



## Asker og Bærum tingrett - Dom - TAHER-2020-35536

Instans	Asker og Bærum tingrett – Dom
Dato	2020-11-24
Publisert	TAHER-2020-35536
Stikkord	Fast eiendoms rettsforhold. Avhending av eiendom. Kontraktsrett. Heving. Avhendingslova § 4-13, jf. § 4-4.
Sammendrag	Saken gjelder hevingsoppgjør etter kjøp av fast eiendom. Partene er enige om at kjøpet skal heves, men uenige om starttidspunktet for forsinkelsesrenter, verdistigningen på eiendommen, tapte leieutgifter, økte felleskostnader, bankrenter og fradrag for bonytte. (Sammendrag hentet fra innledningen.)
Saksgang	Asker og Bærum tingrett TAHER-2020-35536 (20-035536TVI-AHER/1).
Parter	Dimiter Ivanov (advokat Ketil Krohn Venås) mot Protector Forsikring ASA og Mersudin Visnjic (for disse: advokat Jørgen Knutsen Burdal).
Forfatter	Tingrettsdommer Kathrine Berggrav Løken.

---

**Innholdsfortegnelse**

<b>Asker og Bærum tingrett - Dom - TAHER-2020-35536.....</b>	<b>1</b>
<b>Innholdsfortegnelse .....</b>	<b>2</b>
<b>Framstilling av saken .....</b>	<b>3</b>
<b>Saksøkerens påstandsgrunnlag.....</b>	<b>5</b>
<b>Saksøktes påstandsgrunnlag .....</b>	<b>6</b>
<b>Rettsens vurdering.....</b>	<b>7</b>
<b>1 Forsinkelsesrenter.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Verdistigning på eiendommen .....</b>	<b>8</b>
<b>3 Tapte leieinntekter .....</b>	<b>9</b>
<b>4 Økte felleskostnader .....</b>	<b>9</b>
<b>5 Tapt bankrente og bonytte.....</b>	<b>9</b>
<b>Konklusjon .....</b>	<b>10</b>
<b>Sakskostnader .....</b>	<b>10</b>

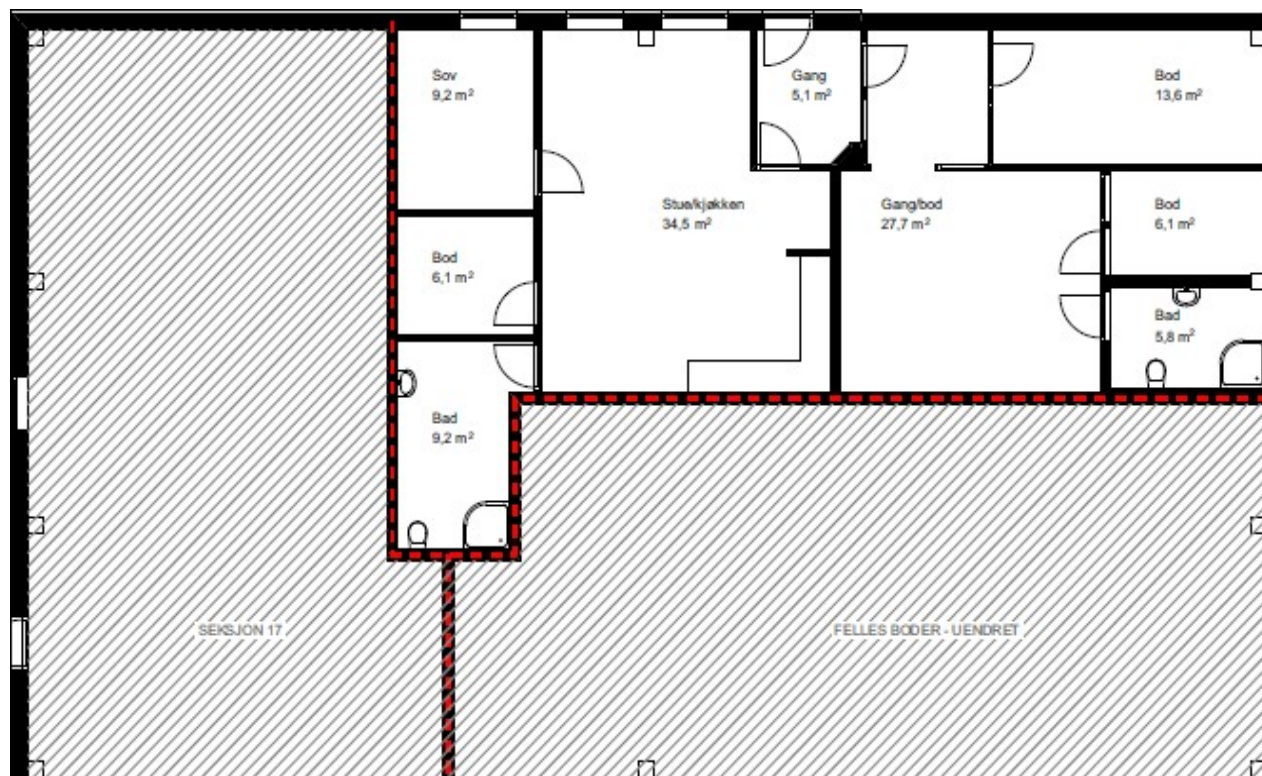
Saken gjelder hevingsoppgjør etter kjøp av fast eiendom. Partene er enige om at kjøpet skal heves, men uenige om starttidspunktet for forsinkelsesrenter, verdistigningen på eiendommen, tapte leieutgifter, økte felleskostnader, bankrenter og fradrag for bonytte.

