



## BORGARTING LAGMANNSRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 17.04.2024

**Saksnr.:** 23-170557ASD-BORG/02

**Dommere:**

Lagdommer  
Lagdommer  
Ekstraordinær  
lagdommer

Marius Stub  
Guro Hansson Bull  
Per Racin Fosmark

---

Ankende part	Anna Louise Irtelius	Advokat Haakon Andreas Langeland
Ankende part	Jan Henrik Høilund	Advokat Haakon Andreas Langeland
Ankemoøpart	Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder	Advokat Martin Nymoen
Ankemoøpart	SCOR Europe SE v/ styrets leder	Advokat Martin Nymoen
Ankemoøpart	Erik Hartvig-Larsen	Advokat Martin Nymoen
Ankemoøpart	Marianne Wellén	Advokat Martin Nymoen
Ankemoøpart	Annette Alestrøm	Advokat Martin Nymoen
Ankemoøpart	HDI Global Specialty SE v/ styrets leder	Advokat Martin Nymoen

Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av bolig. Et sentralt spørsmål er hvilken betydning de nye forskriftsreglene om virkningen av eventuelle feil i tilstandsrapporter har for mangelsvurderingen, herunder for feil ved eiendommen som kjøperne hadde kunnskap om før avtaleinngåelsen.

Sakens bakgrunn er beskrevet slik i tingrettens dom:

«Jan Henrik Høilund og Anna Louise Irtelius (heretter ‘saksøker’ eller ‘kjøper’) kjøpte den aktuelle eiendommen, Bregneveien 21B, i mars 2022. Eneboligen ligger på Nordberg i Oslo, og ble bygget i 1988 – som en generasjonsbolig – i hagen til Bregneveien 21A. Frem til 1988 hadde ekteparet som flyttet inn i den nybygde boligen i Bregneveien 21B, bodd i Bregneveien 21A. Datteren til ekteparet, Annette Alestrøm, overtok da Bregneveien 21A. Foreldrene til Alestrøm bodde i Bregneveien 21B frem til moren døde i 2022. Boligen ble da lagt ut for salg av arvtakerne, Max Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm og Erik Hartvig-Larsen (heretter ‘selger’ eller ‘saksøkte’). Boligen ble solgt som et dødsbo.

I forbindelse med salget av boligen engasjerte selger megler og takstmann, som utarbeidet henholdsvis salgsoppgave og tilstandsrapport. Selger fylte ikke ut egenerklæringsskjema før salget, ettersom de ikke hadde bodd i boligen. Et sentralt tvistetema er om tilstandsrapporten oppfyller kravene i takstforskriften og hvilke virkninger dette eventuelt får for mangelsvurderingen. Retten vil behandle dette under rettens vurdering.

Prisantydningen for boligen var estimert til 16 500 000 kroner i salgsoppgaven, og kjøper fikk aksept for budet på 15 510 000 kroner. Forut for budprosessen, men etter at det var utarbeidet tilstandsrapport, oppdaget selger avflasset murpuss i en av bodene. Takstmann Espen Eilertsen foretok derfor en ytterligere befaring og fuktmåling. Megler Melinda Vora sendte SMS til samtlige budgivere, herunder kjøper, den 23. mars 2022 med følgende ordlyd:

Det er avdekket avflasset murpuss i bod på yttervegg mot overliggende nabo. På denne veggen er det også forhøyede fuktverdier. Dreneringen bør utbedres, evt. kan en løsning være å montere elektroniske dioder på innside av veggen.

Kjøpers bud ble akseptert, og kjøpekontrakt ble inngått 26. mars 2022. I forbindelse med salget av eiendommen tegnet selger boligselgerforsikring (tidligere ‘eierskifteforsikring’) hos co-assurandørene HDI, SCOR og New Line. Disse forsikringsselskapene står dermed også som saksøkt ved siden av selger.

Kjøper overtok boligen 1. juli 2022 uten merknader, og igangsatte omfattende oppussingsarbeid av boligen kort tid etter overtakelse. Kjøper flyttet ikke inn i boligen før i januar 2023 som følge av oppussingen.

Den 9. august 2022 reklamerte kjøper på feil ved boligen. Reklamasjonen gjaldt:

- Lekkasje fra takvinduet
- Vannskade på bad
- Rotte/mus avføring observert

- Stoppekranen fungerte ikke
- Blandebatteri i badekar fungerte ikke
- Nøkkel til garasjeport fantes ikke, låsen måtte derfor skiftes ut

Forut for reklamasjonen hadde kjøper innhentet en skaderapport fra KAPH Entreprenør, datert 26. juli 2022, som primært omhandlet takvinduet. Av rapporten fremgår det at vinduet 'er fra byggeår 1988 og lekker mellom beslag og pakning'. De estimerte utbedringskostnadene for takvinduet ble fastsatt til 8-12 000 kroner. Det fremgår videre av rapporten at 'huset er under total renovering'.

Kjøper fremsatte ny reklamasjon 16. september 2022. Denne reklamasjonen gjaldt at naboen har en eksklusiv bruksrett til kjøpers hage samt fukt i bod og vaskerom. Forut for denne reklamasjonen var det innhentet ytterligere en skaderapport fra KAPH Entreprenør, datert 16. august 2022, som blant annet beskrev fukt på det ene badet. Følgende fremgår om badet:

Badet er fra 1988. Lekkasjen på dette badet vil defineres for utett baderom. Ingen tegn til rørbrudd. Badet har fått TG 2 grunnet alder over 20 år. Metode for å få utbedret badet vil være total oppussing. Det er plast på utsiden av badet som har gjort at det vil gro sopp.

Pris for utbedring av dette badet ble satt til 294 874 kroner. Det fremgår av rapporten at 'huset er under total oppussing på besiktigelsen'.

I november innhentet kjøper en ny rapport fra Maik Kunde (via kjøpers forsikringsselskap Crawford), som ga en nærmere beskrivelse av fukten i bod og vaskerom. Det er inntatt bilder i rapporten, som viser skadeomfanget. Følgende er inntatt om årsak til skaden:

Fukt i bodene og vaskerommet samt vanninnsig i bod/kjøkken: årsaken til registrerte symptomer antas å være en kombinasjon av overflatekondens, elde/slitasje, og svikt i dreneringen og/eller utvendig fuktsikring.

De estimerte utbedringskostnadene med drenering mv. ble satt til 518 750 kroner i Kundes rapport.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot selger 22. mars 2023. Følgende feil ble påberopt som rettslige mangler:

- Lekkasje takvindu
- Fukt bod og garasje
- Bruksrett hage
- Våtrom 1. etasje
- Defekt stoppekran
- Manglende nøkkel til garasje

Prisavslagskravet ble avvist av selger.

Kjøper innga stevning til retten 2. juli 2023 med påstand om prisavslag som følge av de påberopte manglene. Rettidig tilsvare innkom retten 31. juli 2023. I tilsvaret ble også takstmann Espen Eilertsen prosessvarslet.

Det ble gjennomført planmøte i saken 29. august 2023, hvor saken ble ytterligere spisset. Begge prosessfullmektigene var i planmøtet tydelige på at saken er prinsipiell og reiser spørsmål som trenger avklaring i domstolene, blant annet knyttet til konsekvensen av en «ikke-godkjent» tilstandsrapport, jf. taksforskriften § 1-5 og avhendingsloven § 3-10. I etterkant av planmøtet frafalt kjøper mangelskravene som gjaldt stoppekranen og manglende nøkkel til garasjen. Kravet som knytter seg til bruksrett for hage håndteres i en egen rettsprosess.

Følgende tre forhold utgjorde dermed de påberopte manglene etter planmøtet:

- Lekkasje fra takvindu (utbedringskostnader anslått til 15 000 kroner)
- Fukt i boder, vaskerom og garasje (utbedringskostnader anslått til 518 750 kroner)
- Feil på våtrom (utbedringskostnader anslått til 294 874 kroner)

I prosesskriv av 8. september 2023 fremsatte kjøper et nytt mangelskrav knyttet til forskriftsstridig rekkverkshøyde. Kravet henger sammen med kjøpers anførsel om at tilstandsrapporten ikke tilfredsstillt kravene i forskriften, som igjen medfører at denne i sin helhet er ugyldig, jf. takstforskriften § 1-5. Dette betyr at kjøper skal anses aktsomt uvitende om opplysningene som er gitt i tilstandsrapporten om at rekkverkshøyden er forskriftsstridig. [...]»

