

Eidsivating lagmannsrett - LE-2015-54946

Instans	Eidsivating lagmannsrett - Dom
Dato	2016-01-15
Publisert	LE-2015-54946
Stikkord	Fast eiendom. Avhending. Mangler. Prisavslag. Avhendingsloven § 3-9 og § 4-12.
Sammendrag	Saken gjaldt fastsettelse av prisavslag ved mangel i form av setningsskader; skjevheter i gulv, tak og vegger i bolighus. Lagmannsretten kom til at det skulle fastsettes et forholdsmessig prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første ledd. Det ble ansett godtgjort at verdireduksjonen som følge av mangelen klart atskilte seg fra utbedringskostnadene.
Saksgang	Nedre Romerike tingrett TNERO-2014-73212 - Eidsivating lagmannsrett LE-2015-54946 (15-054946ASD-ELAG/).
Parter	Pål Cowburn (advokat Henriette Clausen), Tone Stensby (advokat Henriette Clausen) mot Mona Annegretesdatter (advokat Jarl Rune Henstein), Am Trust International Underwriters ltd (advokat Jarl Rune Henstein), Tor Oddvar Fless (advokat Jarl Rune Henstein).
Forfatter	Lagdommer Kjersti Lund, lagdommer Ørnulf Røhnebæk, lagdommer Bodil Thorp Myhre.
Sist oppdatert	

Innholdsfortegnelse

Eidsivating lagmannsrett - LE-2015-54946	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Pål Cowburn og Tone Stensby har i hovedsak gjort gjeldende:	4
Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd har i hovedsak gjort gjeldende:	5
Lagmannsrettens syn på saken:	6
 Prisavslag	6
 Erstatning for fremtidige utgifter til erstatningsbolig	9
 Sakskostnader	10

Merknad fra Glenn Ulrik Halvorsen, skrevet 30. januar 2016 14:06**REIERSRUD IKKE ANSETT OBJEKTIV SOM FAGKYNDIG VITNE**

Dette er første lagmannsrettsdom hvor man konkluderer med at NCL sine fagkyndige ikke var å anse som fullt ut objektive og dermed ikke uavhengige fagkyndige vitner.

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

Den 19. april 2012 inngikk Pål Cowburn og Tone Stensby (kjøperne) kontrakt med Tor Oddvar Fless og Mona Annegretesdatter (selgerne) om kjøp av kjedet enebolig i Marcus Thranes vei 40 B på Lørenskog. Salgssummen var 4 650 000 kroner. Som bilag til kjøpekontrakten fulgte blant annet salgsoppgave, takst av 15. mars 2012 og selgernes egenerklæringsskjema. Selgerne tegnet eierskifteforsikring i Am Trust International Underwriters Ltd, mens kjøperne tegnet boligkjøperforsikring i Help Forsikring AS.

Boligen er oppført i 1984 og har et bruksareal på 180 kvadratmeter fordelt over tre etasjer. Ifølge salgsprospektet gir boligen et solid helhetsinntrykk og den har den senere tid blitt oppgradert og påkostet, herunder med nytt kjøkken i 2000, bad i underetasje fra 2010 og bad i andreetasje fra 2005.

I nevnte takst var boligens markedsverdi satt til 4 450 000 kroner. Ved beregning av teknisk verdi ble det gjort et fradrag for alder, utidsmessighet mv. med 420 000 kroner.

Av selgers egenerklæringsskjema fremgår at selgerne hadde kjøpt boligen i 2009. I relasjon til spørsmål 7 i egenerklæringsskjemaet; «Kjenner du til om det er/har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?» har selgerne krysset av for «Ja» og tilføyd «i yttermur» i kommentarfeltet.

Kjøperne overtok boligen 1. juli 2012. Etter at overtakelsesprotokollen var undertegnet, mottok de en perm inneholdende diverse informasjon om boligen fra forrige eiers og nåværende selgers eiertid.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjevheter i gulvet og kontaktet Help Forsikring. Den 13. juli 2012 sendte Help en reklamasjon til selgernes eierskifteforsikringsselskap der det påpekes at gulvet heller fra kjøkken til stue og at det her skal være målt en helning på 8 cm. Det ble vist til at det av permen som ble overlevert etter overtakelsen fremgikk at det hadde vært setningsskader som følge av bygging av Romeriksporten.

Takstmann Rolf Ekholt i Termografi og Takstconsult AS ble engasjert av kjøperne. Ekholt avdekket en høydeforskjell på nesten 11 cm over en lengde på nesten 8 meter fra husets øst- til vestvegg. Det er uttalt at en slik høydeforskjell er merkbar ved normal bruk av eiendommen. Ekholt anbefalte en befaring med representant fra firmaet Uretek AS for å avklare om huset kan rettes opp etter den såkalte Uretekmetoden. De totale kostnadene ved utbedring etter denne metoden ble anslått til i overkant av 890 000 kroner.

