



OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 11.10.2023 i Oslo tingrett,
Saksnr.: 23-100381TVI-TOSL/01
Dommer: Tingrettsdommer Audgunn Syse
Saken gjelder: Krav om prisavslag/erstatning etter forbrukerkjøp av fast eiendom

Jan Henrik Høilund
Anna Louise Irtelius

Advokat Haakon Andreas Langeland
Advokat Haakon Andreas Langeland

mot

Newline Europe Versicherung AG v/
styrets leder
SCOR Europe SE v/ styrets leder
HDI Global Specialty SE v/ styrets leder
Max Hartvig-Larsen
Marianne Wellén
Annette Alestrøm
Erik Hartvig-Larsen

Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo
Advokat Martin Nymo

DOM

Saken gjelder krav om prisavslag etter salg av bolig som følge av påståtte mangler ved boligen. Saken reiser prinsipielle spørsmål om virkningen av «ikke-godkjente» tilstandsrapporter.

Sakens faktiske side

Jan Henrik Høilund og Anna Louise Irtelius (heretter «saksøker» eller «kjøper») kjøpte den aktuelle eiendommen, Bregneveien 21B, i mars 2022. Eneboligen ligger på Nordberg i Oslo, og ble bygget i 1988 – som en generasjonsbolig – i hagen til Bregneveien 21A. Frem til 1988 hadde ekteparet som flyttet inn i den nybygde boligen i Bregneveien 21B, bodd i Bregneveien 21A. Datteren til ekteparet, Annette Alestrøm, overtok da Bregneveien 21A. Foreldrene til Alestrøm bodde i Bregneveien 21B frem til moren døde i 2022. Boligen ble da lagt ut for salg av arvtakerne, Max Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm og Erik Hartvig-Larsen (heretter «selger» eller «saksøkte»). Boligen ble solgt som et dødsbo.

I forbindelse med salget av boligen engasjerte selger megler og takstmann, som utarbeidet henholdsvis salgsoppgave og tilstandsrapport. Selger fylte ikke ut egenerklæringskjema før salget, ettersom de ikke hadde bodd i boligen. Et sentralt tvistetema er om tilstandsrapporten oppfyller kravene i takstforskriften og hvilke virkninger dette eventuelt får for mangelsvurderingen. Retten vil behandle dette under rettens vurdering.

Prisantydningen for boligen var estimert til 16 500 000 kroner i salgsoppgaven, og kjøper fikk aksept for budet på 15 510 000 kroner. Forut for budprosessen, men etter at det var utarbeidet tilstandsrapport, oppdaget selger avflasset murpuss i en av bodene. Takstmann Espen Eilertsen foretok derfor en ytterligere befaring og fuktmåling. Megler Melinda Vora sendte SMS til samtlige budgivere, herunder kjøper, den 23. mars 2022 med følgende ordlyd:

Det er avdekket avflasset murpuss i bod på yttervegg mot overliggende nabo. På denne veggen er det også forhøyede fuktverdier. Dreneringen bør utbedres, evt. kan en løsning være å montere elektroniske dioder på innside av veggen.

Kjøpers bud ble akseptert, og kjøpekontrakt ble inngått 26. mars 2022. I forbindelse med salget av eiendommen tegnet selger boligselgerforsikring (tidligere «eierskifteforsikring») hos co-assurandørene HDI, SCOR og New Line. Disse forsikringsselskapene står dermed også som saksøkt ved siden av selger.

Kjøper overtok boligen 1. juli 2022 uten merknader, og igangsatte omfattende oppussingsarbeid av boligen kort tid etter overtakelse. Kjøper flyttet ikke inn i boligen før i januar 2023 som følge av oppussingen.

Den 9. august 2022 reklamerte kjøper på feil ved boligen. Reklamasjonen gjaldt:

- lekkasje fra takvinduet
- vannskade på bad
- Rotte/mus avføring observert
- Stoppekranen fungerte ikke
- Blandebatteri i badekar fungerte ikke
- Nøkkel til garasjeport fantes ikke, låsen måtte derfor skiftes ut

Forut for reklamasjonen hadde kjøper innhentet en skaderapport fra KAPH Entreprenør, datert 26. juli 2022, som primært omhandlet takvinduet. Av rapporten fremgår det at vinduet «er fra byggeår 1988 og lekker mellom beslag og pakning». De estimerte utbedringskostnadene for takvinduet ble fastsatt til 8-12 000 kroner. Det fremgår videre av rapporten at «huset er under total renovering».

Kjøper fremsatte ny reklamasjon 16. september 2022. Denne reklamasjonen gjaldt at naboen har en eksklusiv bruksrett til kjøpers hage samt fukt i bod og vaskerom. Forut for denne reklamasjonen var det innhentet ytterligere en skaderapport fra KAPH Entreprenør, datert 16. august 2022, som blant annet beskrev fukt på det ene badet. Følgende fremgår om badet:

Badet er fra 1988. Lekkasjen på dette badet vil defineres for utett baderom. Ingen tegn til rørbrudd. Badet har fått TG 2 grunnet alder over 20 år. Metode for å få utbedret badet vil være total oppussing. Det er plast på utsiden av badet som har gjort at det vil gro sopp.

Pris for utbedring av dette badet ble satt til 294 874 kroner. Det fremgår av rapporten at «huset er under total oppussing på besiktigelsen».

I november innhentet kjøper en ny rapport fra Maik Kunde (via kjøpers forsikringsselskap Crawford), som ga en nærmere beskrivelse av fukten i bod og vaskerom. Det er inntatt bilder i rapporten, som viser skadeomfanget. Følgende er inntatt om årsak til skaden:

Fukt i bodene og vaskerommet samt vanninnsig i bod/kjøkken: årsaken til registrerte symptomer antas å være en kombinasjon av overflatekondens, elde/slitasje, og svikt i dreneringen og/eller utvendig fuktsikring.

De estimerte utbedringskostnadene med drenering mv. ble satt til 518 750 kroner i Kundes rapport.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot selger 22. mars 2023. Følgende feil ble påberopt som rettslige mangler:

- lekkasje takvindu

- Fukt bod og garasje
- Bruksrett hage
- Våtrom 1. etasje
- Defekt stoppekran
- Manglende nøkkel til garasje

Prisavslagskravet ble avvist av selger.

Kjøper innga stevning til retten 2. juli 2023 med påstand om prisavslag som følge av de påberopte manglene. Rettidig tilsvaret innkom retten 31. juli 2023. I tilsvaret ble også takstmann Espen Eilertsen prosessvarslet.

Det ble gjennomført planmøte i saken 29. august 2023, hvor saken ble ytterligere spisset. Begge prosessfullmektigene var i planmøtet tydelige på at saken er prinsipiell og reiser spørsmål som trenger avklaring i domstolene, blant annet knyttet til konsekvensen av en «ikke-godkjent» tilstandsrapport, jf. taksforskriften § 1-5 og avhendingsloven § 3-10. I etterkant av planmøtet frafalt kjøper mangelskravene som gjaldt stoppekranen og manglende nøkkel til garasjen. Kravet som knytter seg til bruksrett for hage håndteres i en egen rettsprosess.

Følgende tre forhold utgjorde dermed de påberopte manglene etter planmøtet:

- Lekkasje fra takvindu (utbedringskostnader anslått til 15 000 kroner)
- Fukt i boder, vaskerom og garasje (utbedringskostnader anslått til 518 750 kroner)
- Feil på våtrom (utbedringskostnader anslått til 294 874 kroner)

I prosesskriv av 8. september 2023 fremsatte kjøper et nytt mangelskrav knyttet til forskriftsstridig rekkverkshøyde. Kravet henger sammen med kjøpers anførsel om at tilstandsrapporten ikke tilfredsstiller kravene i forskriften, som igjen medfører at denne i sin helhet er ugyldig, jf. takstforskriften § 1-5. Dette betyr at kjøper skal anses aktsomt uvitende om opplysningene som er gitt i tilstandsrapporten om at rekkverkshøyden er forskriftsstridig. Dette behandles under rettens vurdering.

Hovedforhandling ble gjennomført 18. september 2023. Det ble ført fire vitner, i tillegg til partsforklaringer. Retten viser for øvrig til det som fremkommer av rettsboken.

Kjøpers påstandsgrunnlag

Eiendommen er solgt etter avhendingslovens bestemmelser, med endringer av 1. januar 2022. Det er dermed ikke anledning til å ta generelle forbehold om eiendommens tilstand, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 57. Videre skal tilstandsrapporten oppfylle kravene i takstforskriften for at rapporten skal få betydning for mangelsvurderingen.

Boligen er beheftet med følgende mangler:

- Lekkasje fra takvindu, utbedringskostnad kr. 15 000
- Dreneringssvikt med fukt i boder, vaskerom og garasje, utbedringskostnad kr. 1 900 000
- Våtrom, utbedringskostnad kr. 300 000
- Rekkverkshøyde, utbedringskostnad kr. 20 000

Tilstandsrapporten er i sin helhet ugyldig, jf. takstforskriften § 1-5, på grunn av mer enn ubetydelige avvik fra takstforskriften og tydelighetskravet i avhendingsloven § 3-10.

Det følger av takstforskriften § 1-5 at «en rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i denne forskriften». Motsetningsvis vil en rapport som ikke oppfyller kravene i takstforskriften, være ugyldig, og kjøper skal da regnes som aktsomt uvitende om opplysningene som fremgår av rapporten, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 72.