Partene er enige om at denne beskrivelsen er dekkende, og den legges derfor til grunn i det følgende, jf. tvisteloven § 29-16 annet ledd.

Oslo tingrett avsa 11. oktober 2023 dom med slik slutning:

1. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG frifinnes.
2. Louise Irtelius og Jan Henrik Høilund dømmes – in solidum – til å betale saks kostnader til Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG på 188 125 kroner inkludert mva. innen to uker fra dommens forkynnelse.

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

Anna Louise Irtelius og Jan Henrik Høilund har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Ankeforhandling er holdt 20. februar 2024 i Borgarting lagmannsretts hus. Partene møtte sammen med sine prosessfullmektiger og avga forklaring. Det ble avhørt ett vitne. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboken.

De ankende parter, **Anna Louise Irtelius og Jan Henrik Høilund**, har i hovedtrekk anført:

Det fremgår av avhendingslova § 3-2 første ledd at boligen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med «det kjøperen kunne forvente ut frå mellom anna eigeidomens type, alder og synlege tilstand». Etter overtakelse er det avdekket lekkasje fra et takvindu, dreneringssvikt med følgeskader i rom under terreng, feil veggkonstruksjon og fukt i et våtrom og forskriftsstridig rekkverkshøyde på terrassen. Dette er mangler i lovens forstand. Kjøperne har derfor krav på et forholdsmessig prisavslag, jf. avhandlingsloven § 4-12. Prisavslaget skal dekke utbedringskostnadene. Det aksepteres at det skal gjøres fradrag for forlenget levetid og eventuell standardheving.

Det kan ikke legges til grunn at kjøperne var kjent med feilene forut for kjøpet, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd første punktum.

Kjøperne skal heller ikke regnes for å kjenne til opplysningene i tilstandsrapporten, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum. Dette skyldes at tilstandsrapporten ikke oppfyller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kapittel 2. Dette gjelder blant annet undersøkelsen og beskrivelsen av takvinduet (§ 2-12 jf. § 2-22 annet ledd), rom under terreng og drenering (§§ 2-15 og 2-16 fjerde ledd jf. § 2-22 annet ledd) og våtrommet (§ 2-2 tredje ledd jf. § 2-22 annet ledd). Feilene er ikke ubetydelige, jf. forskriften § 1-5 annet ledd. Tilstandsrapporten er derfor ugyldig i sin helhet, jf. forskriften § 1-5 første ledd første punktum. Det er forutsatt i forarbeidene til lovendringen i 2019 at kjøper i slike tilfeller må anses som aktsomt uvitende om tilstandsrapportens innhold, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum motsetningsvis.

Lovens formål tilsier at det samme må gjelde de delene av tilstandsrapporten som er inntatt i salgsoppgaven. I motsatt fall ville det være mulig å omgå forskriftens krav ved å innta de samme opplysningene i salgsoppgaven. Dette innebærer at kjøperne ikke kan anses for å kjenne til den mangelfulle rekkverkshøyden.

Opplysningene om alder og tilstandsgrad er generelle forbehold uten rettslig virkning, og kan uansett ikke trekkes inn i mangelsvurderingen, jf. avhendingslova § 3-9 annet ledd.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE v/ styrets leder, SCOR Europe SE v/ styrets leder og Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder dømmes, én for alle og alle for én, til å betale et beløp, utmålt etter rettens skjønn, til Louise Irtelius og Jan Henrik Høilund, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 13.4.23 og til betaling skjer.

2. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE v/ styrets leder, SCOR Europe SE v/ styrets leder og Newline Europe Versicherung AG v/ styrets leder dømmes til å betale sakens kostnader for tingretten og lagmannsretten.

Ankemothpartene, **Annette Alestrøm, Erik Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE v/styrets leder, Newline Europe Versicherung AG v/styrets leder, SCOR Europe SE v/styrets leder, Marianne Wellén**, har i hovedtrekk anført:

Eiendommen er ikke mangelfull.

De ankende parter skal anses for å kjenne til de risikoopplysningene som fremgikk av tilstandsrapporten, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum. Prinsipielt anføres det at tilstandsrapporten oppfyller forskriftskravene, og må derfor regnes som «godkjent», jf. forskriften § 1-5 første ledd. Subsidiært anføres det at eventuelle avvik uansett må anses som «ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang». Rapporten skal i så fall tillegges virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum, jf. forskriften § 1-5 annet ledd.

Dersom retten skulle komme til at eventuelle feil i tilstandsrapporten ikke er ubetydelige, vil dette utelukkende kunne få betydning for de delene av rapporten feilene knytter seg til. Det er ikke grunnlag for å sette hele rapporten til side. Det ville være urimelig om feil i en tilstandsrapport skulle innebære at kjøper skal anses for å være aktsomt uvitende også om forhold som er korrekt beskrevet i rapporten. Formålet med reglene om kontraktsbrudd er at kjøper skal holdes skadesløs. Den tolkning som kjøperne argumenterer for, ville lede til at de i stedet tjener på skaden. Det er ikke holdepunkter for at loven skal tolkes slik.

Kjøperne skal uansett anses for å kjenne til opplysninger som går tydelig fram av «andre salsdokument», jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum. Eventuelle feil ved tilstandsrapporten smitter ikke over på salgsopgaven. I tillegg ble det i en SMS 23. mars 2022 opplyst om at takstmannen ved en ny kontroll avdekket «avflasset murpuss i bod på yttervegg», og at denne veggen hadde «forhøyede fuktverdier». Det ble dessuten opplyst at dreneringen «bør utbedres».

Vurderingstemaet i avhendingslova § 3-2 første ledd er hva kjøperen med rimelighet kunne forvente. Det er fremhevet i forarbeidene at en som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand. Etter omstendighetene kan kjøperen måtte finne seg i «nokså betydelige feil og svakheter», jf. Prop. 44 L (2018-2019) s. 85.

Eiendommen var 34 år ved overtakelsen. I takstmannens tilstandsrapport hadde de aktuelle bygningsdelene fått tilstandsgrad 2 («TG 2»). Det fremgår av rapporten at dette innebærer «at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik». Når det gjelder membranen og dreneringen er

det opplyst at levetiden var passert. Det fremgikk for øvrig uttrykkelig av tekstmeldingen at dreneringen «bør utbedres». Eiendommen var derfor ikke i dårligere stand enn det de ankende parter med rimelighet kunne regne med, og det foreligger da ingen mangel.

Opplysninger om tilstandsgrader og levetid er ikke generelle forbehold som er uten virkning etter avhendingslova § 3-9 annet ledd. Opplysningene i tilstandsrapporten og tekstmeldingen oppfyller videre tydelighetskravet i avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum. Det krever f.eks. ikke spesiell fagkyndighet for å forstå hva det innebærer at membranen og dreneringen «har passert sin forventede levetid», og at rekkverket på 92 cm tilfredsstiller kravet fra byggeår, men ikke dagens krav til 100 cm».

Et eventuelt prisavslag skal dekke utbedringskostnadene med fradrag for forlenget levetid og eventuell standardheving.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE, Newline Europe Versicherung AG tilkjennes sakens kostnader for tingrett og lagmannsrett.

**Lagmannsretten** ser slik på saken:

### 1. Konklusjon

Lagmannsretten har kommet til eiendommen ikke er i dårligere stand enn det kjøperne kunne forvente, blant annet ut fra eiendommens alder og opplysningene i tilstandsrapporten. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingslova § 3-2.

På denne bakgrunn må anken forkastes.

### 2. Noen rettslige utgangspunkter

#### *2.1 Innledning*

Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av bolig.

En eiendom har mangel dersom den ikke er i samsvar med «dei krav til kvalitet, utrustning og anna som følgjer av avtalen» på tidspunktet for risikoens overgang, jf. avhendingslova § 3-1 første og annet ledd. Hva som i det enkelte tilfellet følger av avtalen, må avgjøres ut fra vanlig avtaletolkning.