Den 31. januar 2013 fremmet kjøperne via Help Forsikring krav mot selgernes eierskifteforsikringsselskap om prisavslag og erstatning grunnet de nevnte skjevheter.

Selgernes eierforsikringsselskap engasjerte byggmester/takstmann Jon Reiersrud til å besiktige eiendommen. Av Reiersruds rapport av 14. april 2014 fremkom følgende under punkt 8 Konklusjon:

Ut fra en helhetsvurdering, og sett i lys av de samlede opplysninger som er gitt om eiendommen i salgsdokumentasjonen, er undertegnende av den oppfatning at det nå dokumenterte faktum at boligen har skjevheter i mindre grad har betydning for markedsverdien. Dette da det generelle markedet ikke i særlig grad hensyntar dette.

I et godt marked med mange kjøpere vil dette trolig ha liten prismessig betydning, mens i et tyngre marked med færre potensielle kjøpere vil dette kunne ha noe større prismessig betydning.

(...)

Ut fra en samlet totalvurdering, og undertegnendes egen erfaring med markedet vurderes forholdet å kunne gi inntil 100 000,- i redusert markedsverdi.

Kjøperne innga stevning til Nedre Romerike tingrett den 28. april 2014 med krav om prisavslag fastsatt etter rettens skjønn begrenset oppad til 919 845 kroner (under tingrettens behandling endret til 896 455 kroner) og erstatning for kostnader til erstatningsbolig fastsatt etter rettens skjønn begrenset oppad til 70 000 kroner.

Selgerne og eierskifteforsikringsselskapet innga tilsvaer den 28. mai 2014, hvor de påsto seg frifunnet.

Den 20. januar 2015 avsa tingretten dom med slik slutning:

1. Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd dømmes til, in solidum, å betale prisavslag til Pål Cowburn og Tone Stensby med 300 000 - trehundretusen - kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 31. februar 2013 og til betaling skjer.
2. Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd frifinnes for krav om erstatning.
3. Hver av partene bærer sine sakskostnader.

Tingretten kom til at det forelå mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum og at det skulle utmåles et forholdsmessig prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 første ledd.

Kjøperne har ved ankeerklæring av 23. februar 2015 brakt saken inn for lagmannsretten for overprøving av utmålingen av prisavslaget, herunder fastsettelsesmåte og beløp, samt kravet om erstatning. Selgerne og eierskifteforsikringsselskapet har tatt til motmæle i anketilsvaer av 19. mars 2015 og påstått anken forkastet.

Ankeforhandling ble holdt i kommunestyresalen i Lørenskog rådhus den 7. og 8. januar 2016. De ankende parter møtte med sin prosessfullmektig, og Pål Cowburn avga forklaring. For ankemotpartene møtte Tor Oddvar Fless og deres prosessfullmektig. Fless avga forklaring. Det ble avholdt befaring hvor seks vitner møtte og avga forklaringer. I tillegg avga ett vitne forklaring over telefon. Øvrig bevisførsel fremgår av rettsboken.

Pål Cowburn og Tone Stensby har i hovedsak gjort gjeldende:

Prisavslag skal utmåles etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Det skal utmåles prisavslag etter rettens skjønn, oppad begrenset til utbedringskostnadene slik de fremgår av Uretek/Ekholts tilbud på 872 830 kroner.

Skjevhetene i boligen er så alvorlige at de må utbedres. Det er bare utbedring i tråd med den metoden som er anbefalt av Uretek/Ekholm som vil gi en fullstendig utbedring av mangelen. Den alternative utbedringsmetode som er anført fra ankemotpartens side er kun en partiell utbedring. Etter en partiell utbedring vil det fremdeles være en skjevhet i gulv på ca. 6 cm, og skjevheter i vegger og tak vil ikke bli utbedret.

Ankemotparten har ikke bestridt utbedringskostnadene ved Uretek/Ekholts metode dersom lagmannsretten kommer til at dette er den nødvendige utbedringsmetoden.

Det hefter flere usikkerhetsmomenter til den alternative utbedringsmetoden som er lansert av Reiersrud og Eggen. Dette knytter seg dels til Reiersruds personlige tilknytning til saken, blant annet ved at oppdraget han opprinnelig fikk var fra NCL, hvor hans bror arbeider. At det er grunn til å vurdere Reiersrud som partisk fremkommer både ved feil og unøyaktigheter i hans rapport, og under hans forklaring for lagmannsretten. Kostnadene ved utbedringsmetoden ble først presentert skriftlig for de ankende parter under ankeforhandlingen. Det er usikkert om alle relevante kostnader er tatt med i oversikten. Blant annet er det ikke tatt med utgifter til elektrikerarbeid i underetasjen. Det er ikke gitt noe konkret tilbud om å utføre arbeidet til den stipulerte prisen, og det er usikkert om arbeidet vil kunne bli gjort for denne prisen. Ved Ekholts gjennomgang av kostnadene ved ankemotpartens alternative utbedringsmetode hadde han ikke innvendinger mot enhetsprisene, men han kom til et beløp på 350 000 kroner eks. mva., i tillegg til 60 000 kroner for Eggens arbeider.