Det anføres at tilstandsrapporten i denne saken er ugyldig i sin helhet basert på følgende avvik ved rapporten (som hver for seg medfører ugyldighet), hvor avvikene ved rapporten er mer enn ubetydelige:

- Vinduene er beskrevet å være i god stand, uten skader, og sikre mot vanninntrenging. Takvinduet er imidlertid preget av fuktskader. Takstmannens undersøkelse av takvinduene og takkonstruksjonen var ikke forsvarlig, hvilket strider mot takstforskriften § 2-12.
- Drenering og rom under terreng er beskrevet med «ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader eller skadedyr», og videre at det «ikke [er] påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett». Opplysningene stemmer ikke, da det kan konstateres malingsavflassing, innvendige fuktskader og forhøyede fuktverdier allerede før overtakelsen. Undersøkelseskravene i takstforskriften §§ 2-15 og 2-16 (4) er dermed ikke forsvarlig ivaretatt.
- Våtrom er i salgsdokumentene omtalt med vegger uten skader og i god stand, og det er angitt at det ikke er behov for tiltak. Om gulvoverflater er det kun beskrevet avvik i form av en sprukket gulvflis. Takstmannen gjorde ikke påkrevd hulltaking for å undersøke konstruksjonen, jf. takstforskriften § 2-2 (3), selv om dette var enkelt tilgjengelig. Slik undersøkelse ville avdekket feilkonstruksjonen i veggen med plast mot bakenforliggende veggkonstruksjon, som skulle gitt tilstandsgrad 3, jf. takstforskriften § 2-22 (2).

- Tilstandsgrader og angivelse av alder er videre generelle forbehold som ikke har virkning på mangelsvurderingen i forbrukerkjøp, jf. avhendingsloven § 3-9 annet ledd.

Det anføres at rapportens ugyldighet har betydning ikke bare for kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10, men også for den abstrakte mangelsvurderingen etter avhendingsloven § 3-2, i den betydning at kjøper skal anses ukjent med både generelle og konkrete risikoopplysninger som framgår av rapporten. Dette innebærer at både lekkasje fra takvindu, dreneringssvikt, feil ved våtrom og rekkverkshøyde var forhold som kjøper var ukjent med.

En alminnelig forbrukerkjøper hadde ikke forutsetninger for å forstå at bygningsdelene var i en så dårlig forfatning som faktisk var tilfellet. De påberopte manglene i form av:

- allerede intrådt lekkasje fra vindu
- umiddelbar drens svikt
- allerede oppståtte skader i vegger våtrom
- forskriftsstridig rekkverk

er upåregnelige og utgjør forventningsavvik. Det foreligger derfor en mangel etter avhendingsloven § 3-2, jf. § 3-1.

At takstforskriftens bestemmelser ikke er overholdt, herunder at tydelighetskravet i avhendingsloven § 3-10 første ledd annet punktum er misligholdt, må videre regnes som grovt uaktsomt av takstmannen. Takstmann har dermed gitt manglende opplysninger, og det foreligger også mangel etter avhendingsloven § 3-7 (opplysningssvikt).

Det kreves prisavslag for manglene beregnet med utgangspunkt i utbedringskostnadene, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Det aksepteres et fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid.

Kjøpers påstand

1. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE v/ styrets leder, SCOR Europe SE v/ styrets leder og Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder dømmes, én for alle og alle for én, til å betale et beløp, utmålt etter rettens skjønn, til Louise Irtelius og Jan Henrik Høilund, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 13. april 2023 og til betaling skjer.
2. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE v/ styrets leder, SCOR Europe SE v/ styrets leder og Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder dømmes til å betale sakens kostnader.

Selgers påstandsgrunnlag

Det anføres at eiendommen samsvarer med avtalen, og det foreligger dermed ingen mangel tilknyttet takvindu, drenering, våtrom og rekkverk, jf. avhendingsloven § 3-2, jf. § 3-1. Det vises til at bygningsdelene var 34 år ved overtakelse og utgått på dato. I tillegg hadde de nevnte bygningsdelene fått tilstandsgrad 2, som etter tilstandsrapporten betyr «vesentlig avvik». Kjøpers omfattende oppussing viser også at de hadde forventninger om at de måtte gjøre utbedringer. Det anføres at takstmannen har satt korrekt tilstandsgrad og at fastsetting av tilstandsgrad 2 ligger innenfor takstmannens forsvarlige skjønn etter takstforskriften og NS3600.

At bygningsdeler utgått på dato med tilstandsgrad 2 svikter og må byttes/utbedres er forventbart og utgjør ikke en kjøpsrettslig mangel etter avhendingsloven § 3-2, jf. § 3-1.

Det anføres videre at selger ikke har tilbakeholdt opplysninger om forhold de kjente eller måtte kjenne til som har innvirket på kjøpet, jf. avhendingsloven § 3-7. Det vises til anførselene om at det ikke foreligger et avvik fra avtalen og eiendommen er solgt som et dødsbo. I alle tilfeller ville ikke eventuelle ytterligere opplysninger innvirket på avtalen. Det foreligger ingen mangel etter avhendingsloven § 3-7.

Det anføres at informasjonen er tydelig. Kjøper skal regnes for å være kjent med alt av informasjon gitt forut for salg, jf. avhendingsloven § 3-10. Samtlige bygningsdeler har fått pedagogiske tilstandsmerkinger og henvisning til levetid. Opplysninger om tilstandsgrad og levetid er faktaopplysninger basert på faglige vurderinger, og ikke «alminnelige forbehold». Takstforskriften § 2-23 og NS3600 forutsetter bruk av tilstandsgrad. Disse opplysningene har følgelig virkning for mangelsvurderingen.

Den nye informasjonen om dreneringen er også gitt på en tydelig måte. Informasjonen ble sendt ut på tekstmelding, som også brukes som kommunikasjonskanal ved inngivelse av bud. Ettersom alle budgivere har fått informasjonen om fukt/drenering på tekstmelding, forsvinner ikke den nye informasjonen i den øvrige informasjonen i tilstandsrapporten. Informasjonen gitt i tilstandsrapporten og tekstmeldingen er gitt tydelig.

Selger anfører videre at tilstandsrapporten ikke har avvik. Subsidiært er avvikene «ubetydelige avvik sett hen til mangelens art og omfang», jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd. Det vises til at bygningsdelene samsvarer med avtalen, jf. avhendingsloven § 3-2, jf. § 3-1. Når det gjelder manglende hulltaking i tilstøtende rom mot bad, anføres det at kjøkkeninnredningen gjorde at hulltaking ikke var praktisk gjennomførbart. Unntaket om hulltaking kommer derfor til anvendelse, jf. forskriften § 2-2.

Dersom retten mener at tilstandsrapporten har avvik som ikke er ubetydelige, anføres det at kjøper fortsatt skal anses å kjenne til informasjonen gitt i tilstandsrapporten, jf. avhendingsloven § 3-10. Det vises til at formålet med all avtaletolkning er å finne frem til det partene har ment. Ordlyden i avtalen er sentral i all avtaletolkning. Hvis informasjon skal fjernes i ettertid, vil dette innebære en svært uforutsigbar situasjon for begge kontraktsparter. Situasjonen vil i tillegg medføre at kjøper tjener på skaden, da de skal anses aktsom uvitende om risikoopplysninger de bevislig har fått og inngitt bud etter. Dette vil gi kjøperne en tilfeldig fordel, og selgerne en urimelig ulempe. Selger vil i en slik situasjon måtte betale prisavslag for en bygningsdel de har opplyst at må utbedres, og som kjøperne har hensyntatt ved kjøpet. Dette er i strid med gjeldende høyesterettspraksis.

Opplysningene i tilstandsrapporten skal dermed ikke tenkes borte, og rapporten blir ikke ugyldig i sin helhet. I alle tilfeller skal bare opplysningene avviket knytter seg til fjernes/tenkes borte, og ikke hele rapporten. Det vil ikke være påregnelig at selger skal betale for bygningsdeler hvor takstmannen har gitt korrekt informasjon. Det vil ikke være adekvat årsakssammenheng mellom den eventuelle feilen i tilstandsrapporten og konsekvensen/skaden, hvis konsekvensen er at også korrekt informasjon fjernes.

Forutsatt at retten mener det foreligger en kjøpsrettslig mangel ved eiendommen, skal det tilkjennes et prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Prisavslaget skal representere rimeligste nødvendige utbedringsmetode. Det skal også gjøres et betydelig fradrag for økt standard og forlenget levetid. På bakgrunn av risikoopplysningene i vår sak, skal det gjøres et stort fradrag for forlenget levetid og økt standard.

Selgers påstand

1. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE, Newline Europe Versicherung AG frifinnes.
2. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE, Newline Europe Versicherung AG tilkjennes sakens kostnader.

Rettsens vurdering

Rettslige utgangspunkter

Sakens tvistetema er om kjøper har krav på prisavslag som følge av de påberopte feilene ved eiendommen, nærmere bestemt lekkasje fra takvindu, dreneringssvikt med fukt i boder/vaskerom, feil ved våtrom og forskriftsstridig rekkverkshøyde.

I henhold til kjøpsavtalen punkt 7 reguleres selgers mangelsansvar av avhendingsloven kapittel 3. 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 følger av avtalen». Bestemmelsen suppleres av § 3-2 første ledd (det såkalte abstrakte mangelsbegrepet), som ble innført ved lovendring 1. januar 2022. Bestemmelsen har slik ordlyd:

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.

