



Borgarting lagmannsrett - LB-2014-117062

Instans	Borgarting lagmannsrett - Dom
Dato	2015-06-01
Publisert	LB-2014-117062
Stikkord	Fast eiendom. Mangel. Prisavslag. Erstatning. Avhendingsloven § 3-7, § 3-9, § 4-12 og § 4-14. Fukt.
Sammendrag	Lagmannsretten kom i likhet med tingretten til at kjøperen av en blokkleilighet hadde krav prisavslag som følge av mangel. Det var feil ved oppbyggingen av badet som hadde ført til lekkasje med omfattende fuktskader på badet og i tilstøtende rom. Skadene ble ansett som en mangel etter avhendingsloven § 3-9 2. punktum. Det ble gjort fradrag for standardheving med 50 prosent. Det ble ikke gjort fradrag for en forsikringsutbetaling fra sameiets forsikring.
Saksgang	Oslo tingretten TOSLO-2013-175924 - Borgarting lagmannsrett LB-2014-117062 (14-117062ASD-BORG/01).
Parter	AmTrust International Underwriters Ltd (advokat Arne Meidell) mot Gry Renate Eriksen (advokat Kristian Fredrik Edvardsen) (advokat Marius Gustavsven Hvitmyhr).
Forfatter	Lagdommer Per Racin Fosmark, lagdommer Kristel Heyerdahl, ekstraordinær lagdommer Rakel Surlien.

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning som følge av mangel ved fast eiendom.

Framstilling av saken

Gry Renate Eriksen kjøpte en leilighet i Sletteløkka 42 F i Oslo av Annelie Maria Ohlsson i november 2012. Kjøpesummen var 1 850 000 kroner. Overtakelse fant sted 14. desember 2012.

Leiligheten er en selveierleilighet i en lavblokk som ble oppført i 1959. Ohlsson hadde bodd i leiligheten siden 2001. Hun kjøpte sommeren 2012 en leilighet i oppgangen ved siden av, i følge egne opplysninger fordi leiligheten i oppgang F trengte oppussing, og fordi hun fikk et ekstra soverom i den nye leiligheten. Hun flyttet inn i den nye leiligheten sommeren 2012, slik at leiligheten var ubebodd de siste månedene før Eriksen kjøpte og overtok den.

Leiligheten ble solgt som den er, jf, avhendingsloven § 3-9. I salgsoppgaven sto det at det var en «pen leilighet som har behov for generell oppussing». Om badet ble det under overskriften «Vedlikehold/tilstand» spesifikt opplyst:

Eier opplyser at badet ble pusset opp i 2004/2005- Sluk ble ikke byttet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Oppussing må påregnes. Varmekabler på bad virker ikke.

Under salgs- og betalingsvilkår fremgikk det at eiendommen ble solgt i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Interessenter ble oppfordret «til en grundig besiktelse av eiendommen gjerne sammen med sakkyndig».

I egenerklærings skjemaet hadde selger krysset av for «JA» på spørsmålet om arbeid på bad/våtrom var utført av ufaglært eller ved egeninnsats eller dugnad.

I verdi- og lånetaksten som fulgte salgsoppgaven ble det blant annet gitt følgende opplysninger:

Vedlikehold ol:

Slitte overflater. Varmekabler i bad fungerer ikke.

[...]

BAD.

Flislagt bad:

Dusj med glassbyggersteinsvegg, toallet, hvis profilert innredning med heldekkende servant. Opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekk.

Påkostninger:

Eier opplyser at badet ble pusset opp ca. 2004/05. NB! Sluk er ikke byttet.

Vedlikehold ol:

Varmekabler fungerer ikke.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Oppussing må påregnes.

To dager etter at hun overtok leiligheten, oppdaget Eriksen fukt i gulvet på kjøkkenet. Hun reklamerte overfor eiendomsmegleren den 17. desember 2012. Reklamasjonen ble videresendt til Norwegian Claims Link, som er skadeoppgjørsselskapet til AmTrust International Underwriters Ltd (AmTrust International).

Både Eriksen, AmTrust International Underwriters Ltd. og sameiets forsikringsselskap, If, har engasjert sakkyndige takstmenn som har besiktiget leiligheten og levert skriftlige skaderapporter. Eriksen engasjerte takstmann Peder Brogaard Pedersen som avga rapport den 28. desember 2012. Frøiland Bygg AS besiktiget leiligheten på vegne av If og ga skriftlig tilbakemelding den 28. januar 2013. Takstmann Fredrik Ruhe i Bygg- og våtromstakst ble engasjert av AmTrust International Underwriters Ltd og ga sin befæringsrapport den 2. februar 2013.

