



BORGARTING LAGMANNSRETT

DOM

Avsagt: 13.11.2017

Saksnr.: 16-130088ASD-BORG/01

Dommere:

Lagdommer	Bjørn E. Engstrøm
Lagdommer	Carl August Heilmann
Tilkalt dommer, tingrettsdommer	Hugo Abelseth

Meddommere:

Takstmann	Lasse Evensen
Administrerende direktør	Espen Fuglesang

Ankende part	Anne Katrine Monsen	Advokat Glenn Ulrik Halvorsen
Ankende part	Kjetil Pedersen	Advokat Glenn Ulrik Halvorsen

Ankemetpart	Protector Forsikring ASA	Advokat Jarl Rune Henstein
Ankemetpart	Lene Margrethe Krogh Lysø	Advokat Jarl Rune Henstein

Saken gjelder utmåling av prisavslag og erstatning etter avhendingslova

Asker og Bærum tingrett avsa 26. mai 2016 dom med slik domsslutning:

1. Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø dømmes in solidum til innen 14 – fjorten – dager fra forkynning å betale prisavslag til Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen med 1 487 500 – enmillionfirehundreogåttisyvtusenfemhundre – kroner. Det påløper lovens forsinkelsesrente av 550 000 – femhundreogfemtusen - kroner fra 9. juni 2014, av 125 000 – ethundreogtjuefemtusen - kroner fra 24. november 2014 og av 812 500 – åttehundreogtolvtusenfemhundre – kroner fra 25. mars 2015.
2. Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø dømmes in solidum til innen 14 – fjorten – dager fra forkynning å betale erstatning med 200 000 – tohundretusen – kroner til Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.
3. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Ankeforhandling ble holdt 26.-28. september 2017 i Borgarting lagmannsretts hus. Rett ble satt med fagkyndige meddommere. Partene møtte med sine prosessfullmektiger og avga forklaringer. Det ble avhørt åtte vitner. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboka.

En million kroner er utbetalt kjøperne av Protector AS som deloppgjør av det av tingretten tilkjente beløp. Innbetalingen kommer til fradrag i den endelige avregning mellom partene.

Historikk

Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen («kjøper») kjøpte eiendommen Bjerkehaugen 29 i Lommedalen ved kontrakt 14. november 2013 for 6 825 000 kroner pluss kostnader. Selger var Lene Margrethe Krogh Lysø («selger»). Hun hadde selv bodd i boligen siden 2007 med sin familie. Den var da nybygd. Huset er del av en vertikaldelt tomannsbolig, og består av underetasje, første og andre etasje. Underetasjen var bygget med sprøytebetong, det øvrige med bindingsverk. Over kaldloftet var det saltak med betongstein.

Eiendommen ble solgt «*i den stand den var ved kjøpers besiktigelse*».

Eiendommen ble overtatt 30. januar 2014. Tre dager etter overtakelsen var det vann på gulvet på kjøkkenet og det dryppet fra himlingen. Dette startet prosessen med avklaringer, utbedringer og krav om prisavslag.

Det er foretatt en rekke befaringer og vurderinger av sakkyndige i anledning saken. For lagmannsretten er også framlagt rapporter og vurderinger fra selgers eiertid. Lagmannsretten gir her en kort oversikt over rapporter og annet. Noen enkeltheter trekkes

fram. Ut over dette vises til det som framkommer om de historiske fakta gjengitt i tingrettens dom og lagmannsrettens bemerkninger nedenfor.

Selger flyttet inn i eiendommen i desember 2007. Den var da nyoppført. Under ettårsbefaringen den 1. september 2008 ble det påpekt enkelte forhold, herunder blant annet knirk i diverse gulv og trapp, lekkasje i takrenne og enkelte forhold med drenering. Ved ny befaring 13. mai 2009 ble det påpekt at enkelte av forholdene ikke var utbedret, herunder knirk i gulv. Det ble også påpekt at det måtte isoleres ved verandadører, isolasjon av loft måtte utbedres under henvisning til rapport fra Norsk Takst og bygningskontroll, undertak måtte forlenges og det var ikke riktig tettet og utbedring av lufting fra gesimskasse var ikke tilfredsstillende utført. Av referat fra møtet ble tiltak konkretisert, og det ble satt frister for utbedringer av isolasjon rundt verandadører, isolasjon av loft og «*undertak/spikerhull/lufting*». Selger fikk 5. juni 2009 beskjed om at arbeidene ville bli igangsatt samme dag.

Lasse Krogh Lysø (selgers ektefelle) rekvirerte takstmann tømremester Truls Stokker for å vurdere manglende arbeider etter tidligere rapporter og eventuelt nye mangler. Stokker var på befaring 4. januar 2010, og avla rapport to dager senere. Av rapporten framgår blant annet at det måtte gjøres utbedringer vedrørende knirk i parkett i tre rom og terskelhøyde til bad. Videre at «*det må dokumenteres tetthet av bygget. I tillegg bør det termofotograferes*». Termotesting ble utført, og det ble påvist utetthet ved belisting langs dører og vinduer, downlights i himling mot kaldloft. Det ble også påpekt at «*isolering mot loft må utføres tilfredsstillende*». Stokker anslo samlede utbedringskostnader til cirka 275 000 kroner. Dette inkluderte 30 000 kroner til radontiltak.

Lysø rekvirerte også befaring og vurdering av takstmann Kjetil Reiersrud, «Bygg- og våtromstakst». Han befarte eiendommen 3. juni 2010 og avga rapport datert 16. s.m. Flere av de forhold som Stokker hadde påpekt, ble vurdert tilsvarende og prissatt sammen med ytterligere mangler til 269 000 kroner pluss merverdiavgift. Det ble blant annet påpekt manglende isolering rundt dører og vinduer, feil plasserte ventiler i yttervegg og manglende tetthet som påvist ved termofotograferingen.

Det ble innhentet ny vurdering og prisoverslag fra takstingeniør Karl Erik Pettersen for å vurdere Reiersruds takst. Pettersen hadde noe divergerende syn på enkeltheter, og vurderte samlet utbedringskostnad lavere.

I skaderapport 22. august 2011 beskrev murmester Ivar Dahl «*lekkasje/vannutstrømming fra vanntilførsel til badekar i 2. etg*». Dette «*ble oppdaget som følge av at vann kom frem i panelt og malt tak i underliggende WC*». Av skaderapport fra samme av 25. november 2011 ble meddelt «*at nytt rørbrudd har oppstått i forbindelse med den samme rørboks som sist*». Dette ble «*oppdaget som følge av at det oppsto fuktflekk i knekkvegg i trapperom. Videre ble det ved nærmere undersøkelse også påvist fukt under parkett i badets tiliggende soverom, hvilket vil betinge skifte av parketten*». Årsak til lekkasjen kunne ifølge Dahl vært unngått om man ved forrige anledning hadde åpnet vegg for reparasjon.

Eiendommen ble 15. oktober 2013 taksert til 7 050 000 kroner. Av taksten framkommer at det ble lagt «ny parkett i 1. etg og 2. etg i 2011».