## Framstilling av saken

Ved kjøpekontrakt av 3. april 2017 kjøpte Dimiter Ivanov en leilighet i Røykenveien 381 i Heggedal, gnr. 236 bnr. 6 snr. 18, i daværende Røyken kommune (nå Asker kommune), for kr 2 925 000. Selger var Mersudin Visnjic. Overtakelse fant sted 12. april 2017, og Ivanov flyttet raskt inn.

Leiligheten var en nybygget seksjon i et sameie fra 2006. Selgerens daværende selskap, Visol AS, hadde omgjort et næringslokale til to boligseksjoner, henholdsvis seksjon 17 og seksjon 18 i boligsameiet. Ivanov kjøpte seksjon 18. Leiligheten lå i byggets underetasje og besto i henhold til salgsoppgaven av «entré, gang 1, innredet rom, innredet rom 2, bad 1, bod, gang 2, kjøkken, stue, innredet rom 3, bad 2, soverom». Totalt areal (P-rom) var ca. 117 kvm. Tilstandsrapporten presiserer at leiligheten har liten lysflate, og at flere av rommene ikke er godkjent som rom for varig opphold. Boligen ble solgt «som den er».

Til illustrasjon av arealet, inntar retten en plantegning som ble utarbeidet på et senere tidspunkt.



Figur 1: Plantegning av 17.09.18. Tegningen viser de enkelte rommene i seksjon 18.

Rommene til høyre på plantegningen, totalt ca. 53 kvm, har egen inngang, eget kjøkken og eget bad. Ivanov ønsket å leie ut dette arealet for å finansiere kjøpet. Han la 28. april 2017 ut annonse på Finn.no om kontorlokale til leie for kr 13 000 pr måned. 27. mai 2017 inngikk han kontrakt med en hudpleiekonsulent om leie av lokalene for kr 10 000 pr måned. På spørsmål fra leietakeren om hun kunne bo i lokalet, skrev Ivanov i en e-post at han ventet på godkjenning for å få installert et vindu på soverommet, og at han derfor leiet ut som kontorlokale.

Kort tid etter at han varslet sameiets styre om utleieforholdet, fikk Ivanov brev fra styret om at han ikke kunne leie ut lokalene fordi det var uavklarte forhold knyttet til en bod. Det viste seg at kjøperen av seksjon 17 i sameiet, Berge Ø. Guderud, hevdet å ha rett til en bod inne i seksjon 18. Styret bemerket også at lokalene «avviker kraftig i forhold til tegningene som styret godkjente i 2015».

Ivanov v/Help Forsikring AS, reklamerte overfor selgeren og Protector Forsikring ASA («Protector») 3. juni 2017. Han gjorde gjeldende at det er gitt uriktige opplysninger om utleiemuligheter og manglende informasjon om naboens krav på bod i seksjonen. Reklamasjonen gjaldt i tillegg uriktige opplysninger om to parkeringsplasser og et dryppende rør på loftet.

I brev til Ivanov av 8. september 2017 ba daværende Røyken kommune om en redegjørelse for at fellesarealer skulle være innlemmet i seksjon 18, slik at seksjon 17 ikke hadde bod/lagringsplass i henhold til krav i teknisk forskrift.

Ivanovs daværende advokat videresendte kommunens brev til Protector ved e-post 19. september 2017. Ivanov gjør gjeldende at det ved denne e-posten ble erklært heving av kjøpet, og at den danner utgangspunkt for beregning av forsinkelsesrenter av restitusjonskravet. Retten inntar e-posten i sin helhet:

«Vedlagt følger brev fra Røyken kommune, samt seksjoneringsbegjæringen fra 2006. Som du ser så er leiligheten fortsatt seksjonert som en næringsseksjon, men sameiet har vedtatt endring av formål til bolig i 2015 (endringen er inntatt i vedtektenes pkt. 2.4.4). Selger og hans arkitekt er nå i gang med å resekjonere til boligformål. Begjæring er sendt til Røyken kommune.

Av brevet fra kommunen så fremgår det at 2 stk. boder og hobbyrom er «fellesareal» i henhold til gitt rammetillatelse. Det antas at det er på denne bakgrunn seksjon 17 har hevdet at han har rett til å ha bod i seksjon 18. Etter vår oppfatning har ikke seksjon 17 noen slik rett all den tid arealet innenfor seksjon 18 eies eksklusivt av kjøper, jf. gjeldene seksjoneringsbegjæring – se plantegning, leilighetens ytre rammer stemmer overens med faktisk situasjon, og en evt. endring til «fellesareal» inne i seksjonen krever kjøpers samtykke. Noe han selvfølgelig ikke vil gi.

Røyken kommune har likevel satt resekjoneringen på hold grunnet disse forhold, noe jeg mener de ikke har anledning til å gjøre, og det vil jeg følge opp nå. Samtidig vil selger og hans arkitekt (fått opplys av megler) svare på brevet fra kommunen, og etter hva jeg forsto så vil de foreslå å løse bodsituasjonen ved å etablere ny bod for seksjon 17 et annet sted, samt sende inn «as built» tegninger av seksjon 18 for å få ferdigattest på korrekt grunnlag.

Jeg vil holde deg oppdatert på utviklingen i forhold til ovennevnte. Om dette mot formodning ikke skulle løse seg vil det bli krevd heving av kjøpet.

