



AGDER LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 10.06.2014

Saksnr.: 13-192240ASD-ALAG

Dommere:

Lagdommer
Lagdommer
Lagdommer

Erik Holth
Helge Nilsen
Nils Ole Simonsen

Ankende part

Hege Liverød

Advokat Glenn Ulrik
Halvorsen

Ankende part

Lars Liverød

Advokat Glenn Ulrik
Halvorsen

Ankemoøpart

AmTrust International
Underwriters Ltd.

Advokat Haakon
Andreas Langeland

Ankemoøpart

Ellen Gjersøe

Advokat Haakon
Andreas Langeland

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter kjøp av boligeiendom.

Hege og Lars Liverød kjøpte i desember 2011 av Ellen Gjersøe m.fl. boligeiendommen Nestvikveien 51 B/C i Nøtterøy kommune, for kr 5, 5 millioner. Kjøpekontrakten er datert 14. desember 2011, og Gjersøe undertegnet som selger på egne vegne og i henhold til fullmakt fra de tre øvrig eierne Olivier Jerome Neveux, Veronique Alexie Neveux og Sebastian Edward Neveux. Eiendommen, som er beliggende på Torød i enden av en blindvei på toppen av en høyde, var i salgsoppgaven fra Dnb Nor blitt markedsført med en prisantydning på kr 5, 9 millioner, med panoramautsikt 70 meter fra sjøen, og med 2,3 mål tomt, egen strand og dypvannsbrygge. Selger hadde tegnet eierskifteforsikring hos Am Trust International Underwriters Ltd.

På eiendommen var det et bolighus, oppført i 1983, et anneks/hyttebygg og en garasje. Eneboligen er oppført i Leca over to etasjer på støpt betongplate, med en grunnflate på ca 64 m², og et bruksareal på ca. 115 m². Hytta, med et bruksareal på ca 42 m², ble oppført i 1956. Garasjen ble oppført i 1985, bygget dels inne i terrenget.

Som en del av salgsdokumentene var det en boligsalgsrapport av 17. august 2011 fra Jan-Erik Rossavik. Ifølge hans verdivurdering var teknisk tomteverdi ca. 5, 2 millioner, mens teknisk verdi på boligeiendommen var på ca. 1 million. Det ble registrert flere avvik fra normal tilstand, og som følge av dette, alder og forventet levetid måtte det påregnes løpende oppgraderinger, noe utbedringer og vedlikehold. Byggtekniske tilstandssvekkelser ble angitt for de enkelte bygningsdeler, med gjennomgående TG 2 (mindre kraftige symptomer), men med TG 2-3 på hyttebygget og på terrassen til boligen. TG 3 er tilstandsgraden med de kraftigste symptomer.

Eiendommen ble overtatt av kjøperne Hege og Lars Liverød 19. desember 2011. Huset var fraflyttet før dette. De flyttet imidlertid ikke inn umiddelbart, da de først ville pusse opp huset, blant annet med nytt bad. De varmet opp huset og arbeidene ble igangsatt. Den 26. januar 2012 reklamerte de til eierskifteforsiringselskapet. Det var tre forhold de hadde oppdaget som de mente var skjulte mangler. For det første var det i husets takkonstruksjoner benyttet åtte kreosotstokker som bæring, og at disse avga farlige gasser. Også utendørs ved terrassen var det fire slike bjelker som gikk helt ned til bakkeplan. For det andre ble det påpekt fra Liverøds side at de hadde oppdaget maur, ca 20 stykker i 1. etasje, og de hadde mistanke om at den kunne bo i isoporen under varmekablene i gulvet i 1. etasje. For det tredje hadde de funnet ut at garasjen på tomta verken var søkt om eller godkjent. De engasjerte takstmann Knut Røer, som avga en befæringsrapport 6. februar 2012. Han beskrev nærmere de kreosotimpregnerte bjelkene i takåser og i terrassekonstruksjonene, og påpekte at bjelkene var overflatebehandlet med lakk eller olje, og derfor "ikke fremstod visuelt som tradisjonelle kreosotimpregnerte bjelker." Han hadde

registrert betydelig lukt i eneboligen som følge av avgassing, og anbefalte at bjelkene ble fjernet både på grunn av luktproblemene og helsefaren.