Selger forklarte for lagmannsretten at de brukte badekaret tre til fire ganger pr uke uten at det oppsto lekkasjer. Det ble etterisolert på loftet i 2009 og 2011. Selger anla sak mot tidligere eier. Tvisten ble forlikt mot at tidligere eier utbetalte selger 200 000 kroner.

På senere forespørsel fra kjøpers advokat Halvorsen bekreftet selger at de opplevde isdannelse ett år etter at de flyttet inn. På grunnlag av reklamasjonene ble det foretatt utbedringer for 200 000 kroner. Det ble også opplyst at de «i samme moment etterisolerte de også loft da de opplevde noe varmelekkasje», og at feil ved drypping i taket på kjøkkenet flere år tidligere skyldtes kondens fra vifte som ble utbedret.

I egenerklæringsskjema fra selger datert 17. oktober 2013 ble det opplyst at det i bad/våtrom hadde vært «lekkasje i rør som ble reparert av fagfolk» og at det «ca 2-3 år siden (ble) tettet hull i rør pga spiker». Det ble krysset av for at selger ikke visste om problemer med drenering, fuktinnsig m.v., om at det hadde vært «utettheter i terrasse/garasje//tak/fasade» eller problemer med el-anlegg. Om rapporter de siste fem år ble det vist til «skaderapport pga lekkasjer. Se over». Det ble også i rapporten nevnt noe om radonmålinger.

I overtakelsesprotokoll av 30. januar 2014 ble det ikke gjort anmerkninger.

Etter lekkasjen etter overtakelsen ble det utferdiget skaderapport. Denne er datert 14. februar 2014 og er utarbeidet av tømremester Knut Foldvik. Han konkluderte slik:

På befaring ble loft og yttertak inspisert, takstein demontert, og lekkasje inn i bygget konstatert.

Ut fra skadens omfang og utseende er det svært lite sannsynlig at skaden har oppstått plutselig. Den må ha utviklet seg over tid, og sannsynligvis i perioder avhengig av nedbør, vind og temperatur.

Bygget har relativt omfattende fuktskader som følge av feilkonstruksjon. Utførelsen tilfredsstillende ikke krav gjeldende på oppføringstidspunktet.

I bygg fra 2007 bør det kunne forventes at taket er riktig konstruert og holder tett.

Rapporten er utarbeidet på nivå 1, dvs at det ikke er gjort inngrep i bygget, med de begrensninger det medfører. Ved riving vil det kunne avdekkes skader som ikke er beskrevet.

Samlet kostnad for utbedring er beregnet til:
Kr 146 000 eks mva, 182 500 inkl mva (...)

Eventuelt utbedring av skjulte skader i vegger og etasjeskiller i form av sopp og råte vil komme i tillegg.

Det heter også i rapporten:

Varmetap fra boligene stiger opp til taket og kondenserer i kalde perioder. Det dannes store mengder is under takstein og ved takfot.

Når det blir mildvær, tiner isen og renner inn i vegger mellom boenhetene, videre nedover i konstruksjonen og ut i etasjeskiller.

Den 22. februar 2014 oppdaget kjøper at det rant betydelige mengder vann ned i etasjen under baderommet da de tappet vann fra badekaret. Vannet fosset ifølge Kjetil Pedersen ut av hull tatt ut for et spotlys i taket.

Takstmann Arne Martin Hoel befarte eiendommen 17. og 27. mars 2014 på oppdrag fra kjøper. Han beregnet utbedringskostnader for tak, loft, soverom andre etasje, kjøkken, generelt, bad, himlinger, vegger til 519 000 kroner med tillegg av merverdiavgift på bakgrunn av følgende konklusjon:

Bjerkehaugen 29 har omfattende fuktskader som følge av feilkonstruksjon på oppføringstidspunktet i 2007. Utførelsen tilfredsstillende ikke krav gjeldende på oppføringstidspunktet. Fuktsymptomene er så kraftige at selger med stor sannsynlighet var kjent med skadene før salg. Skade i overgang mellom sluk og slukmansjett og/eller feil på avløpsrør har høyst sannsynlig vært til stede før salget av boligen. Badekaret har kun vært i bruk noen få ganger etter overtakelsen. Fuktmembran i himling mot våtrom er en stor fagmessig feil, dette arbeidet antas ikke å være utført av fagfolk. Dampsperren har også ført til at konsekvensen av vannlekkasjen fra badet har blitt større da vannet har fulgt platen og ført vann inn mot omkringliggende vegger. Det tas forbehold om å endre utbedringskostnadene.

Protector AS rekvirerte takst på bakgrunn av «*fuktskader fra tak*» og «*lekkasje fra baderom*». Takstmann Sondre Hansson kalkulerte i rapport av 18. juni 2014 utbedringskostnadene til 148 031 kroner inklusive merverdiavgift for omlegging av sekundærtkking mellom boenhetene (14 675), utbedring av brannskille (34 360), følgeskader (36 090) og diverse (33 300). Summene i parentes er uten merverdiavgift.

Kjøper engasjerte «Brannsikkerhet» ved Gunnhild H. Leere «*for å kartlegge de branntekniske forhold ved boligen*». Hun avga rapport den 27. juni 2014 og anga blant annet følgende i sin oppsummering:

Brannklasse 2 (BKL 2) er fastslått for gjeldende bygning. Dert kan ikke påvises at bygningen er utført med avkrevd brannmotstand. Det foreligger ikke avvik- eller fraviksvurdering i byggesaken.

Ingeniør, bygg- og tømrermester Arne Martin Hoel foretok en ny befaring 11. juni 2014 og ga et nytt prisestimat for utbedringer også med henvisning til rapporten fra Gunnhild Leere og Norsk Elektrokontroll ved Jon Henrik Leeres befaring og rapport av 30. august 2014. Prisoverslaget ble definert slik basert på kravene i brannklasse to:

1. Sekundære bærende systemer	kr	520 000
2. Beskyttelse av bærende systemer II	kr	120 000
3. Loft	kr	90 000
4. Grunn/fundament-hulromskonstruksjon	kr	70 000
5. Avtrekk fra kjøkken/komfyr	kr	25 000
6. Belysning	kr	40 000
7. Belysning (utbedring av dampsperre)	kr	16 000
8. Belysning (utbedring av himling)	kr	3 000
9. Varmekabler	kr	56 000
10. Varmekabler (Ny parkett)	kr	24 000
11. Generelt	kr	30 000
12. Bad i 2. etg over spisestue	kr	170 000
13. Himlinger og WC-dør	kr	28 000
14. <u>Vegger</u>	kr	8 000
<u>SUM eks mva</u>	kr	<u>1 200 000</u>

I Jon Henrik Leeres rapport er utbedring av el-manglende prissatt til 170 000 kroner inklusive merverdiavgift. I sin forklaring for lagmannsretten mente han at han hadde priset for lavt, og at estimatet burde vært 250 000 kroner.

I ny rapport av 24. september 2014 høynet Hoel estimatet til 1 355 000 med tillegg av merverdiavgift. Økningen skyldes blant annet økte kostnader til utbedringer av det elektriske.