Vedrørende utleiemulighet så ble dette muntlig opplyst på visning og i forbindelse med kontraktsignering.

Hvis du har spørsmål til ovennevnte så bare ta kontakt.

Med vennlig hilsen  
Jørgen Sunde»

Etter dette har det vært omfattende korrespondanse og kommunikasjon både mellom advokatene, med kommunen, sameiet og eieren av seksjon 17, i tre og et halvt år.

Kommunen påla Ivanov å rette forholdene i brev av henholdsvis 3. september 2018 og 18. mars 2020. Det ble senere varslet tvangsmulkt. Også eieren av seksjon 17 har henvendt seg til Ivanov gjentatte ganger med krav om at Ivanov rydder opp i forholdene og gir ham tilgang til bod og fellesarealer. Han har ved flere anledninger via telefon, e-post og fysisk oppmøte bedt om nøkler til Ivanovs leilighet for å benytte boden som han mener å ha krav på. Ivanov har opplevd situasjonen vanskelig og ubehagelig.

Ved e-post 3. juni 2019 skrev Ivanovs advokat blant annet følgende til Protector:

«Som opplyst herfra så ønsker min klient primært å beholde leiligheten, men hvis vi ikke kommer i mål med en løsning med Guderud nå, så kreves det heving av kjøpet, jf. min e-post av 19.09.2017. Etter vår oppfatning er vi da i en situasjon hvor alle muligheter for å bringe forholdet i orden nå er uttømt. Hører fra deg straks du har fått gjort dine avklaringer opp mot megler og ift. salgsdok til Guderud.»

Ivanov tok ut stevning for Asker og Bærum tingrett 3. mars 2020 med krav om at Protector og Visnjic in solidum dømmes til å betale tilbake kjøpesummen med tillegg av forsinkelsesrenter, erstatning og sakskostnader. Visnjic og Protector innga tilsvaret med påstand om frifinnelse mot å betale et prisavslag etter rettens skjønn og tilkjennelse av sakskostnader.

I sluttinnlegget 29. oktober 2020 har Protector og Visnjic akseptert at det er grunnlag for heving og endret påstanden.

Ved kjennelse av 11. november 2020 besluttet retten at Ivanov ikke hadde anledning til å fremlegge en verddivurdering da det ble klart at det aktuelle vitnet som hadde forfattet erklæringen, ikke ville eller kunne møte under hovedforhandlingen. I samme kjennelse tillot retten at han fremla to nye verddivurderinger og varslet to nye vitner, selv om dette skjedde etter avsluttet saksforberedelse, jf. tvisteloven § 9-16 første ledd bokstavene a-c.

Hovedforhandling ble holdt 16. november 2020. Dimiter Ivanov møtte med sin prosessfullmektig, advokat Ketil Krohn Venås, og forklarte seg. For de saksøkte møtte Mersudin Visnjic og ga forklaring. Prosessfullmektig var advokat Jørgen Burdal, med Nils Henrik Varmann Jørgensen som rettslig medhjelper. Det ble ført tre vitner pr telefon og slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

## Saksøkerens påstandsgrunnlag

Grunnlaget for hevingskravet er at eiendommen var solgt i strid med godkjent søknad fra kommunen. Det foreligger rettsmangel etter avhendingslova § 4-17 ved at eieren av seksjon 17 hadde eiendomsrett til en bod i seksjon 18. I tillegg hører en del av badet til seksjon 17. Videre er leiligheten regulert til næring. Leiligheten er pr i dag ulovlig. Selgeren hadde kunnskap om forholdene, men solgte likevel seksjonene til intetanende kjøpere. Selgeren skal identifiseres med sine medhjelpere. Det er ikke gitt informasjon i salgsprospektet. Det er ikke gitt noen opplysninger om at leiligheten avviker fra godkjent søknad. I tillegg er leiligheten markedsført og presentert på en måte som gir inntrykk av at den kan leies ut. Det er både tilbakeholdte og mangelfulle opplysninger, jf. avhendingslova §§ 3-7 og 3-8. Det foreligger skyld på selgerens side, og kjøperen har krav på erstatning for både direkte og indirekte tap, jf. § 7-1.

Ivanov har krav på erstatning for den prisstigningen som har vært på eiendommen frem til i dag. Det er fremlagt fire verddivurderinger som alle ligger i området kr 4 250 000 – kr 4 910 000. Protector har ikke fremlagt noen verddivurderinger, kun to skjermdumper hvor eiendommen ikke er vurdert konkret, og som dermed er uten bevisverdi. Det er eiendommens reelle verdi i dag som er avgjørende. Retten må legge til grunn at den ligger i det området verddivurderingene viser.

Ivanov har lidt tap ved at han ikke har fått leid ut deler av leiligheten. Selgeren er klart å bebreide og dermed ansvarlig for indirekte tap. Tapets størrelse er dokumentert ved leiekontrakten som viser at han ville ha fått i alle fall kr 10 000 pr måned. For en periode på 48 måneder blir tapet kr 480 000.

Det kreves også erstatning med et skjønnsmessig beløp kr 50 000 som følge av at felleskostnadene økte med langt mer enn forespeilet. I prospektet er det varslet en økning på 2-3 %. I realiteten ble kostnadene økt med mer enn 25 % det første året, fra kr 6 501 i kvartalet til kr 8 127 i kvartalet. Økningen var ikke påregnelig for kjøperen.