Liverød engasjerte Tønsberg Skadedyrkontroll AS ved Kenneth Ervik når det gjaldt maurproblemene. Han beskrev sin vurdering av maurangrepet i en befaringsrapport 9. mars 2012. Stokkmaurene hadde etablert kolonier i polystyrenen (isoporen) under støpt dekke i nedre del av konstruksjonen, og han hadde observert kjønnsindivider. Dette indikerte stokkmaursamfunn av eldre art, trolig 7-10 år gammelt. Han påpekte at det er et problem at stokkmaur uthuler polystyrenen, som ofte legges i forbindelse med varme i gulv. I en tilleggsrapport 12. april 2012 har Knut Rør kalkulert utbedringskostnadene med maurproblemet til kr 241 000, inkludert mva. Til grunn for denne beregningen ligger bl.a. opphugging av 23 m² betonggulv, legging av nye varmekabler, støping og nye skiferfliser.

Eierskifteforsikringsselskapet engasjerte egen takstmann på saken, og Per Konrad Østern avga 25. april 2012 en befaringsrapport. I rapporten ble det konstatert lukt av kreosot innvendig i boligen, særlig når boligen varmes opp. Når det gjaldt nødvendige utbedringskostnader i forbindelse med de kreosotimpregnerte bjelkene viste han til et innhentet pristilbud fra byggmester Rolf Hangeland AS på kr 475 000, inkl.mva. Arbeidene som her ble priset gjaldt utbygging av bjelkene inne i huset. Når det gjaldt maurproblemet vurderte Østern at bekjempelse kunne skje uten fysiske inngrep. Arne Nese i Rentokil Skadedyrkontroll har vurdert nødvendig bekjempelse av mauren til å koste kr 20 000 – 25 000.

Etter at Liverød valgte å pigge opp deler av betonggulvet, skrev Kenneth Ervik en tilleggsrapport, hvor han tok avstand fra Østerns vurdering. Bilder han tok av en bit av isolasjonen fra yttergang viste uthulinger og skadet isolasjon. Han antok at det var ytterligere aktivitet av maur videre innover i isoporen, anbefalte videre oppigging av gulvet og at polystyrenen ble erstattet med Foamglas.

Ved stevning 14. februar 2013 tok kjøper ut søksmål mot selger og eierskifteforsikringsselskapet med påstand om prisavslag fastsatt etter rettens skjønn, begrenset oppad til kr 943 563,- inkl.mva. I tilsvaret la de saksøkte ned påstand om frifinnelse. Under planmøte 6. mai 2013 ga saksøker uttrykk for at man ikke ønsket rettsmekling.

Tønsberg tingrett avsa dom 17. september 2013 med slik domsslutning:

1. Ellen Gjersøe og AmTrust International Underwriters Ltd. frifinnes.
2. Lars Liverød og Hege Liverød dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale saksomkostninger til Ellen Gjersøe og AmTrust International Underwriters Ltd. med 141 354 – etthundreogførtientusentrehundreogfemtifire – kroner.

Tingretten fant at de kreosotbehandlede bjelkene ikke var noen kjøpsrettslig mangel. Når det gjaldt maurangrepet og garasjen, la tingretten til grunn at utbedringskostnadene ikke ville overstige kr 100 000, det vil si mindre enn 1, 8 % av kjøpesummen, og at det derfor ikke lå innenfor vesentlighetskravet i avhendingsloven § 3-9. Tingretten la til grunn at det ikke var nødvendig å pigge opp gulvet, da det ikke var behov for å bytte ut polystyrenen. Tingretten konkluderte for øvrig med at det ikke forelå opplysningsvikt etter avhendingsloven § 3-7.