Norsk Fuktskadekontroll var på eiendommen på oppdrag fra tømmermester Stian Broeng «for å få en fuktteknisk befaring av bygning» da «det er oppdaget fuktskade i deler av vegg mot nabo i kjeller». Skadene ble i sammendrag beskrevet slik pr 18. oktober 2014:

1. Kjeller: stor bod: På deler av stendere, svill og bjelker mot nabo yttervegg. På deler av gulvet mot disse. På svill isopor og murvegg mot vei, hele eller deler av yttervegg.
2. Kjøkken: På deler av stendere, svill og bjelker mot nabo yttervegg. På deler av gulvet mot disse.
3. Soverom og kjøkken: På deler av stendere, svill og bjelker mot nabo og yttervegg. På deler av gulvet mot disse.

Det ble foreslått følgende utbedringstiltak:

UTVENDIG:

1. Det bør graves opp lokalt på deler av yttervegg mot stor bod for å sjekke fuktsikring og drenering. (ved liten platting utenfor kjøkkenvindu).

INNENDIG:

2. Åpne utlektede fuktskadede konstruksjoner tørk aktivt med varme avfukter. Ved avfukting bør vindu, lufterventiler og utgangsdører lukkes.
3. Kjeller: Stor bod: Tett åpen spalte i gulv mot nabo og yttervegg mot vei.

Stian Broeng undersøkte eiendommen 22. oktober 2014 med tanke på «omfang/størrelse av fukt i dekke». Hans foreløpige konklusjon var «at kjellergulv (...) er utsatt for konstant

fuktighet. Det tørkes ikke ut med bruk av avfukter, det er tilsig av vann konstant i og under dekke».

Broeng utbedret fukt i soverom og ga 23. oktober 2014 et prisoverslag på kostnadene på 43 673 med tillegg av merverdiavgift. Samme dato vurderte han takkonstruksjonen og anbefalte at Ranit-taket ble ført over forkantbordet og ut i takrenna. Stipulert kostnad var 28 500 kroner med tillegg av merverdiavgift.

Den 27. oktober 2014 ba Protector advokat Halvorsen om å få tilgang til eiendommen for befaring. Advokat Halvorsen ba samme dag om at all kontakt skulle skje via ham.

Det ble prøvegravd rundt eiendommen. I rapport av 14. november 2014 skriver Broeng i rapport:

Grunnmurspapp	Ligger feil vei, avsluttet 25 cm over innvendig kjellergulv
Drenering	Overkant drengledning ligger 45 cm over innvendig kjeller gulv
Fjell	Fjell står for nærme til å etablere drening på riktig sted
Grunnmur	Bærer preg av press det er forskyvning mellom toppsviller
Fyllmasse	Det er fylt med særdeles stor sprengstein, pukk er lagt på siden mot fjell. Det er funnet tegn til jord i massene men dette var av liten art.

Norsk Elektro Kontroll AS ved Jon H. Leere avga ny rapport 20. november 2014. I denne omhandles blant annet at jordelektrode er ulovlig lagt, at tilførselskabel var lagt uten rørbeskyttelse, varmekabler i kjellerstue ikke var lagt fagmessig og at radonavtrekk var koblet feil. Samlet kostnad til utbedringer ble estimert til 100 000 kroner med tillegg av merverdiavgift.

Takstmann Hoel foretok ny befaring på eiendommen for å vurdere omfang og årsak til feil på drenering og omkringliggende terreng samt EL-tekniske forhold i grunnen, anbefale tiltak for utbedring i henhold til referansenivå og gi prisoverslag på utbedringsarbeider. Det ble avgitt rapport 7. desember 2014. Etter å ha angitt årsak, konkluderes slik:

Det må pigges fjell, demontering av terrengmasse på ca 50 og på ca 60 m², graves opp og legges ny drenering rundt huset med minimumfall 1:200. Grunnet lang totalstrekning for drenering (ca 90 m) rundt huset må det etableres innvendig dreneringsgrøft igjennom hele etasjen fra vestsiden til østsiden, i gulv som ligger i laveste nivået.

Alt terreng, terrasser og støttemur reetableres på fagmessig måte (...)

Jordelektrode for begge boliger er ulovlig lagt. Tilførselskabel uten rørbeskyttelse (...)

Det ble gitt følgende prisoverslag:

1. Drenering og omkringliggende terreng	kr	820 000
Byggleidelse	kr	20 000
Vurdering av fjellstabilitet (geolog)	kr	26 500

Jordanalyse for radon	kr	12 000
Nye fasadetegninger	kr	15 000
<u>Omsøking av utearealer til Bærum kommune</u>	<u>kr</u>	<u>25 000</u>
SUM	kr	918 500 eks mva
2. EL-tekniske forhold i grunnen:		
Flytting av hovedinntak kabel-TV og Telenor		
Estimat	kr	75 000 eks mva

Protector påpekte 8. januar 2015 at deres takstmann Hansson ikke var gitt tilgang til boligen etter at det var fremmet nye reklamasjoner, og at dette var beklagelig også «*med tanke på en minnelig løsning*». Advokat Halvorsen stilte i sitt svar dagen etter spørsmål om Hanssons kvalifikasjoner og viste for øvrig til dokumentasjon for utført arbeid og stilte spørsmål ved hva som «*er feil med fremlagt dokumentasjon*».

De innvendige utbedringer ble utført fra september 2014 til januar 2015. Kjøperne bodde i leid bolig i seks måneder mens utbedringsarbeidene pågikk.

Gjennom e-post av 25. februar 2015 fremmet advokat Halvorsen overfor forsikringsselskapet et totalt krav «*så langt*» på 3 881 989 kroner inkludert merverdiavgift. Beløpet inkluderte prisavslag på 2 894 212 kroner og erstatning på 500 000 kroner.

Sondre Hansson fikk tilgang til eiendommen og besiktiget denne 5. mars 2015. Han har utarbeidet en rapport datert 9. november 2015 om taklekkasje, hulromskonstruksjon, det branntekniske, bad, drenering og el-anlegg. Hansson engasjerte Helge Bjerland, Brannkonsult Sør for å kontrollere utførte branntekniske utbedringer, gjennomgang av brannteknisk rapport og dens kostnader.

Hansson har i sin rapport nærmere beskrevet nødvendig utbedringsbehov og har kostnadsberegnet dette slik:

Takarbeider og tetting av hulromskonstruksjon, tetting av hulromskonstruksjon og utbedring av følgeskder fra taklekkasje, diverse	kr	288 243
Merverdiavgift	kr	72 061
	<u>kr</u>	<u>360 303</u>
Partiell utbedring av sluk på badetrom, følgeskader, diverse	kr	86 743
Merverdiavgift	kr	21 686
	<u>kr</u>	<u>108 428</u>
Drenering av tomannsbolig, diverse	kr	514 600
Merverdiavgift	kr	128 650
	<u>kr</u>	<u>643 650</u>

Dreneringskostnaden skal deles på de to boenhetene.

Det foreligger for øvrig ytterligere rapporter fra Broeng av 23. november 2014 (veggkonstruksjon), 18. desember 2014 (belysning), 20. oktober 2015 (oppbygging av varmekabel), 13. mars 2016 (radon), 15. mars 2016 (hulromskonstruksjon), 12. april 2016 (drenering) og Gunnhild H. Leere av 2. desember 2014.