Det fremgår av avhendingslova § 3-2 første ledd at eiendommen også har mangel dersom den «ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedomens

type, alder og synlege tilstand». Bestemmelsen kom inn i loven ved endringslov 7. juni 2019 nr. 20, og trådte i kraft 1. januar 2022. Den får dermed anvendelse i vår sak.

Det fremgår av forarbeidene at mangelsvurderingen etter første ledd skal ta utgangspunkt i «hva kjøperen med rimelighet kunne forvente», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 85:

«Nytt første ledd erstatter nåværende § 3-2 første ledd bokstav a. Det dreier seg om en lovfesting av det såkalte abstrakte mangelsbegrepet anvendt på salg av boliger, se punkt 9.2 om bakgrunnen for dette. Bestemmelsen er pedagogisk begrunnet og er ment å videreføre gjeldende rett slik denne kommer til uttrykk i rettspraksis.

Det følger av første ledd at eiendommen har en mangel hvis den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. I formuleringen ‘det kjøperen 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 sies videre samme sted at bestemmelsen legger opp til en «konkret helhetsvurdering», hvor det blant annet skal legges vekt på eiendommens «alder»:

«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.»

Lagmannsretten kommer tilbake til betydningen av alder i punkt 3 nedenfor.

## *2.2 Hvilken betydning har det dersom tilstandsrapporten ikke oppfyller kravene i takstforskriften?*

Etter avhendingslova § 3-10 første ledd første punktum kan ikke kjøperen gjøre gjeldende som mangel «noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått». Dette er en naturlig regel, og i samsvar med det grunnleggende obligasjonsrettslige prinsipp om at en kontraktspart er avskåret fra å påberope seg som en mangel et forhold han kjenner til før avtaleinngåelsen, jf. Haaskjold, *Obligasjonsrett – en innføring* (2. utgave 2023) s. 89. Slike forhold vil gjerne inngå i vurderingen av om vedkommende ønsker å kjøpe eiendommen – og i tilfelle til hvilken pris. Når kjøperen eventuelt har justert budet på grunnlag av feil det er opplyst om, kan han ikke i neste omgang kreve prisavslag for den samme feilen. Kjøperen skal ikke tjene på feilen.



Etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum, slik det nå lyder, skal kjøperen også «reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i». Som regel vil nok kjøperen være kjent med det som fremgår av tilstandsrapporten og andre salgsdokumenter. I slike tilfeller følger det allerede av første punktum at feil og andre forhold som er tydelig beskrevet der, ikke utgjør mangel. Annet punktum får imidlertid selvstendig betydning i de tilfeller hvor kjøperen av en eller annen grunn *ikke* kjenner til det som fremgår av disse dokumentene. I slike tilfeller skal kjøperen likevel regnes for å kjenne til forholdet. Det følger av sammenhengen med første punktum at dette innebærer at feil og svakheter som er omtalt der, ikke utgjør en mangel.

For at kunnskap skal kunne fingeres på denne måten, må flere vilkår være oppfylt.

For det første følger det av avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum at forholdet må være «tydelig» beskrevet. Hva som ligger i dette, kommer lagmannsretten tilbake til.

For det annet fremgår det av forskrift 8. juni 2021 nr. 1850 (tryggere bolighandel) – den såkalte «takstforskriften» – § 1-5 første ledd at tilstandsrapporten må være «godkjent» for at kjøperen skal anses for å kjenne til omstendigheter som fremgår av den. Bestemmelsen lyder slik:

**«§ 1-5. Virkningen av en godkjent rapport. Ubetydelige avvik**

En rapport regnes som godkjent hvis den oppfylder kravene i denne forskriften. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum.»

Minstekravene til tilstandsrapporter fremgår av takstforskriften kapittel 2. I dette kapitlet er det gitt generelle regler om hvordan takstmannens undersøkelser skal foretas (§ 2-1), og en lang rekke detaljerte regler om hvordan hver enkelt bygningsdel nærmere skal undersøkes (§§ 2-2 flg.). Etter takstforskriften § 2-22 skal undersøkelsen munne ut i at det fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, og det stilles særlige krav ved bruk av tilstandsgrad 2 og 3.

En tilstandsrapport som ikke oppfylder takstforskriftens minstekrav, er i utgangspunktet ikke «godkjent», jf. takstforskriften § 1-5 første ledd. I utgangspunktet innebærer dette at rapporten ikke får virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum. Dette gjelder likevel ikke dersom avvikene er «ubetydelige», jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd:

«Selv om en rapport har avvik fra kravene i kapittel 2, kan den få virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum dersom avvikene er ubetydelige sett hen til mangelens art og omfang.»

Lagmannsretten legger til grunn at et avvik er «ubetydelig» når avviket er bagatellmessig i forhold til mangelens art og omfang, men bestemmelsen lar det stå åpent hvor grensen nærmere skal trekkes. Det kompliserer bildet at avviket på den ene side, og mangelens art og omfang på den annen, ikke uten videre er sammenlignbare størrelser.

Formålet med unntaket for ubetydelige avvik var å etablere en «sikkerhetsventil» for å unngå «urimelige resultater», jf. høringsnotatet punkt 7.10:

«Spørsmålet er om virkningen av at en rapport ikke oppfyller kravene alltid bør være av rapporten ikke anses som godkjent. En slik regel vil kunne ramme selger hardt og føre til urimelige resultater. Et eksempel kan illustrere:

Den bygningssakkyndige har ikke boret hull fra et rom tilstøtende til badet for å måle fukt, jf. kravet i § 2-3. Senere oppstår det en tvist mellom kjøper og selger om lekkasje fra boligens yttertak. Den bygningssakkyndige hadde undersøkt taket, og opplyst i rapporten om at boligens tak – som er flatt – ikke har tilstrekkelig helning. Kjøperen krever erstatning fra selgeren. Kravet bygges på at den manglende undersøkelsen av badet medfører at rapporten ikke får virkning, og at det derfor ikke har noen betydning at svakheten ved taket var opplyst i rapporten.

For å unngå slike urimelige resultater for selgeren foreslår vi at forskriften får en 'sikkerhetsventil'. Vi foreslår en regel om at en rapport regnes som godkjent hvis den bare har ubetydelige avvik fra kravene i kapittel 2. Hvis feilen bare er ubetydelig, vil det typisk innebære et urimelig resultat for selgeren hvis rapporten skal legges til grunn. Tilsvarende vil det føre til en urimelig eller tilfeldig fordel for kjøper om man skulle se bort fra rapporten. Vi presiserer at hvis opplysningen er kommunisert tydelig i annen salgsdokumentasjon, anses kjøperen å kjenne til opplysningen allerede på bakgrunn av det, jf. avhendingslova § 3-10 nytt andre punktum.»

Lagmannsretten antar på denne bakgrunn at avvik i en tilstandsrapport som gjelder andre deler av boligen enn den eller de mangelskravet retter seg mot, i utgangspunktet må anses som «ubetydelige», slik at avvikene ikke skal hensynstas i mangelsvurderingen. Det ville være urimelig om en kjøper skal kunne fremme mangelskrav på grunnlag av forhold som er korrekt beskrevet i tilstandsrapporten, selv om den på andre punkter skulle inneholde avvik.

Dersom avviket gjelder den delen av boligen som mangelskravet retter seg mot, vil det bero på en nærmere vurdering om avviket er «ubetydelig». Lagmannsretten antar at feil ved rapporten som ikke kan antas å ha virket inn på kjøperens vurdering av hvorvidt han ønsker å kjøpe eiendommen, og i tilfelle til hvilken pris, må anses som ubetydelige. Det ville være urimelig om slike feil skulle lede til at denne delen av tilstandsrapporten ikke skulle kunne legges til grunn. En slik regel ville dessuten kunne være prosessdrivende.

I tilfeller hvor tilstandsrapporten har avvik som ikke er ubetydelige, oppstår det spørsmål om hva det vil si at rapporten ikke får «virkning» etter avhendingslova § 3-10 første ledd

annet punktum, jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd. Det er især to spørsmål som melder seg: For det første oppstår det spørsmål om manglende virkning utelukkende innebærer at man ikke skal fingere kunnskap om forhold den beskriver, eller om kjøperen i tillegg skal anses for å være aktsomt uvitende om forhold som han eller hun rent faktisk er kjent med. Det siste vil innebære at man i realiteten fingerer uvitenhet. For det annet kan man spørre om det er hele tilstandsrapporten eller bare deler av den som blir uten virkning.