Om den nærmere tolkningen av bestemmelsen, heter det i forarbeidene (Prop. 44 L (2018-2019) side 85-86):

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 kjøperen 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 oppstilling 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 må dermed ta stilling til om boligen er i dårligere stand enn det kjøperen med rimelighet kunne forvente. Det er de «berettigede forventninger» bestemmelsen er ment å beskytte, og retten skal foreta en konkret helhetsvurdering. Som det fremgår ovenfor, må kjøperen etter omstendighetene «finne seg i nokså betydelige feil og svakheter».

Sentralt for denne saken er videre avhendingsloven § 3-10 som regulerer kjøpers undersøkelsesplikt. I bestemmelsens første ledd heter det (rettens understrekning):

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som en 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 sette 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 innhaldet i rapportane.

Det følger av bestemmelsen at forhold kjøperen faktisk kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått, ikke kan påberopes som mangel. Kjøperen skal anses for å kjenne til forhold som går tydelig frem av en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som vedkommende er gitt anledning til å sette seg inn i. Tydelighetskravet, som har betydning i denne saken, er også nytt med lovendringen 1. januar 2022, og er utdypet i forarbeidene. I Prop. 44 L (2018-2019) side 71 heter det (rettens understrekning):

Tydelighetskravet er ment å legge visse føringer for både opplysningenes form og innhold. At opplysningene må ha en viss form, kan innebære at spesielt viktige opplysninger om risiko bør stå klart frem i forhold til den øvrige teksten, for eksempel ved å oppstille et eget punkt eller avsnitt, eller ved typografisk fremhevelse i teksten. Kravet til innhold kan innebære at det ikke vil være tilstrekkelig med «nakne» opplysninger i salgsdokumentasjonen i tilfeller hvor en nærmere forklaring ville ha vært naturlig.

[...]

Mer generelt kan tydelighetskravet forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler. Det overordnede vurderingstemaet bør derfor være om forholdet ved eiendommen er presentert slik at en vanlig forbruker har mulighet til å forstå hva opplysningen innebærer.

Retten skal ta stilling til om det foreligger avvik fra det avtalte i denne saken. Hva som er avtalt, henger sammen med hvilke opplysninger kjøperen fikk om eiendommens tilstand før kjøpet. I denne sammenhengen er opplysningene gitt i tilstandsrapporten av vesentlig betydning.

Et av de prinsipielle spørsmålene partene ønsker å få prøvd er om tilstandsrapporten er ugyldig, som følge av at den ikke oppfyller kravene i takstforskriften. Ettersom tilstandsrapportens gyldighet får betydning for rettens konkrete mangelsvurdering, behandler retten dette spørsmålet først.

Er tilstandsrapporten ugyldig («ikke-godkjent»)?

Kjøper har anført at tilstandsrapporten i sin helhet er ugyldig på grunn av mer enn ubetydelige avvik fra takstforskriften og/eller tydelighetskravet i avhendingsloven § 3-10. Dette fører til at det skal ses bort fra opplysninger som er gitt om eiendommens tilstand i den konkrete mangelsvurderingen. Selger på sin side har bestridt at tilstandsrapporten og opplysninger gitt i denne, i et slikt tilfelle, kan tenkes borte i sin helhet.

Forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) – heretter omtalt som takstforskriften – trådte i kraft samtidig med endringene i avhendingsloven, dvs. 1. januar 2022. I forskriften § 1-5 heter det:

En rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i denne forskriften. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum.

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.

Etter bestemmelsen regnes kjøperen for å kjenne til omstendigheter som går «tydelig» frem av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingsloven § 3-10. Konsekvensen er at et eventuelt mangelskrav avskjæres. Det fremgår videre av bestemmelsen at tilstandsrapporten anses godkjent hvis den oppfyller kravene i takstforskriften.

I denne saken er partene uenige om tilstandsrapporten oppfyller kravene i avhendingsloven og takstforskriften, og om den «regnes som godkjent» i henhold til forskriften § 1-5 eller ikke.

Kjøper mener at følgende forhold i rapporten utgjør avvik fra avhendingsloven og forskriften, som medfører at rapporten er ugyldig i sin helhet:

- Tydelighetskravet i avhendingsloven § 3-10 er ikke oppfylt. Tilstandsgrader og angivelse av alder er generelle forbehold uten virkning.
- Vinduene er mangelfullt og uriktig beskrevet, og oppfyller ikke takstforskriften § 2-12.
- Drenering og rom under terreng er mangelfullt undersøkt og beskrevet, og oppfyller ikke takstforskriften § 2-15 og § 2-16 fjerde ledd.
- Våtrommet er mangelfullt undersøkt og beskrevet, og oppfyller ikke takstforskriften § 2-2 tredje ledd og § 2-22 annet ledd.

Retten behandler de påberopte forholdene nedenfor:

Tydighetskravet i avhendingsloven § 3-10 er ikke oppfylt. Tilstandsgrader og angivelse av alder er generelle forbehold uten virkning

Takstmannen har i tilstandsrapporten fastsatt tilstandsgrader til de ulike bygningsdelene. Kjøper mener at tilstandsgrader og angivelse av levetid/alder er generelle forbehold som ikke oppfyller kravene til tydelighet i avhendingsloven § 3-10. Slike opplysninger er dermed uten rettslig virkning. Selger bestrider dette, og anfører at tilstandsgrad og informasjon om levetid er faktaopplysninger om eiendommens tilstand basert på bygningskyndige vurderinger. Opplysningene har dermed virkning for den konkrete mangelsvurderingen.

Av avhendingsloven § 3-9 annet ledd følger det at ved forbrukerkjøp har «som han er atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad». Tilsvarende gjelder for forbehold som «ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedommen». Bestemmelsen må ses i sammenheng med tydelighetskravet i avhendingsloven § 3-10, som bestemmer at kjøper skal regnes for å være kjent med forhold som går «tydeleg fram» av en tilstandsrapport eller andre salgsdokument som kjøperen er gitt anledning til å sette seg inn i. Retten har redegjort for det nærmere innholdet i tydelighetskravet ovenfor med henvisning til forarbeidene.

Formålet med bestemmelsen i avhendingsloven § 3-10 er blant annet å bevisstgjøre kjøpere om at de må sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen før de inngir bud.

Informasjonen som gis om boligens tilstand, må dermed være forståelig for kjøper, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 71:

For at kjøperen skal kunne danne seg et riktig bilde av eiendommen og tilpasse sitt bud deretter, må informasjonen som gis, være forståelig for kjøperen. Kravet om tydelighet skal også sikre at det ikke gis vage og ufullstendige opplysninger i salgsdokumentasjonen som kjøperen skal anses å kjenne til, og som dermed vil avskjære et mangelskrav.

I lys av føringene fra forarbeidene mener retten at det overordnede vurderingstemaet vil være om opplysninger gitt om tilstandsgrader og angivelse av levetid – i relasjon til de enkelte bygningsdelene – er «presentert slik at en vanlig forbruker har mulighet til å forstå hva opplysningen innebærer», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 71. Opplysningene må med andre ord sette kjøper i stand til å danne seg et riktig bilde av eiendommen, slik at budet kan tilpasses deretter.

Retten har falt ned på at opplysninger om levetid og tilstandsgrader inntatt i tilstandsrapporter er faktiske og bygningsfaglige opplysninger om boligens tilstand som har betydning for mangelsvurderingen, og ikke generelle forbehold uten rettslig virkning.

Retten mener videre at opplysningene i tilstandsrapporten – i dette tilfellet – oppfyller kravene til tydelighet i avhendingsloven § 3-10.

I vurderingen viser retten til at angivelse av tilstandsgrad, sammenholdt med levetid, gir klare indikasjoner på hvilken tilstand/funksjon en bygningsdel har på kjøpstidspunktet. Opplysningene er videre basert på et bygningsfaglig skjønn. Av tilstandsrapporten fremgår det blant annet at når det refereres til levetid «er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk».

I denne saken har takstmann Espen Eilertsen gitt flere av de bygningsdelene som kjøper mener er beheftet med kjøpsrettslige mangler, tilstandsgrad 2. I tilstandsrapporten fremgår uttrykkelig at denne tilstandsgraden innebærer at det foreligger «vesentlige avvik» ved bygningsdelen, og at dette for eksempel kan være følgende:

- Feil utført.
- Skadet, eller symptomer på skade.
- Svært slitt.
- Nedsatt funksjon.
- Utgått på dato.
- Kort gjenværende brukstid.
- Det er behov for tiltak i nær fremtid.
- Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

Retten mener at angivelsen «vesentlig avvik», etterfulgt av eksempler på hva dette kan være, sammenholdt med opplysninger om bygningsdelens levetid, ikke er «generelle forbehold». Det er rettens syn at beskrivelsene/opplysningene gir en tilstrekkelig spesifisert og tydelig tilbakemelding til kjøper om bygningsdelens tilstand og funksjon, som vil sette en «vanlig forbruker» i stand til å danne seg et riktig bilde av den enkelte bygningsdelens tilstand. Opplysningene er etter rettens vurdering forståelige for kjøper på en slik måte at de vil være i stand til å tilpasse budet sitt deretter. I vurderingen viser retten videre til at det av forarbeidene fremgår at tydelighetskravet «[m]er generelt kan [...] forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 71. Etter rettens syn er opplysninger om tilstandsgrad og levetid verken «vage» eller «forbeholdne».