Lars og Hege Liverød ved prosessfullmektig Glenn Ulrik Halvorsen anket dommen til Agder lagmannsrett. Påstanden i anken var som for tingretten, men med et pkt 2 og erstatning fastsatt etter rettens skjønn, uten nærmere begrunnelse i ankeskrivet. I anketilsvaret fra prosessfullmektig Andreas Langeland ble anken påstått forkastet. Ankeforhandling ble avholdt i Tønsberg 26. og 27. mai 2014. Forhandlingenes gang fremgår av rettsboken.

Liverød har lagt ned slik endelig påstand:

- "1 Am Trust International Underwriters Ltd. og Ellen Gjersøe dømmes in solidum til å betale prisavsalg med kr 1.000.000,- inkl.mva. med tillegg av renter.
- 2 Am Trust International Underwriters Ltd. og Ellen Gjersøe dømmes in solidum til å betale erstatning til Lars Liverød og He Liverød med tillegg av renter.
- 3 Am Trust International Underwriters Ltd. og Ellen Gjersøe dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett."

Påstandsgrunnlaget kan sammenfattes slik:

Det anføres prinsipielt at summen av mangler utgjør et vesentlig avvik fra kjøpesummen og de konkrete omstendighetene ellers, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Prisavslaget må settes til nødvendige utbedringskostnader tilsvarende det takstmann Røer har beregnet, jf. avhendingsloven § 4-12 (2) annet ledd. Det aksepteres trekk etter prinsippet om standardheving hvor det er tilfelle.

Så vel boligen med terrasse som annekset har bjelker impregnert med kreosot, som avgir en sterk tjærelukt når det blir varmet opp. Det var ikke normal byggeskikk på boligeiendommer å bruke telefonstolper impregnert med kreosot. I dag er all bruk av kreosot forbudt innvendig, men også utvendig dersom det er en risiko for hudkontakt. Bakgrunnen er at kreosot er helsefarlig. Kjøperne oppdaget ingen lukt før bygget ble varmet opp, og det var en skjult mangel. Kreosot er ikke forventbart på et hus som var 28 år gammelt på salgstidspunktet. Selger, som har vokst opp på eiendommen, må ha vært klar over luktproblemene. Tidligere leietaker klaget på kreosotlukten. Det er enighet mellom partene om utbedringskostnader på kr 475 000, som både Røer og Østern har sagt

seg enig i. Stokkene utvendig og terrassen må imidlertid også fjernes og ny settes opp og dette vil koste kr 150 000. Takbjelkene i annekset kommer i tillegg med kr 170 000, og totalt koster det kr 795 000 inkl.mva. å fjerne kreosotproblemet på eiendommen.

Boligen har nok en mangel ved at det er massivt angrepet av stökkmaur i 1.etasje i isoporen under varmekablene. Dette var et klart avvik fra kjøpsavtalen og ikke påregnelig. Mauren har skadet isoporen så mye at den må fjernes og erstattes med ny, det vil si at gulvet må pigges opp i gang og toilett og videre langs vegg fram til der kjøkken var før. Det vises til forklaringen fra autorisert skadedyrbekjemper Kenneth Ervik, som har vært på befaringer, og som fastholdt at det var nødvendig med slikt direkte og omfattende sanering for sikkert å bli kvitt problemet. Forgiftet åte er ikke gjennomførbart. Det vises for øvrig til § 3-2 i forskrift om skadedyrbekjempelse, hvor man plikter å bruke det middel og den metode som gir minst skadevirkninger for helse og miljø. Østern har kostnadsberegnet utbedringsarbeidet til kr 240 000 inkl.mva.

Garasjen er ulovlig oppført. Eiendommen ble solgt med garasje og biloppstillingsplass. Garasjen er ikke oppført i samsvar med byggetillatelsen, og etterfølgende søknad fra Liverød er nå blitt avslått av kommunen. Garasjen må derfor rives og gjenoppbygges lovlig lenger inne på tomta. Røer har estimert nødvendige utgifter med dette til kr 240 000, inkludert sprengning og søknadsutgifter.