Lagmannsretten ser først på spørsmålet om hvilken betydning eventuelle avvik får for hva kjøperen skal anses for å kjenne til. Man må her skille mellom kjøpere som kjenner til de forhold det er tale om, og kjøpere som ikke gjør det.

Når det gjelder kjøpere som ikke kjenner til de omstendigheter som beskrives i den delen av rapporten som er mangelfull, vil bruddet på takstforskriftens minimumskrav innebære at det heller ikke skal fingers kunnskap om disse omstendighetene, jf. takstforskriften § 1-5 første ledd motsetningsvis. Dette er for øvrig ikke omtvistet mellom partene.

Løsningen er mer tvilsom dersom kjøperen er kjent med de forholdene det er tale om. I mange tilfeller vil deler av opplysningene fra tilstandsrapporten være inntatt i annonsen eller i salgsoppgaven. Man kan også se for seg at megler eller selger muntlig har opplyst om de aktuelle forholdene, eller at kjøperen selv har lagt merke til dem under visningen. I slike tilfeller oppstår det spørsmål om takstforskriften innebærer at kjøperen skal anses for å være aktsomt uvitende om forhold som han eller hun rent faktisk er kjent med.

Det fremgår av avhendingslova § 3-10 første ledd første punktum at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangel «noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått». Bestemmelsen i annet punktum – som fastsetter at kjøperen «skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i» – er en utvidelse av første punktum. Denne bestemmelsen innebærer som nevnt at kjøperen også er avskåret fra å gjøre gjeldende som mangel et forhold som han eller hun verken kjente eller måtte kjenne til, men som likevel er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten mv.

Det fremgår av tredje punktum at det i forskrift kan gis «føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum». Henvisningen til annet punktum peker i retning av at feil i en tilstandsrapport bare får betydning for adgangen til å fingere kunnskap. Lovens ordlyd gir ingen holdepunkter for å anta at feil også innebærer at det skal ses bort fra forhold som «kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått», for det vises ikke til avhendingslova § 3-10 første ledd første punktum. Det ser med andre ord ikke ut til at det skal fingers uvitenhet om forhold som kjøperen rent faktisk er kjent med.

I forarbeidene er rettsvirkningen av feil ved en tilstandsrapport beskrevet slik, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 72

«En forskriftshjemmel som nevnt foreslås inntatt i § 3-10 nytt tredje punktum. Formålet med en denne plasseringen er å knytte forskriftshjemmelen til den foreslåtte presiseringen av kjøperens undersøkelsesplikt, som er beskrevet i punkt 9.5. Hjemmelen er utformet slik at departementet kan gi forskrifter om hvilke krav som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal ha virkning etter § 3-10 andre punktum. Dersom det er fastsatt forskriftskrav til tilstandsrapporter og de bygningssakyndige, får rapportene altså bare virkning for selgerens mangelsansvar hvis rapportene tilfredsstillt kravene. Med andre ord vil kjøperen anses som aktsomt uvitende om forhold som fremgår av en tilstandsrapport som ikke oppfyller kravene i forskriften.»

De ankende parter har anført at disse uttalelsene innebærer at det skal fingeres uvitenhet uavhengig av om kjøperen er kjent med forholdene eller ikke.

Lagmannsretten ser annerledes på det.

Det aktuelle avsnittet gjelder forskriftshjemmelen i avhendingslova § 3-10 første ledd tredje punktum, som gir adgang til å gi nærmere regler om «kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum». Annet punktum fastsetter som nevnt at kjøperen «skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn». Leser man avsnittet i sammenheng, er det mest nærliggende å oppfatte den siste setningen slik at den tar sikte på de situasjoner hvor kjøper verken kjente eller måtte kjenne til de forhold som det er tale om. Det er disse situasjonene som reguleres av *annet* punktum. De situasjoner hvor kjøperen tvert om kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene, reguleres i stedet av *første* punktum – som det ikke vises til. Lagmannsretten kan derfor ikke se at forarbeidene gir særlig støtte for de ankende parters syn.

At takstforskriften skal tolkes slik, har også støtte i høringsnotatet som forskriften bygger på. Det fremgår av høringsnotatet 7.10 at feil i en tilstandsrapport ikke har noen betydning for forhold som kjøperen er kjent med på annet grunnlag:

«Vi presiserer at hvis opplysningen er kommunisert tydelig i annen salgsdokumentasjon, anses kjøperen å kjenne til opplysningen allerede på bakgrunn av det, jf. avhendingslova § 3-10 nytt andre punktum.»

Reelle hensyn trekker i samme retning. Feil ved eiendommen som kjøperen er kjent med før kjøpet, bør kunne trekkes inn i vurderingen av om eiendommen er i dårligere stand enn det kjøperen med rimelighet kunne forvente, jf. avhendingslova § 3-2 første ledd. Det ville utgjøre et markert brudd fra lovens utgangspunkt og grunnleggende obligasjonsrettslige

prinsipper om feil i en tilstandsrapport skulle lede til at man må se helt bort fra forhold som kjøperen rent faktisk er kjent med.

Formålet med reglene om kontraktsbrudd er at kjøper skal holdes skadesløs. Dette kommer blant annet til uttrykk i avhendingslova § 4-12 om prisavslag. Det fremgår av annet ledd at prisavslaget i utgangspunktet skal «fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta». I de tilfeller hvor kjøperen var klar over feil ved eiendommen før avtale inngås, vil dette kunne spille inn på budets størrelse – som gjerne vil bli lavere enn det ellers ville ha vært. Får han tilslaget, er det ingen grunn til at han senere skal kunne kreve prisavslag. Kjøperen har da fått det han har betalt for. Skulle kjøperen kunne kreve prisavslag også i en slik situasjon, ville vedkommende tjene på skaden.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at feil i en tilstandsrapport som ikke er ubetydelige, jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd, utelukkende får den betydning at det ikke skal fingeres kunnskap om forhold som kjøperen verken kjente eller måtte kjenne til. Bestemmelsen skal ikke tolkes slik at det i tillegg skal fingeres uvitenhet om forhold som kjøperen rent faktisk er kjent med.

Det neste spørsmålet er om eventuelle feil som ikke er ubetydelige, får betydning for hele tilstandsrapporten eller bare for deler av den. De ankende parter har gjort gjeldende at en rapport med slike avvik er «ugyldig» i sin helhet. Ankemotpartene har for sin del anført at en eventuell «ugyldighetsvirkning» ikke bør rekke lenger enn det feilen tilsier.

Lagmannsretten kan ikke se at spørsmålet er løst i loven eller takstforskriften. Rett nok gir forskriftshjemmelen i avhendingslova § 3-10 første ledd tredje punktum adgang til å «gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum», men det er ikke holdepunkter for å anta at henvisningen til «ein tilstandsrapport» innebærer at lovgiver har vært oppmerksom på og tatt standpunkt til dette spørsmålet. I så fall ville nok spørsmålet vært omtalt i forarbeidene. Av samme grunn kan det heller ikke være avgjørende at takstforskriften § 1-5 første ledd første punktum slår fast at «[e]n rapport regnes som godkjent hvis den oppfyller kravene i denne forskriften», eller at også takstforskriften § 1-5 annet ledd ser ut til å knytte rettsvirkningene til «en rapport». Spørsmålet må i stedet løses med utgangspunkt i takstforskriftens formål og andre reelle hensyn.

I Prop. 44 L (2018-2019) side 6-7 sammenfattes bakgrunnen for reglene slik:

«Endringsforslaget går for det andre ut på å gi hjemmel til å fastsette forskrifter om krav til tilstandsrapportene og de bygningssakyndige som utarbeider dem. Opplysninger i tilstandsrapportene vil da bare få virkning for kjøperens mangelskrav hvis rapportene er utarbeidet i tråd med forskriftskravene. Forslaget kan bidra til å sikre at tilstandsrapportene også får en høyere kvalitet i takt med at bruken av dem øker.»

