



## SØR-ROGALAND TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 07.02.2024 i Sør-Rogaland tingrett, Sandnes

**Saksnr.:** 23-107137TVI-TSRO/TSDN

**Dommer:** Tingrettsdommer Ingjerd Fausk

**Saken gjelder:** Krav om heving og erstatning - avhendingsloven

---

Erik Magnus Ryeng  
Marit Abercrombie Ryeng

Advokat Andrea Myhre  
Advokat Andrea Myhre

### mot

Hans Petter Rønningsen  
Margareth Vatne Rønningsen  
HDI Global Specialty SE, Sverige Filial  
Newline Europe Versicherung AG  
SCOR Europe SE

Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud  
Advokat Madeleine Kjernsrød Linnerud

---

## DOM

Saken gjelder krav om heving, subsidiært prisavslag, og erstatning etter avhendingsloven ved kjøp av bolig i Sandnes i mai 2022. Salgstidspunktet innebærer at avhendingsloven får anvendelse med de endringer som trådte i kraft 01.01.2022.

### **Sakens bakgrunn**

30.05.2022 ble det inngått avtale mellom saksøker og saksøkte nr 1 (Rønningsen) om salg av bolig i Austhallet 1 i Sandnes, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune. Boligen er fra 1962 med ombygings- og renoveringsarbeider fra 1985.

Kjøpesummen for eiendommen var kroner 5 450 000 eksklusive omkostninger, og overtakelsesdato var 01.06.2022. Forut for salget hadde selger innhentet en tilstandsrapport. Det fremkommer av denne at det er registret 19 stk TG2 i tilstandsrapporten.

Kjøper reklamerte 27.06.2022 første gang over anført mangelfulle forhold ved boligen. Reklamasjonen omhandlet da tett rør i vaskerommet i kjelleren som ledet til tilbakeslag av kloakk, samt lekkasje fra vasken på badet i kjelleren. Det ble også reklamert over utett avløp til toalettet.

Den 21.09.2022 reklamerte kjøper videre over fukt og mugg på baderomsinnredningen på badet i andre etasje. Kjøper oppdaget disse forholdene i juli samme år.

Kjøper igangsatte etter hvert også oppussingsarbeider i stuen i første etasje. På nyåret 2023 oppdaget kjøper da at det var fukt, mugg på sopp på innvendig veggflate etter fjerning av tapet. Denne problematikken ble også oppdaget andre plasser i huset: Ved det store vinduet i stuen (vendt mot nord), under en balkong, i to vinduer og en dør (vendt mot nord), over entréen, i fire vinduer og en dør (vendt mot sør), og rundt fire vinduer og en balkongdør (vendt mot nord). Kjøper reklamerte over forholdene den 23.01.2023.

Kjøper tok deretter kontakt med Takst Team AS for vurdering av de avdekkede forholdene. Rapport fra Takst Team AS v/takstingeniør Bjørn Åge Maribu forelå den 24.02.2023. Totale utbedringskostnader ble av takstingeniør Maribu estimert til kroner 976 250. Saksøker innhentet også et tilbud på utbedringsarbeidene fra Byggmester Øystein Torgersen AS, som estimerte utbedringskostnadene til kroner 1 065 438 ink mva. for lekkasjen i fasaden, kroner 121 875 ink mva for vaskerom i kjeller, og kroner 33 125 for bad i andre etasje.

Selger tilbakeviste ansvar for de anførte manglene. Selger engasjerte Bergen Takstsenter v/takstmann Trygve Berg til å befare eiendommen og gjøre en vurdering av de påberopte forholdene. Rapport fra Bergen Takstsenter forelå den 31.05.2023. I rapporten ble det

vurdert slik at flere av de påberopte manglene måtte anses som påregnelige som følge av slit og elde.

Ved stevning av 16.07.2023 anla kjøper sak for Sør-Rogaland tingrett hvor det ble erklært heving av kjøpet og krevd erstatning, subsidiært prisavslag og erstatning. Saksøkte tok til motmæle i rettidig tilsvar av 25.08.2023. Saksøkte la ned påstand om frifinnelse for både de prinsipale og subsidiære kravene som var fremsatt i saken.

Partene samtykket opprinnelig til rettsmekling, som ble berammet til 27.10.2023. Saksøker trakk imidlertid samtykket, og rettsmeklingsmøtet ble avlyst.

Hovedforhandling ble berammet ved Sør-Rogaland tingrett til 15. og 16.01.2024. Saksøker møtte til hovedforhandlingen sammen med sin prosessfullmektig. For saksøkte møtte Hans Petter Rønningsen, sammen med de saksøktes prosessfullmektig. Nevnte parter avgav forklaring, og det ble ført bevis som redegjort for i rettsboken. De to takstmennene, Maribu og Berg, var til stede hele hovedforhandlingen frem til prosedyrene.

#### **Saksøker har i hovedsak gjort gjeldende:**

Saken reguleres av avhendingsloven slik den lyder etter lovendringer som trådte i kraft 01.01.2022. Ved lovendringen valgte lovgiver å plassere risikoen for feil og mangler hos selger. Dette innebærer at et hvert avvik fra hva som er avtalt mellom partene, eller at eiendommen avviker fra hva saksøker kunne forvente, utgjør en mangel. Terskelen for om det foreligger en mangel, er senket, jf LB-2023-45991.

Det anføres for det første at eiendommen er mangelfull i medhold av § 3-2. Boligens tilstand er ikke i samsvar med det kjøper kunne forvente blant annet ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Boligens alder er i dette tilfellet ikke avgjørende, idet kjøper i kraft av øvrig informasjon som ble gitt forut for salget, ble gitt forventninger som tilsa at boligen var i alminnelig god stand uten behov for umiddelbar og omfattende utbedring. Dette gjelder særlig for vinduene, som er gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Utbedring er da påregnelig innen rimelig tid som følge av alder, uten at det ved dette gis indikasjoner om at behovet for utbedring er påtrengende, slik realiteten viste seg å være. Hadde rett tilstandsgrad vært benyttet, TG 3, ville kjøper ha visst dette. Levetidsbetraktninger er heller ikke avgjørende for vinduer, siden disse i stor grad kan vedlikeholdes selv om de er gamle. Det samme gjør seg gjeldende for vaskerommet. Kjøper var klar over at dette var gammelt, men ikke at det var sårbarheter og mangler ved avløpet med risiko for tilbakeslag av kloakk. Det er avdekket forhold på boligen som ikke er omtalt i salgsdokumentasjonen, og som vil kreve omfattende arbeider å få utbedret. Det er avvik mellom faktisk og forventet standard, og eiendommen er mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-2.

Eiendommen er også mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-7. Det er gitt mangelfulle opplysninger om eiendommens tilstand ved salget, både på bakgrunn av

selgers egne opplysninger og på bakgrunn av identifikasjon mellom selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forkant av salget. Det er sikker rett at selger identifiseres med takstmann ved vurderingen om det foreligger opplysningsplikt, jf Rt-2001-369. Dette knytter seg særlig til den omfattende fukt, mugg og sopp-problematikken i stuen og rundt vinduene, samt problemene med tilbakeslag av kloakk i kjeller. Selger har selv fuget rundt vinduene, hvilket indikerer at han var kjent med problematikken. Det forelå også flere symptomer på fukt og råte, så som omfattende fuging, koving på parketten i stuen, som tilsier at takstammen måtte kjenne til de omfattende fukt- og sopp-skadene, jf LB-2023-438. Det foreligger også et skjerpet krav til takstmannens opplysningsplikt. Vinduer og dører skulle vært gitt TG 3 i den tilstanden disse viste seg å være. Som følge av takstammenes forsømmelser fikk kjøper ikke denne kunnskapen. Forholdet utgjør dermed en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7.

Det foreligger også mangel i medhold av avhendingsloven § 3-8. Vurderingen etter § 3-8 er objektiv, jf blant annet LB-2023-438. Grensedragningen til § 3-7 kan være glidende, men poenget er uansett at kjøper skal få fullstendige og korrekte opplysninger om eiendommen. Selger har gitt uriktig informasjon om eiendommen. Det vises til at selger har gitt opplysninger i egenerklæring om at selger ikke var kjent med sopp eller råteskader i boligen. Det er indikasjoner på at dette er forhold som selger burde ha hatt kunnskap om. Vinduer og dører er også gitt TG 2 i tilstandsrapporten, hvilket er feil. Riktig tilstandsgrad er TG 3.

Innvirkningskriteriet er videre oppfylt for både § 3-7 og § 3-8. De påviste manglene er omfattende og utbedringskostnadene er høye. Kjøper har begrensninger både på økonomi og som følge av helse, som gjør at de aldri ville ha kjøpt denne boligen med kunnskap om dens reelle tilstand.

Manglene ved eiendommen utgjør et vesentlig avtalebrudd etter avhendingsloven § 4-13, jf Rt-1998-1510. Manglene er mange og omfattende. Utbedringskostnadene er på 22,4 %. Dette skal tillegges vekt, jf Rt-2010-710, og underrettspraksis viser at momentet er avgjørende i tilfeller hvor utbedringskostnadene overskrider 20 %, se LA-2019-150154 og LH-2018-171594. Saksøker frykter også for at det fulle og hele omfanget av alle feil og mangler ikke er endelig avdekket idet konstruksjonen ikke er åpnet, hvilket også har betydning, jf LB-2017-169626. Forholdene ved misligholdet er av en slik karakter at det er rimelig grunn til at kjøper blir fristilt fra kjøpekontrakten. Et prisavslag vil ikke være en tilstrekkelig misligholdsbeføyelse for å rette opp i avtalebruddet.