Det må legges til grunn at det er Uretek/Ekholts utbedringstilbud som er det rimeligste alternativet som utbedrer mangelen ved boligen.

Det er ikke ført tilstrekkelig bevis for at boligens markedsverdi som følge av mangelen er redusert med et beløp som «klart atskiller seg» fra utbedringskostnadene, og avhendingsloven § 4-12 annet ledd kommer derfor til anvendelse. Det kreves mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt for å fravike prisavslag etter annet ledd. Bestemmelsens første ledd er en teoretisk regel, mens annet ledd er den praktiske hovedregelen.

De vitneforklaringene som er ment å godtgjøre størrelsen på reduksjonen av markedsverdien kan ikke tillegges særlig vekt. Reiersrud er lite troverdig og hans forklaring bærer preg av bestillingsverk. Han er heller ikke lokalkjent. Bekkesletten var takstmann ved salget og har egeninteresse i å minimere mangelens betydning. Ruuds kjennskap til saken er begrenset. Han vet ikke hvor store skjevheter det er tale om i boligen og han er ikke lokalkjent.

Kjøperne vil uansett utbedre mangelen i tråd med Uretek/Ekholts utbedringsforslag, og hensynet bak § 4-12 første ledd, at kjøperen ikke skal kunne tjene på å få prisavslag etter utbedringskostnad, vil derfor uansett ikke slå til her. Mangelen har stor betydning for kjøperne, og den innvirker på flere praktiske sider ved bruk av boligen.

Det vil påløpe ekstra kostnader ved oppussing dersom skjevhetene får bestå, og kjøperne har erfart problemer med å få håndverkere til å påta seg oppdrag som følge av skjevhetene.

Selger har opptrådt uaktsomt ved å holde tilbake opplysninger om setningsskadene.

Ved meglervurdering av manglende atkomstvei ble verdireduksjonen anslått til 300 000 til 500 000 kroner. Skjevhetene må medføre større verdireduksjon enn dette.

Erstatning for boutgifter kreves dersom lagmannsretten kommer til at det skal utmåles prisavslag etter utbedringskostnadene. Dersom lagmannsretten legger ankende parter beregning av utbedringskostnader til grunn, kreves det erstatning med 75 000 kroner. Dersom ankemotpartens beregning av utbedringskostnader legges til grunn, kreves det erstatning med 37 500 kroner.

Det kreves dekket sakskostnader for tingretten og for lagmannsretten. Tingretten har tatt feil når den ikke anså kjøperne for å ha vunnet saken i det vesentlige. Hovedtyngden i tvisten var hvorvidt det forelå mangel, noe kjøperne fikk medhold i. Kravet var prisavslag etter rettens skjønn. Kjøperne skulle dermed blitt tilkjent omkostninger for tingretten etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd dømmes, en for alle og alle for en, til å betale prisavslag til Pål Cowburn og Tone Stensby fastsatt etter rettens skjønn oppad begrenset til kr 872.830 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 2.3.2013 og til betaling skjer.
2. Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd dømmes, en for alle og alle for en, til å betale erstatning til Pål Cowburn og Tone Stensby fastsatt etter rettens skjønn oppad begrenset til 75 000 kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 2.3.2013 og til betaling skjer.
3. Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd dømmes, en for alle og alle for en, til å betale sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd har i hovedsak gjort gjeldende:

Det utbedringsalternativet ankemotpartene har presentert ved Reiersrud/Eggen er på

280 900 kroner, og er tilnærmet likt det forholdsmessige prisavslaget tingretten kom frem til, og som ankemotpartene aksepterer. Problemstillingen vedørende valg av første eller annet ledd i avhendingsloven § 4-12 blir først aktuell dersom lagmannsretten kommer til at det er Uretek/Ekholts utbedringsmetode som skal legges til grunn. I så fall skiller utbedringskostnadene på nesten 900 000 kroner seg klart fra reduksjon i markedsverdi, og avhendingsloven § 4-12 første ledd kommer til anvendelse.

Ved fastsettelsen av verdireduksjonen skal uttalelser fra aktører på takst- og eiendomsmarkedet veie tungt. Verdireduksjonen skal skje på objektivt grunnlag, og det relevante skjæringstidspunktet er kjøpstidspunktet. Eiendommens verdi knyttes i første rekke til dens beliggenhet. Uttalelser fra aktører i takst- og eiendomsmarkedet har anslått en verdiforringelse på maksimalt 200 000 til 300 000 kroner. De ankende parter har ikke ført noe motbevis på dette anslaget, noe som trekker i retning av at det ikke lar seg gjøre å skaffe slikt bevis.