Det fremgår videre av forarbeidene at «en slik forskriftsregulering vil være et effektivt virkemiddel for å sikre et bedre informasjonsgrunnlag for partene», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 72.

De ankende parter har gjort gjeldende at formålet med reglene tilsier at feil i en tilstandsrapport som ikke er ubetydelige, tilsier at kjøperen ikke kan regnes for å kjenne til noe av det som fremgår av rapporten. En slik tolkning vil gi selgeren et klart incentiv til å sørge for at tilstandsrapporten utformes i samsvar med takstforskriftens krav. Dette bidrar i sin tur til å sikre at tilstandsrapporten blir et bedre informasjonsgrunnlag for partene, i tråd med lovgivers forutsetninger.

Etter lagmannsrettens syn tilsier ikke formålet med minstekravene til tilstandsrapporter at man må se bort fra *hele* rapporten dersom det på ett eller flere punkter skulle være begått feil som ikke er ubetydelige. Selv om en slik regel skulle lede til at tilstandsrapporter får høyere kvalitet, gir ikke dette i seg selv tilstrekkelig grunn til at kjøperen ikke skal anses for å kjenne til forhold som er korrekt beskrevet i rapporten.

For det første ville ikke en slik løsning harmonere godt med det som ellers er lovens formål. Avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum slår fast at kjøperen «skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i». Bestemmelsen gir kjøperen en klar oppfordring til å sette seg inn i tilstandsrapporten. Dette var tilsiktet fra lovgivers side, jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 69-70:

«I notatet til høringsmøtet 23. august 2018 presenterte departementet et forslag om å presisere kjøperens undersøkelsesplikt med henblikk på tilstandsrapporter og annen salgsdokumentasjon. Forslaget gikk ut på å lovfeste i avhendingslova § 3-10 at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i slik dokumentasjon. Konsekvensen blir at forholdene ikke kan påberopes som mangler, noe som langt på vei antas å være en videreføring av gjeldende rett. Bakgrunnen for forslaget var blant annet at undersøkelser fra Forbrukerrådet tyder på at mange kjøpere ikke leser salgsdokumentasjonen godt nok før de inngir bud på en bolig. Av den grunn synes det å være et behov for å bevisstgjøre kjøpere om at opplysninger i salgsdokumentasjonen kan få rettslige konsekvenser for dem. Som nevnt i notatet til høringsmøtet ble et tilsvarende forslag fremmet av Forbrukerrådet mfl. under høringen i 2017-2018.

[...]

*Departementet* går inn for å følge opp forslaget i notatet til høringsmøtet gjennom å tilføye et nytt andre punktum i § 3-10. Det må anses som en pedagogisk fordel at avhendingslova opplyser kjøpere om at de forutsettes å lese relevant dokumentasjon som fremlegges ved boligsalget. Ikke minst gjelder dette når det foreslås lovendringer som har til hensikt å øke bruken av tilstandsrapporter. At det klargjøres

at opplysninger i tilstandsrapporter kan begrense selgerens mangelsansvar, kan videre fungere som et insentiv i seg selv til å fremlegge rapportene. Endelig synes en lovfesting å være ønskelig for å kunne regulere hva som skal til for at opplysninger i tilstandsrapporter mv. får rettslig virkning: Forslaget til en ny bestemmelse om kjøperens undersøkelsesplikt vil fungere som et festepunkt for en ordning med godkjente tilstandsrapporter. Bestemmelsen foreslås nemlig knyttet til en forskriftshjemmel som åpner for å stille krav til innholdet i tilstandsrapportene og til de som utformer dem, se også punkt 9.6.»

Dersom man må se bort fra tilstandsrapporten fordi det på ett eller flere punkter skulle være begått feil som ikke er ubetydelige, har ikke kjøperen samme oppfordring til å sette seg inn i tilstandsrapportens innhold. Det kan heller ikke utelukkes at enkelte vil velge å holde seg uvitende om rapporten i håp om å ha bedre kort på hånden under en eventuell etterfølgende tvist. Dette vil i tilfelle kunne virke prosessdrivende.

For det annet ville en slik løsning heller ikke harmonere godt med forskriftsreguleringen av de tilfeller hvor det foreligger feil i tilstandsrapporten som er ubetydelige. Takstforskriften § 1-5 annet ledd slår fast at ubetydelige feil ikke er til hinder for at rapporten får virkning etter avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum. Det er på det rene at dette også gjelder de deler av tilstandsrapporten som feilen knytter seg til. Selv i en situasjon med feil har altså forskriftsgiver prioritert hensynet til at potensielle kjøpere bør sette seg inn i tilstandsrapporter foran hensynet til etterlevelse av minstekravene. Dette taler for at feil som ikke er ubetydelige, iallfall ikke bør ikke tillegges større virkning enn det feilen isolert sett tilsier.

På denne bakgrunn har lagmannsretten kommet til at feil ved én del av en tilstandsrapport, ikke bør smitte over på de deler av rapporten som det ikke er noe å innvende mot.

### *2.3 Særlig om tilstandsgrader og generelle opplysninger om levetid*

I tilstandsrapporten beskrives boligen, og det gis opplysninger om hvilken stand de enkelte bygningsdelene er i og hvor gamle de er. Takstmannens vurdering munner ut i fastsettelse av en tilstandsgrad (såkalt «TG»). Dette er i tråd med takstforskriften § 2-22, som lyder slik:

#### **«§ 2-22.Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader**

Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.»

De ankende parter har gjort gjeldende at opplysninger om tilstandsgrad og alder må anses som generelle forbehold som ikke kan tillegges noen rettslig betydning, jf. avhendingslova § 3-9 annet ledd. De ankende parter har også anført at opplysningene uansett ikke oppfyller tydelighetskravet i § 3-10 første ledd annet punktum.

Avhendingslova § 3-9 annet ledd lyder slik:

«(2) Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad. Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.»

I forarbeidene til avhendingslova slik den lød ved vedtakelsen omtales dagjeldende § 3-9 første punktum slik:

«Første punktum nemner atterhaldet ‘som han er’ som døme på kva for atterhald paragrafen gjeld. Men paragrafen gjeld også andre allmenne (ikkje-presiserte) atterhald, som t d ‘i besiktiga stand’, og ‘utan ansvar for skjulte feil og manglar’.»

I forarbeidene til avhendingslova slik den nå lyder omtales § 3-9 annet ledd slik:

«I § 3-9 nytt andre ledd første punktum slås det fast ‘som den er’-forbehold og tilsvarende alminnelige forbehold ikke har virkning overfor en forbrukerkjøper. Om bakgrunnen for og innholdet i forslaget vises det særlig til punktene 3.5, 8 og 9.2. Forbehold som typisk omfattes av formuleringen ‘tilsvarende alminnelige forbehold’, er at eiendommen selges ‘as is’, ‘i den stand den var ved kjøpers besiktigelse’ eller ‘uten ansvar for skjulte feil og mangler’. Konsekvensen av at de aktuelle forbeholdene ikke får virkning, er at man faller tilbake på en alminnelig mangelsvurdering med grunnlag i avtalen (§ 3-1), det abstrakte mangelsbegrepet (§ 3-2 nytt første ledd) og særbestemmelser om eiendommens tilstand ellers i loven. Bestemmelsen er ikke til hinder for at det tas spesifiserte forbehold, se likevel merknaden til andre punktum under.

Etter § 3-9 andre ledd andre punktum får enkelte andre forbehold heller ikke virkning overfor forbrukerkjøpere. Det dreier seg her om forbehold som i og for seg fremstår som spesifiserte, men som reelt sett fungerer som alminnelige forbehold. Forbehold vil være omfattet av andre punktum når de er så uspesifiserte eller generelle at de ikke er egnet til å påvirke en kjøpers vurdering av eiendommen, herunder ved å oppfordre til nærmere undersøkelser. Et typisk eksempel er at selgeren tar forbehold mot fuktskader (eventuelt på et bestemt rom) uten at dette knyttes til noen konkrete grunner til mistanke eller lignende. Grensen mellom alminnelige og spesifiserte forbehold og forholdet til partenes avtale er drøftet nærmere i punkt 9.1.2.»