Retten har også funnet støtte i takstforskriften for at slike opplysninger neppe er generelle forbehold uten rettslig virkning. Forskriften pålegger takstmenn å fastsette tilstandsgrader. Det følger av forskriften § 2-22 at det «skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen». I forlengelsen fremgår at tilstandsgraden «gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk».

I takstforskriften § 2-23 er det videre gitt nærmere føringer for fastsetting av tilstandsgrader. Det fremgår for eksempel at tilstandsgrad 2, som er særlig aktuell i denne saken, gis når bygningsdelen har «vesentlige avvik». Forskriftsbestemmelsen gir deretter en nærmere beskrivelse av hva dette i praksis innebærer. Det fremgår blant annet at graden skal brukes når «delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen» eller når bygningsdelen «trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid».

I takstforskriften § 2-23 siste ledd står det at for valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, nærmere bestemt NS 3600:2018. Også denne standarden forutsetter bruk av tilstandsgrader, se punkt 12.1 om «valg av tilstandsgrader». Av punkt 12.1 følger det at tilstandsgrad 2 innebærer at det foreligger «vesentlige avvik» ved bygningsdelen. Dette er ytterligere beskrevet slik:

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak;

- det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil. Det kan være behov for tiltak; eller
- det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

Takstforskriften, som ble innført ved lovendringen 1. januar 2022, legger dermed opp til at den enkelte takstmann *skal* foreta en faglig og bygningskyndig vurdering av de ulike bygningsdelene – og deretter fastsette tilstandsgrader basert på et bygningsfaglig skjønn. Tilsvarende gjør standarden NS3600. Dette understøtter at det neppe er generelle forbehold uten virkning. Det er rettens syn at det ville gi liten sammenheng i regelverket at takstforskriften/standarden pålegger takstmenn å fastsette tilstandsgrader som gir uttrykk for en forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk, dersom opplysningene på samme tid vil være uten rettslig virkning. Poenget med å sette tilstandsgrader og levetidsbetraktninger må nettopp være for at kjøper skal settes i stand til å forstå boligens tilstand før budgivning. Tilstandsgrad 2 og «vesentlig avvik», sammenholdt med levetidsbetraktninger, tilsier, etter rettens vurdering, for eksempel at kjøper må kunne forvente at denne bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Retten viser også til at tilstandsgrader i rettspraksis anses å være «skjønnsmessige bedømmelser» innenfor rammen av et «faglig forsvarlig skjønn», jf. blant annet LA-2007-95989:

Av forklaringene på side 3 fremgår videre at tilstandsgraden uttrykker tilstanden i forhold til forventet tilstand i en bygningsdel, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. I en slik skjønnsmessig bedømmelse må det åpenbart være rom for forskjellig syn på graderingen innenfor rammen av et faglig forsvarlig skjønn.

Tilsvarende er slått fast i LF-2007-120880. At det er faglige vurderinger som en bygningskyndig fastsetter etter befaring og nærmere undersøkelse av bygningsdelen, tilsier at opplysningene får betydning for mangelsvurderingen.

Retten ser endelig grunn til å peke på at dersom slike opplysninger skulle anses å være «generelle forbehold», som kjøper anfører, ville det i praksis medføre at samtlige tilstandsrapporter utarbeidet etter lovendringen er ugyldige. Dette kan neppe ha vært lovgivers intensjon.

Vinduene er mangelfullt og uriktig beskrevet, og oppfyller ikke takstforskriften § 2-12

Når det gjelder vinduene er det anført at tilstandsrapporten ikke oppfyller takstforskriften § 2-12, som lyder:

Den bygningssakkyndige skal se etter punkterte glass. Videre skal den bygningssakkyndige se på innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. Den bygningssakkyndige skal se på vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

I dette tilfellet fremgår det av tilstandsrapporten at det ikke er «påvist punkterte glass» eller «avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting». Det fremgår videre at «[d]ører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrenging i konstruksjonen». Det er satt tilstandsgrad 2 som følge av at vinduene hadde passert halvparten av sin forventede levetid, jf. tilstandsrapporten punkt 3.

Retten mener at det er nærliggende å anta at denne beskrivelsen i tilstandsrapporten knytter seg til vinduene for øvrig, og ikke til det aktuelle takvinduet, som det ble reklamert over kort tid etter overtakelse. Retten legger for øvrig til grunn at tilstandsrapporten gir en riktig beskrivelse av de øvrige vinduene, ettersom kjøper ikke har reklamert over disse.

Når det gjelder takvinduet er det på det rene at takstmannen ikke klatret opp i «trakten» med en stige for å undersøke takvinduet nærmere. Dette er han trolig forpliktet til etter takstforskriften § 2-12, ettersom han blant annet skal «se etter punkterte glass» og «innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting». En slik inspeksjon lot seg ikke gjøre uten å benytte stige.

Retten mener imidlertid at dette avviket er «ubetydelig sett hen til mangelens art og omfang», jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd. Det er sparsomt med opplysninger om hva

som menes med «ubetydelig avvik» i forarbeidene, men det er rettens syn at den påberopte feilen ved takvinduet er mindre alvorlig. Retten viser til at utbedringskostnadene er begrensede (anslått til mellom 8 000-12 000 kroner i e-post fra KAPH-Entreprenør), og at takvinduet er forholdsvis enkelt å reparere/skifte ut. Retten viser også til at den lovfestede minsteterskelen (angitt som en egenandel) for å fremsette mangelskrav i avhendingsloven § 3-1 fjerde ledd er på 10 000 kroner. Også dette underbygger at avviket er «ubetydelig». Det er videre rettens vurdering at en eventuell feil ved takvinduet ikke har virket inn på kjøpet i dette tilfellet.

Retten er videre ikke enig med kjøper i at vinduene er «mangelfullt og uriktig beskrevet» i tilstandsrapporten holdt opp mot takstforskriftens bestemmelser. Retten viser til at det står i rapporten at det aktuelle takvinduet er fra 1988, dvs. at det er 34 år gammelt.

Tilstandsrapporten fastsetter tilstandsgrad 2 for vinduene som følge av at de har passert halvparten av sin forventede levetid. Det fremgår videre at det ikke er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting. Av skaderapporten fra KAPH av 26. juli 2022 fremgår det riktignok at det er «sprekkdannelse og morken pakning», men det står også at beslaget ser visuelt «ok» ut.

Tilstandsrapporten beskriver at vinduene «vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen», mens det i KAPHs skaderapport står at det «lekker mellom beslag og pakning», og at dette skjer «ved kraftig nedbør». På dette punktet er det dermed et avvik mellom tilstandsrapporten og skaderapporten. Det er imidlertid rettens syn at det etter bevisførselen ikke er sannsynliggjort at dette avviket forelå på tidspunktet for overtakelsen.

Retten viser til at Alestrøm i retten forklarte at hun aldri hadde sett eller hørt om vanninntrengning eller lekkasje fra takvinduet i den perioden moren bodde der. Det er likeledes på det rene at kjøper igangsatte omfattende rivning av himling og tak innvending, samt fjerning av piper på taket, kort tid etter overtakelse. Retten viser blant annet til at da sakkyndig var på befaring kort tid etter overtakelse var huset «under total renovering», jf. ovennevnte rapport fra KAPH. Det er dermed rettens vurdering at det er like sannsynlig at vanninntrengingen/lekkasjen fra takvinduet oppstod som ledd i dette rivningsarbeidet, som at lekkasjen var der ved overtakelse. Retten har merket seg at det av KAPH-rapporten fremgår at dette «antageligvis har oppstått under forrige eier», men har ikke funnet dette avgjørende i sannsynlighetsvurderingen.

Retten mener på denne bakgrunn at det ikke foreligger avvik fra takstforskriften når det gjelder beskrivelsene av takvinduet i tilstandsrapporten. Det er videre rettens syn at avviket som knytter seg til manglende inspisering av vinduet, jf. takstforskriften § 2-12, utgjør et «ubetydelig avvik», jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd.

Drenering og rom under terreng er mangelfullt undersøkt og beskrevet, og oppfyller ikke takstforskriften § 2-15 og § 2-16 fjerde ledd

Følgende fremgår av takstforskriften § 2-15 *Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)* fjerde ledd:

For å undersøke om rommet har fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv.

I dette tilfellet boret ikke Eilertsen hull i vegg i bod/vaskerom, hvor fuktskjoldene ble påvist. Ifølge Eilertsen skyldtes dette at gipsplatene var limt rett på betongen, noe retten ikke ser grunn til å betvile. Dette har Eilertsen også oppgitt som årsak i tilstandsrapporten: «Det ble ikke boret hull i yttervegg under terreng, da platene antas å være limt til grunnmuren.»

Av samme forskriftsbestemmelse fremgår det at hulltaking kan unnlates i visse tilfeller, jf. forskriften § 2-15:

Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong. Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, for eksempel fordi rommet har en inspeksjonsluke.

Opplistingen for når det ikke er praktisk mulig med hulltaking, er ikke uttømmende, jf. «for eksempel».

Det er rettens syn at unntaket for når boring kan unnlates er oppfylt med den forklaringen Eilertsen har gitt. Årsaken til hvorfor hulltaking er unnlatt er også oppgitt i tilstandsrapporten, jf. takstforskriften § 2-15. Det er rettens vurdering at den manglende hulltakingen dermed ikke er i strid med forskriften.