Ved den konkrete vurderingen av verdireduksjonen er ikke referansenivået fravær av skjevhet. 5-6 cm skjevhet må anses vanlig for et hus bygget i 1984 ved salg i 2012. Det er ingen pågående utvikling av skjevheten, og skjevheten har vært til stede i minimum 20 år. Det er ikke noe akutt byggteknisk behov for utbedringer. Flere av rommene ligger innenfor relevante toleransekrav. For de øvrige rommene er det mulighet for partiell utbedring som innebærer en restskjevhet i gulv innenfor det akseptable på ca. 5 cm. Det naturlige vil være å rette opp gulvene i forbindelse med ordinær oppussing av boligen, slik det ble gjort i soverom og bad i underetasjen. Dette kan gjøres for opp mot 300 000 kroner, i henhold til Reiersrud/Eggens utbedringsalternativ.

Ved utmåling av prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 annet ledd må kjøper avfinne seg med den rimeligste løsningen som gir en akseptabel utbedring, herunder partiell utbedring. Utbedringskostnader på ca. 950 000

kroner, inkludert erstatning for fremtidige utgifter til erstatningsbolig, står ikke i forhold til kostnadene ved en partiell utbedring. Ankende parter utbedringsalternativ innebærer også at det nye badet i underetasjen blir ødelagt. Uansett om lagmannsretten finner at § 4-12 annet ledd skal anvendes, må derfor Reiersrud/Eggen utbedringsalternativ legges til grunn for prisavslaget. Ekholt hadde ingen innsigelser mot kostnadene slik de fremgår av Reiersruds oversikt.

Uansett om prisavslag utmåles etter første eller annet ledd vil derfor resultatet være i samsvar med tingrettens dom.

De ankende parter utbedringsalternativ innebærer en oppgradering av boligen, og det må uansett gjøres fradrag for standardheving.

Dersom lagmannsretten kommer til at prisavslag skal utmåles etter § 4-12 annet ledd aksepteres krav om erstatning for fremtidige utgifter til erstatningsbolig med de beløp som er krevet for de ulike utbedringsmetodene. Dette forutsetter likevel at lagmannsretten ikke finner at utbedringsarbeidet kan legges til en ferie, slik at det ikke påløper utgifter til erstatningsbolig.

Tingrettens avgjørelse av spørsmålet om sakskostnader er korrekt. De ankende parter har ikke bedt tingretten utøve noe reelt skjønn ved fastsettelsen av prisavslaget. Videre var også spørsmålet om utmålingsprinsipp sentralt ved tingrettens behandling av saken, og på dette punkt fikk ankemotpartene medhold.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og AmTrust International Underwriters Ltd. tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsretten.

Lagmannsrettens syn på saken:

Prisavslag

Etter tingrettens dom skal det legges til grunn at boligen har mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, idet eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Tingretten har beskrevet mangelen slik:

Setningene har medført skjevheter i hele boligen, herunder i gulv, vegger og tak. Målinger viser at skjevhetene er størst i første etasje der det er målt en høydeforskjell på 11 cm over en lengde på nesten 8 meter fra husets sørøstlige til nordvestlige hjørne. Under befaringen påpekte kjøper ulike konsekvenser av skjevhetene, herunder at dette skapte utfordringer i forhold til blant annet møblering og eventuell legging av panel og/eller tapet på veggene. I første etasje er benkeplaten til kjøkkeninnredningen fortsatt skjev til tross for at den er rettet noe opp. Montert varmepumpe på vegg i stue er hengt i vater, noe som viste skjevhet i forhold til taket. Skjevheten i gulvet i denne etasjen fremsto som noe ujevn og størst fra en drager midt i rommet og ned mot nordvestlig hjørne. I kjeller var det foretatt oppretting av gulv blant annet på bad, noe som hadde medført at fliser på vegg måtte tilpasses veggens fortsatte skjevhet. I tillegg slo flere dører og skapdører, herunder i andre etasje, ut som følge av skjeve vegger. Kjøper påpekte også at skjevhetene påvirket takrennene der vann kunne renne over.

Skjevheter i bolighus er ikke upåregnelig. Grensen for hva som må påregnes, vil imidlertid variere, herunder med bygningens art og tilstand. Etter bevisførselen legger retten til grunn at skjevheter i den størrelsesorden som her er målt ikke er ubetydelige og i objektivt henseende klart ligger utenfor hva kjøper kunne påregne for det aktuelle hus alle forhold tatt i betraktning og herunder hensyntatt den informasjon som ble gitt og det inntrykk boligen ga.

(...)

Uavhengig av om forholdet også rammes av avhendingsloven § 3-7, vil retten peke på at det uansett er et moment ved vurderingen etter § 3-9 at kjøper ikke ble gjort kjent med de tidligere setninger og skjevheter og som det i hvert fall i en viss utstrekning ble informert om ved salget i 2009. Dette var dokumentasjon som selger hadde hatt i sin besittelse og som også takstmann Roy Bekkesletten fikk overlevert, men som han etter egne opplysninger ikke hadde finlest. Uavhengig av selgers faktiske kunnskap, synes det også rimelig at selger bærer ansvar for ikke å ha satt seg bedre inn i den dokumentasjon vedrørende huset som

var samlet i en egen perm som selger hadde hatt i sin besittelse fra huset ble kjøpt i 2009, en perm kjøper først fikk overlevert etter overtakelsen i 2012. (...)