Undersøkelsene viste at det var lekkasje fra badet til øvrige rom i leiligheten. I tillegg til skadene på badet var stue, kjøkken, entré og et soverom berørt. Det var mye fukt i gulvene i disse rommene og også i veggene opp mot én meters høyde. Bare et soverom var uberørt. De fagkyndige var enige om at lekkasjen og de store følgeskadene skyldtes at badet var mangelfullt oppusset, og særlig at det var anvendt en feil type membran som også var feil lagt med den konsekvens at membranen aldri hadde vært tett. Det var også enighet om at lekkasjen hadde pågått over lang tid.

Partene er enige om at fuktskadene skyldes at den oppussingen av badet som Ohlsson fikk utført i 2004/05 var sterkt mangelfull. Arbeidet ble utført av en ufaglært venn av Ohlsson.

Etter å ha vært i kontakt med flere firma, engasjerte Eriksen IP Service AS for å gjennomføre utbedringsarbeidet. Gulv og vegger i leiligheten ble revet med unntak for det ene uberørte soverommet, og leiligheten sto og tørket i to måneder. Deretter ble det bygget opp et nytt bad. I leiligheten for øvrig ble det lagt nytt gulv og vegger. Eriksen byttet også kjøkken og la nye himlinger. Det elektriske anlegget ble i stor utstrekning byttet ut. I det kravet hun har fremmet er noen av kostnadene holdt utenfor. Lagmannsretten kommer tilbake til dette. I den perioden rehabiliteringen pågikk, om lag fem måneder, kunne ikke Eriksen og de to sønnene hennes bo i leiligheten.

Partene kom ikke til enighet om oppgjør. Eriksen tok ut søksmål ved stevning av 22. oktober 2013 med krav om prisavslag og erstatning. AmTrust International leverte tilsvaret og påsto seg frifunnet.

Oslo tingrett avsa 15. mai 2014 dom med slik domsslutning:

1. AmTrust International Underwriters Ltd blir dømd til å betale 321 962 - trehundredeogtjue tusen og to hundre og sekstio - kroner til Gry Renate Eriksen innen 14 - fjorten - dager etter at denne dom er forkynt.
2. AmTrust International Underwriters Ltd blir dømd til å betale 6250 - sekstusentohundre og femti - kroner til Gry Renate Eriksen innen 14 - fjorten - dager etter at denne dom er forkynt.
3. AmTrust International Underwriters Ltd blir dømd til å betale 114 263 -

etthundreogfjortentusentohundreogsekstire - kroner i sakskostnader til Gry Renate Eriksen innen 14- fjorten dager- etter at denne dom er forkynt.

For nærmere detaljer vedrørende saksforholdet vises til tingrettens dom og lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

AmTrust International har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Ankeforhandling er holdt 5. og 6. mai 2015 i Borgarting lagmannsretts hus. AmTrust International møtte ved sin prosessfullmektig. Annelie Maria Ohlsson var til stede første dag av ankeforhandlingen og ga forklaring. Gry Renate Eriksen møtte sammen med sin prosessfullmektig og ga forklaring. Det ble avhørt fem vitner. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboka.

AmTrust International Underwriters Ltd,'s påstandsgrunnlag

Tingrettens bevisbedømmelse og rettsanvendelse er feil.

Eiendommen har ikke en mangel etter avhendingsloven.

Selgeren har ikke misligholdt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7. På dette punktet er tingrettens dom korrekt. Hun kjente ikke og måtte ikke kjenne til fuktskadene. Disse var ikke synlige, og ble ikke oppdaget verken av selger, eiendomsmegler eller takstmann og heller ikke på de mange visningene før leiligheten ble solgt. Selgers opptreden i saken underbygger at hun ikke har kjent til skaden. Hun ville selv fått utbedret følgeskadene på forsikringen om hun hadde meldt fra om dem i sin eiertid, og det har formodningen mot seg at hun ville flyttet til en leilighet i nabooppgangen hvis hun hadde hatt kunnskap om fuktskadene.

Leiligheten er solgt «som den er» i henhold til avhendingsloven § 3-9, og det innebærer at kjøperen har overtatt risikoen for enhver skjult mangel med mindre eiendommen etter en samlet vurdering framstod i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med.

På bakgrunn av det samlede informasjonsbildet som forelå for kjøper da hun innga bud, anføres det at de påviste skadene ligger innenfor den risikoen hun har akseptert. Det var gitt opplysning om at badet var oppusset av ufaglærte, at sluket ikke var byttet, at varmekablene ikke fungerte og at oppussing måtte påregnes. Badets tilstand med løse fliser, silikon i fugene og sluk var synlig for kjøper på visning. Kjøper ble oppfordret til å undersøke leiligheten med bistand fra sakkyndig.