I rapporten av 15. mars 2016 har Broeng konkludert slik med hensyn til hulromskonstruksjonen:

Bjerkehaugen 29 og 27 hadde før utbedringen en branncellevegg som ikke var lufttett, det var avvik i brannsikkerheten da røyk og flammer ville ha spredd seg mellom branncellene på kort tid. Det har blitt påstått at utførelsen var utført etter Støren treindustri sin tekniske godkjenning nr 2232. I brannteknisk notat fra Brannkonsult sør datert 9.11.2015 side 5.

Etter å ha hentet inn dokumentasjon fra Støren treindustri og Sintef Byggforsk, er vår konklusjon at dette ikke har vært utført etter den tekniske godkjenningen. Det konkluderes med at manglende lufttetting av hulroms konstruksjon har ført til omfattende kondens problemer, samt en stor issvull på taket mellom Bjerkehaugen 29-27. Når det ble mildvær smeltet denne isen og påførte Bjerkehaugen 29 fuktskader. Selger må ha kjent til problematikken med is på taket/fuktskader inne i Bjerkehaugen 29. Da gipsvegger i brannskillet og undergulvet av spon i 1. og 2. etasje hadde vært skiftet tidligere.

Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsens anførsler i hovedtrekk

Det er enighet om at summen av mangler representerer rettslig mangel etter avhendingslova. For lagmannsretten gjelder saken følgelig utmåling av prisavslaget og spørsmålet om erstatning. Hva angår erstatningen, er det uenighet om hva som ligger under selgers kontrollansvar. Det er enighet om at de påberopte poster er direkte økonomisk tap, og lagmannsretten behøver da ikke ta stilling til selgers skyld. Det er videre enighet om tingrettens renteberegning.

Prisavslaget skal settes til kostnadene med å få manglene rettet. Det er uenighet mellom partene om valg av reparasjonsmetoder. Spørsmålet er om metodene var nødvendige og forsvarlige i den aktuelle situasjonen. Det er følgelig ikke nødvendigvis det rimeligste alternativ som skal legges til grunn, men hva som der og da var det bygningsmessig forsvarlige. Kjøper skal ha den kvaliteten de kjøpte. Det er enighet om at referansetidspunktet for vurderingen er 2007, jf det nærmere utgangspunktet i bygningsloven § 77 og de spesifiserte funksjonskrav i teknisk forskrift TEK-97.

Forskriftene er oppfylt dersom de valgte løsninger tilfredsstillende løsninger beskrevet av for eksempel Byggforsk og SINTEF. For den felles vegg mellom boenhetene er dette gitt gjennom beskrivelser i Byggforskblader og fra Støren Treindustri. Velges andre løsninger enn de prefabrikerte, må det dokumenteres at kravene er oppfylt.

Det anføres at alle tiltak for alle mangelsområder ligger innenfor det nødvendige og forsvarlige.

Forsikringsselskapet er for øvrig selv skyld i at de ikke fikk befart eiendommen før utbedringsarbeidene ble utført. Kjøpernes advokat hadde gitt anvisning på hvem takstmannen skulle henvende seg til. Dette ble ikke fulgt opp.

Hulromskonstruksjonen er konstruert feil og dermed bygget feil under oppføringen i 2007. Metoden og utførelsen er i strid med SINTEF's preaksepterte løsning og det som er beskrevet av Byggforsk. En alternativ årsak, som også utløser prisavslag, er at det feilaktig ble levert moduler for to boenheter i hver etasje. Feilen har uansett ført til at etasjeskillene er ført gjennom hulromskonstruksjonen. Med dette ble det ikke et sammenhengende skille fra bunn til topp i konstruksjonen. I tillegg ble det ikke randsoneisolert og det var mangler ved undertaket. Det oppsto med dette kondens og isdannelse. Mangelen ble oppdaget av kjøperne da det 2-3 dager etter innflyttingen rant vann inn i leiligheten. Protector's takstmann oppdaget ved befaring at det var svakheter ved brannsikringen. Veggene var i strid med funksjonskravene for fukt, lydisolering og brann. Alle funksjonskravene må ivaretas når mangelen utbedres, og utbedringen må gjøres i tråd med SINTEF og Byggforsks retningslinjer.

Utbedringene er utført i henhold til de preaksepterte løsninger, og de har vært vellykket.

Protectors forslag til løsning, hvor det blant annet legges til grunn at det er tilstrekkelig å utbedre etter kravene til brannklasse 1, er ikke forsvarlig. Løsningen må tilfredsstillende normen i REI 30, og den skal også ivareta fukt- og lydproblemene. En partiell utbedring ville ikke være forsvarlig og tilstrekkelig.

Det må etter bevisføringen legges til grunn at selgeren i mange år har kjent til isdannelsene. Det er foretatt termofotografering ved flere anledninger, de har hatt fuktighet i himlingen på kjøkkenet og de har kjent til varmetapet til loftet uten at noe har blitt gjort.

Selgerne har utbedret parketten i soverom mot vest. Det er limt og stiftet. Dette viser at skaden og utbedringen har oppstått i selgers eiertid, og dette har åpenbart ikke sammenheng med knirk, men med fukt fra hulrommet og taket. Det samme gjelder i forhold til utbedring foretatt av nedre del av veggene i hulromskonstruksjonen.

Utbedringen av tak og hulromskonstruksjon kostet henholdsvis 215 506 og 884 846 kroner.

Badet kunne ikke utbedres lokalt. Dette var også forgjeves forsøkt ved to anledninger. Skaden fra badet medførte også betydelige følgeskader i underliggende og tilstøtende rom.

Utbedringen kostet 266 634 kroner.

Alle downlights-spotter i huset måtte utbedres. De var feil montert, det var brukt feil type, de var flere steder satt opp for nært brennbart materiale og gjennomføringen ødela dampspærren mot kaldloftet.

Varmekablene manglet tilfredsstillende effekt, det manglet strekkavlastninger til koblinger, strømledning på utsiden av huset var skadet.

Alt måtte utbedres. Dette var nødvendig og det er utført forsvarlig til en kostnad på 486 288 kroner. Det gjenstår arbeid for 39 062 kroner.

Hva som måtte gjøres med dreneringen er nå langt bedre belyst enn for tingretten. Etter bevisføringen kan det konstateres at dreneringen måtte legges under laveste gulvnivå, og at legging gjennom huset var den eneste fornuftige løsning. Utvendig drenering langs husveggen ville vært langt mer kostbar som følge av at fjell måtte sprenges for å få tilstrekkelig dybde og for å få tilstrekkelig avstand mellom grunnmur og fjell. Framføringen, uansett valgt metode, vil medføre kostnader for etterfølgende istandsetting.

Selgerne var klar over fuktproblemene, men unnlot å informere om dette i salgsprosessen.

Det er påløpt kostnader til utbedring med 941 129 kroner. Til dette kommer ikke uført istandsetting med cirka 567 949 kroner.

Krav om utbedring av radonproblemet opprettholdes.