Det kreves også erstatning for tapt bankrente av kjøpesummen fra den ble betalt til forsinkelsesrenter blir beregnet. En rente på 2 % av kjøpesummen i fire måneder gir et erstatningskrav på kr 19 500. Anførselen om bankrente ble fremsatt i god tid før avsluttet saksforberedelse. At posten er uteglemt i sluttinnlegget, kan ikke medføre at den blir avskåret. Motparten har uansett tilstrekkelig grunnlag for å ivareta sine interesser, og det bes om at påstandsgrunnlaget tillates fremsatt etter tvisteloven § 9-16 første ledd.

Det er ikke grunnlag for å gjøre noe fradrag for bonytte. Det vises til de betydelige psykiske belastningene Ivanov har hatt i tre år. Han har bodd i en leilighet som ikke har vært godkjent av kommunen. Han har hatt pågang fra kommunen med trusler om bøter. Naboen har plaget livet av ham ved sine stadige og pågående henvendelser. Ivanov har fått høyt blodtrykk og søvnproblemer. Han har ikke hatt mulighet for å flytte og har vært i en fastlåst situasjon. Det vises til en rekke avgjørelser i rettspraksis som viser at bonytte ikke er beregnet hvor det har vært betydelige ulemper for kjøperen.

Forsinkelsesrenter kreves fra en måned etter hevingserklæringen, jf. avhendingslova § 7-3 jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Hevingserklæring ble sendt 19. september 2017 og ble fulgt opp 3. juni 2019. Kjøperen har lojalt avventet en løsning i saken. Selgerens rett til å rette forholdet kan ikke stå i veien for kjøperens krav på forsinkelsesrente. Hensynet bak regelen tilsier at selgeren skulle ha akseptert å ta tilbake eiendommen hvis han ville unngå forsinkelsesrenter.

Det er ikke grunnlag for å gjøre fradrag for forsinkelsesrenter i erstatningsberegningen, jf. blant annet LH-2019-49292 og LB-2008-410.

Det kreves fulle sakskostnader uansett utfall. Det vesentlige av omkostningene har knyttet seg til grunnlag for heving og ble pådratt før de saksøktes endring av påstand. Det kreves også erstatning for sakskostnader pådratt før utarbeidelsen av stevning under henvisning til at arbeidet «er kommet til nytte i saken», jf. HR-2016-1507-U.

Saksøkerens påstand:

1. Mersudin Visnjic og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å tilbakebetale til Dimiter Ivanov kjøpesummen på NOK 2.925.000,-, med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra 19. oktober 2017 til betaling skjer, mot overføring av hjemmel til Gnr. 236 Bnr. 6 Snr. 18 i Asker kommune.
2. Mersudin Visnjic og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale erstatning til Dimiter Ivanov med et beløp beregnet etter rettens skjønn, med tillegg av lovens forsinkelsesrente til betaling skjer.
3. Mersudin Visnjic og Protector Forsikring ASA dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger.

## Saksøktes påstandsgrunnlag

Kravet om bankrente var ikke nevnt i sluttinnlegget og begjæres avskåret som for sent fremsatt. Subsidiært er det ikke grunnlag for slik rente i tillegg til erstatning for verdistigning. Atter subsidiært er en rentesats på 2 % for høyt.

Det erkjennes at det er grunnlag for forsinkelsesrente av kjøpesummen, men det forutsetter at det er fremsatt et hevingskrav. Et varsel eller forbehold om heving utløser ikke forsinkelsesrenter. E-posten av 19. september 2017 er ikke tilstrekkelig spesifikk til å oppfylle kravene til en hevingserklæring. Det vises også til e-post 3. juni 2019 hvor det står at kjøperen primært ønsker å beholde leiligheten, og at heving vil bli krevd hvis de ikke kommer i mål med en løsning med naboen. Heving ble først erklært ved stevningen, og fristens utgangspunkt er således 3. april 2020.

De saksøkte er enige i at det skal gis erstatning for prisstigning, men kravet er altfor høyt. Begge verddivurderingene som er innhentet, legger til grunn at eiendommen kan selges med en egen hybel/utleiedel. Det er en annen eiendom enn den som ble solgt i 2017, hvor det ble oppgitt ett soverom. Kontordelen utgjør nesten halvparten av P-rom. Det gir et riktigere utgangspunkt å se på mer objektive holdepunkter i form av generell prisstigning i området. Generelle statistikker viser at en ordinær bolig i det aktuelle området ville hatt en prisstigning på ca. 10 %, ikke nærmere 50 % som saksøkeren legger til grunn. En prisstigning på 10 % tilsier et erstatningskrav på kr 292 500.

Prisstigning og forsinkelsesrenter må ses i sammenheng. Forsinkelsesrenter må komme til fradrag for å få riktig oppgjør, ellers vil det gi en uberettiget berikelse, jf. LF-2012-58098 og LB-2008-53496. Det samme prinsippet gjelder ved bankrente.

Tapt utleie var et påregnelig økonomisk tap som ikke kan kreves erstattet. Saksøkeren inngikk leieavtale med en frittstående hudpleier. Han hadde ikke grunn til å tro at han kunne leie ut til næringsvirksomhet. Eiendommen var markedsført og solgt som bolig. Det har ikke vært ulovlig verken å bo i eller leie ut boligen. Det er ikke gitt noen uriktige eller misvisende opplysninger på dette punktet, og det foreligger ikke skyld på selgers side. Det er dermed ikke grunnlag for erstatning for indirekte tap.