Kjøper har videre anført at det av tilstandsrapporten følger at det «ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader eller skadedyr», og videre at det «ikke [er] påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er uttett». Opplysningene stemmer ikke, ifølge kjøper, ettersom det kan konstateres malingsavflassing, innvendige fuktskader og forhøyede fuktverdier allerede før overtakelsen.

Retten bemerker at dreneringen i dette tilfellet er gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten. Det fremgår av rapporten at dette innebærer at dreneringen har «vesentlige avvik», og at eksempler på dette kan være at bygningsdelen er «feil utført», «skadet, eller symptomer på skade», «svært slitt», «nedsatt funksjon», «utgått på dato», «kort gjenværende brukstid,

«[d]et er behov for tiltak i nær fremtid» og «[d]et er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. Av tilstandsrapporten fremgår det at dreneringen har «passert sin forventede levetid», som er på 30 år, noe tilstandsgrad 2 gjenspeiler.

Riktignok fremgår det av tilstandsrapporten at «det ikke er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett» og at det heller «ikke er påvist fuktskjolder». Det er eventuelt disse opplysningene som tilsier at «rom under terreng» er mangelfullt undersøkt og/eller beskrevet.

I relasjon til sistnevnte peker retten på at det ble gitt ytterligere risikoopplysninger om dreneringen før budgivning. Da selger flyttet et skap i vaskerommet i forbindelse med utflytting, ble det avdekket fuktskjolder bak dette skapet. Disse var ikke synlige da takstmann var på befaring, og er ikke tatt med i tilstandsrapporten. Selger tilkalte derfor takstmann på nytt, slik at han kunne foreta nye fuktmålinger i disse rommene. På denne befaringen ble det avdekket fukt. Ettersom det var kort tid før budgivning, skrev megler følgende SMS til samtlige mulige budgivere 23. mars 2022:

Takstmann ble hentet inn på nytt i går for å foreta ekstra fuktmåling i veggene mot terreng (vaskerom) i boligen. Oppdaterte opplysninger: «Det er avdekket avflasket murpuss i bod på yttervegg mot nabo. På denne veggen er et også forhøyde fuktverdier». Dreneringen bør utbedre, eventuelt kan en løsning være å montere elektroniske dioder på innsiden av veggen.»

Den nye informasjonen om tilstanden ble gitt på en tydelig måte. Det fremgår klart av SMS-en at det er «påvist forhøyede fuktverdier» og at «dreneringen bør utbedres». Det er videre ikke tvil om at kjøper mottok disse opplysningene. Metoden med SMS ble anvendt nettopp for å sikre at samtlige mulige kjøpere fikk disse opplysningene før budgivning. Retten viser her til meglers forklaring.

Det er rettens vurdering at opplysningene gitt i tilstandsrapporten må sammenholdes med de etterfølgende opplysningene gitt på SMS. Summen av opplysningene som ble kommunisert til kjøper om fukt/drenering tilsier at «en vanlig forbruker har mulighet til å forstå hva opplysningen innebærer», jf. tydelighetskravet i avhendingsloven § 3-10. Det foreligger etter dette ikke avvik fra forskriften på dette punktet heller.

Våtrommet er mangelfullt undersøkt og beskrevet og oppfyller ikke takstforskriften § 2-2 tredje ledd og § 2-22 annet ledd

Kjøper har anført at våtrom i salgsdokumentene er omtalt med vegger uten skader og i god stand, og det er angitt at det ikke er behov for tiltak. Videre anføres at takstmannen heller ikke gjorde påkrevd hulltaking for å undersøke konstruksjonen, jf. takstforskriften § 2-2 tredje ledd. Slik undersøkelse ville avdekket feilkonstruksjonen i veggen med plast mot

bakenforliggende veggkonstruksjon, som skulle gitt tilstandsgrad 3, jf. takstforskriften § 2-22 annet ledd.

Det er rettens vurdering at opplysningene i tilstandsrapporten om at det «ikke er påvist fuktskader» ikke er i strid med takstforskriften § 2-2 tredje ledd. Retten viser til at det er sannsynliggjort at fuktskadene først ble avdekket da kjøper rev hele kjøkkeninnredningen, og at fukten, som befant seg i veggen mellom kjøkkenet og badet, verken var synlig eller målbar for takstmann på visning. At skadene ikke var synlige for selger eller takstmann på dette tidspunktet fremgår også av KAPH-rapporten datert 16. august 2022. Det fremgår videre av tilstandsrapporten at takstmann målte «fukt med hammer elektrode i bunnsvill fra hall» og «det ble ikke avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 9,5vekt%».

Retten mener videre at det ikke er i strid med takstforskriften § 2-2 tredje ledd at Eilertsen ikke boret hull fra tilstøtende rom. Det følger riktignok av bestemmelsen at den bygningskyndige skal bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden for å undersøke om våtrommet har fuktskade. Hullet skal tas der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i «våtsonen eller ved bunnsvill i vegg». Ifølge bestemmelsen kan hulltaking unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre.

I dette tilfellet ble det ikke boret hull fra tilstøtende rom. Ifølge Eilertsen skyldtes dette at kjøkkeninnredningen var montert der boringen skulle skje, og det ble derfor ikke vurdert som praktisk mulig. Eilertsen forklarte videre at det gikk vannrør der, som også gjorde dette vanskelig. I tillegg ville det ikke blitt avdekket fukt ved en eventuell boring, ettersom bunnsvillene viste seg å være friske. Dette fremkommer også av de fremlagte bildene. På den andre tilstøtende veggen var det dusj med badekar, som også gjorde at hulltaking ikke var praktisk mulig. Årsaken til hvorfor det ikke ble boret er oppgitt i tilstandsrapporten, som forskriften krever: «Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for dusj, da dette er kjøkken og bad med badekar».

Retten mener at det er gitt en fullgod forklaring på hvorfor det ikke ble foretatt hullboring i dette tilfellet, og at unntaket for å unnlate dette er oppfylt. Manglende hulltaking utgjør dermed ikke et avvik fra forskriftskravene.

Retten mener etter dette at våtrommet ikke er mangelfullt undersøkt og beskrevet, og at tilstandsrapporten oppfyller kravene i takstforskriften § 2-2 tredje ledd og § 2-22 annet ledd.

Det er satt feil tilstandsgrad

Kjøper har endelig anført at for alle disse manglene skulle det vært satt tilstandsgrad 3 både ut fra alder og ut fra de faktiske observasjoner. Retten er ikke enig i dette. Retten

viser til at det er en faglig, skjønnsmessig vurdering som gjøres i de enkelte tilfellene, hvor det er rom for skjønn.

Det følger av takstforskriften § 2-23 at tilstandsgrad 3 gis når «bygningdelen har store eller alvorlige avvik». Tilsvarende følger av NS3600 punkt 12.1 og tilstandsrapporten. Eksempler på dette er at bygningdelen har «total funksjonssvikt», «ikke lenger fyller formålet» eller «er en fare for liv og helse». Det som skiller tilstandsgrad 2 fra tilstandsgrad 3 er at det er «akutt behov for tiltak». Ellers er det glidende overganger mellom disse tilstandene, og i en slik skjønnsmessig bedømmelse «må det åpenbart være rom for forskjellig syn på graderingen innenfor rammen av et faglig forsvarlig skjønn», jf. LA-2007-95989. Tilsvarende er slått fast i LF-2007-120880.

I den konkrete vurderingen av om det skulle vært satt tilstandsgrad 2 eller tilstandsgrad 3 viser retten videre til at kjøper har igangsatt omfattende innvending oppussing. Kjøper har likevel ikke renoverert det aktuelle våtrommet, som anføres at burde vært gitt tilstandsgrad 3. Den manglende oppussingen av det aktuelle badet underbygger at det neppe er tale om «total funksjonssvikt» med et «akutt behov for tiltak». Dersom dette badet «ikke lenger oppfyller formålene», ville kjøper trolig ha gjort noe med dette nå.

Når det gjelder takvinduet vises det til rettens vurdering ovenfor, hvor retten har konkludert med at det ikke anses sannsynliggjort at lekkasjen var til stede ved overtakelsen. Basert på alder og levetidsbetraktninger mener retten at det var fullt ut forsvarlig å sette tilstandsgrad 2 for dette vinduet. Kjøper har videre ikke gjort noe med dreneringen ennå, selv om det er 15 måneder siden de tok over. Dette tilsier at det ikke er «akutt behov for tiltak». Retten viser videre til at Eilertsen i retten forklarte at han ville satt tilstandsgrad 2 på nytt igjen, og ikke tilstandsgrad 3. Han mener at dreneringen har «vesentlig avvik», men han anså ikke dreneringen for å ha en «total funksjonssvikt». Dette underbygger at det er rom for ulikt syn når tilstandsgrader settes, noe som også er slått fast i rettspraksis.

Vitnet fra KAPH Entreprenør, prosjektleder Lars Hammer, forklarte i retten at han oppdaget innsig av vann i kjelleren. Retten bemerker at Hammer var på befaring etter at det var foretatt omfattende rivningsarbeid i kjelleren, blant annet var gulvet revet opp. Dette var det umulig for Eilertsen å oppdage da han befarte boligen.

