



OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 26. mai 2023

Saksnr.: 23-043527TVI-TOSL/02

Dommer: Dommerfullmektig med Alf Harald Nordhus
alminnelig fullmakt

Saken gjelder: Mangelskrav etter kjøp av fast eiendom

Karita Gjørtz Simonsen	Advokat Christian Romenstad Klaveness v/advokatfullmektig Marius Havstein Rønne
Gjermund Hjelmeland	Advokat Christian Romenstad Klaveness v/advokatfullmektig Marius Havstein Rønne

mot

SCOR Europe SE	Advokat Hege Sandviken Brydøy v/advokatfullmektig Christine Kekhriesino Hegge Svalastog
Karoline Persson Gjerde	Advokat Hege Sandviken Brydøy v/advokatfullmektig Christine Kekhriesino Hegge Svalastog
Newline Europe Versicherung AG	Advokat Hege Sandviken Brydøy v/advokatfullmektig Christine Kekhriesino Hegge Svalastog
Magnus Erik Persson Gjerde	Advokat Hege Sandviken Brydøy v/advokatfullmektig Christine

HDI Global Specialty SE, Sverige filial

Kekhriesino Hegge Svalastog
Advokat Hege Sandviken Brydøy
v/advokatfullmektig Christine
Kekhriesino Hegge Svalastog

Saken gjelder mangelskrav etter avhendingsloven. Saken behandles etter tvistelovens regler om småkravprosess, jf. tvisteloven kapittel 10. Domsgrunnene er utformet i tråd med tvisteloven § 10-4 fjerde ledd.

Sakens bakgrunn

Gjermund Hjelmeland og Karita Gjørtz Simonsen (heretter «Saksøker») kjøpte i april 2022 halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig i Smedhaugen 1D i Oslo, av Magnus Erik Persson Gjerde og Karoline Persson Gjerde (heretter «Selger»). Kjøpesummen var 12 600 000 kroner. Overtakelse var 1. august 2022.

Den 17 august 2022 reklamerte saksøker på blant annet fukt i himlingen på kjøkkenet. Kaph Entreprenør utarbeidet en skaderapport på vegne av saksøkers forsikringsselskap, If forsikring. I rapporten ble det konkludert med at fukten skyldtes et utett tak som hadde ledet til en vannlekkasje. If forsikring dekket kostnadene til utbedring av de innvendige skadene, men ikke skadeårsaken. Taket ble rehabilitert i slutten av 2022 av selskapet OK Bygg AS. Utbedringskostnadene beløp seg til 207 500 kroner.

Saksøker innga den 20. mars 2023 stevning til Oslo tingrett med krav om prisavslag og erstatning fastsatt etter rettens skjønn. Ved salget hadde selger tegnet eierskifteforsikring hos Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line. Kravet var derfor rettet mot eierskifteforsikringsselskapene i tillegg til selger, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6 første ledd (selger og eierforsikringsselskapet heretter samlet «Saksøkte»). I stevningen ble – utover krav om prisavslag på 207 500 kroner som følge taklekkasjen - fremmet også krav på 10 500 kroner for el-arbeid i forbindelse med utbedring av varmekabler i kjelleren, samt erstatning på 5 200 kroner som følge av for mye betalt dokumentavgift.

Saksøkte innga tilsvarende den 14. april 2023. Saksøkte avviste ansvar og la ned påstand om frifinnelse. Rettsmøte til sluttbehandling ble gjennomført 23. mai. 2023. Begge parter avga partsforklaring, og det ble avhørt tre vitner. Bevisførselen for øvrig fremgår av rettsboken.

Saksøker har i korte trekk gjort gjeldende:

Boligen er ikke i samsvar med det saksøker kunne forvente, jf. avhendingsloven § 3-2 (1). Saksøker kunne ikke forvente en taklekkasje som har ført til innvendige følgeskader, og at det kort tid etter overtakelse måtte gjennomføres omfattende tiltak på taket for å hindre ytterligere skader på andre bygningsdeler. Saksøker kunne heller ikke forvente at varmekabler i kjelleretasje var defekte, og at det snarlig etter overtakelse var nødvendig med arbeider på el-anlegg i tilknytning til varmekabler for få gulvvarme i kjelleretasje.

Saksøker har også krav på erstatning på 5 200 kroner som følge av for mye betalt dokumentavgift. Dokumentavgiften er fastsatt til 2,5 % av eiendommens verdi på

tinglysningstidspunktet. Korrekt grunnlag for dokumentavgiften må da være kjøpesummen med fradrag for det prisavslag retten eventuelt beslutter at er berettiget. Ved et prisavslag tilsvarende 208 000 kroner er det betalt 5 200 kroner for mye i dokumentavgift.