Økningen i felleskostnader utgjør ikke noe økonomisk tap som kan kreves erstattet. Felleskostnader varierer i takt med planlagt og løpende vedlikehold. Det har ikke vært satt noe tak eller gitt noen løfter om nivå på felleskostnader. Subsidiært er kravet for høyt.

Berikelsesbetraktninger tilsier at det skal gjøres fradrag i erstatningen for den nytten saksøkeren har hatt av å bo i leiligheten. Bonytten bekreftes blant annet i e-post av 3. juni 2019, hvor det opplyses at han ønsket å bli boende, to år etter at reklamasjonssaken startet. Avgjørelsene som saksøkeren har vist til, gjelder fysiske mangler, skadedyr e.l. som har gjort det uholdbart å bo i boligen for kjøperen. Tilsvarende gjelder ikke her. Med utgangspunkt i det som er krevd som tapte leieinntekter, mener de saksøkte at bonytten skjønnsmessig kan

fastsettes til kr 420 000. Restitusjonsoppgjøret skal reflektere kjøperens reelle tap. Motparten legger opp til en betaling på ca. kr 5,9 mill. for en eiendom som ble solgt for kr 2,9 mill. i 2017. Det fremstår som han får langt mer enn han ville ha hatt uten manglene.

Sakskostnadskravet er for høyt. Det kan ikke ha vært nødvendig med så mye som 145 timer. Det er ikke grunnlag for å inkludere de kr 66 000 som er tatt med fra saksøkerens tidligere advokat.

Saksøktes påstand:

1. Eiendommen gnr. 236 bnr. 6 snr. 18 i Asker kommune overføres heftelsesfri til Protector Forsikring ASA mot at Protector Forsikring ASA tilbakebetaler kjøpesummen på NOK 2.925.000.
2. Protector Forsikring ASA og Mersudin Visnjic frifinnes mot å betale erstatning etter rettens skjønn.
3. Protector Forsikring ASA tilkjennes sakens omkostninger med tillegg av lovens rente fra dommens oppfyllelsesfrist inntil betaling skjer.

## Retten vurdering

Partene er enige om at kjøpet skal heves. Virkningen av heving er at eiendommen skal tilbakeføres fra kjøperen til selgeren, og at kjøpesummen skal tilbakeføres til kjøperen, jf. avhendingslova § 4-13 jf. § 4-4 andre ledd. Utover dette er selve hevingsoppgjøret ikke regulert i loven.

Det er lagt til grunn i rettspraksis og teori at det skal foretas et oppgjør basert på berikelsesbetraktninger, slik at hver av partene tilbakefører den fortjenesten de har hatt, i form av renter av kjøpesummen for selgers del, og avkastning og nytte for kjøpers del. Retten viser til blant annet Hagstrøm: Obligasjonsrett 2. utgave (2011) («Hagstrøm») side 450 følgende, og Benestad Andersen: Avhendingsloven med kommentarer (2008) («Benestad Andersen») side 235 følgende. Retten viser også til RG 2000 side 771, hvor Oslo tingrett på sidene 785-786 gjennomgår rettspraksis og konkluderer med at kjøpsloven § 65 kan benyttes analogisk. Bestemmelsen går ut på at kjøperen i hevingsoppgjøret skal godskrive selgeren avkastning som han har hatt av tingen og gi rimelig vederlag for vesentlig nytte han ellers har hatt av den, samtidig som selgeren plikter å betale rente fra den dag han mottok betalingen. Retten slutter seg til de utgangspunktene som fremgår i nevnte dom, som også er lagt til grunn i senere rettspraksis.

I tillegg til selve restitusjonsoppgjøret, har kjøperen krav på erstatning for påregnelig økonomisk tap som følge av kontraktsbruddet, jf. avhendingsloven § 4-14, jf. § 4-5. Når mislighold av kontraktsforpliktelser er grunnlaget for erstatningskravet, er full tapsdekning begrenset til den positive kontraktsinteressen, se Hagstrøm side 540 flg. Det vil si at Ivanov ved et erstatningsoppgjør skal stilles økonomisk som om avtalen ble gjennomført.

Partene er enige om at kjøpesummen på kr 2 925 000 skal tilbakeføres. De er også enige om at selgeren skal erstatte kjøperens omkostninger med kr 112 874 med tillegg av kr 36 000 for påkostninger.<sup>1</sup> Utover dette er det uenighet om grunnlaget for og/eller størrelse på kravene. Retten behandler de omtvistede kravene enkeltvis nedenfor.

### 1 Forsinkelsesrenter

Partene er enige om at det er grunnlag for forsinkelsesrenter av kjøpesummen, jf. avhendingslova § 7-3 jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Uenigheten gjelder hvilket utgangspunkt som skal legges til grunn for renteberegningen.

Det følger av forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd andre punktum at «(r)enten løper fra forfallsdag når denne er fastsatt i forveien, og ellers fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav med oppfordring om å betale». En hevingserklæring innebærer et krav om å få kjøpesummen tilbake og vil normalt utgjøre et påkrav etter bestemmelsen.