Kjøpers plan var å pusse opp leiligheten, herunder bad og kjøkken.

Når badet ikke er en mangel, kan ikke følgeskadene være en mangel.

For at mangel skal være vesentlig må utbedringskostnaden etter rettspraksis ligge opp mot seks prosent. Ved fastsetting av utbedringskostnaden må det gjøres fradrag for standardheving. Når man ser bort fra badet, vil kvantitetskriteriet medføre at skaden heller ikke er vesentlig.

Det er uansett ikke grunnlag for prisavslag. Leiligheten ville ikke blitt solgt for en lavere pris dersom skaden hadde vært kjent ved risikoens overgang. Følgeskadene var dekket av sameiets innboforsikring. Ved utbetalingen blir mangelen borte, og leiligheten mer verdt som følge av utbedringen.

Tingrettens rettsanvendelse er feil når det ikke gjøres fradrag for forsikringsutbetalingen fra If. Kjøper har plikt til å begrense tapet, jf. avhendingsloven § 7-2, og må selv ta ansvaret for at hun ikke aksepterte forsikringsselskapets tilbud om styrt utbedring. Forsikringen er betalt av selger gjennom felleskostnaden og må komme henne til gode. Det er også i strid med avhendingsloven § 4-12 og skadeserstatningsloven § 4-2 å tilkjenne prisavslag for en skade som er dekket av borettslagets innboforsikring. Prisavslag gir dobbelt dekning.

Ved beregning av prisavslaget må også det billigste utbedringsalternativet legges til grunn. I dette tilfellet vil det si tilbudet fra Bygg- og våtromstakst.

Fordi det ikke foreligger noen mangel, er det heller ikke grunnlag for å erstatte kjøpers utgifter til takstmann. Uansett lå mangelen utenfor selgers kontrollansvar.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Am Trust International Underwriters Ltd. frifinnes.
2. Am Trust International Underwriters Ltd tilkjennes sakens omkostninger for så vel tingrett som lagmannsrett.

Gry Renate Eriksens påstandsgrunnlag

Tingrettens dom har korrekt kommet til at leiligheten hadde en mangel etter avhendingsloven § 3-9. Leiligheten hadde omfattende skader som det kostet mye å utbedre, og kjøper hadde ikke fått informasjon som gjorde det påregnelig at leiligheten hadde slike skader. De opplysningene som selger påberoper seg fra salgsdokumentene og verditaksten, er vage og generelle. Tingrettens dom er korrekt på dette punkt

Kjøper har ikke misligholdt sin undersøkelsesplikt.

Det fastholdes for lagmannsretten at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7. Fuktskadene var så omfattende at selger enten har kjent til problemene eller måtte ha kjent til dem.

Tingretten har utmålt prisavslaget korrekt. Fradraget for standardheving med 50 prosent aksepteres. Det er korrekt ikke å gjøre fradrag for utbetalingen fra sameiets innboforsikring, jf. Rt-2010-1305.

I medhold av avhendingsloven § 4-14 kreves erstatning for utgiftene til takstmann.

Det er foretatt en mindre nedjustering i prisavslagsbeløpet som følge av et etteroppgjør etter at tingrettens dom forelå.

Eriksen har krav på erstatning for sine utgifter til takstmann med 6 250 kroner i medhold av skadeserstatningsloven § 14-1.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Am Trust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale til Gry Eriksen kr 299 463,- med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven fra 30.05. 2014 til betaling finner sted.
2. Am Trust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten innen to uker fra dommens forkynnelse.

Lagmannsrettens vurdering

Lagmannsretten er kommet til samme resultat som tingretten. Det innebærer at anken forkastes, men med en slik mindre korreksjon i prisavslagsbeløpet som følger av Gry Eriksens påstand.

Leiligheten er solgt «som den er», og selgers ansvar reguleres av avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen fastsetter at eiendommen likevel har mangel dersom det foreligger opplysningssvikt etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8, eller dersom eiendommen er i «vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles». Eriksen har gjort gjeldende at vilkårene for ansvar etter § 3-7 og § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Det er ikke omtvistet mellom partene at badet er feil oppbygget, og at utettheter i membranen, særlig i overgangen mellom gulv og vegg, har ført til lekkasje og store fuktskader i tilstøtende rom. Når det gjelder omfanget av skadene, legger lagmannsretten i likhet med tingretten til grunn at fuktskadene hadde et slikt omfang at vegger og gulv i alle rom med unntak for ett soverom måtte rives. Det vises her til tingrettens dom side 13. Bevisførselen for lagmannsretten har vært den samme og gir grunnlag for samme vurdering av skadeomfanget. Så vidt lagmannsretten har forstått, er skadeomfanget heller ikke bestridt av AmTrust International nå selv om det fremdeles er en viss uenighet om hvilke rehabiliteringstiltak som har vært nødvendige som følge av skaden. Lagmannsretten kommer tilbake til dette.