Ved heving av kjøpet skal det foretas en restitusjon av kjøpesummen. I tillegg til restitusjon av kjøpesummen, kreves erstatning for det fulle økonomiske tapet kjøperen har lidt, jf. avhendingsloven § 4-14. Det foreligger kontrollansvar på selgers hånd, og tapspostene som kreves er påregnelige og innfor selgers kontroll. Kjøper krever erstatning for saksomkostninger med koster 150 520, flyttekostnader med kroner 17 168, utrykning

rørlegger med kroner 19 166, oppgradering vaskemaskinopplegg med kroner 2 128, utbedring av avløpsrør toalett kroner 15 125, kommunale avgifter 2023 med kroner 19 968 og kroner 8 146 for 2022, samt utbedring varmtvannsbereder med kroner 15 000. Renter på kjøpesum og omkostninger regnes fra overtakelse til heving av kjøpet, og beregnes på oppgjørstidspunktet. Det er ikke grunnlag for fradrag for bonytte. Kjøper har ikke hatt noen berikelse på bo i boligen. Et eventuelt fradrag for bonytte må være lavt, gitt boligens feil og mangler. Samlet sett utmåles erstatningen skjønnsmessig.

Subsidiært kreves prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Kjøper har rett på nødvendig og tilstrekkelig utbedring. Utbedringsarbeidene som beskrevet av Byggmester Torgersen må legges til grunn. Det kreves med dette kroner 1 065 438 for utbedring av vinduer, dører og yttervegger, kroner 121 875 for utbedring av vaskerommet og kroner 37 500 for utbedring av baderommet i andre etasje. Standardhevingen vil være minimal for vinduene, jf Maribu, og det er selger som har bevisbyrden for en påstand om fradrag for standardheving. Avgjørelsen av den endelige fastsettelsen av et eventuelt standardhevingsfradrag, overlates til rettens skjønn. Det kreves i tillegg erstatning for utrykning rørlegger med kroner 19 166 og utbedring av avløpsrør toalett med kroner 15 125.

Påstand:

*Prinsipalt:*

1. Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen dømmes til å betale kroner 5 450 000 til Erik Magnus Ryeng og Marit Abercrombie Ryeng, mot tilbakelevering og overskjøting av hjemmel til gnr. 39, bnr. 527 i Sandnes kommune, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
2. Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen dømmes til å betale erstatning til Erik Magnus Ryeng og Marit Abercrombie Ryeng fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
3. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen i oppfyllelse av påstandspunkt 1 og 2.
4. Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dekker Erik Magnus Ryeng og Marit Abercrombie Ryengs saksomkostninger.

*subsidiære påstand:*

1. Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen dømmes til å betale prisavslag og erstatning til Erik Magnus Ryeng og Marit Abercrombie Ryeng fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av den enhver tid gjeldende forsinkelsesrente.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen i oppfyllelse av påstandspunkt 1.

3. Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line dekker Erik Magnus Ryeng og Marit Abercrombie Ryengs saksomkostninger.

**Saksøkte har i hovedsak gjort gjeldende:**

Eiendommen har ikke mangler som gir rett til verken heving, prisavslag eller erstatning. De skadene som er påvist i denne saken, er påregnelige ut fra boligens alder og de klare risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentene. Det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for vurderingen av hvorvidt det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand, jf Rt-2005-1281. Vurderingen skal være tuftet på en objektiv målestokk, jf LE-2001-653. Selgers subjektive forventninger har ikke betydning. Bevisbyrden for at eiendommen har mangel, ligger hos kjøper, jf LG-2014-4798.

Boligen har for det første ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2. Det foreligger ingen autoritative rettskilder om forståelsen av denne bestemmelsen, men det er i forarbeidene sagt at bestemmelsen er pedagogisk begrunnet og er ment å videreføre gjeldende rett slik denne kommer til uttrykk i rettspraksis, jf Prop. 44 L (2018-2019). I lys av uttalelser i forarbeidene gjøres det gjeldende at det abstrakte mangelsbegrepet etter § 3-2 skal forstås likt som det kvalitative vilkåret etter den gamle § 3-9. Rettspraksis om sistnevnte bestemmelse er derfor fortsatt relevant.

I lys av dette er eiendommen i dette tilfellet i samsvar med det kjøper hadde grunn til å forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf § 3-2. Alder har stor betydning for hva en kjøper med rimelig kan forvente med hensyn til boligens stand og stilling, jf blant annet Rt-2010-103. Det samme har levetidsbetraktninger, jf LB-2008-143915. Boligen er i dette tilfellet 62 år, og de aktuelle bygningsdelene har med god margin nådd nedre grense for opplyst forventet levetid. Det foreligger i tillegg konkrete risikoopplysninger i tilknytning til både vinduer, dører, yttervekker, balkong og vaskerom. Det er på denne bakgrunn ikke avvik mellom det kjøper har fått og det de med rimelighet hadde grunn til å forvente.

Når det gjelder fuktmerke på baderomsinventar, var forholdet synlig og kan ikke gjøres gjeldende som mangel, jf avhendingsloven § 3-10. I alle tilfeller kan skade i overflaten på en 14 år gammel servant, ikke anses upåregnelig, jf § 3-2. Det samme gjelder for feilkuppet avløpsrør under WC i kjelleren. Med hensyn til problematikken med avløpsrøret på vaskerommet, utgjør dette heller ingen mangel etter § 3-2. Vaskerommet er 60 år gammelt og det er påregnelig med oppgradering.

Eiendommen har heller ikke mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. Ved vurderingen av denne bestemmelsen, skal selger identifiseres med takstmann, men vurderingen vil være lik uavhengig av hvem av dem som vurderes, jf Rt-2001-369. Det er krav om positiv kunnskap eller at selger/takstmann «måtte kjenne til» det anførte forholdet.

Beviskravet er kvalifisert, jf LA-2017-149237, og det er krav om grov uaktsomhet for at sistnevnte skyldkrav skal være oppfylt, jf blant annet LB-2011-197722. Bestemmelsen tar sikte på å fange opp de bevisst illojale handlingene, jf blant annet LB-2020-12949.

Selger hadde ikke kjennskap til fukt og mugg i veggen. Forholdet var skjult i konstruksjonen. Det er ingen holdepunkter for at verken selgers eller takstmannens uvitenhet er grov uaktsom. Både selger og takstmann har gitt klare risikoopplysninger. Det må i denne sammenheng også ses hen til takstmannens mandat, som er å gjøre visuelle undersøkelser med enkelte funksjonstestinger. Det er heller ingen bevismessige holdepunkter for kjennskap eller grov uaktsomhet når det gjelder avløpet under vaskerommet. Mandatet var som nevnt å gjøre vurderinger basert på visuelle undersøkelser på eiendommen.

Boligen er heller ikke mangelfull i medhold av avhendingsloven § 3-8. Bestemmelsen rammer kun uriktige konkrete og spesifiserte opplysninger som kjøper har grunn til å stole på, jf blant annet LH-2019-160829. Opplysninger i selgers egenerklæring er et uttrykk for selgers subjektive oppfatning og skal derfor vurderes etter avhendingsloven § 3-7, jf blant annet LH-2019-160829. Når det gjelder takstmannens bruk av tilstandsgrad, er dette basert på en skjønnsmessig vurdering, jf LA-2009-106623. Tilstandsgraden kan ikke tas til inntekt for at det ikke foreligger avvik.

Innvirkningskravet er uansett ikke oppfylt for verken § 3-7 eller § 3-8. Hva kjøper forklarer i ettertid er ikke avgjørende, jf LF-2014-31625. Rettspraksis viser at alder er et viktig moment ved vurderingen av innvirkningskriteriet, jf LA-2009-106623. I dette tilfellet var kjøper klar over at de kjøpte en gammel bolig hvor det var påregnelig med både oppgradering og vedlikehold av vinduer og kledning. Ytterligere opplysninger fra selgers hånd, ville derfor ikke ha vært avgjørende for avtaleinngåelsen.

For det tilfellet retten skulle komme til at boligen har mangel, foreligger det likevel ikke grunnlag for å heve kontrakten etter avhendingsloven § 4-13. Kontraktsbruddet er ikke vesentlig, og kjøper har ingen rimelig grunn til å si seg løs fra kontrakten. Det vises blant annet til at selger ikke har opptrådt illojalt. Manglenes art og omfang er dessuten påregnelige, og utbedringskostnadene er derfor ikke relevante ved vurderingen. Uansett er prisavslag en adekvat reaksjon som vil gjenopprette en eventuell ubalanse mellom partene.