I e-posten til Protector 19. september 2017 tar Ivanovs advokat forbehold om å kreve heving av kjøpet hvis situasjonen med naboen og kommunen «mot formodning» ikke skulle bli løst. Meldingen kan etter rettens syn ikke forstås som en hevingserklæring. Advokaten varsler at heving vil bli krevd. Det er ikke før heving kreves at kjøpesummen skal betales. Protector hadde ingen oppfordring til å betale tilbake kjøpesummen på grunnlag

av e-posten. Advokaten gir tvert imot uttrykk for at det primært skulle jobbes for å få rettet manglene. Ivanov ga også senere, blant annet i e-post 3. juni 2019, uttrykk for at han ønsket å bli boende i leiligheten, og at selgeren skulle ordne forholdet til kommunen og naboen i seksjon 17. Det er først ved stevningen at det uttales at Ivanov «vil nå heve avtalen».

Forsinkelsesrenter er vesentlig høyere enn bankrenter nettopp fordi de inneholder et pønalt element som skal virke preventivt mot at skyldneren oversitter betalingsfristen. Betalingsfristen utløses ved påkrav. E-posten av 19. september 2017 oppfyller ikke lovens krav til påkrav og utløser ikke forsinkelsesrenter. Retten viser også til Borgarting lagmannsretts dom i LB-2003-10513 hvor selv en hevingserklæring (i kontrakt om annet enn fast eiendom) ikke utgjorde et påkrav fordi den manglet en betalingsoppfordring.

Forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven kan først kreves fra 3. april 2020, som er en måned etter dato for stevningen.

## 2 Verdistigning på eiendommen

Partene er enige om at Ivanov skal ha erstatning for prisstigningen på eiendommen, men uenige om hvilken verdistigning eiendommen har hatt siden kjøpet. Både sakkyndige vitner og innhentede verdivurderinger konkluderer med at leiligheten i dag har en verdi i området kr 4 250 000 – 4 910 000. Protector og Visnjic har ikke lagt frem noen verdivurdering, men vist til en generell statistikk for det aktuelle området som skulle tilsi at verdien har steget med ca. 11 %. Det tilsvarer en verdi i dag omkring kr 3 250 000. Megleren som foresto salget i 2017, antydet i sin vitneforklaring at leiligheten inklusive utleiemulighet kan ha en verdi rundt kr 4 500 000 i dag. Hvis det ses bort fra utleiemuligheten, anslo han en verdi på +/- kr 4 000 000.

Begge de sakkyndige vitnene har bekreftet at de ved sine respektive verdivurderinger har lagt vekt på muligheten for å leie ut deler av leiligheten for ca. kr 10 000 pr måned, selv om lokalene foreløpig ikke er godkjent. De har ikke dermed vurdert «en annen leilighet» enn den Ivanov kjøpte, slik de saksøkte gjør gjeldende. Leiligheten fremstår på samme måte i dag som i 2017. Lokalene er etter det opplyste fortsatt registrert som næringseiendom, og det er fortsatt ikke satt inn vindu som er nødvendig for å få godkjenning for varig opphold i rommene som er aktuelle å leie ut. Det var også i 2017 en egen inngang, bad og kjøkken til de lokalene som Ivanov forsøkte å leie ut. Både megleren og takstmannen har vurdert at denne delen av boligen med relativt enkle grep vil kunne bli leid ut. Retten har ingen holdepunkter for at de ville ha vurdert det annerledes i 2017. Det er ikke nye avklaringer som er årsaken til at vitnene bygger verdivurderingene på at deler av lokalene kan leies ut. Kommunen har fortsatt ikke godkjent lokalene. Leiligheten er ikke tilført noen forbedringer. Etter rettens syn er det leilighetens reelle verdi i dag som er avgjørende for hvilken verdiøkning som har funnet sted.

Verdivurderingene kan indikere at Ivanov fikk leiligheten til en rimelig pris i 2017, slik både megleren og takstmannen antydet. Kjøpesummen var i tråd med prisantydningen. Fordelen ved en god handel skal uansett komme kjøperen til gode, og retten legger kjøpesummen til grunn ved beregningen av verdiøkningen.

Retten må fastsette dagens verdi på leiligheten etter et skjønn basert på den dokumentasjonen som er ført. Retten legger større vekt på verdivurderingene fra megler og takstmann som har vært på befaring, enn på den generelle statistikken som de saksøkte har innhentet. I den statistikken er det ikke lagt inn opplysninger om den konkrete boligen. På dette grunnlaget er retten kommet til at verdien fastsettes til kr 4 250 000. Verdiøkningen gir Ivanov et erstatningskrav på kr 1 325 000.

Retten mener at kravet skal justeres for inflasjonselementet i forsinkelsesrenter og bankrenter som selgeren i utgangspunktet skal betale. Praksis fra lagmannsrettene er sprikende når det gjelder samordning av forsinkelsesrentene med erstatningskravet. I henholdsvis LF-2012-58098 og LB-2008-53496 er det lagt til grunn at forsinkelsesrenter av kjøpesummen langt på vei eller helt ut dekker kjøperens direkte økonomiske tap. I LH-2019-49292 uttaler Hålogaland lagmannsrett derimot at erstatningskravet og forsinkelsesrentene er to ulike krav som ikke skal samordnes. I henholdsvis LB-2008-410 og LB-2014-169626 tar også Borgarting lagmannsrett utgangspunkt i at krav på tilbakebetaling av kjøpesummen og erstatning for tap er to ulike og separate krav, men kommer til at det skal gjøres et fradrag for inflasjonselementet i prisstigningen. Lagmannsretten viser til at forsinkelsesrenter inneholder et pønalt element i tillegg til inflasjonselementet. Retten slutter seg til det Borgarting lagmannsrett har sagt i de to sistnevnte avgjørelsene.