Det er således ikke tvilsomt at leiligheten hadde omfattende fuktskader ved overtakelse.

Etter avhendingsloven § 3-7 har eiendommen en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysninger om eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er videre et vilkår at opplysningssvikten har virket inn på avtalen.

Det er ikke omtvistet mellom partene at Eriksen hadde grunn til å regne med å få opplysningene. Lagmannsretten finner det videre åpenbart at opplysningssvikten har virket inn på avtalen. Det at sameiet hadde en forsikring som dekket følgeskadene endrer ikke denne vurderingen. Det sentrale spørsmålet etter § 3-7 er derfor om selger kjente eller måtte kjenne til fuktskadene.

I forarbeidene til bestemmelsen, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 89 er det uttalt at uttrykket «måtte kjenne til» innebærer at det ikke må være noen rimelig grunn for selgeren til å være uvitende.

Lagmannsretten finner ikke at det er bevismessig grunnlag for å legge til grunn at Ohlsson kjente til at leiligheten hadde fuktskader i det omfanget som det viste seg at den hadde. Det er imidlertid mye som taler for at hun kjente til at forelå et fuktproblem, og at hun i alle fall måtte forstå dette, og at omfanget kunne være stort.

Lagmannsretten viser til at Ohlsson var godt kjent med hvordan oppussingen av badet skjedde i 2005. Det at hun koblet fra varmekablene indikerer etter lagmannsrettens syn at det kan ha skjedd en kortslutning som følge av vannlekkasje. Hennes forklaring om at hun koblet fra kablene fordi hun i ettertid fikk vite at det ikke var lov å legge og koble til disse uten elektrikerbistand, framstår som lite sannsynlig. Bruken av silikon i dusjsonen taler også for at hun har forsøkt å utbedre et fuktproblem.

Videre gjør skadeomfanget det vanskelig å forstå at Ohlsson ikke har måttet oppdage problemet. Skadene var ikke synlige ved en alminnelig besiktigelse. Leiligheten framsto på overflaten som pen selv om den var preget av slitasje og det var klart at det forelå oppussingsbehov. Det var imidlertid mye fukt i gulv og vegger i tre tilstøtende rom. I følge takstmann Pedersen, som var på befaring den 18. desember 2012, var fukten flekkvis synlig ved at det piplet vann på parketten som var gjennomtrukket. Under en list som var lagt over kjøkkengulvet, og som kunne fjernes bare med hendene, var det fukt og råte. Det samme var situasjonen bak kjøleskapet hvor gipsveggen var så myk at den kunne fjernes med hendene. Fukt ville blitt oppdaget bak kjøleskapet om man tok det fram, for eksempel i forbindelse med rengjøring. Fukt var også synlig i kanten av kjøleskapet foran når man bøyde seg ned. I dusjsonen på badet var flisene løse, og som nevnt var det benyttet silikon mellom flisene. Eriksen har forklart at da hun kom tilbake til leiligheten to dager etter overtakelse, luktet det ubehagelig der. Det at fukten ble oppdaget av Eriksen så kort tid etter overtakelse er ytterligere et moment som taler for at den må ha vært kjent for Ohlsson som hadde bodd i leiligheten i flere år. Som redegjort for innledningsvis er alle de sakkyndige takstmennene enige om at skaden har utviklet seg gjennom flere år, antakelig siden badet ble pusset opp. Det kan derfor ses bort fra at fuktproblemene først har oppstått eller fått et alvorlig omfang i månedene etter at Ohlsson flyttet ut.

