første punktum gjelder uavhengig av om tilstandsrapporten oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Bestemmelsen i første punktum står på egne ben og ordlyden taler for at innholdet i tilstandsrapporten består. Det er ikke grunnlag for å tolke første punktum bort eller innskrenkende, slik de ankende parter anfører vil medføre.

Ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, utvider/presiserer regelen i første punktum. Virkningen av andre punktum er at kjøper skal anses kjent med forhold som fremgår tydelig av en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter. Dette selv om kjøper ikke har lest dokumentene før avtalen ble inngått. Ordlyden tilsier at hvis opplysningene fremgår tydelig av en tilstandsrapport eller andre salgsdokument, så skal det fingeres kunnskap hos kjøper, dersom kjøper ikke var kjent med

innholdet av dokumentene før avtalen ble inngått. Bestemmelsen er en utvidelse/presisering av kjøpers undersøkelsesplikt.

Etter ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd tredje punktum kan departementet i forskrift gi retningslinjer for hvilke krav som må være innfridde for at en tilstandsrapport «skal ha verknad som nemnt i andre punktum». Kravene til tilstandsrapporten relaterer seg til virkningen i andre punktum, altså at kjøper skal anses kjent med forhold som fremgår tydelig av en tilstandsrapport eller andre salgsdokument. Virkningen relaterer seg ikke til at tilstandsrapporten skal fjernes fra kjøpers bevissthet, slik de ankende parter anfører.

Etter forskrift til avhendingslova § 1-5 annet ledd relaterer også «virkningen» seg til avhl. § 3-10 første ledd annet punktum. Forskriftens § 1-5 annet punktum har slik ordlyd:

*«Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den **få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum** dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang», min utheving.*

Ordlyden i forskriftens § 1-5 annet ledd begrenser ikke avhl. § 3-10 første ledd første punktum. At tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova, får derav kun virkning for kjøpers utvidede/presiserte undersøkelsesplikt etter avhl. § 3-10 første ledd annet punktum.

Kort oppsummert gir verken ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd eller forskriften til avhl. § 1-5 grunnlag for å fjerne informasjon som kjøperen har fått før avtalen ble inngått. Ordlyden tilsier at det ikke skal ses bort fra tilstandsrapporten i mangelsvurderingen.

Videre har de ankende parter vist til i Prop. 44 L (2018-2019) side 72 til støtte for sitt syn. De ankede parter har knyttet virkningen av en «ikke-godkjent» tilstandsrapport til selve tilstandsrapporten og ikke virkningen som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd annet punktum. Forarbeidene må leses i sammenheng og ikke isolert. Av de nevnte forarbeidene fremgår det blant annet:

*«Hjemmelen er utformet slik at departementet kan gi forskrifter om hvilke krav som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal ha **virkning etter § 3-10 andre punktum**. Dersom det er fastsatt forskriftskrav til tilstandsrapporter og de bygningsstryktere, får rapportene altså bare virkning for selgerens mangelsansvar hvis rapportene tilfredsstillende oppfyller kravene. Med andre ord vil kjøperen anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften»*

Forarbeidene til lovendringen relaterer seg til virkningen av avhl. § 3-10 første ledd annet punktum. Altså at kjøper skal anses kjent med forhold som går tydelig frem av en tilstandsrapport eller andre salgsdokument. Hvis kjøper ikke kjenner til forholdet før avtalen ble inngått, skal han fortsatt være aktsomt uvitende om forholdet, dersom tilstandsrapporten har mer enn ubetydelige avvik fra forskrift til avhendingslova. Forarbeidsuttalelsene kan derimot ikke tas til inntekt for å se bort fra- eller å tolke avhl. § 3-10 første ledd, første punktum innskrenkende.

Forarbeidene tilsier ikke at det skal ses bort fra tilstandsrapporten i mangelsvurderingen.

*Systemhensyn og reelle hensyn* trekker også i retning av at det ikke kan ses bort fra opplysningene gitt i tilstandsrapporten. Det vises til at ordlyden i avhl. § 3-1, jf. § 3-2 legger opp til en vurdering av om kontraktsgjenstanden samsvarer med avtalen. Avtalen står også sentralt i utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12, ettersom prisavslaget skal gjenopprette balansen i avtalen. Tilstandsrapporten er en del av avtalen. Hvis informasjonen kjøper og interessenter har innrettet seg etter fjernes etter overtakelse, vil kjøper tjene på skaden. Dette illustreres blant annet av kravet tilknyttet rekkverket, hvor kjøper krevde for et nytt forskriftsmessig rekkverk. Dette til tross for at de fikk opplyst at rekkverket var for lavt etter dagens forskriftskrav. At kjøper ikke skal tjene på skaden fremgår blant annet av HR-2016-901-A, HR-2017-515-A og HR-2023-2415-A.

Etter dette er det ikke grunnlag for å fjerne opplysningene gitt i en «ikke-godkjent» tilstandsrapport ved mangelsvurderingen. Lagmannsrettens dom er korrekt.