I mangel av andre konkrete holdepunkter er retten kommet til at det gjøres fradrag med 1,7 % av verdistigningen og fastsetter tapt verdistigning skjønnsmessig til kr 1 302 475.

### 3 Tapte leieinntekter

Partene er enige om at tapte leieinntekter er et indirekte tap som forutsetter skyld hos selgeren eller noen han identifiseres med, jf. avhendingslova § 4-14 jf. § 7-1.

Grunnen til at Ivanov ikke fikk leid ut deler av leiligheten slik han planla, var at det kom frem at leiligheten ikke var i tråd med godkjenning fra kommunen. Det er dette som har ført til at de saksøkte aksepterte hevingskravet. Forholdet er Visnjics ansvar. Hans selskap, Visol AS, hadde seksjonert de to leilighetene og hatt kontakt med kommunen om regulering og tillatelser. Det var også Visnjic som hadde solgt seksjon 17 til Berge Guderud. Visnjic har erkjent at han før salget av seksjon 18 til Ivanov var klar over at Guderud mente å ha krav på en bod inne i seksjon 18. Han forklarte at han hadde inngått en muntlig avtale med Guderud om en alternativ bodplassering og trodde at alt var i orden. Retten mener at Visnjic har handlet uaktsomt ved ikke å forsikre seg om at lokalene var i tråd med både kommunens godkjenning og seksjon 17s rettigheter før han solgte leiligheten til Ivanov, og uten å gi Ivanov opplysninger om at det var uavklarte forhold. Ivanov har rett til å få erstattet også indirekte tap som han er påført ved selgerens skyld.

Leiligheten var ikke markedsført og solgt som en bolig med hybel. Den fremsto likevel som godt egnet for utleie, ved at en atskilt del hadde egen inngang, eget kjøkken og eget bad. Retten anser det etter bevisførselen mest sannsynlig at Ivanov hadde planlagt å finansiere kjøpet delvis ved leieinntekter, og at han diskuterte mulighetene for utleie av disse rommene med megleren under visningen, slik han har forklart. Han var tydelig på at megleren anslo at han ville kunne få kr 8 000 pr måned ved å leie ut de aktuelle rommene. Megleren bestrider å ha gitt noe løfte om at rommene kunne leies ut. Han mente at Ivanov under visningen hadde vært inne på å leie ut til lager. Megleren skal da ha respondert med at han ikke måtte leie ut til næringsvirksomhet siden leiligheten var omregulert til bolig, og sameiet ønsket antakelig ikke mye biltrafikk til eiendommen. Heller ikke fra megleren fikk Ivanov noen beskjed om at rommene ikke skulle være mulig å leie ut. Megleren har tvert imot forklart at han sa at Ivanov måtte søke godkjenning. Ivanov planla å få montert et vindu slik at rommene skulle bli godkjent for beboelse. Med de opplysningene han hadde, kan retten ikke se at Ivanov ikke skulle kunne regne med å få leieinntekter i tråd med den leieavtalen han faktisk inngikk. Retten finner bevist at han har lidt et tap i størrelsesordenen kr 480 000. Tapet er en påregnelig følge av selgerens uaktsomhet. Kravet tas til følge.

### 4 Økte felleskostnader

I salgsprospektet ble det opplyst at felleskostnadene var på kr 2 104 pr måned, og at det var forventet en økning på 2-3 % fra sameiemøtet 4. april 2017. At felleskostnadene økte vesentlig mer enn forutsatt, gir ikke grunnlag for et krav mot selgeren. Selgeren har ikke gitt kjøperen noen garanti for at kostnadene ikke skulle bli høyere. Han hadde heller ikke kontroll på fastsettelsen. Felleskostnadene bestemmes av sameiet ut fra løpende og planlagte vedlikeholdsbehov. Økning i kostnader er en påregnelig risiko som går over fra selgeren til kjøperen ved overtakelsen av eiendommen. Opplysningene i prospektet fører ikke til et annet resultat. Det er ikke dokumentert verken ansvarsgrunnlag eller økonomisk tap. Kravet tas ikke til følge.

### 5 Tapt bankrente og bonytte

Berikelsesbetraktninger tilsier at kjøperen som utgangspunkt kan kreve rente av kjøpesummen fra den ble betalt frem til tidspunktet hvor det blir beregnet forsinkelsesrente, på samme måte som selgeren kan kreve vederlag for den nytten kjøperen har hatt ved å disponere eiendommen. Retten viser til det som er sagt innledningsvis ovenfor. Kravet om bankrente har vært fremsatt tidligere i saken. De saksøkte har hatt rikelig anledning til å forberede seg på kravet, og det er klart ikke grunnlag for å avskjære kravet selv om det ikke var nevnt i sluttinnlegget, jf. tvisteloven § 9-16 første ledd bokstav b.

Det er ikke ført noe bevis for hvilken bankrente som skal legges til grunn, eller for hvilken faktisk avkastning selgeren har hatt av kjøpesummen. Retten er enig med saksøkte i at en bankrente på 2 % kan være noe høy, slik markedet har vært de siste årene. I mangel av andre holdepunkter legger retten til grunn en rentesats på 1,7 %

som antas å gi et riktigere utgangspunkt. Det tilsier en rente på i underkant av kr 50 000 for ett år og ca. kr 150 000 for tre år frem til april 2020.