Idet det ikke foreligger mangler ved eiendommen, er det heller ikke grunnlag for prisavslag etter avhendingsloven § 4-12. Ved en eventuell utmåling av prisavslag har kjøper krav på rimeligste, akseptable utbedringsmetode, jf LB-2016-130088 og HR-2017-515-A. Videre må det gjøres fradrag for standardheving, forlenget teknisk levetid og for arbeid som var planlagt eller påregnelig på bakgrunn av husets alder, gitte opplysninger og synlig tilstand. Fradraget må på denne bakgrunn være minst 90 % for vinduer og kledning, og minst 50 % for den innvendige veggkonstruksjonen. Det store vinduet i stuen og balkongdøren i andre

etasjen er gitt TG 3. Utbedringskostnadene for disse må derfor trekkes ut, anslagsvis kroner 10 000 – 50 000. Det er heller ikke nødvendig å utbedre balkongen. Denne må derfor også trekkes ut. Den rimeligste utbedringsmetoden på parkett, er sliping. Da er det dette kjøper har krav på, om lag kroner 7 000 – 10 000. Når det gjelder badersinventaret, var dette 14 år gammelt. Standardhevingsfradraget må derfor være minst 80 %. Problematikken i vaskerommet må utbedres etter den rimeligste metoden, som er fresing av rør til kroner 7 000 eks mva. Skal hele gulvet legges om, var dette 60 år gammelt hvilket tilsier et fradrag på minst 90 %.

Når det ikke foreligger noen mangel, er det heller ikke grunnlag for erstatning, jf avhendingsloven § 4-14. Det foreligger uansett ikke ansvarsgrunnlag. De anførte manglene er konsekvenser av bygningens konstruksjon og alder, de har vært skjult for selger og forholdene er følgelig utenfor selgers kontroll. Kostander til sakkyndige før stevning og juridisk bistand kan heller ikke kreves dekket når kjøper har boligkjøperforsikring, jf HR-2020-443-U. Det bestrides at vilkårene for å kreve erstatning er oppfylt.

Det foreligger heller ikke erstatningsansvar ved et eventuelt hevings- og restitusjonsoppgjør. Kontrollansvar er ikke påvist. Da er det heller ikke grunnlag for erstatning for utgifter som dokumentavgift, flyttekostander osv. Når det gjelder utbedringer og påkostninger er det uansett avgjørende at det må være tale om påkostninger som har medført en verdiøkning. Man får ikke igjen krone for krone. Her er det ikke ført bevis for at utbedringene har medført noen verdistigning. Endelig skal det gjøres fradrag for bonytten kjøper har hatt ved å bo i boligen siden overtakelsen i juli 2021 og frem til dags dato, jf LH-2022-16505. Leie av tilsvarende bolig er om lag kroner 22 000 pr måned, hvilket pr 01.02.2024 utgjør kroner 440 000. Fra dette kan utgifter til renovasjon og kommunale avgifter på kroner 28 114 trekkes ut. Uansett er det slik at bonyttefradraget i dette tilfellet spiser opp det kravet kjøper har utover kjøpesummen. I et eventuelt restitusjonsoppgjør, er det kun kjøpesummen som skal tilbakebetales.

Saksøkte skal med dette frifinnes og har rett til erstatning for sine fulle omkostninger, jf tvisteloven kapittel 20. Hovedtyngdene i denne saken har vært spørsmål om lekkasje fra vinduer, balkong og kledning. Dersom kjøper ikke gis medhold i at nevnte forhold utgjør en mangel, har saksøkte vunnet saken i det vesentlige og skal tilkjennes fulle saksomkostninger.

Påstand:

1. Margareth Vatne Rønningsen og Hans Petter Rønningsen, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, frifinnes.
2. Margareth Vatne Rønningsen og Hans Petter Rønningsen, Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line, tilkjennes sakens kostnader.



## **Rettenns vurdering**

Spørsmålet for retten er om boligen i Austhallet 1 i Sandnes, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune, er beheftet med mangler som etter avhendingsloven gir kjøper rett til å heve kjøpet. Subsidiært er det krevd prisavslag, og i begge tilfeller erstatning. Saken skal avgjøres i medhold av avhendingsloven slik den lyder etter endringene som trådte i kraft 01.01.2022.

Retten har kommet til at boligen har mangler i medhold av avhendingsloven §§ 3-2 og 3-7, men at det ikke er adgang til heving. Det er utmålt et forholdsmessig prisavslag, men retten har ikke funnet at det er grunnlag for erstatning.

## **Spørsmål om boligen er mangelfull**

### Avhendingsloven § 3-2

Den grunnleggende regelen for når det foreligger mangel, finnes i avhendingsloven § 3-1 første ledd første punktum. Eiendommen skal være i samsvar med avtalen, og et avvik fra det avtalte er å anse som mangel. Hva som i det enkelte tilfellet følger av avtalen, må avgjøres ut fra vanlig avtaletolkning. Bestemmelsen suppleres av § 3-2 første ledd om det det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som har følgende ordlyd:

*Eigedomen har ein mangel dersom han ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens type, alder og synlege tilstand.*

At mangelsvurderingen er «abstrakt», innebærer at kontraktsforpliktelsens innhold bestemmes av andre normer enn dem som er fastlagt i selve kontrakten, men vurderingen vil ikke være løsrevet fra partenes avtale, jf. Erlend Haaskjold, Obligasjonsrett – en innføring, (2. utgave 2023) side 55.

Om forståelsen av bestemmelsen er det blant annet sagt følgende i forarbeidene: Prp.44 L (2018-2019):

*I formuleringen «det kjøparen kunne forvente», ligger det et normativt element: Det avgjørende er ikke hva kjøperen faktisk forventet, men hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Med andre ord beskytter bestemmelsen bare kjøperens berettigede forventninger. Ved vurderingen må det i utgangspunktet ses hen til hva en vanlig kjøper med gjennomsnittlig fagkunnskap og erfaring burde skjønne. Er kjøperen påviselig særlig kyndig, for eksempel fordi vedkommende er håndverker, må imidlertid det kunne tas i betraktning.*

*Det abstrakte mangelsbegrepet i første ledd legger opp til en konkret helhetsvurdering. Formuleringen «mellom anna» gjør det klart at momentene som er nevnt, ikke utgjør noen uttømmende opplisting av relevante momenter. Et sentralt poeng er at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i*

*perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen til og med måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, se mer generelt om dette i punkt 9.2. Som angitt i bestemmelsen vil eiendommens «alder» gjennomgående være et viktig moment i vurderingen. Er en bolig gammel, tilsier det isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje. Motsatt vil det at boligen er ny, regelmessig medføre at kjøperen kan stille nokså høye krav. Momentet om eiendommens alder må imidlertid ses i nær sammenheng med kriteriet «synlege tilstand». Hvis en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil kjøperen med rette kunne forvente mer av boligen – og omvendt. Det må likevel holdes fast ved at det knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold. Samtidig må eiendommens synlige tilstand ses i sammenheng med det som er avtalt, og markedsføringen av boligen. Det må – som ellers – ses bort fra typiske salgsuttrykk, men er boligen omtalt som «så god som ny», «totalrenovert» eller lignende, vil det kunne styrke kjøperens berettigede forventninger så lenge beskrivelsene gjenspeiles i bygningens synlige tilstand.*

Bestemmelsen er fortsatt ny, og det foreligger lite rettspraksis hvor bestemmelsen er prøvd. Så vidt retten er klar over, foreligger kun én lagmannsrettsavgjørelse: LB-2023-45991. I denne dommen er følgende uttalt:

*Et hovedformål med lovrevisjonen 1. januar 2022 var å skape større forutberegnelighet for partene ved avhending av fast eiendom i forbrukerforhold, og å redusere risikoen for tvister. Lagmannsretten oppfatter at endringene innebærer at terskelen for når det foreligger mangel, i noen sammenhenger i praksis har blitt senket.*

Lagmannsretten har ikke sagt noe nærmere om i hvilke «sammenhenger» terskelen for mangelskonstatering, har blitt senket. Basert på uttalelsene i forarbeidene er det heller ikke entydig om og i så fall i hvilke tilfeller terskelen for mangelsansvar har blitt senket i og med vedtakelsen av lovendringen i januar 2022. Retten viser i denne sammenheng særlig til at det i forarbeidene også er uttalt at § 3-2 er pedagogisk begrunnet, og at det ved lovendringen har vært meningen å videreføre tidligere rettspraksis.

Lagmannsretten har i dommen som nevnt over, oppsummert rettstilstanden slik:

*Det kan være vanskelig å avgjøre hvorvidt en «feil» ved en kjøpt eiendom utgjør mangel etter § 3-2 første ledd. Avgjørelsen beror ofte på et skjøn.*

Retten legger dette til grunn.

I lys av de ovenfor nevnte rettslige utgangspunktene, er det sentrale spørsmålet for retten hva kjøper i dette tilfellet hadde grunn til å regne med når det gjelder boligens tilstand, basert på de konkrete forholdene i vår sak.

Retten vurderer først problematikken med fukt, råte og sopp i bygningsdeler i stuen i tilknytning til vinduer og dører i glassfasaden.

Det er ikke bestridt at kjøper om lag et halvt år etter overtakelsen oppdaget sopp, råte og fukt i treverket rundt balkongdør ved luftebalkongen i andre etasje, og rundt vinduer i den store glassfasaden i stuen. Problematikken ble oppdaget da tapetet innvendig i stuen ble revet av i forbindelse med at kjøper ønsket å bytte denne. Dette ble gjort om lag et halvt år etter overtakelsen. Det ble da avdekket fukt, råte og sopp så vel i innvendige flater, i ytterveggen i dette området, samt i gulvet i stuen. Takstmann Maribu har blant annet skrevet følgende om sine observasjoner:

«Det er utettheter i selve klimaskallet mellom vegg og i overgang til vinduer. Her er det tidligere benyttet fugemasse utvendig mellom belistning og vinduer samt terrasse og balkongdør - som er indikasjoner på at man har foretatt tiltak for å stoppe vanninntrenginger tidligere. Det er også en mangelfull overgang mellom opplegg for balkong og yttervegg, noe som leder fukt inn i yttervegg. I selve vinduene har man etter egen besiktigelse også registrert vanninntrenging og vannansamlinger i srossene ved hver enkel glassrute i vindusfeltet».