Ohlsson selv har sterkt avvist at hun har kjent til fuktskadene. Det kan underbygge hennes forklaring om at hun ikke selv har grepet fatt i det. Som nevnt hadde sameiet en forsikring som ville dekket eventuelle følgeskader, og det ville vært klart rasjonelt å gjøre noe med problemet selv om hun selv måtte tatt kostnaden med utbedring av badet. Skadene var som sagt ikke synlige i overflaten av vegger og gulv som var synlige i det daglige. Ohlsson flyttet også til nabooppgangen. Det er vanskelig å tro at hun i en slik situasjon skal ha valgt å selge leiligheten med faktisk kunnskap om fuktskader, i alle fall av noe omfang. Det må legges til grunn at heller ikke eiendomsmegleren eller takstmann Kai Ivar Vambeseth, som utarbeidet verdi- og lånetaksten i forbindelse med salget, oppdaget fukt under befaring eller visninger. Det ble gjennomført svært mange visninger av leiligheten

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at Ohlsson ikke har kjent til fuktskadene, men finner det på bakgrunn av de omstendighetene som det er redegjort for ovenfor klart at hun kan bebreides for ikke å ha kjent til dem. Det er så mange forhold som burde fått henne til å undersøke tilstanden nærmere, blant annet kunnskapen om hvordan badet var pusset opp, varmekablene som måtte skrus av, løse fliser i dusjsonen og tegnene på skade i forkant av kjøleskapet. Lagmannsretten finner det også mest sannsynlig at hun må ha merket ubehagelig lukt. Lagmannsretten finner det imidlertid ikke nødvendig å ta endelig stilling til om Ohlsson har vært uaktsom i en slik kvalifisert grad at vilkårene for ansvar etter § 3-7 foreligger. I likhet med tingretten er lagmannsretten kommet til at eiendommen hadde en mangel etter § 3-9.

Etter avhendingsloven § 3-9 vil en eiendom som er solgt «som den er» likevel ha en mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Som det framgår av bestemmelsens andre punktum gir vesentlighetskravet anvisning på en skjønsmessig helhetsvurdering som inneholder et kvantitativt element - kjøpesummen - og et kvalitativt element - forholdene ellers. Misforholdet mellom eiendommens faktiske tilstand og kjøpers forventning må være utvilsomt. Det er det åpenbare misforholdet bestemmelsen tar sikte på å beskytte kjøper mot. Det vises til Rt-2010-103 avsnitt 39 og 41 med videre henvisninger til forarbeidene.

AmTrust Internationals hovedanførsel er at Ohlsson hadde gitt tilstrekkelige opplysninger om badet tilstand til at risikoen for feil og skade var overført til Eriksen. Badets tilstand kan derfor ikke utgjøre en mangel. Når det ikke hefter noen mangel ved badet, kan heller ikke følgeskadene være noen mangel. Uansett, anføres det videre, vil kostnadene ved å utbedre følgeskadene være for små til at vesentlighetskravet er tilfredsstillt etter det kvantitative

kriteriet.

På bakgrunn av disse anførselene redegjør lagmannsretten først for sin vurdering av om Ohlsson hadde gitt tilstrekkelige opplysninger til at risikoen for feil og skader var overført til Eriksen.

Som redegjort for ovenfor under saksframstillingen, var det i salgsdokumentene gitt visse risikoopplysninger. Det var gitt opplysninger om at badet var pusset opp i 2004/2005, og i egenerklæringsskjemaet var det krysset av for at arbeidet var «utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad». Det var gitt opplysning om at sluket ikke var byttet, og at varmekablene ikke fungerte. Det fremgikk også under opplysningene om badet i verdi- og lånetaksten at oppussing måtte påregnes. Generelt ble kjøpere oppfordret til å undersøke leiligheten grundig, gjerne ved bruk av sakkyndig.

Lagmannsretten er enig med tingretten i at disse opplysningene ikke er tilstrekkelige til at risikoen for fuktskadene er overført til Eriksen. Opplysningene er vage og generelle, og opplysningene om ufaglært arbeid er gitt ved et kryss i egenerklæringsskjemaet, mens det i verdi- og lånetaksten bare er framholdt at badet er pusset opp. Fra AmTrust Internationals side er det under ankeforhandlingen framholdt at opplysningene om at sluket ikke var byttet ga et tydelig signal om at det kunne være lekkasjer, og det er vist til forklaringer fra de sakkyndige vitnene om at det for dem ville være påregnelig med lekkasjer når sluket var fra byggeåret 1959. Lagmannsretten bemerker til dette for det første at det dreier seg om forbrukersalg, og det kan ikke legges til grunn at alminnelige forbrukere har kunnskap som gjør at de vurderer opplysninger på samme måte som byggeteknisk sakkyndige. For det andre tviler lagmannsretten på at det er riktig at konsekvensen av at sluket var fra 1959 nærmest med nødvendighet innebar at badet ikke var tett. I denne saken er det, slik lagmannsretten har forstått det, ikke primært det opprinnelige hovedsluket i badet som er problemet, men bruk av feil membrantype og måten denne er lagt på, med store lekkasjer i overgangen mellom gulv og vegg til følge. Om det skulle være slik at opplysningen om sluket i seg selv ga grunn til å tro at det forelå fuktskader, er det vanskelig å forstå hvorfor dette ikke er sagt i klartekst i verdi- og lånetaksten som er utarbeidet av takstmann og bygg- og tømremester Kai Ivar Vambeseth. Vambeseth har i lagmannsretten forklart at det ikke var noen overraskelse at det ble lekkasje, men samtidig framholdt at badet slik det framsto, godt kunne holde noen år uten at det blir lekkasje.