Saksøker har nedlagt slik påstand:

1. Magnus Erik Persson Gjerde, Karoline Persson Gjerde, Co-assurandørene HDI, Scor og Newline dømmes in solidum, til å betale Gjermund Hjelmeland og Karita Gjørtz Simonsen prisavslag og erstatning fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer.
2. Gjermund Hjelmeland og Karita Gjørtz Simonsen tilkjennes sakens omkostninger med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven.

Saksøkte har i korte trekk gjort gjeldende:

Det foreligger ikke mangler ved eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-2 (1). Boligen er 34 år gammel. I tilstandsrapporten er både taktekingen, takkonstruksjonen/loft, nedløp og beslag vurdert til TG2, som betyr avvik som kan kreve tiltak på grunn av feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Opplysningene i tilstandsrapporten om tilstand og alder ga saksøker en klar indikasjon på at det ikke var upåregnelig med snarlig utbedringer/oppgraderinger på tak.

Når det gjelder varmekablene i kjelleren, ble det presisert i tilstandsrapporten at disse ikke var undersøkt. Varmekablene var 34 år på kjøpstidspunktet, noe som innebærer at saksøker ikke kunne utelukke at utbedringer av varmekabler var nært forestående.

Subsidiært må det ved eventuell utmåling av prisavslag gjøres et betydelig fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid, samt for arbeid som uansett var planlagt eller måtte anses som påregnelig.

Vilkårene for erstatning av for mye betalt dokumentavgift er ikke oppfylt. Selger har ikke opptrådt erstatningsbetingende uaktsomt.

Saksøkte har nedlagt slik påstand:

1. Magnus Erik Persson Gjerde, Karoline Persson Gjerde, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line frifinnes.
2. Magnus Erik Persson Gjerde, Karoline Persson Gjerde, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line tilkjennes sakens kostnader.

Retten vurdering

Spørsmålet er om saksøker har krav på prisavslag på grunn av taklekkasjen og de defekte varmekabler i kjellerstue. Dette beror på hvorvidt de påberopte avvikene utgjør

kjøpsrettslige mangler ved eiendommen. Dersom det foreligger en mangel, reiser saken også spørsmål om hvilket standardhevingsfradrag som eventuelt skal gjøres.

I henhold til kjøpsavtalen punkt 7 reguleres selgers mangelsansvar av avhendingsloven kapittel 3. Det følger av avhendingsloven § 3-1 (1) at eiendommen har en mangel dersom eiendommen «ikkje er i samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen.». Bestemmelsen suppleres av § 3-2 (1) hvor det fremgår at eiendommen har en mangel dersom den ikke «er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigeidoms type, alder og synlege tilstand». Sistnevnte bestemmelse lovfester det såkalte abstrakte mangelsbegrepet anvendt på salg av eiendommer, jf. Prop. 44 L (2018–2019) s. 85, jf. s. 59–60. Det er enighet om at mangelsvurderingen skal foretas i henhold til § 3-2 (1). Om den nærmere tolkningen av bestemmelsen, heter det i forarbeidene (Prop. 44 L (2018–2019) s. 85):

«Det følger av første ledd at eiendommen har en mangel hvis den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. I formuleringen «det kjøparen kunne forvente», ligger det et normativt element: Det avgjørende er ikke hva kjøperen faktisk forventet, men hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Med andre ord beskytter bestemmelsen bare kjøperens berettigede forventninger. Ved vurderingen må det i utgangspunktet ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Er kjøperen påviselig særlig kyndig, for eksempel fordi vedkommende er håndverker, må imidlertid det kunne tas i betraktning.

Det abstrakte mangelsbegrepet i første ledd legger opp til en konkret helhetsvurdering. Formuleringen «mellom anna» gjør det klart at momentene som er nevnt, ikke utgjør noen uttømmende opplisting av relevante momenter. Et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen til og med måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, se mer generelt om dette i punkt 9.2. Som angitt i bestemmelsen vil eiendommens «alder» gjennomgående være et viktig moment i vurderingen. Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Motsatt vil det at boligen er ny, regelmessig medføre at kjøperen kan stille nokså høye krav. Momentet om eiendommens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet «synlege tilstand». Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen. Det må – som ellers – ses bort fra typiske salgsuttrykk, men er boligen omtalt som «så god som ny», «totalrenovert» eller lignende, vil det kunne styrke kjøperens berettigede forventninger så lenge beskrivelsene gjenspeiles i bygningens synlige tilstand»

Retten vurderer først taklekkasjen. Lekkasjen skyldtes en utett gradrenne på taket. Det er uomtvistet at årsaken til utettheten er «alder og slitasje» på byggematerialene. Retten viser til skaderapport fra Kaph Entreprenør AS datert 12. oktober 2022 side 6, utført på vegne av

saksøkers forsikringsselskap. Utbedringskostnadene beløp seg til 207 500 kroner. Dette omfattet slik retten forstod det en fullstendig oppgradering av taket, herunder ny takstein og nytt undertak. Retten finner det mest sannsynlig at feilen forelå på overtakelsestidspunktet, jf. avhendingsloven § 3-1 (2). Dette er slik retten forstår heller ikke bestridt.