Det er uomtvistet at kjøper var ukjent med denne problematikken da kjøpet fant sted. Slik saken står og som retten kommer tilbake til under drøftelsen av avhendingsloven § 3-7, må det også legges til grunn at selger var uvitende om fuktinntrengningen og følgeskadene av dette. Forholdet ble heller ikke eksplisitt nevnt i tilstandsrapporten som lå ved som en del av salgsdokumentasjonen. Spørsmålet i saken er derfor om dette sammenholdt med andre opplysningene som ble gitt, medførte at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Retten har under tvil kommet til at svaret på dette er nei.

I tråd med ordlyden i § 3-2 har retten ved vurderingen for det første lagt stor vekt på boligens alder og alderens betydning for hvilke berettigede forventninger kjøper med rimelighet kunne ha til boligelementer som er utsatt for slit og elde. Vinduer, balkongdør og veggflater i området som er fuktskadet, hører til den delen av boligen som ble påbygget i 1985. Da avviket ble oppdaget av kjøper, var de aktuelle bygningsdelene med andre ord 37 år gamle. På generelt grunnlag må dette regnes som eldre bebyggelse, som isolert sett tilsier at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje, slik som påpekt i forarbeidene.

Alderen på de aktuelle bygningsdelene er sentral ved vurderingen etter § 3-2 i denne saken, siden det basert på bevisførselen må legges til grunn at problematikken med fukt, råte og sopp, står i direkte sammenheng med denne; altså alderen. Basert på vitneforklaringene fra

begge de to sakkyndige som partene har engasjert i saken, Maribu og Berg, legger retten til grunn at langt fremskredet alder er en sannsynlig årsak til slitasjen i klimaskallet og overgangen fra dette til de aktuelle vinduene og balkongdøren. Sakkyndig Berg pekte særskilt på at fuktinntrengning da både er en sannsynlig og påregnelig følgeskade, noe retten legger til grunn.

Dette har betydning siden både alder og utbedringsbehov som følge av alder, er påpekt særskilt i tilstandsrapporten som fulgte som en del av salgsdokumentasjonen.

Takstmannens overordnede faglige vurdering av eiendommen er at boligen i hovedsak fremstår som fra byggeåret 1985, og at den fremstår i «normal god stand». Det er imidlertid i forlengelsen av dette uttalt at:

«Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.»

Ved beskrivelsen av de enkelte bygningsdelene i rapporten fremkommer det videre at både vinduer og dører, yttervegger og den aktuelle balkongen er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Ved dette har kjøper blitt gjort oppmerksom på at bygningsdelene trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Tilstandsgraden gir også kjøper et varsel «om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader», jf definisjonen inntatt i takstrapporten.

For vinduer og dører, er det videre sagt følgende i rapporten:

«Totalvurdering:

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. TG 2 vindu og dører på grunn av alder og normal slitasje. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år (...).

Anbefalte tiltak:

Stort vindu i stue. Det er fuget mellom vindu og vegg. Bytte av vindu må påregnes innen rimelig tid.»

Ytterveggene er omtalt slik:

«Totalvurdering:

TG 2 ytterkledning på grunn av alder, økt behov for vedlikehold og redusert forventet brukstid. Kledningen er visuelt kontrollert til å være i normalt god stand alder tatt i betraktning MERKNAD Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.»

Merknadene for balkongen er som følger:

«Totalvurdering:

Balkong bygget i trekonstruksjoner tekket med glassfiber - dekket med terrassebord i trevirke. Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være

nådd. Opp-kant mot rekkverk er åpen. TG 2 på grunn av alder og utførelse. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.»

Retten er innforstått med at kjøper ved takstmannens omtale av de aktuelle bygningsdelene, ikke er blitt gjort oppmerksom på fuktinntrengningen som faktisk hadde oppstått og følgeskadene av denne, og at utbedringsbehovet derfor i realiteten var akutt, og ikke innen kort eller rimelig tid, slik som opplyst om. Det er enighet om at skadene skulle ha hatt som konsekvens – dersom disse var kjent for takstmannen - at de aktuelle bygningsdelene skulle vært gitt TG 3. Slik saken står vurderes dette i relasjon til vurderingen av § 3-2 likevel ikke som avgjørende. Ved de omtaler som er gitt, vurderer retten det slik at kjøper under enhver omstendighet har blitt gjort oppmerksom på at de aktuelle bygningsdelene er gamle, og at både dører, vinduer og ytterkledning ligger i øvre sjikt av anslått levetid.

Når levetidsbetraktninger er av betydning i denne saken, er det fordi disse sammen med angitt alder på de aktuelle bygningsdelene gir kjøper en indikasjon på hvilke kvaliteter som kan forventes av de aktuelle delene. Og som nevnt over er det i vårt tilfelle særskilt påpekt at det er grunn til å overvåke de aktuelle bygningsdelene på grunn av faren for skader som følge av alder og for følgeskader som skyldes alder. Utbedringsbehovet og risikoen for at det vil bli nødvendig med tiltak for å utbedre påregnelige skader som står i sammenheng med bygningsdelenes alder og slitasje, ligger da i et tilfelle som dette innenfor det kjøper med rimelighet må forvente. At behovet for utbedringer kommer raskere enn forventet, kan ved vurderingen etter § 3-2 ikke være avgjørende all den stund den aktuelle skaden har sammenheng med den påpekte risikofaktoren, altså boligdelens alder og slitasjen på denne.

Hertil kommer at kjøper gjennom selgers egenerklæring også har blitt gjort oppmerksom på tiltak knyttet til fuktinntrengning i fasaden. Selger har i erklæringens pkt 10 opplyst om konkrete utbedringstiltak i 1989 og 2021 i forbindelse med fukt eller lekkasjer, og i pkt 11 er det opplyst at «mindre lekkasjer siden har blitt utbedret eller tettet fortløpende». Opplysningene fra selger gir ingen konkrete holdepunkter for et umiddelbart utbedringsbehov, men varsler slik retten vurderer det både isolert sett og særlig sammen med opplysningene i tilstandsrapporten, likevel om at den aktuelle fasaden er sårbar for fuktinntrengning. Kjøper kan da i et slikt tilfelle ikke med rimelig grunn forvente at det ikke skal bli nødvendig å utbedre skader som nettopp står i sammenheng med den påpekte sårbarheten.

Det er i vår sak ingen holdepunkter for at de påpekte manglene skyldes ureglementere forhold som oppføring i strid med god byggeskikk, konstruksjonsfeil, manglende vedlikehold eller lignende. Basert på bevisførselen må retten legge til grunn at alder og slitasje på de aktuelle bygningsdelene er forklaringen på skadene. Når skadene som har materialisert seg står i direkte sammenheng med dette, er det slik retten ser det samsvar mellom det kjøper med rimelighet kunne forvente på dette punkt ut fra boligens alder, og

informasjon som ble gitt i forbindelse med kjøpet. De avdekkede fukt, råte- og soppskadene utgjør følgelig ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2.

Retten går så over til å vurdere de avdekkede forholdene i vaskerommet og på toalettet i kjelleren.

Kjøper har for det første reklamert over utettheter rundt avløpsrør under toalettet i kjelleren. Forholdet er ikke påpekt verken i egenerklæringen eller i tilstandsrapporten. Dette er imidlertid et mindre forhold, og etter rettens oppfatning et påregnelig avvik ved kjøp av et gammelt hus. Et slikt utbedringstiltak må både etter sin karakter og omfang anses å være innenfor det kjøper med rimelighet må forvente, gitt opplysningene om boligens alder og synlige tilstand ved kjøpet. Forholdet utgjør ingen mangel etter avhendingsloven § 3-2.

Når det gjelder vaskerommet, oppdaget kjøper kort tid etter overtakelsen at det var tilbakeslag av kloakk på gulvet. Vaskerommet er fra byggeåret, men retten legger til grunn at den aktuelle avløpsledningen ble fornyet i 2013, ved at det ble satt inn en såkalt epoxy strømpe. I tilstandsrapporten er det sagt at renovering av vaskerommet må påregnes for å nå dagens stand, men at det «Fungerer med dagens stand», uten at den aktuelle avløpsledningen er nærmere omtalt.

Problematikken med tilbakeslag av kloakk i vaskerommet har vært kjent for selger, noe han har informert om i egenerklæringen. Følgende er sagt:

«3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Et par tilfeller av tilbakeslag sluk vaskerom i kjeller før fornyelse av avløpsledning (innvendig epoxy strømpe) under kjeller i 2013 (arbeid utført av firma RørHab AS). Ingen problem med tilbakeslag etter det.