Subsidiært gjøres det gjeldende at selger har gitt mangelfulle opplysninger etter avhendingsloven § 3-7. Selger hadde sannsynlig positive kunnskaper om kreosotlukten og om maurproblemene. Det vises til tidligere leietagers opplysninger i epost. Under enhver omstendighet måtte hun kjenne til disse problemene, som en kjøper hadde grunn til å regne med å få.

I og med at det foreligger rettslige mangler etter avhendingsloven, har man krav på erstatning for direkte tap etter avhendingsloven § 4-14 jf. § 7-1. Det kreves erstatning for utgifter til fagkyndig bistand med kr 24 404 inkl.mva, jf. fremlagte fakturaer. I tillegg kreves erstattet innledende advokatutgifter med kr 25 000.

Gjersøe og Am Trust har lagt ned slik påstand:

- "1. Anken forkastes.
2. Ellen Gjersøe og Am Trust International Underwriters Ltd. tilkjennes sakens kostnader for lagmannsretten.

Påstandsgrunnlaget kan sammenfattes slik:

Tingrettens dom er korrekt. Det foreligger ikke noe vesentlig avvik fra forventbar stand, og det er da ingen mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum som kan gi grunnlag for

prisavslag. Utgangspunktet ved kjøp med et "som den er"-forbehold er å overføre risikoen for skjulte feil og mangler på kjøper. Særlig ved salg av eldre boliger vil en selger ha et legitimt behov for dette. Det følger av lovens ordlyd at vesentlighetskravet i § 3-9 bygger på en vurdering av hva kjøperen har grunn til å regne med ut fra kvantitative elementer, nemlig "kjøpesummen", og et kvalitativt element, nemlig "tilhøva ellers".

Når det gjelder det siste blir det et sentralt spørsmål hva som er den berettigede forventningen hos kjøper til eiendommen, bl.a. basert på salgsdokumentasjonen. Under henvisning til salgsprospektet og boligsalgsrapporten, må det ha vært tomtas flotte beliggenhet som har vært kjøpers motivasjon. Boligstandarden ble det også gitt klare advarsler til. Det lå klare føringer til en kjøper om å undersøke bygningen nærmere dersom de var interessert i husets tilstand. Det at eiendommen var bygd i 1983 og ble solgt under prisantydningen ga også kjøper et signal om boligens reduserte beskaffenhet. Det er intet avvik at kreosotbehandlet trevirke de senere årene er blitt forbudt å bruke inne i bygninger og delvis utendørs, jf. Kreosotdirektivet fra 2002, og forskrift 30.5.2008 nr 516. Kreosotimpregnering var ikke forbudt da huset ble bygget, og bruk av slike bjelker var derfor ikke mangelfull byggeskikk.

Luktproblemer må ha vært kjent for kjøper ved avtaleinngåelsen, og dette la tingretten korrekt til grunn for sin avgjørelse. Lukt i seg selv kan derfor ikke gjøres gjeldende som en mangel. Man er også enig med tingretten i at kreosot, etter så mange år med utsvetting, ikke utgjør noen helsefare. Det vises for øvrig til innhentet uttalelse fra Miljødirektoratet 15.10.2013. Maurskader av det aktuelle omfanget er ikke upåregnelig for en kjøper av et så gammelt hus beliggende i skogsterrang. Byggeskikken med isopor er ikke uvanlig. Dersom maurskadene utgjør et avvik, er det den rimeligste tilstrekkelige utbedringsmetode som skal benyttes, nemlig sanering med åte, med en antatt kostand på kr 25 000. Når det gjelder garasjen har tingretten korrekt dette ikke til å være noen vesentlig mangel. Utbedringskostnadene er kun et utgangspunkt for vesentlighetsvurderingen.