Retten konkluderer etter dette med at tilstandsrapporten oppfyller kravene etter forskriften, ettersom det ikke foreligger avvik eller disse er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang. Tilstandsrapporten er dermed «godkjent», jf. takstforskriften § 1-5, og får virkning for mangelsvurderingen.

Foreligger det en kjøpsrettslig mangel etter avhendingsloven § 3-2?

Vurderingstemaet er som nevnt innledningsvis om det foreligger avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente om boligens tilstand, jf. avhendingsloven § 3-2 (den abstrakte mangelsvurderingen). I vurderingen er det av avgjørende betydning hvilke opplysninger kjøper fikk om boligens tilstand i forkant av kjøpet, blant annet i tilstandsrapporten og i de øvrige salgsdokumentene. Som det kommer frem ovenfor mener retten at opplysningene om tilstandsgrader og levetidsbetraktninger ikke er «generelle forbehold». Disse får dermed betydning i mangelsvurderingen.

Takvinduet

Som retten har konkludert med ovenfor er det etter bevisførselen ikke sannsynliggjort at det lakk fra takvinduet på overtakelsestidspunktet. Retten viser til Alestrøms forklaring, sammenholdt med bildet i salgsprospektet samt at kjøper hadde igangsatt omfattende rivning av tak og himling på tidspunktet da KAPH befarte vinduet. Retten har konkludert med at det er like sannsynlig at selve vanninntrengningen oppstod før overtakelsen som etter overtakelsen.

De øvrige beskrivelsene av takvinduet er i henhold til takstforskriften og utgjør heller ikke en kjøpsrettslig mangel. Retten viser til at takvinduet i tilstandsrapporten er oppgitt å være 34 år gammelt og har fått tilstandsgrad 2, som innebærer at det har «vesentlig avvik». Det er opplyst at vinduer har en forventet levetid på ca. 40 år. Det er rettens vurdering at takvinduets tilstand er i samsvar med det kjøper kunne forvente hensyntatt boligens og takvinduets alder, jf. avhendingsloven § 3-2 første ledd. Det er rettens vurdering at kjøper uansett måtte regne med utskifting av takvinduet i nær fremtid. Utbedringskostnaden, oppgitt til mellom 8 000 – 12 000 kroner ligger videre nært opp til minsteterskelen i avhendingsloven § 3-1 fjerde ledd for når mangelskrav kan gjøres gjeldende.

Retten har etter dette falt ned på at feilen ved takvinduet ikke utgjør en rettslig mangel.

Drenering og rom under terreng

Maik Kundes rapport fra november 2022 beskriver skadeomfang og årsak til dreneringssvikt og fukt i rom under terreng:

Skadeomfang og årsak

Fukt i bodene og vaskerommet samt vanninnsig i bod/kjøkken: årsaken til registrerte symptomer antas å være en kombinasjon av overflatekondens, elde/slitasje, og svikt i drenering/fuktsikring

Spørsmålet er om dette er et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Eilertsen har i tilstandsrapporten fastsatt tilstandsgrad 2 på dreneringen, og det fremgår uttrykkelig at dreneringen har «passert sin forventede levetid» på 30 år. Det er opplyst at dreneringen er 34 år, og det er ikke gjort noe med denne siden byggeåret.

Det fremgår riktignok av tilstandsrapporten at det ikke er «påvist fuktskjolder» i underetasjen, og at det heller ikke er «påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett». Dette trekker i retning av at det er avvik mellom den beskrevne tilstanden av drenering/rom under terreng i tilstandsrapporten, og hva kjøper med rimelighet kunne forvente. I dette tilfellet fikk imidlertid kjøper ytterligere risikoopplysninger på SMS fra megler Melinda Vora før budgivning om forhøyede fuktverdier i bod, samt opplysninger om at dreneringen burde utbedres. Dette, sammenholdt med at kjøper var kjent med at dreneringen var gått ut på levetid og hadde «vesentlig avvik», tilsier at det ikke foreligger avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente på grunnlag av opplysninger som ble gitt av megler, takstmann og selger i forkant av kjøpet. Retten viser i denne sammenhengen til at også kjøpers takstmann, Maik Kunde, beskrev tilstanden ved dreneringen som påregnelig i sin rapport (rettens understrekning):

Dreneringen, utvendig fuktsikring, grunnmur og fundamenter er fra byggeåret. Bygningsdelene er altså 34 år gammel. Bygningsdelene har fått tilstandsgrad 2. Vurderingen er basert på at bygningsdelen (dreneringen) har passert sin forventede levetid (som angis å være 30 år). Basert på disse opplysningene anses registrerte symptomer i boder, vaskerom og garasje som påregnelig.

Retten viser videre til at i rettspraksis er det flere eksempler på at svikt ved eldre dreneringer ikke utgjør en kjøpsrettslig mangel. Som i 22-173782TVI-TNTS anser ikke retten at vurderinger knyttet til tilstand og forventet levetid er endret etter lovendringen, slik at disse fremdeles kan legges til grunn. Retten viser eksempelvis til LH-2013-51017 (31 år gammel drenering), LB-2017-89636 (30 år gammel drenering), LF-1997-202, hvor følgende fremgår:

Etter lagmannsrettens vurdering representerer det ikke en mangel når det etter overtakelse av en eiendom viser seg at en drenering som ble lagt for ca. 20 år siden har opphørt å fungere. Det er et tidsspørsmål når en drenering som er lagt så langt tilbake bryter sammen, og den som til enhver tid eier eiendommen må ha risikoen for at det skjer, med mindre eier ved overdragelsen har gitt uriktige opplysninger eller unnlatt å opplyse om en allerede inntrådt tilstand.

Retten har etter dette falt ned på at forholdet ikke utgjør en rettslig mangel.

Våtrom

Etter en konkret helhetsvurdering har retten falt ned på at feilene ved badet heller ikke utgjør en kjøpsrettslig mangel etter avhendingsloven § 3-2.

Retten viser til at badet, på kjøpstidspunktet, var 34 år gammelt uten at det var opplyst om oppgraderinger. Opplyst levetid på membran/tettesjikt er i tilstandsrapporten angitt til 20 år, noe som tilsier at badet var «utgått på dato» med 14 år. Det var i tillegg satt tilstandsgrad 2, som betyr at badet har «vesentlig avvik». At kjøper, da kjøkkeninnredningen ble revet, avdekket at det var fukt i veggen mellom bad og kjøkken, er ikke ensbetydende med at det er en mangel holdt opp mot de konkrete opplysningene om badets tilstand som ble gitt i tilstandsrapporten. Det er ikke påvist fukt i bunnsvillene, slik at en eventuell hullboring heller ikke ville avdekket dette. Det er videre tørt og friskt stenderverk i veggen. Det er videre på det rene at bruken av plast, som ble påvist da kjøkkenet ble revet, var i henhold til datidens byggeskikk.

Basert på at det var et eldre baderom, sammenholdt med opplysninger gitt i tilstandsrapporten (herunder tilstandsgrad 2), er det rettens vurdering at det ikke foreligger avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente av et bad av en slik alder.

Rekkverkshøyde er forskriftsstridig

Det fremgår klart av tilstandsrapporten at rekkverkshøyden ikke tilfredsstillers forskriftskravene i dag:

Høyden på rekkverk ble målt til 92 cm og det bemerkes at denne høyden tilfredsstillers kravet fra byggeår, men ikke dagens krav til 100 cm.

[...]

TG2 vurderes da høyden på rekkverk ved terrasse med utgang fra soverom ikke tilfredsstillers dagens krav til høyde.

Ettersom det er gitt tydelige opplysninger om rekkverkshøyden i tilstandsrapporten, foreligger det ikke avvik fra det kjøper med rimelig kunne forvente.

Rekkverkshøyden utgjør dermed heller ingen kjøpsrettslig mangel etter avhendingsloven § 3-1, jf. § 3-2, jf. § 3-10.

Foreligger det kjøpsrettslig mangel etter avhendingsloven § 3-7?

Avhendingslova § 3-7 lyder slik:

Eigedomen har ein 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.

Når det gjelder terskelen for å pålegge selger ansvar for forhold vedkommende «måtte kjenne til» har Borgarting lagmannsrett i LB-2021-122100 uttalt at lovens ordlyd, forarbeider og rettspraksis tilsier at denne er høy:

Det vil således ikke være tilstrekkelig at selgeren burde kjent til forholdet – altså vanlig uaktsomhet. Lagmannsretten legger til grunn at selger i betydelig grad må kunne klandres for sin uvitenhet. I Rt-2001-369 er dette benevnt som grov uaktsomhet, noe lagmannsretten også gjør i det følgende. Selgerens ansvar for opplysningssvikten er videre begrenset til opplysninger kjøperen hadde grunn til å regne med å få.

Selger identifiseres med opplysningene som takstmannen har gitt, eller unnlatt å gi.

Retten kan ikke se at det er gitt mangelfulle opplysninger om eiendommens tilstand i dette tilfellet som selger «måtte kjenne til». Retten viser til sin vurdering ovenfor, hvor retten har konkludert med at tilstandsrapporten tilfredsstillende kravene i forskriften, og at det er gitt tilstrekkelige opplysninger om eiendommens tilstand til kjøper i tilstandsrapporten og i den etterfølgende SMS-en hva gjelder drenering/fukt i rom under terreng.