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

i) Fornying av avløpsledning (innvendig epoxy-strømpe) under kjellergulv fra berederrom til utvendig kum i 2013.

ii) Separering av avløpsvann (overvann og spillvann) fra eiendommen i 2018. Samtidig: nye ledninger for vann inn til husvegg og for avløp (separert) ut fra husvegg, tilkobling til kommunalt nett i sykkelsti. Montering av utvendig stoppekran for vann inn, samt stakekummer for spillvann (kloakk) og drenering»

Med de opplysninger som kjøper her er gitt om alderen på rehabiliteringsarbeidene – fra 2013 – sett i sammenheng med kjøpers opplysning om at det ikke hadde vært tilbakeslag etter dette, er det rettens oppfatning at vaskerommet på dette punkt var i dårlige stand enn det kjøper hadde rimelig grunn til å forvente. Dette underbygges også av vitneforklaringen fra rørlegger Watson som ble tilkalt for å utbedre forholdet. Han forklarte at årsaken til problemet var at grenrøret i sin tid ble montert feil vei. Dette førte til opphopning av sedimenter i røret som da kunne forårsake blokkeringer i avløpsledningen. For å endelig

eliminere problemet for fremtiden, måtte grenrøret snus rett vei. Retten legger dette til grunn. Problematikken med tilbakeslag kan med andre ord ikke settes i sammenheng med alder og slitasje på de aktuelle komponentene. Problemet skyldtes en feilmontering, som etter rettens oppfatning medførte konsekvenser som ut fra de konkrete forholdene på kjøpstidspunktet var i strid med hva kjøper hadde rimelig grunn til å forvente. Som nevnt over fremgikk det også av tilstandsrapporten at vaskerommet fungerte med dagens stand. Det kjøper opplevde kort tid etter overtakelse, var imidlertid at rommet ble oversvømt av kloakk. Både feilens årsak og karakter gjør at retten samlet sett er kommet til at problematikken med tilbakeslag i vaskerommet utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-2.

Når det gjelder baderommet i andre etasje, er det reklamert over vannskader på selve seksjonen som en følge av vannsøl. Forholdet er ikke særskilt omtalt i selgers egenerklæring eller i tilstandsrapporten. Det fremkommer imidlertid av tilstandsrapporten at badet i andre etasje er fra 2009, og badet er totalt sett gitt TG2. Med en baderomsinnretning fra 2009 vurderer retten det som påregnelig med fuktskader. Forholdet var også synlig, og rammes derved av avhendingsloven § 3-10. Fuktskaden har også kun kosmetisk betydning, og er samlet sett innenfor det kjøper med rimelighet må forvente basert på badets alder og synlige tilstand. Forholdet utgjør ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2.

Kjøper har også reklamert over blandebatteriet i dusjen som ikke virker optimalt. I tilstandsrapporten er blandebatteriet gitt TG2 på grunn av alder. Svikten må påregnes av kjøper ut fra alder og forholdene ved kjøpet. Forholdet utgjør ingen mangel i medhold av avhendingsloven § 3-2.

#### Avhendingsloven § 3-7

Kjøper har videre anført at boligen er mangelfull med hjemmel i § 3-7. Det er anført at selger har vært kjent med de påpekte forholdene på badet i andre etasje og i vaskerommet, og at selger og/eller takstmann kjente eller måtte kjenne til fukt- og råteproblematikken i tilknytning til glassfasaden.

Etter avhendingslova § 3-7 første punktum har eiendommen mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om omstendigheter ved eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Etter bestemmelsens annet punktum er det et krav om at unnlåtelsen helt eller delvis har virket inn på avtalen.

«Måtte kjenne til» er et normativt begrep, ikke en bevisregel, jf Rt-2002-696. I forarbeidene heter det at «det ikkje må liggje føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande», jf Ot.prp.nr.66 (1990-91) side 89. I juridisk teori er det gitt uttrykk for at det kreves grov uaktsomhet på selgers side for at det skal foreligge mangel etter bestemmelsen, jf. Benestad Anderssen, Kommentartutgave til avhendingsloven, side 150, der det er vist til

både rettspraksis og rettsteori på området. Det fremgår videre av forarbeidene at selger identifiseres med personer som har som særskilt oppdrag å hjelpe til med salget. Det er sikker rett at identifikasjonslæren omfatter takstmenn som er brukt til utarbeidelse av tilstandsrapport i forbindelse med salget, jf Rt-2001-1369. Endelig nevner retten at beviskravet innebærer et krav om kvalifisert sannsynlighetsovervekt dersom det skal legges til grunn at selger eller i dette tilfellet den engasjerte takstmannen, kjente til eller måtte kjenne til en omstendighet som vedkommende har unnlatt å opplyse om. Hvorvidt selger og/eller takstmannen har overholdt opplysningsplikten etter denne bestemmelsen, må vurderes konkret for den enkelte mangel som er anført.

Retten vurderer først skadene knyttet til fukt, råte og mugg i forbindelse med vinduer, dører og konstruksjonen i tilknytning til disse.

Som nevnt over gikk det om lag seks måneder fra overtakelsen, før kjøper avdekket denne problematikken. Skadene ble synlige ved at tapetet i stuen ble revet av.

Slik saken står er det ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente til disse skadene. Skadene var ikke synlige ved det blotte øye, men ble først avdekket da tapetet ble revet av. Også sakkyndig Berg forklarte at skadene ikke var synlige ved visuell besiktigelse. Retten viser videre til at selger forklarte at han jevnlig hadde utbedret det han oppdaget av lekkasjer. Han forklarte at han var klar over at glassfasaden var sårbar og eksponert for vanninntrenging, og at han derfor hadde vært opptatt av å forsøke å forebygge lekkasjer. Måten han hadde gjort dette på, var å fuge de områdene som han vurderte som mest eksponert. Retten har ingen grunn til å trekke selgers forklaring om dette i tvil, og det er ikke grunnlag for å hevde at han var klar over skadene.

Etter rettens oppfatning er det heller ikke ført bevis for at selger har utvist grov uaktsomhet på dette punkt. Selger har i forbindelse med salget informert om de utbedringstiltakene han har gjennomført i relasjon til vinduer og dører, og kan ikke klandres for sin manglende kunnskap om fuktskadene i treverket som var skjult i konstruksjonen.

Spørsmålet er videre om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten kjente eller måtte kjenne til denne problematikken. Takstmannen ble ikke ført som vitne i saken, og det er ingen beviser som taler for at takstmannen var klar over fukt- og råteskadene. Retten vurderer derfor om det er kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at han måtte kjenne til disse skadene.

I og med at dette salget ble gjennomført etter vedtakelsen av lovendringene i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022, gjelder også de nye forskriftene for tilstandsrapporter som ble vedtatt i forlengelsen av lovendringen. Tilstandsrapporten i vår sak er datert 29.04.2022. Retten legger til grunn at takstmannen utførte sitt oppdrag i tilknytning til Austhallet 1, i tråd med bestemmelsene i forskrift til avhendingslova (FOR-



2021-06-08-1850) som trådte i kraft 01.01.2022, og vurderer den foreliggende tilstandsrapporten i lys av disse.

Forskriftens § 2-1 regulerer hvordan undersøkelsene til bruk i en tilstandsrapport skal skje. Her er det sagt at «Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig». Denne formuleringen er også gjengitt i den aktuelle tilstandsrapporten som rammene for takstmannens undersøkelsesplikt for Austhallet 1, noe retten kommer tilbake til.

Forskriften har videre eksplisitte bestemmelser om hva takstmannen skal se etter i yttervegger, jf § 2-11, og ved vinduer og ytterdører, jf § 2-12. I forskriftens § 2-13 er det også redegjort for hva fokuset skal være ved vurderingen av balkonger, verandaer og lignende. I § 2-11 annet ledd som gjelder yttervegger, fremkommer det at:

*På kledningen (trefasade) skal den bygningssakkyndige se etter skader, sprekker og råteskade. Det skal undersøkes om det er tilstrekkelig lufting eller andre konstruksjonsfeil. Den bygningssakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholdsnivå eller annet kan gi forkortet levetid.*

Takstmannen har i tilstandsrapporten angitt mandatet sitt som følger:

«Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.»

Dette er samme formulering som det som eksplisitt følger av forskriftens § 2-1, slik som ovenfor redegjort for. Som nevnt over følger det videre av forskriften § 2-11 annet ledd, at det «skal» utføres stikktaking på typiske skadesteder, slik som områder rundt vinduene. Retten legger derfor til grunn at takstmannen for å overholde minstekravet til forskriftsmessig tilstandsrapport, skulle ha utført slik stikktaking rundt boligens vinduer i vår sak. Retten er innforstått med at det ikke er et krav til å stikke rundt samtlige vinduer, men at dette skal gjøres vilkårlig når det - slik som tilfellet er i vår sak - ikke foreligger konkrete påvisninger av skadede områder.

Det fremkommer ikke i tilstandsrapporten at takstmannen har foretatt stikkprøver i områdene rundt vinduene i tråd med forskriftens § 2-11 annet ledd. Det er ikke skrevet noe om dette i rapporten utover innledningen som gjengitt over. Retten har derfor ved vurderingen av takstmannens aktsomhet i dette tilfellet, sett hen til vitneforklaringene fra Berg og Maribu som ble ført som sakkyndige vitner. De forklarte begge at de aktuelle råteskadene i glassfasaden lett lot seg avdekke ved at det ble stukket en syl eller en spiss gjenstand inn i treverket rundt vinduene. I denne forbindelse legger retten til grunn at boligen har flere vinduer i en stor glassfasade, slik det fremkommer på de fremlagte bildene. Sakkyndig Maribu forklarte at fuktinntrengningen i tilknytning til vinduene og dører i glassfasaden var gjennomgående, noe retten legger til grunn.