Fradrag for forventbar standard må gjøres før man foretar presentsammenligningen med kjøpesummen. Man bestrider ikke at et avvik som representerer kr 475 000 – som man er enige om eventuelt vil være utbedringskostnadene mht kreosoten - vil utgjøre en vesentlig mangel etter § 3-9. Stokkene utendørs ved terrassen utgjør ingen relevant mangel. Hytta og terrassen hadde TG 3, det vil si total funksjonssvikt, og kan ikke gi grunnlag for ytterligere prisavslag.

Selger har ikke tilbakeholdt opplysninger. De epostene motparten har vist til har ikke selger mottatt. Hun hadde ikke kjennskap til noen av de påberopte skjulte manglene ved eiendommen.

De skjulte manglene var utenfor selgers kontroll, og det foreligger derfor intet erstatningsgrunnlag. Advokatutgiftene er for øvrig ikke dokumentert.

Lagmannsretten er kommet til at anken delvis må føre fram, og skal bemerke:

Slik lagmannsretten vurderer bevisene i saken har ikke den ankende part i tilstrekkelig grad sannsynliggjort at selger ved avtaleinngåelsen handlet med sterk grad av klanderverdighet, hvilket er en forutsetning for at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-7. Det foreligger således ikke kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at selger måtte kjenne til kreosot- og/eller maurproblemene. Ellen Gjersøe har forklart at hun ikke hadde kjennskap til dette. De fremlagte epostene fra tidligere leietager til utleiers mekler er åpenbart ikke tilstrekkelig for å konkludere med noe annet. Hennes egne helseproblemer med dokumentert nedsatt luktesans er tillagt vekt.

Selv om selgeren har oppfylt sin opplysningsplikt, har eiendommen likevel en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det skal foretas en samlet skjønsmessig helhetsvurdering av betydningen av de ulike negative forhold ved eiendommen. En ren kvalitativ vurdering av utbedringskostnadene ved ulike feil har mindre betydning. Man må ut fra de konkrete forholdene vurdere hva kjøperen hadde grunn til å regne med om boligens tilstand, jf. Bukkebo-dommen i Rt-2002-1425. Det må foreligge et klart misforhold mellom eiendommens forventede og reelle kvalitet før selger kan nå fram med krav om prisavslag.

Lagmannsretten er kommet til et annet resultat enn tingretten når det gjelder vurderingen av om de kreosotimpregnerte bjelkene innendørs i boligen er en kjøpsrettslig mangel. Slik lagmannsretten vurderer saken, er eiendommen "i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å regne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.", jf. avhendingsloven § 3-9 annet pkt, jf. § 3-1.

Selv om det dreier seg om en bolig bygget i 1983, og det av salgsdokumentene klart fremgår at boligen generelt hadde tilstandssvekkelser og det var behov for oppgraderinger og vedlikehold, skapte disse konkrete kreosotimpregnerte bjelkene slik lagmannsretten ser det en helt upåregnelig situasjon for kjøper, som var vanskelig å leve med både på grunn av luktproblemene og faren for mulige helseproblemer. At det på tidspunktet for oppføringen av boligen ikke var forbudt å benytte denne typen impregnering på treverk innendørs, vil da være en mindre relevant problemstilling. Tingretten la til grunn at kjøper kjente til kreosotlukten før avtalen ble inngått, og at den ikke fant det bevist at utsvetting over mange år medførte at restmengden ikke utgjorde noen helsefare. Lagmannsretten må etter bevisførselen legge til grunn at det kreosotimpregnerte materialet representerte en uvanlig og derfor upåregnelig byggeskikk, og at Liverød hverken skriftlig eller muntlig før kjøpet fikk noen informasjon om dette, eller ut fra befaringen hadde noen foranledning til å foreta nærmere undersøkelser om dette. Lukten kom først etter at huset var blitt skikkelig oppvarmet.