Etter en samlet vurdering er retten således kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og omstendighetene for øvrig og at dette gir kjøper rett til prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Retten finner at mangelen overstiger grensen som i Rt-2010-103 (Kistefosdommen) er satt til det øvre spenn av 3-6%, jf nærmere nedenfor.

Lagmannsretten skal utmåle prisavslag for mangelen. Prisavslaget utmåles etter avhendingsloven § 4-12:

- (1) Har egedomen mangel, kan kjøparen krevje eit forholdsmessig prisavslag.
- (2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.

Det er tvist om hvilke utbedringsarbeider som skal inngå i beregningen av utbedringskostnader etter bestemmelsens annet ledd.

De ankende parter har presentert et utbedringsalternativ som medfører en kostnad på 872 830 kroner. Utbedringsalternativet innebærer en fullstendig oppretting av skjevhetene i huset ved at hele huset, med unntak av den høyeste vegg, løftes opp og stabiliseres med den såkalte Uretekmetoden. Metoden går i korthet ut på at et ekspanderende skum i kombinasjon med stålplater danner et nytt og stabilt fundament for huset. Metoden er utførlig beskrevet i tilbud av 17. oktober 2012 fra Uretek ved Carl Esbensen. Kostnadene til dette beløper seg til 252 000 kroner eks. mva.

I tillegg kommer kostnader til diverse utvendige tiltak (eksempelvis graving og tilbakefylling rundt boligen), tiltak i hovedetasje (eksempelvis de- og remontering av kjøkken og varmpumpe), tiltak i underetasje (eksempelvis nye gulvbelegg, rive og bygge nytt våtrom og rørleggerarbeider) samt blant annet rigg og drift. De enkelte kostnadselementene fremgår av Rolf Ekholts «notat etter befarings med Uretek AS 26.9.2012», datert 22. oktober 2012.

Beregningen av de enkelte kostnadselementer er ikke bestridt av ankemotpartene. Det er imidlertid gjort gjeldende at de ankende parter må akseptere partielle utbedringer. Dette utbedringsalternativet ble nærmere presentert av Reiersrud under ankeforhandlingen, og det ble fremlagt en skriftlig oversikt over kostnadene ved dette alternativet. I korte trekk går utbedringsalternativet ut på at gulv med skjevheter som overstiger det akseptable rettes opp ved bruk av sparkel. Selve sparkelarbeidet/oppsettingsarbeidet er stipulert til en kostnad på 62 500 kroner inkl. mva. I tillegg kommer tiltak i underetasje (i hovedsak knyttet til fjerning av eksisterende og legging av nye fliser i trapperom), tiltak i første etasje (eksempelvis de- og remontering av kjøkken, fjerning og legging av parkett og gulvlist) og tiltak i andre etasje (eksempelvis fjerning og legging av laminat på ett soverom). For hver etasje er det tillagt en diversepost på 5 000 kroner. Det er beregnet materialkost og utgifter til rigg og drift. Totalt beløper utbedringsalternativet seg til 280 900 kroner.

Det er videre gjort gjeldende at de ankende parters utbedringsalternativ vil påføre kostnader som ikke står i forhold til boligens verdi med mangel, slik at markedsverdien ikke vil øke tilsvarende kostnaden.

Lagmannsretten viser til tingrettens beskrivelse av skjevheter i boligen. Det er på det rene at skjevhetene ikke bare gjelder gulvene, men også vegger og tak. Det er derfor uomtvistet at ankemotpartenes utbedringsalternativ kun vil innebære en partiell utbedring av mangelen.

Skjevhetene i husets gulv, vegger og tak er særlig merkbare i husets nordre hjørne, og særlig i husets første etasje/hovedetasje. Denne delen av huset er i dag innredet som spisestue, som en del av den øvrige stuen. Kjøkkenet ligger i direkte kontakt med spisestuen, og også der er skjevhetene betydelige. I husets underetasje ligger et soverom og badrom rett under spisestue og kjøkken. I disse rommene er det i forbindelse med oppussing foretatt oppretting av gulvene, og ellers tilpasninger til skjevhetene i veggene. Dette vises tydelig på baderommet, hvor fliser etc. er kuttet slik at de er tilpasset skjevhetene. Tilpasningene er lett synlige, men fremstår ikke som skjemmende. På soverommet er det visuelt sett lite merkbare skjevheter, noe som etter lagmannsrettens syn til dels må anses å henge sammen med aktuell møblering, materialvalg på vegger og lysforholdene. Slik underetasjen fremstår i dag, med de opprettinger av gulv som allerede er gjort, anser ikke lagmannsretten utbedringsbehovet for å være påtrengende.