Når opplysningene fra de to sakkyndige som nevnt settes i sammenheng med forskriftens § 2-11 annet ledd, må det kunne legges til grunn at takstmannen i dette tilfellet hadde en særskilt oppfordring og en plikt til å foreta stikktakninger i et tilfellet som dette hvor store områder av husets fasade bestod av vinduer. Basert på vitneforklaringene fra Berg og Maribu, legger retten til grunn at en vilkårlig stikktakning rundt et vindu eller dør i den aktuelle glassfasaden, også ville ha avdekket de aktuelle fukt- og råteskadene.

Dette setter retten videre i sammenheng med at selv om det er på det rene at råteskadene ikke var synlige med det blotte øyet, så forklarte både Berg og Maribu at boligen hadde flere synlige symptomer på denne problematikken. Begge observerte kuvinger i parketten i stuen langs ytterveggen og ved vinduer og dører, og begge forklarte at slik kuling er et klart symptom på fukt, hvilket i dette tilfellet jo også var tilfellet. Både Berg og Maribu var også samstemte i at det var påfallende mye bruk av fugemasse rundt vinduer og dører i glassfasaden, og at dette også skulle ha gitt en klar oppfordring til å undersøke overgangene mellom klimaskall og vinduer/dører nærmere, for eksempel ved at det ble utført stikkprøver. Retten viser særlig til Berg sin forklaring på dette punkt, ved at han påpekte at det er økt risiko for råtedannelse ved bruk av fugemiddel i et tilfelle som dette, ettersom det er lett for at fuktighet legger seg bak fugemassen og utvikler seg til råte.

Med de synlige symptomene som det i dette tilfellet utvilsomt var på fukt- og råteproblematikk i de anførte boligdelene, og med den oppfordring og særskilte plikten en takstmann har for å vurdere nettopp en slik problematikk i tilknytning til vinduer, er det samlet sett rettens vurdering at tilstanden ved boligen var slik at takstmannen måtte kjenne til de aktuelle skadene.

At representant fra Combi Hus AS ikke avdekket råteskader i forbindelse med utbedringsarbeider som ble gjort i 2021, regnes ikke som avgjørende. Takstmannen skal gjøre sine vurderinger på salgstidspunktet, og da var skadene beviselig oppstått i tilknytning til store deler av glassfasaden.

Retten har på denne bakgrunn kommet til takstmannen måtte kjenne til de anførte fukt- og råteskadene og at kjøper ikke har fått opplysning om disse, slik tilstandsrapporten nå lyder. Skadene er heller ikke opplyst om ellers i forbindelse med kjøpet.

Skadene er helt klart å anse som «omstende» ved eiendommen som derfor omfattes av opplysningsplikten, jf avhendingsloven § 3-7.

Dette er videre en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Retten har ved vurderingen vært oppmerksom på at kjøper som redegjort for under vurderingen av § 3-2 over, var gjort oppmerksom på boligens alder og herunder også levetidsbetraktninger knyttet til vinduer, dører og kledning. Basert på denne informasjonen fremstod det på generelt grunnlag dermed påregnelig for kjøper at det ville kunne bli behov for fremtidig utbedring av de aktuelle bygningsdelene. Etter rettens oppfatning er det likevel når dette vurderes i relasjon til opplysningsplikten i § 3-7, en forskjell å bli gjort oppmerksom på en generell risiko for utbedring uten forankring i annet enn alminnelige levetidsbetraktninger, sammenlignet med det å få opplysninger om konkrete, påviselige skader ved boligen som fordrer umiddelbare og omfattende utbedringstiltak. TG 3 skal, slik det er definert i tilstandsrapporten, brukes når:

«Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.»

Fukt- og råteproblematikken var som redegjort for over, av en slik karakter at vinduer, dører og kledning i tilknytning til glassfasaden skulle ha vært anmerket som TG 3 i tilstandsrapporten. Dette er opplysning om et forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

Det følger av det retten har sagt om den aktuelle opplysningens innhold og karakter, at innvirkningsvilkåret også vurderes å være oppfylt. Det er ikke sannsynlig at kjøpsavtalen ville blitt inngått på de vilkår slik den nå lyder, dersom kjøper hadde vært klar over boligens omfattende og påtrengende utbedringsbehov på dette punkt, jf Rt-2003-612 avsnitt 40-42, som gjaldt det tilsvarende vilkåret i avhendingslova § 3-8.

Vilkårene etter avhendingsloven § 3-7 er ved dette oppfylt. Selger hefter for forhold på takstmannens hånd. Fuktskadene og råteproblematikken i vinduer, dør og tilhørende treverk som reklamert over, utgjør derved en mangel.

Det er etter dette ikke nødvendig for retten å vurdere om forholdet også utgjør en mangel etter avhendingsloven § 3-8.

Når det gjelder fuktskadene på badromsmøblene på badet i andre etasje, det feilkappede avløpsrøret i tilknytning til toalettet i kjelleren, samt blandebatteriet i dusjen som ikke fungerte optimalt, er det det rettens oppfatning at innvirkningsvilkåret som er felles for både avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8, ikke er oppfylt for noen av de nevnte manglene. Det vises til manglenes art og omfang. Med riktige opplysninger om de anførte forhold, er det ikke sannsynlig at kjøpsavtalen ikke ville blitt inngått eller at den ville ha blitt inngått på andre vilkår enn den faktisk ble. Det er derfor ikke nødvendig for retten å vurdere nærmere om feilene rammes av de øvrige vilkår i § 3-7 eller § 3-8.

Oppsummert har retten etter dette kommet til at problematikken med fukt-, mugg- og råte rundt vinduer og dør i husets glassfasade som angitt, utgjør en mangel i medhold av avhendingsloven § 3-7. Forholdet knyttet til feil med avløpsrøret i vaskerommet i kjelleren rammes av avhendingsloven § 3-2. Fuktskadene på badromsmøblene på badet i andre etasje, det feilkappede avløpsrøret i tilknytning til toalettet i kjelleren, samt blandebatteriet i dusjen som ikke fungerte optimalt, utgjør ingen mangel i avhendingslovens forstand.

### **Krav om heving**

Kjøper har prinsipalt krevd heving av kontrakten.

Det foreligger hevingsadgang dersom mangelen innebærer et vesentlig avtalebrudd, jf avhendingslova § 4-13. Ved vurderingen av om vesentlighetsvilkåret er oppfylt, må alle kontraktsbrudd kumuleres. Det samlede avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse vil være avgjørende.

Et kontraktsbrudd er vesentlig hvis det gir kjøper en rimelig grunn for å si seg løst fra kontrakten. Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse, det vil si «den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelens omfang», jf Rt-1998-1510, Rt-1999-408 og Rt-2010-710.

Av Rt-2010-710 avsnitt 45 fremgår følgende om vurderingen av mangelens omfang:

*Det er ikke grunnlag for å oppstille noen form for prosentlære hvor størrelsen på utbedringsomkostningene sammenholdt med kjøpesummen skal tillegges avgjørende betydning for hevings spørsmålet når prosentsatsen overstiger et bestemt nivå. Slike prosentberegninger vil bare kunne tjene som hjelpemiddel ved vurderingen av mangelens betydning. I tillegg må omfanget av utbedringsarbeidene og de ulemper disse medfører tas i betraktning. Kan en mangel utbedres ved lite heft, vil misligholdet kunne bli ansett som ikke vesentlig selv om utbedringskostnadene er store. Og motsatt vil en mangel som medfører mye heft, kunne bli ansett som vesentlig selv om utbedringskostnadene ikke er så store. Kjøperens berettigede forventninger til eiendommen vil også ha betydning. Disse forventningene vil kunne*

*varierte blant annet ettersom eiendommen er ny eller gammel, er markedsført med høy eller lav standard, eller har kostet mye eller lite relativt sett.*

I lagmannsrettspraksis hvor hevingsvilkåret er funnet å være oppfylt, overstiger utbedringskostnadene normalt 15-20 prosent av kjøpesummen, jf Benestad Andersen, kommentarer til § 4-13 note 4.

Av de nevnte høyesterettsdommene fremgår flere andre relevante momenter ved helhetsvurderingen. Det må legges vekt på om et prisavslag vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvensene av kontraktsbruddet og også gi en «adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger». Eventuelle bebreidelser som kan rettes mot selgeren, er også relevant. Det samme gjelder hvordan de ulike mangelsbeføyelsene vil ramme selger og kjøper.

Hvorvidt mangelen skaper usikkerhet rundt eiendommen, kan også tillegges vekt. Dette kan være usikkerhet knyttet til utbedringen av manglene, om boligen har flere skjulte feil enn de som er kjent, om bruken av eiendommen mv, jf Benestad Andersen, kommentarer til § 4-13 note 4.

Retten har kommet til at kontraktsbruddet ikke er vesentlig. Saken ligger ikke slik an at kontraktsbruddet gir kjøper en rimelig grunn til å si seg løst fra avtalen.

Retten tar utgangspunkt i det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse. Boligen ble kjøpt for kroner 5 450 000 med tillegg av omkostninger. Utbedringskostnadene knyttet til fukt- og råteproblematikken rundt vinduer og dør i tilknytning til glassfasaden, samt kostnadene til utbedring av avløpsrøret, utgjør slik kostnadene er presentert av kjøper til sammen om lag kroner 1 200 000. I relasjon til rettens vurdering av hevingsadgangen, er det ikke nødvendig å ta nærmere stilling til det endelige beløpet. Det legges uansett til grunn at utbedringskostnadene utgjør i overkant av 20 % av kjøpesummen. Mangelens omfang er derfor et moment som taler for heving i denne saken.