I tillegg til de angitte poster kommer malearbeid 258 191 kroner, rørlegger 65 581 kroner, avfallshåndtering 26 208 kroner, generelle kostnader 157 771 kroner og nye mangler 92 400 kroner.

Ankende part har etter dette (side 526 i faktisk utdrag) beregnet påløpte og framtidige kostnader til 4 001 665 kroner.

Kravet om prisavslag er sammenfattet slik (fra disposisjonen til prosedyren):

Diverse fakturaer	kr	91 944
Tilbud isolering av dører og vinduer	kr	92 400
Fase 1 Søby og Boeng	kr	2 216 118
Fase 2 Søby og Boeng	kr	641 257
Graver Arvid Hansen	kr	317 500
Gjenstående arbeider i h.t. tilbud	kr	607 011
Drenering, prøvegraving	kr	16 073
Prosjektering byggesak	kr	26 278
<u>Byggesøknad</u>	<u>kr</u>	<u>2 500</u>
	<u>kr</u>	<u>4 011 081</u>

Som følge av selgers omfattende kunnskap om manglene er det grunnlag for erstatning. Det viser til selges problemer med fukt, kondens og isdannelse. Eventuelle utbedringer har ikke gitt resultater. Vi er innenfor kontrollansvaret.

Erstatningsansvaret utgjør følgende (inklusive merverdiavgift):

Sakkyndig rapport før stevning	kr	120 307
Erstatningsbolig og lånerenter	kr	361 231
<u>Advokatbistand før stevning</u>	<u>kr</u>	<u>205 844</u>
	<u>kr</u>	<u>687 382</u>

Det er nedlagt slik påstand:

1. Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø dømmes in solidum til å betale prisavslag etter rettens skjønn til Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen med tillegg av lovens forsinkelsesrenter.
2. Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø dømmes in solidum til å betale erstatning fastsatt etter rettens skjønn til Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen med tillegg av lovens forsinkelsesrenter.
3. Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger.

Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysøs anførsler i hovedtrekk

Saken er i det vesentlige belyst for lagmannsretten slik den var for tingretten. For lagmannsretten er det sentrale spørsmålet om hvordan prisavslaget skal beregnes. Det skal ikke tas hensyn til at det foreligger forsikringsdekning, og det må tas hensyn til at ankende part har mottatt gale råd. Ansvar for feil eller mangelfull veiledning må rettes mot rådgiveren. Etter rettspraksis er det riktig og viktig at loven tolkes slik at det gir redusert grunnlag for rettstvister.

Det er enighet om at referansenivået skal være byggemåten og byggeskikken på oppføringstidspunktet. Støren treindustri tekniske godkjenning er ikke noe referansenivå.

Det er sikker praksis for at man må velge den rimeligste løsning som gir en akseptabel utbedring. Kjøper har bevisbyrden for dette. Ettersom saken dreier seg om et forholdsvis nytt hus, er fradrag for standardheving ikke særlig problematisk her. Det skal likevel gjøres et fradrag når bad og drenering renoveres.

I saken er det brukt utbedringsmetoder som langt overstiger det som er nødvendig for å sette bygningen i kontraktsmessig stand. Kostnadene er basert på gale råd, og de er for høye. Det er også grunn til skepsis når rådgivende ingeniør også er utførende. Det er videre et poeng at forsikringsselskapets takstmann ikke slapp inn til eiendommen før etter

arbeidene var utført. Lagmannsretten må for sin vurderingen fastsette kostnaden etter et skjønn basert på erfaring.

Selskapet har akseptert tingrettens beregning. Det er likevel innsigelser til enkelte poster, men man har likevel akseptert det endelige resultat tingretten har kommet fram til.

Skadene i taket og manglende ved hulromskonstruksjonen ble avdekket etter taklekkasjer. Det er enighet om at lekkasjene ved det første tilfellet skyldtes at taket var utett. Vannet rant gjennom undertaket via en plate og videre under veggen inn i soverommet og videre ned gjennom himlingen i kjøkkenet. Referansen til utføringsmetode er TEK 97.

Det byggtekniske problem er at sekundærtettingen er utett. Det er enighet om at taket er for kort, og at Ranit undertak må føres over forkantbord og ut i takrenna. Kostnaden for å utbedre dette er for høy. Denne er stipulert av Broeng til 16 000 kroner pluss merverdiavgift.

Det er videre enighet om at takkonstruksjonen må randisoleres for å sikre mot brann og luftgjennomgang.

Det er også enighet om at hulromskonstruksjonen ikke er tilstrekkelig tett. Dette gjelder for begge boligseksjonene. Det må randisoleres og vindspærren må utbedres. Når det gjelder lyd, har dette aldri vært nevnt som noe problem. Hulrommet har noen mindre svakheter som bør utbedres.

Følgeskadene skyldes taklekkasjen. Dette gjelder på loft i undertak og vegg mot nabo, vegg, parkett og undergulv av spon på soverom og vegg, himling, parkett og undergulv i første etasje. Det er ikke påvist fuktskader som følge av kondensering i hulrommet.

Utbedringen kunne vært gjort ved demontering av takstein, lekter og sløyfer mellom takfot og møne i cirka to til tre meters bredde, utbedring av undertak og gips, isolering av tak og vegg, tetting av konstruksjon, føring av undertak over forkantbord og ut i takrenne og legge gipsplater mot nabo. I soverommet ville det vært tilstrekkelig å rive vegg mot nabo, legge ny dobbel gips, sparkle og male vegg og rive og legge nytt gulv. På kjøkkenet måtte det rives i vegg, legges ny gips mot nabo, sparkle og male og rive og legge ny himling med sparkling og maling samt legge nytt gulv der dette var skadet.

Kostnaden ble beregnet av tingretten til 250 000 kroner. Dette er noe høyt, men har et visst hold i Hanssons og Hoels beregninger på henholdsvis 180 000 og 225 000 kroner. Til alle summer kommer merverdiavgift i tillegg.

Protector har ikke hatt noen strategi med å isolere problemstillingen til brannfare. Det er imidlertid ingen tvil om at bygget hører hjemme i brannklasse 1, og det er heller ikke forsøkt oppført i brannklasse 2. Det er Gunnhild H. Leeres vurderinger og beregninger som

har brakt kostnadene ut av dimensjoner, og dette har ikke selger ansvar for. Hun har også fått en egeninteresse i saken.

Konstruksjonen hadde kun mindre avvik fra kravene etter brannklasse 1. Randisolering og mindre innvendige arbeider hadde vært tilstrekkelig som utbedring. Teknisk godkjenning 2232 fra Støren treindustri er uten betydning. Utbedring med randisolering utført samtidig med reparasjon av vindspærre kunne vært utført for 50 000 kroner slik også tingretten har kommet til.

Etter bevisføringen for lagmannsretten erkjennes at badet ikke kan utbedres partielt. De angitte kostnader er akseptable, men det skal gjøres fradrag for standardheving på cirka tretti prosent. Dette gir en akseptert kostnad for badet og følgeskadene på 201 000 kroner inklusive merverdiavgift.