Lagmannsretten mener som tingretten at dersom risikoen for skjulte mangler ved badet skulle vært overført til Eriksen, måtte det vært gitt langt klarere opplysninger om dette i salgsdokumentene. Etter lagmannsrettens vurdering er de mer indirekte opplysningene om ufaglært arbeid, sluk og varmekabler samt et generelt utsagn om at oppussing må påregnes, ikke tilstrekkelig til å gjøre de store manglene ved badet påregnelige for Eriksen. Opplysningene var heller ikke tilstrekkelig spesifikke til at hun hadde oppfordring til å undersøke boligen nærmere ved hjelp av en sakkyndig for å avdekke eventuelle fuktskader. Det foreligger således etter lagmannsrettens syn ikke noe brudd på kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingsloven § 3-10, som får betydning for vurderingen etter § 3-9.

AmTrust International har vist til flere lagmannsrettsdommer hvor selger er blitt frifunnet for mangelsansvar på grunn av risikoopplysninger. Det er vanskelig å finne veiledning i andre saker fordi resultatet beror på konkrete vurderinger, og saksforholdet varierer mellom sakene. Lagmannsretten bemerker imidlertid at nærværende sak skiller seg fra LB-2008-167616, som AmTrust International Underwriters Ltd har påberopt seg. I den saken hadde selger gitt uttrykkelige opplysninger om riss og sprekker i flis og fuger og måling av fukt flere steder i våtsonen. Lagmannsretten kom på grunnlag av dette samt hva kjøper selv hadde sett på visning til at kjøper hadde fått et «tydelig varsel om at noe kunne være alvorlig galt med badet». Dette er klart ikke tilfellet i nærværende sak.

Som redegjort for ovenfor, har ikke lagmannsretten tatt stilling til om Ohlsson har opptrådt så kvalifisert uaktsomt at avhendingsloven § 3-7 kommer til anvendelse. Hennes uaktsomhet er likevel et moment som spiller inn i den skjønsmessige helhetsvurderingen etter § 3-9, og - uten at dette har noen avgjørende betydning for resultatet - ytterligere underbygger at det foreligger en mangel etter § 3-9.

Når feil og skader ved badet skal medtas, er det ingen tvil om at skadeomfanget er så stort at det kvantitative vesentlighetskravet er tilfredsstilt. Kjøpesummen var 1 850 000 kroner. De samlede utbedringskostnadene utgjorde 606 425 kroner eller cirka 33 prosent av kjøpesummen. Selv om det gjøres fradrag for standardheving med 50 prosent, er det klart at utbedringskostnadene med god margin oppfyller vesentlighetskravet.

Etter dette er lagmannsrettens konklusjon at feilene og skadene på badet og følgeskadene som følge av lekkasjen er en mangel etter avhendingsloven § 3-9.

Når eiendommen har en mangel, har Eriksen krav på et forholdsmessig prisavslag i medhold av avhendingsloven § 4-12. I § 4-12 andre ledd er det fastsatt at prisavslaget skal fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet med mindre annet blir godtgjort.

AmTrust International har anført at følgeskadene ikke ville få betydning for markedsprisen fordi sameiets forsikring dekket utbedring av disse, slik at leiligheten tvert i mot ville ha en høyere verdi etter utbedring. Etter lagmannsrettens syn har ikke AmTrust International tilbudt bevis som kan sannsynliggjøre at mangelen ikke ville fått betydning for markedsprisen. Prisavslaget skal derfor fastsettes til utbedringskostnadene i samsvar med regelen i § 4-12 andre ledd.

Etter et etteroppgjør som fant sted etter at tingrettens dom forelå, utgjør de faktiske utbedringskostnadene som danner utgangspunkt for prisavslagskravet 586 425 kroner inkludert merverdiavgift. Eriksen har da gjort et fradrag for 20 000 kroner knyttet til rehabiliteringen av badet som hun ikke krever erstattet. Det er også andre utgifter som er holdt utenfor kravet, blant annet ny kjøkkeninnredning.