Mangelen knyttet til fuktinntrengning ved vinduer, dør og treverk kan skrives tilbake til forhold på selgers hånd, ved at forholdet rammes av avhendingsloven § 3-7. Også dette er derfor et moment som taler for hevingsrett for kjøper.

Kjøper har videre anført at det er grunn til å frykte at mangelsomfanget er større enn det som pr nå er avdekket. Sakkyndig Maribu har forklart at en lokal nedbøyning på om lag 10 mm rundt søylepunkt på venstre side av terrassedøren i stuen, kan indikere at det er ytterligere fukt- eller råteskade også i etasjeskiller/kantbjelke. Sakkyndig Berg stilte seg imidlertid uforstående til en slik mistanke, og viste til at han ved sine observasjoner ikke fant holdepunkter for ytterligere fukt og råte på det anviste stedet. Uansett er det slik at både Maribu og Berg bekreftet at det ved å undersøke fra undersiden av bjelkelaget, ville

kunne la seg gjøre å avdekke om fukt og råte også var et problem i dette området. Slike undersøkelser er ikke gjort. I lys av dette vurderer retten det slik at det ikke foreligger tilstrekkelige holdepunkter til å mistenke at mangelsomfanget er større enn det som pr nå er avdekket og påvist. For spørsmålet om heving legger retten derfor de avdekkede manglene til grunn. Disse må som nevnt over vurderes som relativt omfattende, utbedringskostnadene tatt i betraktning. Det legges likevel til grunn at både fukt- og råteproblematikken, samt avløpsrøret i vaskerommet, vil kunne la seg utbedre, og at de problemer kjøper i dag erfarer derfor vil bli avhjulpet.

Det må videre legges til grunn at utbedringsarbeidene knyttet til glassfasaden, vil være relativt omfattende. Kjøper forklarte at de antok at de måtte flytte ut av huset for en periode mens utbedringsarbeidene pågikk. Dette kan godt være, men slik saken står vurderes ikke den heft som er forbundet med å få avhjulpet manglene å være så store at disse verken alene eller vurdert sammen med de øvrige forholdene som nevnt, er avgjørende for hevingsadgangen.

I dette tilfellet er det kjøpers berettigede forventninger til boligen som først og fremst tilsier at det ikke er rimelig at de skal kunne si seg løst fra avtalen. Det vises i stor grad til det som er sagt under rettens drøftelse av avhendingsloven § 3-2. Kjøper har i dette tilfellet kjøpt en bolig fra 1963, med ombyggingsarbeider fra 1985. Ved kjøpet fikk kjøper forespeilet og var derfor innforstått med, at det var påregnelig og sannsynlig med vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak knyttet til både kledning, dører og vinduer. Nå har disse utbedringsarbeidene meldt seg tidligere enn det kjøper selv så for seg, slik som redegjort for. I relasjon til spørsmålet om heving, regnes dette likevel ikke avgjørende. Med de forventninger som kjøper med rimelighet kunne ha til boligens stand og stilling slik den fremstod på kjøpstidspunktet, vurderes utbedringsarbeidene verken etter sin karakter eller sitt omfang, som upåregnelige. Et prisavslag vil i dette tilfellet være en adekvat reaksjon på kontraktsbruddet, og gjenopprette de økonomiske konsekvensene de påviste manglene har for kjøper.

Mangelen knyttet til avløpsrøret i vaskerommet er ikke egnet til å endre rettens vurdering på dette punkt, verken vurdert isolert eller sammen med fuktproblematikken i glassfasaden. Det vises blant annet til denne manglenes art og omfang, og til at avviket kan avhjelpes med et prisavslag som reflekterer kostnadene med å få satt røret i rett stand.

Det foreligger etter dette ikke grunnlag for å heve kjøpekontrakten for Austhallet 1.

### **Krav om prisavslag**

Selv om kjøper ikke har rett til å heve kjøpekontrakten, er det likevel grunnlag for å kreve prisavslag i tilfeller hvor eiendommen har mangel, jf. avhendingslova § 4-12 første ledd. Bestemmelsen er objektiv og forutsetter ikke uaktsom eller klanderverdig atferd. Det

kreves ikke at mangelen er vesentlig, jf Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 107, men det legges tradisjonelt til grunn at den må medføre en verdireduksjon ved eiendommen.

Det er slik retten vurderer det sannsynliggjort at de påviste manglene i dette tilfellet medfører en verdireduksjon på boligen. Det vises til det som er sagt om manglenes art og omfang over.

Med mindre noe annet er godtgjort, skal prisavslaget fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf avhendingslova § 4-12 annet ledd. Kravet omfatter alle nødvendige og forsvarlige kostnader.

Kjøper har fremlagt et kostnadsoverslag fra Byggmester Torgersen AS. For skadene knyttet til fuktinntrengning ved vinduer, dør og treverk i tilknytning til glassfasaden, er utbedringsarbeidene oppgitt til kroner 1 065 438 inkl mva. Oppsettet beskriver en rekke tiltak som må gjøres uten at det enkelte arbeidet isolert sett er verdsatt. Selger har bestridt enkelte av de angitte arbeidene som er medregnet, og vist til at disse ikke er nødvendige og dekningsberettigede med grunnlag i kontraktsbruddet selger skal svare for.

For det første har byggmesteren beregnet arbeider tilknyttet balkongen. Både Berg og Maribu stilte seg i sine vitneforklaringer tvilende til nødvendigheten av å utbedre balkongen som angitt, idet det ikke var avdekket fukt i det aktuelle treverket. Basert på deres forklaringer vurderer retten det derfor ikke som nødvendig å ta med utbedringskostnader til utbedring av balkong.

Byggmesteren har videre beregnet utgifter til bytte av stort vindu i stue. Også dette er bestridt, idet dette vinduet er særskilt anmerket i tilstandsrapporten, hvor det er påpekt at det må påregnes at vinduet må byttes ut innen rimelig tid. I tilstandsrapporten er behovet for utskiftning satt i sammenheng med at det er fuget mellom vindu og vegg. Retten har i dette tilfellet kommet til at det er den langt fremskredne fuktproblematikken og den manglende formidlingen av dette til kjøper, som er mangelsgrunnlaget. Dette krever et akutt tiltak, og er ikke noe som vil inntreffe innen rimelig tid. I lys av dette mener retten også at kjøper har rett til å få dekket utgifter til å skifte ut det store vinduet på det nåværende tidspunktet, og anser derfor disse kostnadene som nødvendige.

Kostnadsoverslaget til Torgersen omfatter videre utgifter til ny balkongdør i andre etasje. I tilstandsrapporten er denne døren særskilt omtalt og gitt TG 3. Døren trenger utbedring som følge punktert glass. Prisoverslaget er i tilstandsrapporten oppgitt til mellom kroner 10 000 – 50 000. Ved kjøpet var kjøper følgelig innforstått med at denne døren var defekt og måtte byttes. I forbindelse med beregningen av prisavslaget selger skal svare for, vurderes disse kostnadene derfor ikke som dekningsberettigede på kjøpers hånd. Det skal gjøres et fradrag i utbedringskostnadene i tråd med overslaget som gitt av takstmannen. Noe mer spesifisert enn dette overslaget foreligger ikke.

Selger har også bestridt at det er nødvendig å medregne kostander til å legge ny parkett i stuen, og i den forbindelse vist til at sakkyndig Berg forklarte at det ville være tilstrekkelig å slippe den parketten som i dag ligger i stuen. Sakkyndig Maribu mente at skadeomfanget var slik at det var behov for å legge ny parkett. Det samme har byggmester Torgersen ment i sitt oppsett. Retten mener på denne bakgrunn at det er sannsynliggjort at en fullgod utbedring av fuktproblematikken krever at det legges ny parkett. Det skal derfor ikke gjøres fradrag for utgifter på dette punkt.

Før prisavslaget justeres for standardheving, skal det etter dette gjøres fradrag i oppsettet fra Byggmester Torgersen AS for utbedringsarbeider tilknyttet balkong og balkongdør i andre etasje. Basert på ovenfor nevnte settes fradraget skjønnsmessig til totalt kroner 50 000. Retten legger etter dette til grunn at det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene i tilknytning fuktinntrengningen i glassfasaden, utgjør kroner 1 015 438.

Når det gjelder utbedringen av avløpsrøret i vaskerommet, har Byggmester Torgersen AS oppgitt utbedringskostnader til kroner 121 875 inkl mva. Kostnadsestimatet bygger på en forutsetning om at det er nødvendig å meisle opp gulvet for å få nødvendig tilgang til røret som er feil montert, og retten legger til grunn at det er arbeidet med gulvet som er kostnadsdrivende. Utgiftsposten er bestridt av selger under henvisning til vitneforklaringen fra sakkyndig Berg som mente at det var en fullgod løsning å frese epoxystrømpen fra 2013 og derved fjerne de gradene i røret som førte til opphopning. På dette punkt støtter retten seg imidlertid til vitneforklaringen fra rørlegger Watson som retten legger til grunn har særkunnskap om spørsmålet. Han var klar i sin forklaring på at en endelig og fullgod utbedring av problemet, forutsatte at grenrøret måtte justeres siden det var feil montert. Noe annet ville bare være å anse som et midlertidig tiltak. Det er da nødvendig å meisle opp gulvet for å få tilgang til røret. Retten legger dette til grunn, og vurderer kostnadsestimatet på kroner 121 875 som sannsynliggjort.