Retten viser for øvrig til LA-2022-57587, hvor følgende fremgår om forholdet mellom avhendingsloven § 3-1 og § 3-7:

Lagmannsretten er dermed av den oppfatning at kjøperne ikke har sannsynliggjort at det er noe feil med luftingen av kledningen, jf. avhendingsloven § 3-1. Det er derfor heller ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger opplysningsvikt eller uriktig opplysning som Andersen eller AmTrust kan holdes ansvarlig for, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, all den tid påberopt mangel ikke kan sies å utgjøre «omstende ved eiedomen».

Ettersom retten har falt ned på at ingen av de påberopte feilene utgjør rettslige mangler etter avhendingsloven kapittel 3, har heller ikke kjøper krav på prisavslag etter avhendingsloven § 4-12.

Prisavslagskravet tas ikke til følge og selger frifinnes.

Virkingen av en ikke-godkjent tilstandsrapport

Retten har ovenfor konkludert med at tilstandsrapporten oppfyller kravene i avhendingsloven og takstforskriften. Denne regnes dermed som «godkjent», og det er i utgangspunktet ikke nødvendig for retten å ta stilling til den rettslige virkingen av en «ikke-godkjent» tilstandsrapport. Ettersom spørsmålet har prinsipiell betydning utover denne saken, vil retten likevel knytte merknader også til dette spørsmålet.

Kjøper har anført at avvik fra kravene i takstforskriften fører til at en tilstandsrapport er ugyldig, og at det skal ses bort fra denne i sin helhet. Opplysninger i en tilstandsrapport har dermed ingen virkning for mangelskravet, som igjen medfører at kjøper er «aktsomt

uvitende» om *alle* opplysninger gitt i rapporten. Selger har anført at en slik regel er i strid med grunnleggende avtalerett, og at denne konsekvensen ikke kan ha vært lovgivers intensjon med innføringen av det abstrakte mangelsbegrepet og kravet til tydelighet i avhendingsloven § 3-10.

Det følger av Prop. 44 L (2018-2019) side 7 at «[o]pplysninger i tilstandsrapportene bare vil få virkning for kjøperens mangelskrav hvis rapportene er utarbeidet i tråd med forskriftskravene». Konsekvensen av dette er at opplysninger i tilstandsrapportene ikke får virkning i ikke-godkjente rapporter. Spørsmålet er om dette gjelder for rapporten i sin helhet, dvs. samtlige opplysninger gitt i denne, eller bare informasjon/opplysninger om den bygningdelen avviket relaterer seg til.

Oslo tingrett behandlet nylig dette spørsmålet i sak 22-163367TVI-TOSL/04. I denne dommen går retten gjennom forarbeidene og hva lovgiver har uttalt om en tilstandsrapports gyldighet dersom det foreligger avvik fra takstforskriften. Saken skiller seg fra denne saken, ettersom partene i den saken var enige om at tilstandsrapporten ikke var godkjent som følge av mer enn ikke-ubetydelige avvik fra forskriften. For sammenhengens skyld, og gitt at retten nå lander på motsatt resultat, inntar retten en vesentlig del av dommen nedenfor:

Forhold kjøperen faktisk kjente til da avtalen ble inngått kan ikke påberopes som mangel. Det samme gjelder i utgangspunktet for forhold kjøperen måtte kjenne til. Kjøperen skal anses for å kjenne til forhold som tydelig går frem av en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som han er gitt anledning til å sette seg inn i. Første ledd første og annet punktum er langt på vei ment som en videreføring av gjeldende rett. Annet punktum oppstiller et tydelighetskrav for selger, som innebærer at forhold i tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter må være tydelig beskrevet for at kjøperen skal regnes for å kjenne til omstendighetene. I Prop. 44 L (2018–2019) side 71 heter det (rettens understrekning):

Tydelighetskravet er ment å legge visse føringer for både opplysningenes form og innhold. At opplysningene må ha en viss form, kan innebære at spesielt viktige opplysninger om risiko bør stå klart frem i forhold til den øvrige teksten, for eksempel ved å oppstille et eget punkt eller avsnitt, eller ved typografisk fremhevelse i teksten. Kravet til innhold kan innebære at det ikke vil være tilstrekkelig med «nakne» opplysninger i salgsdokumentasjonen i tilfeller hvor en nærmere forklaring ville ha vært naturlig.

Mer generelt kan tydelighetskravet forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler. Det overordnede vurderingstemaet bør derfor være om forholdet ved eiendommen er presentert slik at en vanlig forbruker har mulighet til å forstå hva opplysningen innebærer.

Formålet med bestemmelsen er blant annet å bevisstgjøre kjøpere om at de må sette seg grundig inn i salgsdokumentasjonen før de inngir bud. I tillegg til at det ikke gis vage og

ufullstendige opplysninger i salgsdokumentasjonen som kjøperen skal anses å kjenne til, og som dermed vil avskjære et mangelskrav, jfr. Prop. 44 L (2018–2019) side 71. Tredje punktum er en forskriftshjemmel som åpner opp for å regulere hvilke krav som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal få virkning etter annet punktum.

I Prop. 44 L (2018-2019) gis det klart uttrykk for at kjøperen skal anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en ikke-godkjent tilstandsrapport. I tilknytning til forslaget til § 3-10 utdyper departementet på side 72 begrunnelsen for forslaget og virkningen slik (rettens understrekninger):

«Dersom det er fastsatt forskriftskrav til tilstandsrapporter og de bygningssakkyndige, får rapportene altså bare virkning for selgerens mangelsansvar hvis rapportene tilfredsstillende kravene. Med andre ord vil kjøperen anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften.

Et spørsmål som kan oppstå med reguleringen som er foreslått over, er hvordan det vil stille seg hvis opplysninger som regelmessig bare fremgår av en tilstandsrapport, skulle inntas i andre salgsdokumenter for å unngå forskriftskravene til tilstandsrapporter. I slike tilfeller vil jo kjøperen rent faktisk ofte bli kjent med forholdene til tross for at det ikke foreligger noen godkjent tilstandsrapport. Departementet antar at aktørene ikke vil forsøke å omgå loven på denne måten, men legger til grunn at domstolene vil finne måter å skjære gjennom på hvis omgåelser likevel skulle bli et problem. I så fall vil det være nærliggende å se det slik at informasjon som typisk bare fremgår av en tilstandsrapport, eller som vanligvis bygger på en undersøkelse fra en bygningssakkyndig, ikke får virkning for mangelsspørsmålet med mindre informasjonen samtidig er inntatt i en godkjent tilstandsrapport. At man eventuelt må fingere aktsom uvitenhet hos kjøperen her, er en nødvendig konsekvens hvis forskriftskravene skal virke etter sitt formål. Hensynet til selgeren bør normalt være ivaretatt ved at meglere har opplysningsplikt om rettsvirkningene som er nevnt over, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 andre ledd.

Slik retten forstår forarbeidene, forutsettes det at tilstandsrapportene bare får virkning for selgerens mangelsansvar hvis rapporten tilfredsstillende kravene i forskriften, og at den derav anses som godkjent. Motsetningsvis skal kjøperen ved mangelsvurderingen anses for å ikke kjenne til forhold som fremgår av en ikke-godkjent tilstandsrapport. Det er dermed selgeren som bærer risikoen for at det ikke er gitt tilfredsstillende informasjon om boligen i forkant av salget.

Forståelsen av avhl. § 3-10, jfr. forskriften § 1-5, er et sentralt tvistepunkt i denne saken, ettersom det vil ha direkte betydning for mangelsvurderingen. Partene er enig om hvordan innholdet i forarbeidsuttalelsene skal forstås. Uenigheten knyttet til seg til hvilken vekt uttalelsen fra departementet skal tillegges.

Det er fra Skaugens side anført at forarbeidsuttalelsene skal legges til grunn etter sin ordlyd. Selgersiden og regressaksøkte anfører at reelle hensyn taler mot en slik forståelse, og at en slik rettstilstand vil skape usikkerhet med hensyn til hva som skal legges til grunn dersom tilstandsrapporten i sin helhet tenkes bort. Det er videre trukket frem at en slik strider mot den alminnelige rettsoppfatningen og prinsipper for alminnelig avtaletolkning. Endelig gjøres gjeldende at tolkningen vil få en rekke uheldige konsekvenser i praksis.

Retten er av den oppfatning at forarbeidsuttalelsene må legges til grunn ved tolkningen av avhl. § 3-10, jfr. forskriften § 1-5. Retten er langt på vei enig med selgersiden og regressaksøkte i at en slik forståelse strider mot prinsipper for alminnelig avtaletolkning. Under henvisning til HR-2022-418 avsnitt 59 vises det til at det må være informasjonsverdien til omverdenen av det som rent faktisk er skrevet i tilstandsrapporten, som er avgjørende. Det er et generelt prinsipp at opplysninger kjøperen faktisk måtte kjenne til skal legges til grunn. I lys av dette ville det isolert sett være nærliggende for retten å forstå bestemmelsen slik at en ikke-godkjent tilstandsrapport må vurderes på lik linje med andre momenter ved avtaletolkningen. Rettsanvenderen ville da være henvist til en konkret vurdering av de enkelte delene av tilstandsrapportens innhold for så vidt gjelder kvalitet og tydelighet.

Benestad Anderssen gir i Karnovs lovkommentar til avhl. § 3-10, note 13, uttrykk for en forståelse i samme retning:

«Dokumentet (den ikke-godkjente tilstandsrapporten) vil imidlertid fremdeles være å regne blant «andre salgsdokument» og dermed noe som kjøperen er kjent med (forutsatt at kravene som gjelder for andre salgsdokumenter – særlig tydelighetskravet i annet punktum -, er oppfylt), med den konsekvens at kjøperen ikke kan påberope seg forholdet».