Ankemotpartene har gjort gjeldende at tilsvarende oppretting som er gjort av gulvene i underetasjens soverom og bad vil gi et tilfredsstillende resultat også i første etasje/hovedetasje. Det er imidlertid lagmannsrettens syn at spisestuen selv etter oppretting av gulvet i det aktuelle problemområdet, vil være merkbart preget av godt synlige skjevheter. Dette viser blant annet den varmpumpen som henger på veggen, og som er montert i vater. Opp mot himlingen er det synlig skjevhet. Tilsvarende vil det bli synlige skjevheter mellom vinduer og et

opprettet gulv, og i de rette linjene i møblelement opp mot himling. Etter utbedring med ankemotpartenes metode vil det videre fremdeles være en skjevhet i gulvet på ca. 5 cm opp mot høyeste punkt i første etasje/hovedetasje. Dette i seg selv er en skjevhet av betydning, og den må antas å ville oppleves i den daglige bruk av huset. På kjøkkenet legger lagmannsretten til grunn at det vil kunne gjøres forbedringer ved oppretting av gulvet, men at det også her vil gjenstå betydelig skjevhet opp mot himling og i vegger.

I andre etasje fremstår skjevheten som merkbar i soverommet beliggende i den nordlige delen av huset. Det var først og fremst gulvet som ga opplevelse av skjevhet, idet skråtak innerst i den nordlige del av rommet til en viss grad synes å avdempe inntrykket av skjevhet i vegger og tak. Det legges til grunn at skjevheten vil være merkbar ved eventuell tapetsering av veggene eller annet materialvalg som krever vegger og tak i lodd og vater.

Etter en helhetsvurdering av ankemotpartenes utbedringsalternativ finner lagmannsretten at denne ikke vil gi en akseptabel retting av mangelen i husets første etasje, og da særlig i spisestuen. I de øvrige deler av huset finner lagmannsretten at en oppretting av gulvene vil kunne utgjøre et tilstrekkelig utbedringstiltak. En fullgod utbedring vil etter dette som utgangspunkt måtte gjøres i henhold til de ankende parters utbedringsalternativ.

De ankende parters utbedringsalternativ innebærer svært omfattende arbeider i og rundt huset, og som nevnt er kostnadene anslått å beløpe seg til 872 830 kroner. Dette inkluderer blant annet utgifter til riving og bygging av nytt våtrom i underetasjen til en kostnad på 162 500 kroner. Slik lagmannsretten forstår Ekholtts beregninger, blant annet basert på det ovenfor nevnte tilbud fra Uretek, er samtlige kostnader relatert til nødvendige utgifter ved gjennomføringen av denne utbedringsmetoden. Det er i liten grad rom for å utøve skjønn ved vurderingen av disse, i den forstand at lagmannsretten kan anse elementer ved utbedringsalternativet og de korresponderende kostnadene som unødvendige. Ved utbedring etter de ankende parters utbedringsalternativ er det dermed dette kostnadsbildet som må legges til grunn. Kostnader i en slik størrelsesorden anses etter lagmannsrettens syn ikke å stå i forhold til den verdi utbedringene vil tilføre boligen. Årsaken til dette ligger i mangelens karakter.

Den praktiske hovedregelen etter avhendingsloven § 4-12 er utmåling av prisavslag i samsvar med antatt nødvendige utbedringskostnader, jf. bestemmelsens annet ledd. Hovedregelen er begrunnet med at utbedringskostnadene presumptivt korresponderer med verdireduksjonen eiendommen er påført som følge av mangelen. En slik presumpsjon vil slå til i de fleste tilfeller hvor det er tale om en mangel det er bygningsteknisk nødvendig å utbedre for å avverge ytterligere skade på boligen, eksempelvis ved fukt/råte etc., eller for å bringe boligen i forskriftsmessig stand. Utbedringskostnaden representerer da en nødvendig utgift, som presumptivt vil gi tilsvarende utslag i eiendommens markedsverdi når mangelen oppdages.

I nærværende sak er mangelens karakter en annen. Det er tale om en merkbar mangel, og det vil fremdeles gjenstå en restmangel ved utbedring etter ankemotpartenes utbedringsalternativ. Alternativet representerer dermed ikke en tilstrekkelig utbedring av mangelen. Denne restmangelen er imidlertid så vidt liten, at den etter lagmannsrettens syn kun i liten grad vil antas å gi seg utslag i eiendommens markedsverdi. Til støtte for dette synet vises det til de forklaringer som er gitt av Reiersrud, Bekkesletten og Ruud, som alle har erfaring fra eiendomsmarkedet som henholdsvis to takstmenn og en eiendomsmegler. Både Reiersrud og Bekkesletten har anslått verdireduksjonen til ca. 100 000 kroner, mens Ruud anslo verdireduksjonen til opp mot 200 000 kroner. Tingretten fastsatte skjønnsmessig verdireduksjonen til 300 000 kroner, altså noe over de profesjonelle aktørenes anslag.