Tingretten har vurdert kostnadsbildet for utbedring av manglene til det elektriske anlegget korrekt. Leeres vurderinger kan ikke legges til grunn.

Utbedringskostnader for drenering på 1,5 millioner kroner er hinsides enhver fornuft. Tingretten har også lagt seg på et for høyt nivå når den stipulerte prisavslaget til 600 000 kroner pluss merverdiavgift. Med slike utgifter må kjøper åpenbart akseptere en alternativ løsning med en pumpekum. Dette er en hensiktsmessig og fornuftig løsning til en kostnad på mellom 460 000 kroner (Hoel) og 350 000-400 000 kroner (Hansson/Østby). Begge summer med tillegg av merverdiavgift.

Det er ikke dokumentert for høye radonverdier. Det er følgelig feil, som tingretten har gjort, å tilkjenne 50 000 kroner til ytterligere radonsikring. Radonverdiene er innenfor det akseptable.

Skjulte feil og mangler vil som hovedregel for øvrig ligge utenfor selgers kontroll. Det er da ikke grunnlag for erstatning. Tingretten har vurdert dette korrekt for bad, elektrisk anlegg, drenering og hulromskonstruksjon. Selger visste ikke om lekkasjer i boligen eller om mangler ved dreneringen. Det vises også til at rapporter før 2011 heller ikke inneholder noe om dette. Forsikringsselskapet er ikke enig med tingretten i erstatningsspørsmålet vedrørende takkonstruksjonen, men har valgt å akseptere resultatet.

Tingretten har korrekt kommet til at det ikke kan kreves erstatning for økte rentekostnader samtidig som det kreves og gis morarenter. For øvrig har forsikringsselskapet ikke innvendinger mot det starttidspunkt tingretten har lagt til grunn for beregning av renter.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen dømmes til å betale sakens omkostninger for lagmannsretten.

Lagmannsrettens bemerkninger

Partene er enige om at det foreligger grunnlag for prisavslag. Det lagmannsretten skal ta stilling til er utmålingen. I tillegg skal lagmannsretten vurdere erstatningskravet.

Etter avhendingslovas § 4-12 (2) skal prisavslaget i dette tilfellet «fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta». Hva som ligger i denne formuleringen har vært oppe for domstolene en rekke ganger, og er blant annet formulert slik:

- LE-2004-39789: «Det er bare nødvendige kostnader for å få utbedret skaden som skal erstattes. (...) Kjøperen har også plikt til å medvirke til at kostnadene ikke blir høyere enn nødvendig»
- LB-2004-70823 «Bestemmelsen må ses i sammenheng med den alminnelige tapsbegrensningsplikten. Selgers ansvar er således begrenset til dekning av kostnader knyttet til nødvendige utbedringsarbeider ved å sette eiendommen i kontraktsmessig stand».
- LG-2006-14565 «Retten legger til grunn at kjøper må avfinne seg med den rimeligste løsning som gir en akseptabel utbedring»
- LB-2010-200899 «Tilbudet refererer seg til utbedring av de forhold som er nødvendig for å få badet i forskriftsmessig stand»
- LB-2015-188109 «Når prisavslaget skal fastsettes etter utbedringskostnader, må billigste forsvarlige utbedringsmåte legges til grunn»

Det som her er sitert er etter lagmannsrettens syn dekkende som hovedretningslinjer for tolkingen av lovbestemmelsen. De utbedringsarbeidene som foretas må følgelig være nødvendige for å sette eiendommen i den stand kjøperne hadde grunn til å forvente etter hva som var avtalt. Dersom utbedringskostnadene medfører en standardheving, må det vurderes å gjøre fradrag for verdien av denne. Kostnadene må ligge innenfor et normalområde fastsatt etter alminnelige aksepterte utbedringsmetoder og alminnelige priser. Samtidig må det aksepteres at man ved en fastsetting tar hensyn til at utbedringsarbeidene kan være rekvirert i en akutt situasjon hvor rekvirenten ikke er i posisjon til å vurdere alternative utbedringsmetoder og/eller avvente innhenting av konkurrerende priser.

Den norm som her er skissert må veies mot de faktiske påløpte kostnader og innhentede priser. Det skjønnsom utøves må likevel orienteres mot faglig og erfaringsbasert kunnskap.

De framlagte opplysningene fra rapportene, annen dokumentasjon og det som muntlig er redegjort for under ankeforhandlingene, har vært med i det samlede materiale som er grunnlaget for rettens skjønnsmessig vurdering av kostnadene og gjennom det fastsetting av prisavslag og erstatning etter de her angitte hovedretningslinjer.

Lagmannsretten behandler de enkelte poster enkeltvis slik disse er presentert av partene.

Alle enkeltsummer oppgis inklusive merverdiavgift med mindre annet framgår av sammenhengen.

Skillevegg og hulrom

Samlet krav utgjør 884 886 kroner basert på en utbedring etter kravene for brannklasse 2. Kravet består av utgifter til skillevegg 670 535 kroner, utvendig panel 116 713 kroner, kjellerstue 56 468 kroner, prosjektering av skillevegg 26 278 kroner, byggesøknad skillevegg 2 500 kroner og fliser 12 352 kroner.

Protector har anført at brannklasse 1 gir de tekniske spesifikasjoner, og tiltak mot lydgjennomtrengning er ikke noe tema. Det aksepteres at det må utføres sekundærtetting av taket til 20 000 kroner, randisolering av takkonstruksjon og hulromskonstruksjon og utbedring av vindsperre. Tingrettens vurdering på samlet 312 500 kroner er etter Protectors vurdering for høyt.

Lagmannsretten finner etter bevisføringen ikke holdepunkter for et krav om at bygget skal sikres etter brannklasse to. For vurderingen tas det følgelig utgangspunkt i at bygget er prosjektert og bygget etter riktig standard. Dette gjelder også i forhold til lydgjennomgang mellom seksjonene.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering basert på de generelle prinsipper det er redegjort for ovenfor, finner lagmannsretten at det utførte arbeid ligger innenfor hva det kan kreves prisavslag for. Det må dog gjøres et skjønnsmessig fradrag for en tilpasning til rett brannklassekrav. Dette fradraget settes til 25 prosent. Prisavslaget for denne post settes etter dette til 650 000 kroner.

Drenering

Samlet krav er på 1 509 078 kroner. I dette inngår utgifter til undersøking 12 475 kroner, prøvegravning 16 073 kroner, byggfase II 565 878 kroner, gravning 317 500 kroner, grus, rør mm 30203 kroner og gjenstående arbeider 567 949 kroner.

Protector har anført at tingrettens fastsetting til 600 000 kroner er for høyt. Det må legges til grunn at det finnes et rimeligere løsningsalternativ med etablering av en pumpekum. Hansson/Østby har anslått kostnaden til 437 500 - 500 000 kroner, Hoel til 575 000 kroner.