At lukt i seg selv kan bli ansett som en mangel, er for øvrig lagt til grunn i LA-2000-672 og LB-2009-37912. Det som gjør forholdet ytterligere mer alvorlig er at man ved eksponering for avgasser fra kreosot over lengre tid kan være utsatt for helserisiko. Det vises i den forbindelse til Folkehelseinstituttets skriftlige uttalelse av 5. februar 2014, som svar på henvendelse fra Liverød, hvor det under konklusjon heter:

"På bakgrunn av den mulige helsemessige risiko som eksponering for kreosotholdige materialer kan medføre både ved direkte hudkontakt eller i innånding, er bruk av kreosotholdige materialer ikke tillatt brukt i boliger. Av samme grunn vil vi anbefale at man ikke bor i lengre tid i et hus der slike materialer forekommer, men at forholdene utbedres så raskt som mulig. Vi mener derfor det va en riktig vurdering å fjerne de kreosotholdige materialene fra boligen før innflytting."

Lagmannsretten viser også til innhentet uttalelse fra Miljødirektoratet, datert 15. oktober 2013. Det påpekes der at når det gjelder kreftfremkalling, er det hudkontakt man er bekymret for. Med hensyn til å puste inn eller kjenne lukten av kreosot er det ingen studier som tyder på at det er kreftfremkallende. De stoffene man puster inn kan imidlertid virke irriterende for luftveiene og kan dermed gi ubehag, særlig for de som har astma eller andre luftveislager.

Selv om det ikke ble foretatt konkrete målinger av konsentrasjoner av avgassingsprodukter fra kreosoten i den aktuelle boligen, legger lagmannsretten til grunn som mest sannsynlig at bjelkene innendørs utgjorde en helserisiko.

Det har i noen år vært forbudt å bruke kreosot for privatpersoner. På grunn av dens kreftfremkallende karakter, har EU forbudt bruk av slikt trevirke inne i bygninger, i leker og på lekeplasser, i parker og hager der det er en risiko for hudkontakt. Jf. Kreosotdirektivet publisert i EØS-tillegget nr 6/ 2003 s.115. Det kan også vises til Reach-forskriften av 30.05.2008 nr 516.

Når det gjelder avhendingsloven § 3-9 og den kvantitative vurderingen, var kjøpesummen kr 5,5 millioner for eiendommen. Lagmannsretten legger til grunn det partene er enige om utgjør utbedringskostnadene som er relatert til utskiftningen av de åtte runde bjelkene i boligen, nemlig kr 475 000 inkl.mva, i overenstemmelse med pristilbudet fra Rolf Hageland AS. Et slikt forhold mellom kjøpesum og utbedringskostnader med en mangel utgjør etter rettspraksis en vesentlig mangel, jf. Rt-2010-103.

Lagmannsretten finner ikke at bjelkene utendørs på terrassen, eller bjelkene i annekset kan anses å være en kjøpsrettslig mangel. Avgjørende ved denne vurderingen er opplysningene kjøperen fikk gjennom boligsalgsrapporten om tilstandsgraden og verdireduksjonene vedrørende disse bygningsdelene.

Når det gjelder maurproblemene, finner lagmannsretten at også dette utgjør en kjøpsrettslig mangel, som sammen med kreosoten utgjør en vesentlig mangel, og som gir grunnlag prisavslag basert på nødvendige utbedringskostnader. Det legges til grunn at maurangrepet var en skjult mangel ved avtaleinngåelsen. Hverken selger eller kjøper kjente til dette. Hva tidligere leietaker har visst om maurproblemer kan ikke tillegges noen bevisverdi når det gjelder selgers eventuelle kunnskap. Lagmannsretten kan heller ikke være enig med eierskifteforsikringselskapet i at det er påregnelig med et slikt stokkmaurangrep i denne typen eldre hus i et slikt skogsområde. Det var intet i salgsdokumentene som kunne indikere et slikt omfattende maurproblem knyttet til kombinasjonen av isopor og varmekabler under gulvet i 1. etasje.