Retten mener feilen er noe kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra de samlede opplysningene om eiendommen, og at det følgelig ikke utgjør en mangel ved eiendommen. Boligen var oppført i 1988 og var på salgstidspunktet 34 år gammel. I tilstandsrapporten fremgikk det at taktekingen, nedløp og beslag var fra byggeåret. Som det fremgår av forarbeidene til avhendingsloven referert ovenfor, må en kjøper i alminnelighet forvente feil som følge av slitasje ved kjøp av en brukt eldre bolig. Retten peker her på at skadeårsaken også nettopp var «alder og slitasje» på byggematerialene. Retten kan for øvrig ikke se at det var noe ved boligens «synlige tilstand» eller markedsføringen av boligen, for eksempel under visning eller i salgsoppgaven, som tilsier at kjøper kunne ha en berettiget forventning om at boligens tilstand var «bedre» enn alderen skulle tilsi, jf. uttalelsene i forarbeidene gjengitt ovenfor.

Tilstandsrapporten ga etter rettens syn også andre klare indikasjoner på at det var påregnelig med oppgradering av taket. Normal tid før omlegging av taksteinen ble angitt til mellom 30 og 60 år. For så vidt gjelder nedløp og beslag, ble levetiden angitt til mellom 25 og 35 år. Alle delene hadde følgelig oversteget minimum levetid - nedløp og beslag med god margin. Bygningsdelene ble også alle vurdert til tilstandsgrad TG2, som i tilstandsrapporten definert slik:

«[K]onstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.»

Retten viser også til forklaringen til Kenneth Powel fra Kaph Entreprenør AS, som utførte bestikkelsen av eiendommen og utarbeidet rapporten. Ifølge Powel var gradrenner risikokonstruksjoner. Etter over 30 år var det etter hans oppfatning helt påregnelig med lekkasjer slik som i vår sak. Retten peker til slutt til på at selger i egenerklæringsskjemaet hadde krysset av «Ja», under spørsmålet om selger er kjent med problemer ved ildsted /skorstein/pipe, og opplyst om at det i september 2021 var montert «beslag på tak ved pipe på grunn av lekkasje ved sterk vind og nedbør». Etter rettens syn indikerte også denne opplysningen at det var risiko knyttet til takets tilstand.

Kjøper har også krevet prisavslag for feil ved varmekablene i kjellerstuen. Utbedringskostnadene beløp seg til 10 500 kroner. Retten heller ikke se at denne feilen utgjør en mangel ved eiendommen. Retten har ved denne vurderingen lagt vekt på at

varmekablene er fra byggeåret – og følgelig 34 år gamle. I tilstandsrapporten var heller ikke tilstanden vurdert.

De saksøkte skal etter dette frifinnes.

Sakskostnader

Domsresultatet innebærer at saksøkte har fått medhold fullt ut. I utgangspunktet har de dermed krav på full erstatning for sine sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd jf. annet ledd, med de begrensninger som følger av tvisteloven § 10-5. Det foreligger ikke grunnlag for å fritta saksøker for erstatningsansvar etter unntaksbestemmelsen i tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Advokatfullmektig Svalastog har krevet til sammen 42 640 kroner i salær - tilsvarende 25 timers arbeid med en timepris på 1700 kroner. Kravet tilsvarende 20 prosent av tvistesummen på 213 200 kroner, jf. tvisteloven § 10-5 (2). I tillegg kommer merverdiavgift på 10 660. Saksøker har ikke hatt innsigelser til størrelsen på kravet.

Kravet anses rimelig og retten tar sakskostnadskravet til følge.

DOMSSLUTNING

1. Magnus Erik Persson Gjerde, Karoline Persson Gjerde, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line frifinnes.
2. Gjermund Hjelmeland og Karita Gjørtz Simonsen dømmes i felleskap til å betale Magnus Erik Persson Gjerde, Karoline Persson Gjerde, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line 53 300 i felleskap - femtitretusentrehundre - kroner i sakskostnader for tingretten. Oppfyllelsesfristen er 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Retten hevet

Alf Harald Nordhus

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.