Etter lagmannsrettens syn kan verken opplysninger om tilstandsgrad eller alder anses som generelle forbehold som er uten virkning etter avhendingslova § 3-9 annet ledd.



Et «forbehold» er et kontraktsvilkår som tar sikte på å overføre risikoen for feil fra selger til kjøper. De eksemplene som nevnes i forarbeidene, for eksempel at eiendommen selges «uten ansvar for skjulte feil og mangler» eller med «forbehold om fuktskader», illustrerer det. Opplysninger om tilstandsgrad og alder er ikke forbehold, men må i stedet anses som rent faktiske opplysninger om og vurderinger av eiendommen. Allerede dette taler mot at slike opplysninger rammes av de begrensninger som gjelder generelle forbehold.

Etter lagmannsrettens syn taler også sammenhengen med reglene om spesielle forhold for en slik tolkning. Det fremgår motsetningsvis av avhendingslova § 3-9 annet ledd at det er full adgang til å ta spesifiserte forhold. Slike forbehold «kjennetegnes ved at de gjelder bestemte forhold ved eiendommen som kjøperen har blitt gjort særskilt oppmerksom på», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 17. På side 56-57 jf. side 89 utdypes dette slik:

«I den forbindelse vil departementet fremheve at den foreslåtte lovendringen i § 3-9 først og fremst tar sikte på å begrense bruken av alminnelige forbehold. Selgeren skal altså i utgangspunktet fremdeles kunne ta spesifiserte forbehold, se punkt 3.5 om de to typene forbehold og hvilke hensyn som gjør seg gjeldende. Lovforslaget vil heller ikke stå i veien for at partene mer generelt definerer kontraktsgjenstanden gjennom avtalen. Med andre ord er det normalt ikke problematisk at kjøperen aksepterer bestemte forhold ved eiendommen som ellers ville ha blitt ansett som mangler, for eksempel et dårlig tak eller feil ved det elektriske anlegget, se Bergsåker, Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven, 5. utgave 2013 side 84. Også mer allmenne opplysninger om eiendommen må fortsatt kunne få betydning for mangelsvurderingen, forutsatt at opplysningene kommuniseres tydelig og er forankret i virkeligheten: Det er ikke uvanlig at boliger selges som ‘oppussingsobjekter’, og da må kjøperen klart nok finne seg i at boligen er utidsmessig og har flere mer eller mindre overfladiske feil. Forskjellen på å selge eiendommen «som den er» og som et ‘oppussingsobjekt’ ligger særlig i at det sistnevnte fungerer som en silingsmekanisme overfor potensielle kjøpere. De som møter på visning, er gjerne innstilt på et omfattende oppussingsarbeid og tilpasser gjennomgående budene sine til de sannsynlige oppussingsutgiftene.»

Etter lagmannsretten syn ville det ikke gi god sammenheng i regelverket om man skulle være avskåret fra å gi opplysninger om tilstandsgrad og alder, når det først er tillatt å ta spesifiserte forhold for de forholdene som gir grunnlag for den tilstandsgrad som er satt. Det kan derfor ikke være tvilsomt at også slike opplysninger må kunne trekkes inn ved vurderingen av hva kjøperen med rimelighet kan forvente, jf. avhendingslova § 3-2.

De ankende parter har videre gjort gjeldende at opplysningene om tilstandsgrad uansett ikke oppfyller tydelighetskravet i § 3-10 første ledd annet punktum.

De forskjellige tilstandsgradene er beskrevet slik i takstforskriften § 2-23. Bestemmelsen lyder:

**«§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad**

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle 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.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. 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.

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.»

I tilstandsrapporten gis det en mer kortfattet beskrivelse:

«TG 1» beskrives slik:

«TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.  
\* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.  
\* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.»

«TG 2» beskrives slik:

«TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:  
\* Feil utført.  
\* Skadet, eller symptomer på skade.  
\* Svært slitt.  
\* Nedsatt funksjon.  
\* Utgått på dato.  
\* Kort gjenværende brukstid.  
\* Det er behov for tiltak i nær fremtid.  
\* Det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen.»

«TG 3» beskrives slik:

«TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:

- \* Har total funksjonssvikt
- \* Fyller ikke lenger formålet
- \* Er en fare for liv og helse

Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.»

Etter lagmannsrettens syn må det anses klart at opplysninger om tilstandsgrader oppfyller tydelighetskravet. Det kreves ikke særlige fagkyndighet for å forstå de eksemplene som gis under forklaringen av de ulike tilstandsgrad. Lagmannsretten er videre enig med tingretten i at det ikke ville gi god sammenheng i regelverket om opplysninger som en takstmann er forpliktet til å gi etter takstforskriften § 2-22, ikke skulle anses for å oppfylle lovens krav.

### 3. Den konkrete vurderingen

#### *3.1 Oversikt*

Lagmannsretten går nå over til den konkrete vurderingen av de forhold som er påberopt som mangler. For lagmannsretten har kjøperne gjort gjeldende at det foreligger mangler ved takvinduet, badet, dreneringen og et rom i underetasjen – og rekkverkshøyden. I det følgende vil lagmannsretten gå nærmere inn på dette.

Det fremgår av avhendingslova § 3-2 første ledd at eiendommen har mangel dersom den «ikkje er i samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigeidomens type, alder og synlege tilstand. Den som kjøper en brukt bolig, kan etter omstendighetene måtte finne seg i «nokså betydelige feil og svakheter», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 85:

«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.»

Eiendommen ble oppført i 1988. Dette innebærer at den var brukt i om lag 34 år da overdragelsen fant sted. Etter lagmannsrettens syn utgjør dette et sentralt utgangspunkt for vurderingen av de påberopte manglene. I tillegg vil det også måtte legges vekt på hvilken tilstandsgrad som er satt i tilstandsrapporten og hvilke opplysninger som ellers fremgår der – med mindre det hefter feil ved rapporten som ikke er ubetydelige, jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd. Dette vil bli drøftet i forbindelse med hver enkelt av de påropte manglene.

#### *3.2 Takvinduet*

Det fremgår av KAPH entreprenør AS' skaderapport 26. juli 2024 at det «lekker mellom beslag og pakning» i takvinduet. Kjøperne gjør gjeldende at dette utgjør en mangel.

Det fremgår av avhendingslova § 2-4 annet ledd at risikoen går over på kjøperen «når kjøperen har overteke bruken av eigedom». Overtakelse skjedde 1. juli 2022. Det første spørsmålet blir derfor om lekkasjen forelå på dette tidspunktet.

Anna Louise Irtelius forklarte under ankeforhandlingen at lekkasjen ble oppdaget da det begynte å dryppe på gulvet under et kraftig regnvær. I skaderapporten side 1 er «skadedato» oppgitt å være 22. juli 2022, men lagmannsretten legger til grunn at dette reelt sett er den dagen lekkasjen ble rapportert. Det fremgår for øvrig av rapporten side 5 at skadedatoen ikke er korrekt, og at skaden «antakeligvis» oppsto «under forrige eier, da ny eier overtok 1 juli 2022». Lagmannsretten legger til grunn at denne antakelsen bygger på opplysninger fra de ankende parter. Det fremgår iallfall ikke av rapporten at opplysningene bygger på at det er foretatt nærmere undersøkelser av takvinduet eller av gulvet under det. Skaderapporten kan derfor ikke i seg selv underbygge at lekkasjen forelå på tidspunktet for risikoens overgang.

Annette Alestrøm forklarte at moren bodde i Bregneveien 21 B i 35 år, og at hun i løpet av denne perioden aldri har nevnt at det var en lekkasje fra takvinduet. Alestrøm hadde heller aldri selv sett noen slik lekkasje. Hun forklarte at hun var relativt ofte på besøk mot slutten av den perioden moren bodde der.