Imidlertid har, slik lagmannsretten ser det, kjøper ikke sannsynliggjort at det er nødvendig å bruke så drastiske utbedringstiltak som Knut Røer har kalkulert inn i sine beregninger, herunder opphugging av betonggulv. Vanlig maurbekjempelse uten fysiske inngrep har ikke vært forsøkt. Kenneth Ervik har forklart at bekjempelse ved bruk av forgiftet åte trolig ikke vil fungere. Lagmannsretten viser til forklaringen fra Arne Nese om bruk av utlegging av slikt åte. En slik metode, som kan føre til ønsket resultat, vil ikke gi skadevirkninger for miljø og helse, og vil derfor være i overensstemmelse med § 3-2 i forskrift om skadedyrbekjempelse. Lagmannsretten kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig å foreta mer omfattende utbedring, utover denne skisserte løsningen som kan gjennomføres til en kostnad på kr 25 000. Den ankende part har ikke dokumentert omfanget på angrepet, og det fremlagte bildet av skadet isopor viser kun en liten del av isoporen. I samsvar med forklaringen til Per Konrad Østern legger lagmannsretten også til grunn at den påviste skaden på isoporen ikke innebærer noe varmetap av betydning, og at isolasjonens verdi kun er svekket ubetydelig.

Den ankende part har også krevet prisavslag knyttet til rivning av garasjen og gjenoppbygging av ny garasje. Lagmannsretten finner at det ikke er knyttet noen kjøpsrettslig mangel til garasjen. Da den ble oppført i 1985 samtykket nabo på gnr 65 bnr 29 i at den ble plassert på grensen. Det har vist seg at den ble plassert ulovlig. Porten ligger 45 % på nabogrensen, og innkjøring i garasjen kan vanskelig løses uten bruk av naboens eiendom. Garasjen hadde imidlertid vært i bruk i over godt over 25 år da Liverød overtok eiendommen, uten at det er gitt opplysninger om noen protester på bruken av garasjen, og kommunene hadde ikke på noe tidspunkt krevd rivning. At Liverød nå etter tingrettsdommen har fått avslag på sin søknad om godkjennelse av garasjens plassering, som naboen ikke har samtykket til, kan ikke føre til noe annet resultat. Liverød hadde for øvrig før søknaden revet garasjen.

Etter dette har Liverød krav på et samlet prisavslag på kr 500 000.

Den ankende part har for lagmannsretten også nedlagt påstand om tilkjennelse av erstatning, nemlig av direkte utgifter til sakkyndige, samt advokatutgifter, til sammen kr 49

404. Kravet tas ikke til følge da det ikke er dokumentert nærmere fra Liverøds side. For øvrig har advokat Halvorsen i sin omkostningsoppgave medtatt utgiftene til Røer, Ervik og Rossavik.

Ingen av partene kan anses å ha vunnet saken, og hver bærer da i utgangspunktet sine egne sakskostnader. Den ankende part har fått medhold av betydning, men lagmannsretten kan ikke se at det foreligger tungtveiende grunner som skulle tilsi at de helt eller delvis tilkjennes sakskostnader av motparten etter tvisteloven § 20-3. Etter dette bærer hver av partene egne sakskostnader både for tingretten og for lagmannsretten.

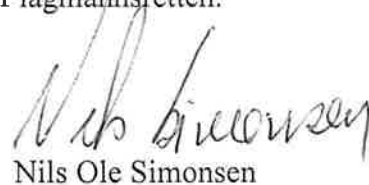
Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. Ellen Gjersøe og Am Trust International Underwriters Ltd. dømmes in solidum til å betale til Hege Liverød og Lars Liverød kr 500 000 – femhundretusen – i prisavslag.
2. Hver av partene bærer egne sakskostnader for tingretten og for lagmannsretten.


Erik Holth


Helge Nilsen


Nils Ole Simonsen

Rett utskrift


bemt.