AmTrust International har gjort gjeldende at beløpet omfatter utgifter til arbeid som går lenger enn det som var nødvendig for å utbedre mangelen, og at Eriksen heller ikke kan få dekket merkostnader ved at hun ikke har valgt det rimeligste tilbudet. Lagmannsretten forstår anførselen slik at det anføres at tilbudet fra Bygg- og våtromstakst på til sammen 349 400 kroner må legges til grunn.

Lagmannsretten er ikke enig i dette, og kan på dette punktet i det vesentligste slutte seg til tingrettens begrunnelse. Fredrik Ruhe var på befaring i leiligheten på et tidlig tidspunkt, og så ikke det totale skadeområdet. Han har derfor ikke tatt høyde for at veggene måtte rives i sin helhet i alle berørte rom, og at dette igjen blant annet gjorde det nødvendig med et mer omfattende elektrikerarbeid. Posten for elektrikerarbeid utgjør 130 000 kroner uten merverdiavgift i oppstillingen over faktisk pådratte kostnader, og er en av hovedforskjellene mellom tilbudet fra Bygg- og våtromstakst og de faktiske utbedringskostnadene. Etter lagmannsrettens syn er det heller ikke grunn til å betvile at det var nødvendig å avrette gulvet og legge nye himlinger etter at gulv og vegger var fullstendig revet for å få et tilfredsstillende resultat. Dette er to poster som AmTrust International har bestridt i de faktiske utbedringskostnadene. Det er klart at Eriksen gjennom utbedringen har fått en leilighet i bedre stand enn den hun kjøpte, men dette blir det tatt hensyn til gjennom fradraget for standardheving.

Når det gjelder standardhevingsfradraget, har tingretten satt dette til 50 prosent. Eriksen har akseptert dette. Som nevnt ovenfor er det også utlegg som Eriksen har holdt helt utenfor kravet. Lagmannsretten finner at standardhevingsfradraget er romslig fastsatt, og har ikke funnet noen holdepunkter for å endre dette.

Mer tvil er knyttet til spørsmålet om det skal gjøres fradrag for forsikringsutbetalingen fra sameiets bygningsforsikring i If. Forsikringen gjelder følgeskadene, og Eriksen har mottatt et beløp på 179 838 kroner.

AmTrust International har med styrke gjort gjeldende at Eriksen på grunn av dette ikke har krav på prisavslag for utbedring av følgeskadene fordi hun da vil få dobbel erstatning i strid med prinsippet om at skadelidte skal ha erstattet sitt økonomiske tap, jf. skadeserstatningsloven § 4-1. Eriksen kunne fått utbedret følgeskadene gjennom en styrt utbedring i regi av If, og må selv bære risikoen for at hun istedenfor valgte en kontant utbetaling som viste seg ikke å dekke kostnadene. Det er vist til partens plikt til å begrense tapet, jf. avhendingsloven § 7-2 og prinsippet i skadeserstatningsloven § 4-2 om at skadelidte ikke kan kreve formuesskade erstattet av skadevolder dersom det foreligger forsikringsdekning med mindre skadevolder har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt.

Lagmannsretten mener at spørsmålet er løst i Rt-2010-1305 hvor Høyesterett kom til at det ikke skulle gjøres fradrag i et krav om prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 i et tilfelle hvor sameiet hadde forskuttert utbedringen av manglene. Førstvoterende uttalte følgende i avsnitt 51 til 53:

- (51) Et prisavslagskrav etter avhendingsloven § 4-12 er som nevnt innledningsvis, en objektiv misligholdsbeføyelse som har til formål å gjenopprette balansen mellom de ytelser partene hadde avtalt i kjøpekontrakten. Det fremgår i så måte av forarbeidene til § 4-12, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) på side 108 at «utgangspunktet bør være ei forholdsmessig avkorting av kjøpesummen også der det dreier seg om mangel ved fast eigedom. En slik beregningsmåte sikrer i størst grad det foremålet prisavslaget skal fremje, nemlig balansen mellom seljaren og kjøparen si yting.»
- (52) Når salgsgjenstanden ikke svarer til det kjøperen har betalt for, er altså lovens ordning at dette skal kompenseres ved at vederlaget justeres ned. For slik vederlagsjustering gjelder intet krav om at kjøperen har

lidt et tap. Det avgjørende er hvorvidt eiendommen ved overtakelsen på grunn av redusert teknisk stand har lavere verdi enn lagt til grunn i kjøpekontrakten.