Det skal etter dette gjøres et fradrag for standardheving i tråd med den ulovfestede berikelseslæren. Fradraget må gjøres skjønnsmessig slik saken står. Det har vært liten bevisførsel om størrelsen på et standardhevingsfradrag, og fradraget må derfor i stor grad basere seg på rettens skjønn ut fra de opplysningene som er kjent for retten.

Når det gjelder utbedringen av vinduer og treverk i tilknytning til glassfasaden, er det på det rene at kjøper ved dette arbeidet får nye bygningselementer i form av helt ny kledning, nye vinduer og nye innvendige flater. Disse bygningselementene har i dag som redegjort for tidligere, en alder som ligger i øvre sjikt av anslått levetid. I stedet får kjøper ved utbedringen som nå foretas, nye bygningdeler som har dagens standard. Dette innebærer for det første at levetiden for materialene på mange måter nullstilles. Under henvisning til vitneforklaringen fra sakkyndig Berg legger retten også til grunn at kvaliteten på vinduer i dag er en annen enn det som var tilfellet for kvaliteten tilbake til 1985. Han viste særlig til at vinduer med dagens kvalitet har stor betydning for energisparing i en bolig som denne.



Vinduene isolerer langt bedre mot varmetap enn det som var tilfellet for vinduer med kvaliteter fra 1985. Retten legger dette til grunn, og vurderer av nevnte forhold taler for at det må gjøres et betydelig fradrag for standardheving.

Når det gjelder vaskerommet, vil kjøper ved den utbedringen som gjennomføres få et nytt gulv med fall, membran og nye fliser. Kjøper kjøpte et vaskerom med standard fra 1960, og vil ved arbeidene som nevnt derfor få en betydelig standardheving selv om dagens møbler og toalett monteres. Også dette begrunner derfor et relativt stort fradrag i prisavslaget.

Retten har som nevnt over beregnet det samlede prisavslagskravet til kroner 1 137 313. Fra dette gjøres et skjønnsmessig samlet fradrag for standardheving på om lag 60 %. Selger svarer etter dette for et prisavslag på kroner 450 000.

### **Krav om erstatning**

For det tilfellet kjøper gis medhold i sitt krav på prisavslag, er det også fremmet krav om erstatning for utgifter kjøper hadde i forbindelse med tilfellet med tilbakeslag av kloakk i vaskerommet. Gulvet på vaskerommet fløt som redegjort for, over med kloakk, og kjøper måtte tilkalle rørleggervakten. I den forbindelse pådro kjøper seg utgifter på henholdsvis kroner 19 166 og 15 125. Det er fremlagt fakturaer som sannsynliggjør kostnadene. Selger har ikke bestridt størrelsen på beløpene som er krevd, men det er anført at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning ettersom mangelen ved avløpsrøret lå utenfor selgers kontrollansvar.

Erstatning ved mangler ved fast eiendom reguleres av avhendingsloven § 4-14, jf. § 4-8 første ledd bokstav d. § 4-14 første ledd lyder slik:

*For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av mangelen utan at det ligg føre skyld 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 tilsvarande.*

Av avhendingsloven § 4-5 første ledd annet punktum lest i sammenheng med § 4-14 første ledd, følger at erstatning ikke kan kreves dersom mangelen skyldes en «hindring utanfor seljarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at seljaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at seljaren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.» Utenom disse tilfellene er erstatningsansvaret objektivt.

Avgjørende for erstatningsansvaret i vår sak blir etter dette om det er «rimeleg å vente» at selger «kunne ha» regnet med hindringen på avtaletidspunktet. Avgjørelsen må nødvendigvis bero på en konkret vurdering av flere forhold, herunder omstendighetene rundt overdragelsen, mangelens art og selgerens kjennskap til eiendommen. Det er ikke

noe vilkår etter bestemmelsen at selger kjente til mangelen, men selger har bevisbyrden for at mangelen lå utenfor selgers kontrollansvar.

I vår sak er det ikke holdepunkter for at selger kjente til at grenrøret var montert feil. Selger forklarte at han etter utbedringen av avløpsrøret i 2013, ikke hadde opplevd flere tilbakeslag av kloakk i vaskerommet. Han la derfor til grunn at problemet ble utbedret ved den rehabiliteringen av avløpsrøret som ble utført i 2013. Ved dette legger retten til grunn at mangelen var skjult for selger.

Forarbeidene til avhendingsloven, Ot.prp.nr.66 (1990–1991) viser til forarbeidene til den tilsvarende bestemmelsen i kjøpsloven, Ot.prp.nr.80 (1986–1987) side 92, hvor det fremgår:

*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.*

Dette synspunktet er fulgt opp i juridisk teori, blant annet Bergsåker: «Kjøp av fast eiendom» 5. utgave (2013) på side 407 flg. og Benestad Andersen: «Avhendingsloven med kommentarer» på side 411 følgende. I vårt tilfelle ble mangelen ikke synlig før kjøper overtok boligen. Etter rettens oppfatning indikerer dette at mangelen lå utenfor selgers kontroll.

Rettspraksis og juridisk teori har i enkelte tilfeller åpnet for at også skjulte mangler kan falle innenfor kontrollansvaret dersom mangelen, selv om den er skjult, skyldes dårlig utført håndverk og selgeren kan bebreides for valget av dem som har utført det mangelfulle arbeidet. Det vises til blant annet til LB-2011-46273 med videre henvisninger. I vår sak må retten basert på bevisførselen legge til grunn at mangelen skyldes at grenrøret har blitt montert feil. Arbeidet ble utført av RørHab AS, som retten legger til grunn er et rørleggerfirma. Det foreligger ingen holdepunkter for at selger kan bebreides for uforsvarlig valg av håndverker. Retten er på denne bakgrunn derfor kommet til at mangelen lå utenfor selgers kontrollansvar, hvilket medfører at erstatning ikke tilkjennes.

Kjøper har også fremmet øvrige erstatningskrav for det tilfellet kjøpet ble hevet. All den stund det ikke foreligger grunnlag for heving i denne saken, er det ikke nødvendig for retten å gå nærmere inn på disse erstatningskravene.

### **Saksomkostninger**

Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd har en part som har vunnet saken, krav på full erstatning for sine saksomkostnader fra motparten. Av bestemmelsens annet ledd første

punktum følger det at en sak «er vunnet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige».

Kjøper har i dette tilfellet ikke vunnet frem med sitt prinsipale krav om heving, men det er vunnet frem med at fuktinntrengningen som har forårsaket råte og sopp i tilknytning til glassfasaden, samt problematikken med avløpsrøret i vaskerommet, utgjør mangler i avhendingslovens forstand. Kjøper er ved dette gitt medhold i sitt subsidiære krav om prisavslag. Påstanden for retten har vært at prisavslaget skal fastsettes etter rettens skjønn, men det er anført at beløpet som utgangspunkt må tilsvare de fremlagte estimatene fra Byggmester Torgersen AS. Retten har redusert disse beløpene, hovedsakelig som følge av fradrag for standardheving. Kjøper har også krevd erstatning, uten å vinne frem med dette.

Med utgangspunkt i sitt prinsipale krav om heving, kan kjøper ikke anses å ha vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige. Dette gjelder også når det ses til at det er vunnet frem med kravet om prisavslag. Det vises i denne sammenheng også til at kjøper heller ikke har vunnet frem med sitt krav om erstatning.

Selger har på sin side vunnet frem sin påstand om frifinnelse for kjøpers hevingskrav, men er ikke blitt hørt med at de anførte forholdene ikke skal anses som mangelfulle i avhendingslovens forstand. Hovedtyngden i tvistepunktene har ligget nettopp her, jf Rt-2011-44.

Med det resultat retten har kommet til, vurderer retten på denne bakgrunn at verken kjøper eller selger har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige.

Retten har vurdert tvisteloven § 20-3, men kommet til at bestemmelsen ikke er anvendelig i saken, verken i kjøpers eller selgers favør. Det vises til begrunnelsen som nevnt over.

Tvisteloven § 20-4 får ikke anvendelse.

Ettersom ingen av partene etter dette har vunnet saken, og det heller ikke foreligger andre grunnlag for å tilkjenne sakskostnader på, skal hver av partene bære egne sakskostnader.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Grunnen er tette berammelser av andre saker og stor arbeidsbyrde hos dommeren.

## DOMSSLUTNING

1. Co-assurandørene HDI, SCOR, New Line og Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen frifinnes for krav om heving av salg av boligen i Austhallet 1, gnr 39 bnr 527 i Sandnes kommune.
2. Co-assurandørene HDI, SCOR, New Line og Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen frifinnes for krav om erstatning.
3. Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen dømmes til innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse å betale prisavslag til Erik Magnus Ryeng og Marit Abercrombie Ryeng med kroner 450 000 – firehundreogfemtitten -, med tillegg av den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Co-assurandørene HDI, SCOR og New Line er innenfor rammen av forsikringsvilkårene solidarisk ansvarlig med Hans Petter Rønningsen og Margareth Rønningsen i oppfyllelse av prisavslaget.
4. Saksomkostninger idømmes ikke.

Retten hevet

Ingjerd Fausk

*Dokument i samsvar med signert original*

*Sør-Rogaland tingrett, 07.02.2024*

*Jane Voll*

*førstekonsulent*

Veiledning om anke i sivile saker vedlegges.

## Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

### Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

### Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

### Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

### Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

### Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

### **Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett**

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.