Lagmannsretten finner at det arbeid som er utført i det alt vesentligste har vært nødvendig for å få til en tilfredsstillende drenering og som kjøper etter kontrakt og forventninger har krav på å få. Lagmannsretten har vurdert den skisserte løsning med dreneringsgrøft og pumpekum, men finner etter en samlet vurdering i det foreliggende tilfelle ikke dette alternativ tilfredsstillende. Det hefter mange usikkerheter ved dette løsningsalternativ, men det avgjørende for lagmannsretten er at den løsning som er valgt i dette tilfellet ivaretar at dreneringen legges under kjellerens laveste gulvnivå, og at alternativet er mer driftssikkert.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering basert på de generelle prinsipper det er redegjort for ovenfor, finner lagmannsretten at det utførte arbeid ligger innenfor hva det kan kreves prisavslag for.

Når det gjelder ytterligere arbeid finner lagmannsretten at det er sannsynliggjort at det gjenstår en del. Imidlertid er ikke alle kostnadene tilstrekkelig sannsynliggjort. Det skal også gjøres et visst fradrag for at dreneringen vil ha lenger levetid.

Prisavslaget for denne post settes etter dette samlet skjønnsmessig til 1 200 000 kroner.

Radon

Lagmannsretten finner det ikke sannsynliggjort at de allerede iverksatte tiltak mot radonstråling ikke har vært tilstrekkelige. Det tilkjennes ikke prisavslag for denne post.

Bad

Det er framsatt et krav på samlet 266 634 kroner som gjelder utbedring av bad og soverom andre etasje for 219 374 kroner, lite toalett første etasje 7 388 kroner, riving av bad andre etasje 20 000 kroner og fliser 19 372 kroner.

Protector har akseptert at det ikke er tilstrekkelig med en partiell utbedring av badet, og har ikke hatt innvendinger mot kostnadene. Det kreves imidlertid at det gjøres et fradrag for standardheving på 30 prosent. Prisavslag blir da på 201 000 kroner.

Basert på badets alder og forventet levetid, finner lagmannsretten at fradraget for standardheving skal være om lag 30 prosent. Prisavslaget settes til 201 000 kroner.

Elektro

Kravet fra kjøperen vedrørende elektroarbeider er samlet på 525 350 kroner for generelle elektroarbeider 251 394 kroner, panelarbeid spotter 124 699 kroner, arbeider i gang i første etasje 33 816 kroner, utvendige arbeider 76 379 kroner og gjenstående arbeider 39 062 kroner.

Protector har anført at tingretten har vurdert posten korrekt når prisavslaget er satt til 125 000 kroner.

Lagmannsretten er enig med tingrettens vurdering at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at varmekablene i gulvet ikke har en tilstrekkelig funksjon.

Når det gjelder manglene med downlightskonstruksjonene, monteringen og deres funksjonalitet, er ikke saken spesielt godt opplyst. Det må likevel erkjennes at det her foreligger mangler av et visst omfang, men lagmannsretten finner at enkelte av de framlagte vurderinger og slutninger er for kategoriske og generelle. Lagmannsretten finner følgelig ikke grunnlag for å et prisavslag basert på et total utskiftning.

Etter en samlet skjønnsmessig vurdering basert på de generelle prinsipper det er redegjort for ovenfor, finner lagmannsretten at prisavslag for det som er anført innenfor denne post skal være 250 000 kroner.

Takarbeider

Kjøperne har fremmet et krav for takarbeider på 182 350 kroner og en utarbeidet rapport på 33 156 kroner, samlet 215 506 kroner.

Lagmannsretten finner at de utførte arbeider og kostnadene i det vesentligste ligger innenfor det kjøperne kan kreve i prisavslag. Dette settes skjønnsmessig til 200 000 kroner.

Diverse

Kravet utgjør samlet 507 751 kroner, hvorav malerarbeid 258 191 kroner, rørleggerarbeid 65 581 kroner, avfallshåndtering 26 208 kroner og generelle kostnader 157 771 kroner.

Lagmannsretten finner kravet noe upresist, og det foreligger her en reell fare for at poster som ikke kan relateres til manglene er kommet med. Lagmannsretten har imidlertid gått gjennom postene og finner etter en skjønnsmessig og samlet vurdering at kostnader tilsvarende et prisavslag på 475 000 kroner er sannsynliggjort.

Samlet prisavslag og renter

Summen av postene gir et samlet prisavslag på 2 976 000 kroner.

Partene har ikke hatt innvendinger mot tingrettens renteberegning. Lagmannsretten forutsetter følgelig at de samme prinsipper legges til grunn for renteberegningen selv om de summer lagmannsretten tilkjenner i prisavslag er høyere.

Erstatning

Når det gjelder erstatning er partene uenige om grunnlaget for dette og hvilke poster som eventuelt omfattes av ansvaret. Det er enighet om at det som det kreves dekning for er direkte kostnader, og det er ikke uenighet om kravenes størrelse som sådan.

Hjemmel for erstatning er gitt i avhendingslova § 4-14 første ledd:

For anna enn direkte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøperen kreve skadebot på grunn av mangelen uten at det ligg føre skuld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at årsaka til mangelen er ei hindring som nemnt i § 4-5 fyrste ledd. Føresegnene elles i § 4-5 gjeld tilsvarende.

Av § 4-5 første ledd framgår vidare at retten til erstatning

(...) gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtjer at forseinkinga oppstod på grunn av ei hindring utanfor seljarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at seljarene kunne

ha regna med hindringa på avtaletida, eller at seljaren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Lagmannsretten viser og gir sin tilslutning til tingrettens beskrivelse av «at skjulte mangler ofte vil være en hindring utenfor selgers kontroll» med følgende henvisning Ot.prp. nr 66 (1990-1991) side 110 med henvisning til Ot.prp.nr.80 (1986-1987) under merknadene til § 4-14 i kjøpsloven:

En skjult mangel som forelå allerede på avtaletiden vil ved individuelt bestemte kjøp som regel utgjøre en hindring utenfor selgerens kontroll. Men dersom mangelen blir synbar før leveringen, kan selgeren selvsagt bli ansvarlig dersom han da hadde mulighet til å avhjelpe mangelen. Var mangelen synbar på avtaletiden, har det også betydning om selgeren har oppfylt sin opplysningsplikt.

Lagmannsretten er i det alt vesentligste enig med tingretten i vurderingen av erstatningsansvaret og utmålingen som nødvendigvis må bli skjønnsmessig. Om grunnlaget for dette er saken i all hovedsak gjennom bevisføringen for lagmannsretten belyst på samme måte som den var for tingretten. Lagmannsretten gir følgelig sin tilslutning til følgende om dette i tingrettens dom:

Selger kjøpte eiendommen da boligen var nyoppført. Etter etårsbefaringen ble det en tvist med deres selger. Takstmann Stokker avga en rapport etter befaring 4. januar 2010 hvor det ble påpekt en del mangler. Det ble også etter anbefaling fra ham foretatt en termografering. Denne viste bl.a. lekkasje ved to downlights. Det er uklart om dette ble utbedret. Selger forklarte at tømmermester Sætre ble gitt i oppdrag å utbedre de påviste mangler. Det ble inngått et forlik med deres selger og de fikk utbetalt 200 000 kroner. Det hadde videre vært en vannlekkasje fra badet, men dette var dekket av forsikringen og skaden utbedret. Etter dette hadde de benyttet badekaret jevnlig uten at de hadde oppdaget nye lekkasjer. Det hadde videre vært et tema at det var isdannelser på taket og de hadde derfor etterisolert loftet i 2011. Det var videre, etter anbefaling, foretatt radonsikring ved at det var installert en vifte.