Etter lagmannsrettens syn er det ikke sannsynliggjort at lekkasjen forelå på tidspunktet for risikoens overgang. Lagmannsretten viser i den forbindelse til at det ikke er noe som tyder på at gulvet under takvinduet er skadet. Dette tyder på at lekkasjen neppe kan ha vært der i lang tid. Det fremgår videre av skaderapporten at huset var «under total renovering» på det tidspunktet befaringen ble gjennomført, og det fremgår av bildet på side 4 i skaderapporten at arbeidene også omfattet takvinduet og området rundt det. Ser man dette i sammenheng med fraværet av vannskader på gulvet, er lagmannsretten enig med tingretten i at det er like sannsynlig at lekkasjen oppsto i forbindelse med renoveringen som at den forelå allerede ved overtakelsen. Kravet til sannsynlighetsovervekt er dermed ikke oppfylt.

På denne bakgrunn har lagmannsretten kommet til at lekkasjen fra takvinduet ikke utgjør noen mangel.

### *3.3 Badet*

Under renoveringen er det avdekket fukt i veggen mellom badet og kjøkkenet. Kjøperne gjør gjeldende at dette utgjør en mangel.

I tilstandsrapporten er det aktuelle badet omtalt i punkt 7.2. Veggene har fått tilstandsgrad 1, og det fremgår av punkt 7.2.1 at overflatene «fremstår i god stand», og at det ikke

«påvist fuktskader». Membranen, tettesjiktet og sluket har fått tilstandsgrad 2, og beskrives slik i punkt 7.2.3:

«Membranen er fra ca. 1988

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Oppdragsgiver opplyser at membranen er fra byggeår, 1988.

Plastsluk i gulv, ingen synlig slukmansjett.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble ikke boret hull fra tilstøtende vegg for dusj, da dette er kjøkken og bad med badekar. Det ble målt fukt med hammer elektrode i bunnsvill fra hall og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier med ett vanninnhold på 9,5 vekt%

TG2 vurderes da membranen har passert sin forventede levetid.

**Merknader:** Forventet levetid for membran er 20 år»

De ankende parter har anført at tilstandsrapporten og de undersøkelser den bygger på, ikke oppfyller kravene i takstforskriften § 2-2. Det er vist til at det ikke var riktig at badet var uten fuktskader, og at det burde vært tatt hull i veggen mellom badet og kjøkkenet. De har videre anført at det er tale om avvik som ikke er ubetydelige, jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd. Kjøperne skal derfor ikke anses for å kjenne til det som fremgår av tilstandsrapporten punkt 7.2.

Lagmannsretten er enig med tingretten i at det ikke utgjør noe brudd på takstforskriften § 2-2 første ledd bokstav e at takstmannen ikke oppdaget fuktskadene. Fukten var ikke synlig under befaringen, og den ble heller ikke avdekket da takstmannen målte fukt i bunnsvillen mellom badet og hallen. Fuktskadene ble først avdekket i forbindelse med renoveringen, da veggen inn mot kjøkkenet ble revet. At skadene i veggen ikke var synlige, underbygges for øvrig av KAPH entreprenør AS' skaderapport 16. august 2022 side 10, hvor det fremgår at skadene ikke var «synlige for selger eller takstmann ved salg».

Spørsmålet om manglende hulltaking utgjør et brudd på takstforskriften, må løses med utgangspunkt i takstforskriften § 2-2 fjerde ledd. Bestemmelsen lyder slik:

«For å undersøke om våtrommet har en fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg. [...] Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin. [...] Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygningssakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.»

Takstmann Espen Eilertsen opplyste at det praktisk sett ikke var mulig å bore hull i veggen mellom kjøkkenet og badet. Kjøkkenbenken og komfyren var i veien, og det var dessuten rør i veggen som kunne bli skadet. Han målte som nevnt i stedet fuktnivået i bunnsvillen mellom hallen og badet, og fuktverdiene der var normale.

Lagmannsretten er enig med tingretten i at det ikke er noen grunn til å tvile på at denne forklaringen er riktig. Eilertsen hadde med seg det nødvendige utstyret for hulltaking og fuktmåling. Etter lagmannsrettens syn er det sannsynlig at Eilertsen ville tatt hull i den aktuelle veggen dersom det hadde vært praktisk mulig. Lagmannsretten har derfor kommet til at det ikke utgjorde noe brudd på takstforskriften § 2-2 at det ikke ble tatt hull i veggen, og det fremgår dessuten klart av tilstandsrapporten hva årsaken til den manglende hulltakingen var.

Under enhver omstendighet er det tilstrekkelig etter takstforskriften 2-2 fjerde ledd at hull skal tas «i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg». Det fremgår av tilstandsrapporten – og er ikke bestridt – at Eilertsen boret hull i «bunnsvill fra hall», og at «det ikke [ble] avdekket unormale fuktverdier». Han har derfor målt fukt i bunnsvillen i en av de andre veggene i badet. I en situasjon hvor det ikke er praktisk mulig å måle andre steder, må dette være tilstrekkelig.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at de ankende parter var kjent med innholdet av tilstandsrapporten punkt 7.2, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum.

Spørsmålet om fukten i veggen utgjør en mangel etter avhendingslova § 3-2 første ledd, beror på om eiendommen er i dårligere stand enn «hva kjøperen med rimelighet kunne forvente», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 85.

Lagmannsretten tar utgangspunkt i at de ankende parter skal regnes for å kjenne til de opplysninger som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum.

Det fremgår av tilstandsrapporten at membranen er fra ca. 1988, og at den forventede levetiden til membranen – som er 20 år – var passert. At levetiden var passert med 14 år, tilsier i seg selv at de ankende parter måtte være forberedt på at det kunne være fuktskader på badet. Dette underbygges av at membranen, tettesjiktet og sluket har fått tilstandsgrad 2. «TG 2» innebærer at bygningsdelen kan ha «vesentlige avvik», f.eks. at den er «utgått på dato» eller har «nedsatt funksjon».

Det er ikke sannsynliggjort at bruken av plast, som ble avdekket da kjøkkenveggen ble revet, var i strid med datidens byggeskikk.

Etter en samlet vurderingen har lagmannsretten kommet til at badet ikke var i dårligere stand enn det de ankende parter med rimelighet kunne regne med. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingslova § 3-2 første ledd.

#### *3.4 Drenering og rom i underetasjen*

Det er påvist fuktskjolder i vaskerommet. Fuktskjoldene har sammenheng med at dreneringen ikke er tilstrekkelig. De ankende parter gjør gjeldende at dette utgjør en mangel.

I tilstandsrapporten er det aktuelle rommet i underetasjen omtalt i punkt 9.1. Rommet har fått tilstandsgrad 1, og det fremgår av beskrivelsen i punkt 9.1.1 at det «ikke [er] påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader eller skadedyr». I punkt 9.1.3 om fuktmåling heter det:

«Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

[...]

Det ble ikke boret hull i yttervegg under terreng, da platene antas å være limt til grunnmuren.  
Det ble foretatt fuktsøk på tilfeldig valgte plasser i rom under terreng og det ble ikke avdekket unormale fuktverdier.»

Dreneringen er omtalt i punkt 1, og har fått tilstandsgrad 2. Det fremgår der at det «ikke [er] påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett». Bakgrunnen for at det likevel ble gitt tilstandsgrad 2, beskrives slik:

«Vurderingen av drenering er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid.

**Merknader:** Forventet levetid for drenering er 30 år»

TG2 vurderes da dreneringen har passert sin forventede levetid.

De ankende parter har anført at tilstandsrapporten og de undersøkelser den bygger på ikke oppfyller kravene i takstforskriften §§ 2-15 og 2-16 fjerde ledd. Det er vist til at det ikke var riktig at det ikke var fuktskjolder på veggene, og at det dessuten burde vært boret hull i ytterveggen. De har videre anført at det er tale om avvik som ikke er ubetydelige, jf. takstforskriften § 1-5 annet ledd. Kjøperne skal derfor ikke anses for å kjenne til det som fremgår av tilstandsrapporten punkt 1 og 9.

Lagmannsretten er enig med tingretten i at det ikke utgjør noe brudd på takstforskriften § 2-16 fjerde ledd at takstmannen ikke oppdaget at dreneringen var utilstrekkelig. Det er ikke sannsynliggjort at det forelå forhold ved grunnen eller ved ytterveggen som i seg selv ga indikasjoner på dreneringssvikten, og som burde vært undersøkt ytterligere.