#### **4.2. Den konkrete bevisvurderingen/subsumsjonen er korrekt**

Etter ankemotpartens syn er lagmannsrettens bevisvurdering og subsumsjon korrekt. Hva gjelder takvinduet mener de ankende parter at en iboende svakhet i takvinduet ikke ble omtalt i tilstandsrapporten. Denne side er uenig og viser til at takvinduet var 34 år ved overtakelse og gitt et «*vesentlig avvik*» med merkingen tilstandsgrad 2. Lekkasjen fra takvinduet oppstod etter overtakelse (risikoens overgang), da kjøper påbegynte reovering av eiendommen. Følgelig ville ikke lekkasjen fra takvinduet vært oppdaget, selv om takstmann hadde inspisert takvinduet med stige. Lagmannsrettens vurdering av forskrift til avhendingslova § 1-5 og takvinduet er riktig.

Videre mener ankemotparten at opplysningene om våtrom og drenering, samt takstmannens undersøkelser etter forskrift til avhendingslova er korrekt. Uenigheten mellom partene relaterer seg til om takstmannen skulle tatt hull i tilstøtende rom til våtrommet og i rom under terreng for å undersøke for skader. Kravene til de aktuelle undersøkelsene fremgår av forskrift til avhendingslova §§ 2-2 og 2-15. Etter bestemmelsene kan hulltaking «*unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre*». Ordlyden «*praktisk mulig*» har en side til takstmannens skjønn, og ankemotparten viser til lagmannsrettens vurdering av takstmannens forklaring på s. 24-25 i dommen. Videre vises det til lagmannsrettens begrunnelse hva gjelder takstmannens undersøkelser. Ankemotparten syn er at takstmann har oppfylt kravene til undersøkelser i forskrift til avhendingslova §§ 2-2 og 2-15.

Hvorvidt det var praktisk mulig å bore hull og om takstmannen har oppfylt de øvrige kravene i forskriften til undersøkelser, vil også bero på en bevisvurdering som allerede er gjort av ting- og lagmannsrett.

Etter dette foreligger det ikke brudd på forskrift til avhendingslova og eiendommen har ikke mangler etter avhl. § 3-2.

## 5. TVISTELOVEN § 30-4

Etter ankemotpartens syn er lagmannsrettens dom riktig. Spørsmålet om det foreligger brudd på forskrift til avhendingslova, beror på en konkret vurdering av bevisene i saken. Hvorvidt det var praktisk mulig å bore hull og om svakhetene ved vinduet var synlig for takstmann, er allerede vurdert under lagmannsrettens bevisvurdering. Vurderingene relatert til brudd på forskriften reiser derfor ikke spørsmål av betydning utover saken, jf. tvl. § 30-4 første ledd.

Spørsmålet om tilstandsrapportens betydning er videre subsidiært. At kjøper ikke kan gjøre gjeldende forhold han kjente eller måtte kjenne til før avtalen ble inngått, kan leses direkte ut av ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd, første punktum. Ordlyden i avhl. § 3-10 første ledd annet og tredje punktum, samt forskrift til avhendingslova § 1-5 innskrenker ikke regelen i første punktum. Bestemmelsen i avhl. § 3-10 første ledd første punktum er i tillegg støttet av systemhensyn, reelle hensyn og obligasjonsrettslige prinsipper. Forarbeidsuttalelsen de ankende parter påberoper som grunnlag for sitt syn, relaterer seg til virkningen i avhl. § 3-10 første ledd annet punktum og ikke første punktum. Dette fremgår også klart av Prop. 44 L (2018-2019) side 72 og ordlyden «for at en tilstandsrapport skal ha virkning etter § 3-10 andre punktum».

At kjøper ikke kan gjøre gjeldene forhold som fremgår av en tilstandsrapport som kjøper var kjent med før avtaleinngåelsen, har derav klar støtte i rettskildene. Innholdet i tilstandsrapporten får derfor betydning for mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2. Både ting- og lagmannsrett var ikke i tvil om tolkningen eller resultatet, og lagmannsretten var enstemmig.

På bakgrunn av det overnevnte er ikke reglene ufullstendige eller motstridene, og saken reiser derav ikke spørsmål av betydning utenfor den foreliggende sak, jf. tvl. § 30-4 første ledd.

Etter ankemotpartens syn bør det derfor ikke gis samtykke til at saken behandles i Høyesterett.

## 6. PÅSTAND

Dersom anken til Høyesterett nektes fremmet, vil ankemotparten kreve dekket sakskostnader med kr. 15 000 eks. mva. for utarbeidelse av anketilsvaret. Beløpet er salær for seks timers arbeid.

Det nedlegges slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE, Newline Europe Versicherung AG tilkjennes sakskostnader for alle instanser.

\*\*\*

Lysaker, 30.05.2024

Claims Link



Martin Nymo

Advokat

tlf. +4745478083 | e-post martin.nymo@claimslink.no