Når det gjelder mangler knyttet til badet, elektrisk anlegg, hulromskonstruksjonen, brannsikring, dreneringen og radonsikring finner retten at dette har vært skjulte mangler for selger. Hun har forklart at i den grad det under hennes eiertid har vært påvist feil og mangler, har dette vært utbedret av fagfolk. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å betvile dette. Hun måtte da kunne legge til grunn at det var foretatt en tilfredsstillende utbedring. Disse manglene ligger således utenfor selgers kontrollansvar.

Når det derimot gjelder takkonstruksjonen, er retten under tvil kommet til at det ligger innenfor selgers kontrollansvar. Loftet ble som nevnt etterisolert sommeren 2011, angivelig fordi det var et problem med is på taket. Denne utbedringen ble således utført to vintre før eiendommen ble solgt. Det er fremlagt bilder fra første vinteren etter overdragelsen som viser tydelige isdannelser. Når selger åpenbart har vært klar over problemet og har gjort tiltak for å utbedre, har selger en oppfordring til å påse at utbedringstiltakene har hatt den ønskede effekt. Det fremstår som lite sannsynlig at det ikke har vært isdannelser også etter av loftet var isolert, slik det

fremgår av bildene fra 2014. Retten finner at det ligger innenfor selgers kontroll å kjenne til at det fortsatt også etter utbedringene, var et problem med is på taket. Det pekes også på at selger synes kjent med at det ved værskifte kunne skapes vanninntrenging. Vilåårene for erstatning for økonomisk tap knyttet til denne mangelen er således til stede.

Med den utbedringsmetode retten legger til grunn ville det bare være behov for erstatningsbolig i en begrenset periode. Når det gjelder kostnader ved låneopptak, er det fremmet krav om morarenter jf. nedenfor. Morarenten vil dekke finansieringskostnaden, og dette kravet tas ikke til følge. Derimot vil det være behov for noe sakkyndig bistand og noe advokatbistand.

Erstatningen blir å fastsette skjønnsmessig slik at den dekker en andel av utgifter til advokat og til takstmenn. Retten fastsetter erstatningen til 200 000 kroner.

Lagmannsretten vil tilføye at en har merket seg at det ved overtakelsen ikke var påvist fuktskader på barnerommet ved badet i andre etasje da eiendommen ble overtatt. Dette indikerer at slike skader ikke forelå på dette tidspunkt. Dette bestyrkes av at det ikke forelå svertesopp som gjerne utvikler seg over noe tid.

Anken over tingrettens dom punkt 2 blir etter dette å forkaste.

Samlet beløp i prisavslag og erstatning blir etter dette 3 176 000 kroner. Av dette har Protector tidligere utbetalt en million kroner.

Sakskostnader

Ankende part har delvis nådd fram med anken, og lagmannsretten finner at hovedregelen i tvisteloven § 20-2 kommer til anvendelse idet «*parten har fått medhold (...) i det vesentlige*». Det vises i den sammenheng til at ankende part er blitt tilkjent et ikke ubetydelige større prisavslag enn det ankemotparten har erkjent og som tingretten fastsatte.

Hva angår tingrettens sakskostnadsavgjørelse, skal lagmannsrettens resultat legges til grunn, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd. Etter en konkret vurdering finner ikke lagmannsretten grunn til å endre tingrettens avgjørelse, og viser til tingrettens konkrete vurdering og skjønn som det ikke er grunn til å overprøve.

Advokat Halvorsen har framlagt en samlet kostnadsoppgave inklusive merverdiavgift på 625 095 kroner. Advokatsalær inklusive merverdiavgift utgjør 337 500 kroner. I tillegg kommer utgifter til rettsgebyr, utarbeiding av faktisk utdrag og til vitnene: Jon Henrik Leere 35 000 kroner, Gunhild Leere 58 125 kroner, Arvid Hansen 19 500 kroner og Stian Broeng 129 500 kroner.

Advokat Henstein har protestert på størrelsen av kostnadene. Hans salærkrav inklusive merverdiavgift utgjør til sammenlikning 235 000 kroner, og til vitnene Hoelsbrekken 56 541 kroner og Hansson 41 050 kroner.

Sakskostnader skal etter tvisteloven § 20-5 «*dekke alle partens nødvendige kostnader ved saken (...)»*. Det skal legges «*vekt på om det ut fra betydningen av saken har vært rimelig å pådra dem»*.

Lagmannsretten ser at sakens kompleksitet og omfang har medført et betydelig arbeid for advokat Halvorsen. Det må imidlertid legges til grunn at han har hatt god støtte i sakkyndige vurderinger, og at det i ankesaken har vært et begrenset tvistetema. Til dette kommer at advokat Halvorsen også var kjøpernes prosessfullmektig for tingretten, og som sådan kjente han saken godt. Etter en samlet vurdering finner lagmannsretten at ansvaret for advokat Halvorsens salær begrenses til 280 000 kroner.

Lagmannsretten kan heller ikke se at utgiftene til vitnene Gunhild Leere og Stian Broeng kan forsvares som nødvendige og rimelige å pådra. Begge kjente saken godt fra tidligere, deres rapporter var framlagt og behovet for oppdatering og gjennomgang begrenset. Kostnadene settes etter dette skjønsmessig til henholdsvis 40 000 og 60 000 kroner.

Sakskostnader som tilkjennes er etter dette:

Advokatsalær	kr	280 000
Rettsgebyr	kr	31 740
Utdrag	kr	14 000
Vitne Jon Henrik Leere	kr	35 000
Vitne Gunhild Leere	kr	40 000
Vitne Arvid Hansen	kr	19 500
Vitne Stian Broeng	kr	60 000
	kr	<u>480 240</u>

Utgifter til fagkyndige meddommere for lagmannsretten skal betales av ankemotpartene Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø in solidum. Beløpet fastsettes av lagmannsretten i særskilt beslutning.

Dommen er avsagt etter lovens frist, jf. tvisteloven § 19-4 (5). Årsaken til dette er flere av rettens medlemmers reisefravær. Partene har tidligere blitt varslet om dette.

Dommen er enstemmig.

D o m s s l u t n i n g :

1. Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø dømmes in solidum til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale et prisavslag på 2 976 000 – tomillionernihundreogsyttisekstusen – kroner til Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen med tillegg av lovens forsinkelsesrenter.
2. Anken over tingrettens dom, slutningens punkt 2 og 3, forkastes.
3. Protector Forsikring ASA og Lene Margrethe Krogh Lysø dømmes in solidum til innen to uker fra dommens forkynnelse å betale til Kjetil Pedersen og Anne Katrine Monsen sakskostnader for lagmannsretten med 480 240 – firehundreogåttitisentohundreogførti – kroner.

Bjørn Engstrøm

Carl August Heilmann

Hugo Abelseth

Lasse Evensen

Espen Fuglesang

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Hans Kåre Hauan, signert elektronisk.