Når det gjelder undersøkelsen og beskrivelsen av rommet i underetasjen, er lagmannsretten også enig med tingretten i at manglende hulltaking ikke utgjør noe brudd på takstforskriften § 2-15 fjerde ledd. Bestemmelsens lyder slik:

«Den bygningssakkyndige skal se etter spor etter sopp, råteskade og skadedyr. For å undersøke om rommet har fuktskade som definert i den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for fuktsikker bygning, skal den bygningssakkyndige bore et hull på minimum 73 mm. Den bygningssakkyndige skal måle fukt og undersøke om det er symptomer på fuktskade. Hullet skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i nedre del av utlektet vegg mot grunnmur, for eksempel ned mot bunnsvillen, eller i tilfarergulv. Hullet skal plomberes forsvarlig. Den bygningssakkyndige skal opplyse om måleresultatene og om observasjonene, og vurdere disse. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong. [...]»

Takstmann Eilertsen opplyste at det praktisk sett ikke var mulig å bore hull i ytterveggen, siden det var limt gipsplater direkte på betongen. Lagmannsretten er enig med tingretten i at det ikke er noen grunn til å tvile på at denne forklaringen er riktig, og at dette innebar at hulltaking ikke var «praktisk mulig». På denne bakgrunn har lagmannsretten kommet til at det ikke utgjorde noe brudd på takstforskriften § 2-15 fjerde ledd at det ikke ble boret hull i veggen.



Når det gjelder den ytre undersøkelsen av veggene, er lagmannsretten enig med de ankende parter i at de undersøkelser som ble gjort på den første befaringdagen, var utilstrekkelige. Det fremgår av takstforskriften § 2-15 annet ledd bokstav c at den bygningssakyndige skal «se etter fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr» på «veggenes og himlingens overflater». Dette må selvsagt gjøres selv om klær eller andre løse gjenstander skjuler hele eller deler av veggen. At ytterveggen ikke ble undersøkt under henvisning til at veggen delvis var skjult bak klær på en knaggrekke, utgjorde et brudd på takstforskriften som ikke var ubetydelig.

Etter lagmannsrettens syn ble imidlertid dette bruddet reparert gjennom den tekstmelding som ble sendt til samtlige budgivere 23. mars 2022, og som lød slik:

«Takstmann ble hentet inn på nytt i går for å foreta ekstra fuktmåling i veggene mot terreng (vaskerom) i boligen.

Oppdaterte opplysninger: 'Det er avdekket avflasset murpuss i bod på yttervegg mot nabo. På denne veggen er et også forhøyde fuktverdier. Dreneringen bør utbedre, eventuelt kan en løsning være å montere elektroniske dioder på innsiden av veggen.'»

Det fremgår av tekstmeldingen at takstmannen foretok de nødvendige undersøkelser under sin nye befaring, og at det ble avdekket «avflasset murpuss» og «forhøyede fuktverdier». Det fremgår videre av tekstmeldingen at årsaken til fukten antas å være dreneringssvikt, og at dreneringen bør utbedres. Etter lagmannsrettens syn er dette en tilstrekkelig beskrivelse av årsak og konsekvens, jf. takstforskriften § 2-22 annet ledd.

Lagmannsretten har på denne bakgrunn kommet til at det ikke utgjorde noe brudd på takstforskriften § 2-2 at det ikke ble tatt hull i veggen, og det fremgår dessuten klart av tilstandsrapporten hva årsaken til den manglende hulltakingen var.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at kjøperne var kjent med de opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten punkt 1 og 9.1, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum.

Spørsmålet om dreneringssvikten og fuktskjoldene på veggen utgjør en mangel etter avhendingslova § 3-2 første ledd, beror på om eiendommen er i dårligere stand enn «hva kjøperen med rimelighet kunne forvente», jf. Prop. 44 L (2018-2019) side 85.

De ankende parter skal regnes for å kjenne til de opplysninger som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum.

Det fremgår uttrykkelig av tilstandsrapporten at den forventede levetiden til dreneringen – som er 30 år – var passert. At levetiden var passert med om lag fem år, sammenholdt med

at det også fremgår av tilstandsrapporten at drenering «er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid», tilsier at de ankende parter ikke kunne forvente at dreneringen var som den skulle. Dette underbygges av at dreneringen har fått tilstandsgrad 2. «TG 2» innebærer som nevnt at bygningsdelen kan ha «vesentlige avvik», for eksempel at den er «utgått på dato» eller har «nedsatt funksjon».

Når det gjelder boden, fremgår det uttrykkelig av tekstmeldingen 23. mars 2022 at det under den nye befaringen «er avdekket avflasset murpuss» i bod på yttervegg mot nabo», at det er «forhøyde fuktverdier» og at dreneringen bør utbedres.

Etter en samlet vurdering har lagmannsretten kommet til at dreneringen og boden ikke var i dårligere stand enn det de ankende parter med rimelighet kunne regne med. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhendingslova § 3-2 første ledd.

### *3.5 Rekkverkshøyden*

Det er på det rene at rekkverkshøyden på terrassen er for lav. De ankende parter gjør gjeldende at dette utgjør en mangel.

I tilstandsrapporten er rekkverket beskrevet slik i punkt 6.1:

«Høyden på rekkverk ble målt til 92 cm og det bemerkes at denne høyden tilfredsstillende kravet fra byggeår, men ikke dagens krav til 100 cm.

[...]

TG2 vurderes da høyden på rekkverk ved terrasse med utgang fra soverom ikke tilfredsstillende dagens krav til høyde.»

Lagmannsretten finner det klart at rekkverkshøyden ikke utgjør en mangel etter avhendingslova § 3-2. Det fremgår klart av tilstandsrapporten hva rekkverkshøyden er, og at høyden ikke oppfyller dagens krav. Det er ikke gjort gjeldende at det foreligger feil ved denne delen av tilstandsrapporten. De ankende parter skal derfor regnes for å kjenne til de opplysninger som fremgår av den, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd annet punktum. De kunne da ikke med rimelighet forvente at rekkverkshøyden var i tråd med dagens krav.

### *3.6 Oppsummering*

Lagmannsretten har etter dette kommet til at de påberopte feilene ved eiendommen, ikke utgjør mangler etter avhendingslova § 3-2. Når det gjelder lekkasjen fra takvinduet, er det som nevnt i punkt 3.2 ikke sannsynliggjort at denne forelå ved risikoens overgang, jf. avhendingslova § 2-4 annet ledd. Når det gjelder fukten i badeveggen og i kjellerboden, dreneringssvikten og rekkverkshøyden, har lagmannsretten som nevnt i punktene 3.3 til 3.5 kommet til at eiendommen ikke var i dårligere stand enn det de ankende parter med rimelighet kunne forvente.

Etter dette forkastes anken.

#### 4. Sakskostnader

Ankemotpartene har vunnet ankesaken, og har krav på å få sine sakskostnader for lagmannsretten dekket i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Det foreligger ikke tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta de ankende parter for sakskostnadsansvaret i medhold av tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Sakskostnadskravet er oppgitt til 165 625 kroner i advokatsalær inkludert merverdiavgift. Lagmannsretten anser at kostnadene har vært nødvendige, og at det ut fra sakens betydning har vært rimelig å pådra dem, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Lagmannsretten skal legge sitt resultat til grunn ved avgjørelsen av kravet på sakskostnader for tingretten, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd. Det er på denne bakgrunn ikke grunn til å gjøre endringer i tingrettens sakskostnadsavgjørelse. Dette følger også av at anken forkastes, jf. slutningen punkt 1.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist som følge av høy arbeidsbelastning og sykdom. Prosessfullmektigene er orientert om forsinkelsen.

Dommen er enstemmig.

## DOMSSLUTNING

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten dømmes Louise Irtelius og Jan Henrik Høilund in solidum til å betale 165 625 – etthundreogsekstifemtusensekshundreogtjuefem – kroner til Erik Hartvig-Larsen, Marianne Wellén, Annette Alestrøm, Max Hartvig-Larsen, HDI Global Specialty SE, SCOR Europe SE og Newline Europe Versicherung AG innen to uker fra dommen er forkynt.

Marius Stub

Guro Hansson Bull

Per Racin Fosmark

Dokument i samsvar med undertegnet original.  
Madeleine Eliassen