Retten vil også tilføye at den er enig med selgersiden og regressaksøkte i at det er uheldig at virkningen – å fingere aktsom uvitenhet hos kjøperen om innholdet i en ikke-godkjent tilstandsrapport – ikke følger direkte av ordlyden i lov eller forskrift. Når retten likevel mener at den må se bort fra innholdet i en ikke-godkjent tilstandsrapport, vektlegger retten det som fremstår som en helt klar lovgivervilje. Det er i klartekst gitt uttrykk for at å fingere aktsom uvitenhet hos kjøperen ved en ikke-godkjent tilstandsrapport, er en nødvendig konsekvens hvis forskriftskravene skal virke etter sitt formål, se sitat over fra Prop. 44 L (2018–2019) side 73. Et sentralt poeng for retten er også at å fingere en aktsom uvitenhet hos kjøperen ved en ikke-godkjent tilstandsrapport synes å samsvare med de overordnede hensynene bak lovendringen. Lovendringen er ment å snu om på situasjonen hvor det tidligere var kjøperen som bar risikoen for skjulte feil og mangler opp til terskelen «vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente». På side 6 i proposisjonen heter det:

«Når selgeren i utgangspunktet blir ansvarlig for alle feil og mangler ned til en viss minsteterskel, antas dette å gi et sterkt insentiv til å meddele kjøperen informasjon om boligen forut for avtaleinngåelsen. Departementet legger derfor til grunn at de foreslåtte reglene vil være effektive virkemidler for å få selgere til å legge frem blant annet tilstandsrapporter ved boligsalg. Tilstandsvurderinger fra bygningssakkyndige vil kunne bidra til at i alle fall en del skjulte feil avdekkes forut for salget og tas med i kjøperens beslutningsgrunnlag».

Retten antar videre at usikkerhet og mulige utilsiktede virkninger i første rekke vil materialisere seg i en innkjøringsperiode inntil kunnskap om virkningene av ikke-godkjente tilstandsrapporter stadfester seg blant aktørene.

For retten er det også et sentralt poeng at det i forskriften § 1-5 annet ledd er gjort unntak for enkelte avvik fra kravene etter forskriften. Etter annet ledd kan tilstandsrapporten få virkning etter avhl. § 3-10, altså regnes som kjent for kjøperen, ved avvik som er «ubetydelige sett hen til manglenes art og omfang». Lovgiver har her tatt høyde for at

mindre avvik fra forskriftskravene ikke skal få uforholdsmessige og urimelige virkninger.

Retten slutter seg til utgangspunktene i tingrettens vurdering ovenfor. Retten er likeledes enig i at lovgivers syn synes å være at det skal ses bort fra en tilstandsrapport som ikke tilfredsstillende kravene i forskriften (en såkalt «ikke-godkjent» rapport). Retten viser i denne sammenhengen til at det fremgår av forarbeidene, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 72, at tilstandsrapportene «bare» får virkning «for selgerens mangelsansvar hvis rapportene tilfredsstillende kravene» i forskriften. Dette medfører at «kjøperen anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften».

Til tross for forholdsvis klare lovgiveruttalelser, mener retten at dette neppe kan gjelde i alle tilfeller. Det kan neppe heller gjelde hele tilstandsrapporten, dvs. også opplysninger om forhold/boligdel som det aktuelle avviket ikke relaterer seg til.

I denne saken er mangelen som er påberopt om rekkverkshøyden illustrerende for «urimeligheten» i en regel om at kjøper skal være «aktsomt uvitende» om forhold kjøper beviselig er gjort kjent med: Det fremgår tydelig av tilstandsrapporten at rekkverkshøyden ikke oppfyller forskriftskravene. Kjøper er dermed uttrykkelig informert om dette. Dersom opplysningene i rapporten som helhet skal tenkes borte, vil dette innebære at kjøper – ifølge lovgiver – er «aktsomt uvitende» om rekkverkshøyden, og dermed kan påberope dette som en mangel, noe kjøper også har gjort i dette tilfellet. For retten er det videre noe uklart hva som ligger i begrepet «aktsomt uvitende» og rekkevidden av dette, i en situasjon hvor det er på det rene at kjøper er gjort kjent med opplysningene på en tydelig måte. At kjøper i en slik situasjon skal velte ansvaret over på selger (takstmann) som samvittighetsfullt har opplyst om feil/mangler, vil gi urimelige utslag. Slik retten ser det vil det være uheldig å la kjøper «tjene på» at en takstmann har gjort feil i en tilstandsrapport (også som gjelder andre forhold) når det samtidig er på det rene at en kjøper tydelig er blitt gjort kjent med risikoopplysninger om en boligdel. Retten er enig med selger i at en slik konsekvens vil stride mot grunnleggende avtalerettslige prinsipper.

Det er rettens syn at lovgiver neppe kan ha tenkt på en situasjon som den foreliggende da forarbeidene ble skrevet. Selv om lovgiverviljen har vært å flytte risikoen fra kjøper over til selger ved lovendringen, gjaldt dette først og fremst risikoen for skjulte feil ved at boligen ble solgt «som den er». Det går frem av forarbeidene at de spesifiserte forbeholdene er mindre betenkelige enn de alminnelige, jf. Prop. L 44 side 18:

Når en kjøper blir stilt overfor et spesifisert forbehold, får kjøperen en klar oppfordring til å undersøke det aktuelle forholdet nærmere og eventuelt innkalkulere mulige utgifter i den tilbudte kjøpesummen. Et alminnelig forbehold gir derimot en så vag og generell indikasjon på risiko at det vanligvis i liten grad blir tatt hensyn til av kjøperen.

Retten mener at en regel hvor en kjøper – uten unntak – skal anses å være «aktsomt uvitende» om forhold vedkommende de facto er blitt gjort kjent med i en tilstandsrapport, vil stride mot avviksvurderingen som gjøres etter avhendingsloven § 3-2, jf. § 3-1, samt mot ordlyden i og formålet bak avhendingsloven § 3-10. Det avgjørende for den abstrakte mangelsvurderingen er at en eiendom har en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det følger av forskriften § 1-5 at kjøperen skal regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig frem av en «godkjent» tilstandsrapport. Tilsvarende gjelder for annen relevant salgsdokumentasjon. Når et forhold om eiendommens tilstand er kommunisert tydelig til kjøper i en tilstandsrapport, gir det liten mening at kjøper samtidig skal være «aktsomt uvitende» om dette forholdet som følge av andre feil/avvik i tilstandsrapporten. Dersom begrepet «godkjent» i forskriften, skulle tilsi at kjøper anses «aktsomt uvitende» om opplysninger som er kommunisert tydelig til vedkommende, burde dette – etter rettens vurdering – fremgått tydeligere av loven, eventuelt vært utdypet/problematisert i større grad i forarbeidene.

Slik forarbeidene nå er formulert, åpnes det for at en kjøper kan fremme mangelskrav om forhold som er tydelig kommunisert til kjøper i tilstandsrapporten, som i dette tilfellet at rekkverkshøyden er forskriftsstridig, som følge av at det er andre avvik fra takstforskriften i tilstandsrapporten. Dette vil fremstå som en urimelig fordel for kjøper på bekostning av selger. Det vil i tillegg få uante konsekvenser og trolig medføre en rekke tvister i retten, som neppe kan ha vært formålet bak lovendringen. Retten viser i denne sammenhengen også til Rt-2002-1425 at «man bør prøve å nå frem til en forståelse av avhendingsloven som hindrer rettstvister».

På denne bakgrunn er det rettens syn at virkningen av en ikke-godkjent tilstandsrapport ikke medfører at denne er ugyldig i sin helhet og at samtlige opplysninger, også de som gjelder bygningsdeler som avviket ikke relaterer seg til, skal tenkes borte.

Retten har i denne saken falt ned på motsatt resultat enn det retten gjorde i Oslo tingretts dom, gjengitt ovenfor. Retten mener at det er et behov for avklaring/utdyping i høyere rettsinstanser av hvilke konsekvenser det får for mangelsvurderingen at en tilstandsrapport ikke oppfyller kravene i takstforskriften.

Sakskostnader

Selger har vunnet saken fullt ut og har som hovedregel krav på å få dekket sine kostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Retten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som gjør det rimelig å gjøre unntak fra hovedregelen, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd, noe som for øvrig heller ikke er påberopt av kjøper.

Advokat Nymoen har fremlagt en sakskostnadsoppgave på 188 125 kroner inkludert mva. Kostnadene framstår som rimelige og nødvendige i en sak av denne karakter, også sett hen

til de anførsler som er gjort gjeldende fra motparten, og som det har vært naturlig å kommentere, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Antall timer er videre lavere enn for motparten. Til sammenligning hadde advokat Langeland en sakskostnadsoppgave på kroner 340 996 inkludert mva. Kravet tas til følge.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist som følge av andre presserende gjøremål.

DOMSSLUTNING

1. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG frifinnes.
2. Louise Irtelius og Jan Henrik Høilund dømmes – in solidum – til å betale sakskostnader til Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG på 188 125 kroner inkludert mva. innen to uker fra dommens forkynnelse.

Retten hevet

Audgunn Syse

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 klar sannsynlighetsovervekt for 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.