De ankende parter har hatt innvendinger mot alle disse tre vitnenes vurderinger av verdireduksjonen. Lagmannsretten finner at de ankende parter til en viss grad kan høres med at Reiersruds rapport i saken inneholder unøyaktigheter og vurderinger som kan trekke i retning av at han ikke er fullt ut objektiv i saken. De ankende parter kan til en viss grad også høres med at Bekkesletten, som utarbeidet taksten som inngikk i salgsdokumentene ved de ankende parters kjøp av boligen, kan ha egeninteresse i å minimere verdireduksjonen. Videre kan de ankende parter til en viss grad høres med at Ruud ikke hadde videre erfaring med salg av boliger i det aktuelle området, idet han kun hadde solgt to-tre eiendommer i Lørenskog forrige år, og at det kan stilles spørsmål ved hvor god kjennskap han hadde til manglene ved boligen. Alt dette tatt i betraktning fremstår det likevel som påfallende at ikke de ankende parter selv har valgt å føre bevis for eiendommens markedsverdi med mangelen, i den forstand at dette skulle vise at tingrettens avgjørelse var feil når prisavslag ble utmålt etter avhendingsloven § 4-12 første ledd. Etter tingrettens dom har dette vært det helt sentrale punkt i saken, og de ankende parter har hatt en klar oppfordring til å søke å fremskaffe slikt bevis. Når det ikke er gjort, gir det etter lagmannsrettens syn en sterk indikasjon på at det ikke har latt seg gjøre å fremskaffe slikt bevis i form av vurdering fra megler eller andre med eiendomsfaglig kompetanse.

De ankende parter har vist til en meglers verdsettelse av en annen mangel ved eiendommen, manglende rett til atkomst, og til at verdireduksjonen som følge av denne mangelen ble vurdert til 300 000 til 500 000 kroner. Det er gjort gjeldende at skjevhetene i huset utgjør en større mangel enn dette, og følgelig at verdireduksjonen må være større. Lagmannsretten kan ikke se at dette i tilstrekkelig grad gir indikasjon på verdireduksjonens størrelse. En egen profesjonell vurdering av verdireduksjonen som følge av den mangelen denne saken gjelder, ville vært et atskillig mer relevant bevis i saken.

Eiendomsmegler Ruud er den av vitnene som for lagmannsretten fremstår som mest uavhengig til partene i saken. Det er også han som har gitt det høyeste anslaget for verdireduksjon som følge av mangelen. Lagmannsretten er enig med de ankende parter i at det kan stilles spørsmål ved hans kjennskap til mangelen og til det lokale eiendomsmarkedet.

Tingrettens skjønnsmessige prisavslag er satt høyere enn Ruuds anslag. Dette er ikke bestridt av ankemotpartene. Lagmannsretten er enig i at det er grunnlag for å fastsette et høyere prisavslag enn det som følger av de eiendomsfagkyndiges vurdering. Det vises til at deres vurderinger synes å bygge på at mangelen lar seg utbedre tilfredsstillende etter ankemotpartenes utbedringsalternativ. Dette er etter lagmannsrettens syn et skjønnsproblem som neppe kan besvares entydig; det vil variere med den enkelte kjøpers preferanser. Lagmannsretten finner imidlertid at vitnene til en viss grad bagatelliserte mangelen, og at deres sammenligning med leiligheter på Grünerløkka ikke er helt treffende. I et marked, som på Grünerløkka, hvor et ikke ubetydelig antall leiligheter har store skjevheter, vil en slik mangel nok gi seg mindre utslag i markedsprisen; det er en mangel man tar med på kjøpet fordi man ønsker å bosette seg nettopp i den bydelen og i den type leilighet. Dette vil lett slå annerledes ut i et marked som det denne saken gjelder, hvor skjevhetene i dette huset må anses utenom det vanlige, og hvor «konkurrerende objekter» er uten slike skjevheter.

De ankende parter har redegjort for at de har hatt problemer med å få håndverkere til å påta seg oppdrag i huset. Lagmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at det i særlig grad vil by på vansker å få håndverkere til å påta seg oppdrag i boligen. Det vises til at det ble bygget nytt bad i husets underetasje i 2010, og at det i alle fall ikke kan være en umulighet å få håndverkere til å påta seg oppdrag. På den annen side må det påregnes at håndverksmessige tilpasninger til skjevheter vil kunne medføre økte kostnader ved arbeid som skal utføres i boligen, og at skjevhetene også vil kunne utgjøre begrensninger og utfordringer for innredning og materialvalg.

Lagmannsretten finner etter en helhetsvurdering at mangelen vil utgjøre en større verdireduksjon enn vitnene har lagt til grunn, og finner skjønnsmessig å kunne sette denne til 400 000 kroner.

Spørsmålet er så om det med dette er «godtgjort» at verdireduksjonen er lavere enn utbedringskostnadene etter de ankende parters utbedringsalternativ, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Først da kommer bestemmelsens første ledd til anvendelse.