- (53) Jeg kan med utgangspunkt i balansesynspunktet ikke se at det for Mosebys krav mot de ankende parter spiller noen rolle at sameiet har betalt for utbedringen. Selgeren av en mangelfull eiendom kan til reduksjon av sitt eget lovbestemte misligholdsansvar ikke påberope seg den hjelp og støtte til mangelsutbedring som kjøperen måtte ha fått fra tredjeparter. Synspunktet er i god harmoni med det alminnelige utgangspunkt om at en kjøper også kan kreve fulle reparasjonskostnader etter markedets priser, selv om han utfører utbedringen selv, eventuelt med betalt eller ubetalt hjelp fra andre, jf. Bergsåker, Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven (2003) side 330.

I avsnitt 54 uttalte Høyesterett følgende om betydningen av at sameiet hadde betalt utbedringskostnadene:

- (54) Sameiets betaling av utbedringskostnadene kan etter min oppfatning heller ikke likestilles med at sameiet har fått Mosebys prisavslagskrav overdratt til seg. Det er følgelig ikke slik at Moseby gjennom søksmålet forfølger et krav som ikke lenger tilhører henne. Sameiets betaling av utgiftene må anses som en forskuttering av kostnadene i en situasjon der ansvarsforholdene ikke var endelig klarlagt og der det hastet med å iverksette utbedringen for å hindre at skadedyrangrepet skulle bre ytterligere om seg. Moseby har akseptert - og er også allerede møtt med - et tilbakebetalingskrav fra sameiet. Det kan for hennes rett til å få prisavslagskravet pådømt i forholdet mellom seg selv og de ankende parter ikke ha betydning at sameiet har rettet et tilsvarende krav mot Protector. Dette kravet er da også stillet i bero i påvente av avgjørelsen i nærværende sak.

Etter lagmannsrettens syn følger det av Høyesteretts uttalelser i avsnitt 51 til 53 at det ikke skal gjøres fradrag i prisavslaget for forsikringsutbetalingen. Det kan ikke ha noen betydning at det er et forsikringselskap, og ikke sameiet direkte, som står bak mangelsutbedringen. Dette ble også lagt til grunn av Borgarting lagmannsrett i LB-2011-36899, som gjaldt en tilsvarende problemstilling etter lov om håndverkertjenester.

Det kan reises spørsmål ved om den løsning Høyesterett gir anvisning på i avsnittene 51 til 53 er betinget av at sameiet hadde betinget seg tilbakebetaling av det beløpet de hadde forskuttert ved en forsikringsutbetaling. Etter lagmannsrettens syn kan imidlertid ikke avsnitt 54 leses slik at det begrenser rekkevidden av uttalelsene i de foregående avsnittene. Spørsmålet Høyesterett drøfter i avsnitt 54 er om sameiet hadde fått overdratt prisavslagskravet til seg, og må leses på bakgrunn av eierforsikringselskapets anførsel om at kravet var overdratt, slik at kjøperen (Moseby) ikke lenger kunne gjøre det gjeldende.

Lagmannsrettens konklusjon er etter dette at det ikke skal gjøres fradrag for forsikringsutbetalingen.

Etter dette fastsettes prisavslaget i samsvar med ankende parts påstand til 293 213 kroner.

I tillegg har Eriksen krav på erstatning for sine utgifter til takstmann med 6 250 kroner, jf. avhendingsloven § 4-14. Lagmannsretten er enig med tingretten i at mangelen i dette tilfellet ligger innenfor selgers kontrollansvar selv om det dreier seg om en skjult mangel, og nøyer seg med å vise til tingrettens begrunnelse. På dette punktet forkastes anken.

Gry Eriksen har fått medhold i det vesentligste, og har krav på erstatning for sine sakskostnader i medhold av tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Saken har ikke vært tvilsom, og det er ikke grunn til å anvende unntaksregelen i § 20-2 tredje ledd.

Advokat Hvitmyr har lagt fram kostnadsoppgave på 112 500 kroner. I tillegg er det krevd dekning av utlegg til takstmann Pedersens oppmøte i retten med 3 050 kroner.

Lagmannsretten finner at kostnadene er nødvendige, og at det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Lagmannsretten skal legge sitt resultat til grunn for avgjørelsen av sakskostnadsansvaret for tingretten, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd. Det er ikke grunn til å endre tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

1. *I tingrettens dom, domsslutningen punkt 1, gjøres den endring at Am Trust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale til Gry Eriksen kr 293 213,- tohundreogtrettitretusentohundreogtrenten - kroner med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven fra 30. mai 2014 til betaling finner sted.*
2. *For øvrig forkastes anken, jf. tingrettens domsslutning punkt 2 og 3.*
3. *I sakskostnader for lagmannsretten betaler Am Trust International Underwriters Ltd. til Gry Rentae Eriksen 115 550 - etthundreogfemtentusenfemhundreogfemti - kroner innen to uker fra dommens forkynnelse.*