I Rt-2000-199 (pelsdyrhall-dommen) er lovens krav formulert slik:

Det krav til sannsynlighet som annet ledd oppstiller, oppfylles da ved at det må kreves at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring.

Selv om lagmannsretten har fastsatt verdireduksjonen skjønnsmessig, er det ingen tvil om at dette beløpsmessig atskiller seg klart fra kostnadene ved utbedring etter de ankende parters utbedringsalternativ. Kravet til klarhet kan således ikke knytte seg til fastsettelsen av verdireduksjonen i seg selv. I tilfeller hvor det er mindre avstand mellom en skjønnsmessig fastsatt verdireduksjon og utbedringskostnad, vil det vanskeligere kunne sies å foreligge tilstrekkelig klarhet. Med den avstand mellom den skjønnsmessig fastsatte verdireduksjon og utbedringskostnad som her foreligger, er det lagmannsrettens vurdering at kravet til klarhet er oppfylt.

Lagmannsretten kan ikke se at det i Rt-2010-1395 gis uttrykk for noe annet krav til klarhet enn det som fremgår av pelsdyrhall-dommen.

Etter dette anses det godtgjort at verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring, og at avhendingsloven § 4-12 første ledd skal gis anvendelse. Det forholdsmessige prisavslaget skal tilsvare den skjønnsmessig fastsatte verdireduksjon på 400 000 kroner.

Det er uomtvistet at forsinkelsesrente skal beregnes fra 2. mars 2013.

Erstatning for fremtidige utgifter til erstatningsbolig

Det utmåles et forholdsmessig prisavslag, og de ankende parter har ikke fremmet krav om erstatning for fremtidige utgifter til erstatningsbolig under dette alternativet. På dette punkt blir anken derfor å forkaste.

Sakskostnader

De ankende parter tilkjennes 100 000 kroner mer i prisavslag enn de oppnådde i tingretten. Etter påstandens ordlyd er det krevd prisavslag etter rettens skjønn, oppad begrenset til 872 830 kroner. Det er lagmannsrettens syn at de ankende parter i realiteten krever det beløp som er angitt som maksimum, og at retten dermed ikke er bedt om å utøve noe reelt skjønn. Det beløp som er krevet knytter seg til den spesifikke utbedringsmetoden, og lagmannsretten kan ikke se at det er elementer ved utmålingen av prisavslaget som lagmannsretten eventuelt kan skjønne over verken nødvendigheten av eller størrelsen på. De ankende parter kan dermed ikke anses å ha vunnet saken helt eller i det vesentlige, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. annet ledd, når de kun oppnår å få tilkjent under halvparten av kravet. De ankende parter har heller ikke vunnet frem med sitt krav om at prisavslaget skal settes til utbedringskostnaden.

Heller ikke ankemotpartene kan anses å ha vunnet saken helt eller i det vesentlige. De har nedlagt påstand om at anken forkastes, men må betale mer enn etter tingrettens dom. Selv om de har fått medhold i at det skal gis et forholdsmessig prisavslag, som har vært sakens hovedtema, er det ikke beløpsmessig grunnlag for å anse dem for å ha vunnet i det vesentlige.

Det er etter dette ikke grunnlag for å tilkjenne noen av partene sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. annet ledd.

Lagmannsretten kan heller ikke anse noen av partene for å ha fått medhold av betydning under ankebehandlingen. Det foreligger dermed ikke grunnlag for å tilkjenne sakskostnader etter tvisteloven § 20-3.

Ved avgjørelsen av sakskostnadene for tingretten skal lagmannsretten legge sitt resultat til grunn, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd. Under henvisning til vurderingen ovenfor vedrørende realiteten i påstanden om skjønnsmessig utmåling av prisavslag, finner lagmannsretten ikke holdepunkter for at de ankende parter skal anses å ha vunnet saken i det vesentlige i tingretten. Dette gjelder selv om de fikk medhold i spørsmålet om hvorvidt det forelå mangel, og selv om dette var ett av to hovedpunkter i saken for tingretten. Selv om det kunne være nærliggende å anse de ankende parter for å ha fått medhold av betydning i tingretten, jf. tvisteloven § 20-3, finner lagmannsretten uansett ikke at det foreligger tungtveiende grunner for å tilkjenne dem sakskostnader, helt eller delvis, for tingretten. Det er dermed ikke grunnlag for å gjøre endringer i tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Dommen er enstemmig.

Slutning

- 1. Tor Oddvar Fless, Mona Annegretesdatter og Am Trust International Underwriters Ltd dømmes en for alle og alle for en til å betale prisavslag til Pål Cowburn og Tone Stensby med 400 000 - firehundretusen - kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 2. mars 2013 og til betaling skjer.*
- 2. Anken over tingrettens domsslutning punkt 2 forkastes.*
- 3. Sakskostnader tilkjennes ikke, verken for tingretten eller lagmannsretten.*