Rentekravet må veies mot Ivanovs fordel av å bo i leiligheten i tre og et halvt år. Bonytten kan ikke uten videre settes lik den renten selgeren skal betale, jf. Rt-2002-173 og Benestad Andersen side 236. Retten skal foreta en konkret og skjønnsmessig vurdering, hvor det også tas hensyn til de ulempene manglene har medført for Ivanov. Det er netto bonytte som skal komme til fradrag i erstatningen. Retten viser til blant annet Rt-2002-173, LB-2014-186616, LB-2008-410 og LG-2017-45089.

Ivanov har hatt nytte av å bo i leiligheten i ca. tre og et halvt år. Den delen av boligen som hevingskravet er knyttet til, gjelder de rommene han hadde tenkt å leie ut. De tapte leieinntektene får han dekket, jf. punkt 3 ovenfor. Fordelen ved at han selv har fått bo i leiligheten, skal som utgangspunkt komme til fradrag i erstatningen. De saksøkte har anslått at bonytten basert på tapte leieinntekter skjønnsmessig kan fastsettes til kr 420 000. Retten er enig i det utgangspunktet. Fordelen må imidlertid reduseres vesentlig som følge av de ulempene og påkjenningene Ivanov bevislig er blitt påført som følge av manglene.

Etter bevisførselen er retten ikke i tvil om at det har vært belastende for Ivanov å bo i leiligheten. Han har helt siden overtakelsen vært utsatt for pågang fra både kommunen, styret i sameiet og naboen, Guderud, uten at han har kunnet foreta seg noe. Pågangen er dokumentert ved korrespondanse. Guderud har gjentatte ganger krevd nøkler til leiligheten hans, hvilket Ivanov forståelig nok ikke har ønsket å gi. Visnjic har lovet å rydde opp, men prosessen har trukket ut. I mellomtiden har Ivanov blitt boende i tre og et halvt år, uten å kunne leie ut og med en uvisshet om hvorvidt han i det hele tatt har hatt rett til å bruke hele eller deler av leiligheten. Han har riktignok overfor selgeren gitt uttrykk for at han har ønsket å bli boende, men det har vært under forutsetning av at manglene ble utbedret. Situasjonen har vært preget av usikkerhet. Han forklarte at han opplevde seg terrorisert ved stadige telefoner, sms-er og banking på ruten. Han har vært engstelig for at noen skal komme inn i leiligheten hans. Han skal ha fått søvnproblemer og høyt blodtrykk. Han ga i april 2020 uttrykk for at han ikke orket å bli boende i leiligheten lenger, men Protector aksepterte fortsatt ikke at det var grunnlag for heving. Heving ble ikke akseptert før i sluttinnlegget i denne saken.

Retten er ikke enig med de saksøkte i at den psykiske belastningen manglene har medført for Ivanov, ikke skal ha betydning ved vurderingen av bonytte, selv om det ikke kan påvises et økonomisk tap. Retten viser særlig til Rt-2002-173 med videre henvisning til kjøpslovens forarbeider. I Ot.prp.nr.80 (1986–1987) er det presisert følgende:

«Departementet er ellers enig med Forbrukerrådet i at man må legge til grunn en netto- nyttevurdering. Det må gjøres fradrag i vederlaget for nødvendig arbeid eller utgifter som kjøperen har hatt, og det må tas hensyn til at kjøperen har hatt en mangelfull ting. I den forbindelse kan det ikke bare tas hensyn til rent økonomiske faktorer, men også til andre ulemper som manglene har påført kjøperen.»

Retten vurderer at ulempene Ivanov har vært påført på grunn av manglene, tilsier at det ikke gjøres noe fradrag for bonytte utover det som tilsvarer rentekravet på ca. kr 150 000 som fremgår ovenfor.

## Konklusjon

Retten er kommet til at Ivanov i tillegg til kjøpesummen og omforente kostnader på kr 148 874,<sup>1</sup> skal tilkjennes erstatning for tapt verdistigning med kr 1 302 475 og tapte leieinntekter med kr 480 000. For øvrig tas kravet ikke til følge. Samlet skal Ivanov ha erstattet et beløp på ~~kr 1 895 349~~ 1 931 349,<sup>1</sup> i tillegg til tilbakeføring av kjøpesummen. Det skal beregnes forsinkelsesrente av kravene med unntak for verdistigningskravet, fra 3. april 2020 til betaling skjer. Verdistigningen er fastsatt pr i dag og gir derfor ikke grunnlag for forsinkelsesrente.

## Sakskostnader

Dimiter Ivanov har fått medhold i det vesentlige av sine krav. Retten anser at han har vunnet saken og har krav på dekning av sine sakskostnader etter tvisteloven § 20-2 første ledd jf. andre ledd. Retten finner ikke grunn til å gjøre unntak fra hovedregelen etter bestemmelsens tredje ledd. Retten tilføyer at det uansett ville være grunnlag for å tilkjenne Ivanov full dekning av sakskostnadene etter tvisteloven § 20-3 fordi tungtveiende grunner gjør det rimelig. Det vises særlig til at hovedspørsmålet i saken har vært om det har vært grunnlag for heving. I tillegg har Ivanov fått medhold i det største enkeltkravet knyttet til verdistigning.

Full erstatning for sakskostnader skal dekke alle partens nødvendige kostnader, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Advokat Venås har fremlagt en sakskostnadsoppgave på kr 482 528 inklusive merverdiavgift med tillegg av rettens gebyr. Totalt arbeid frem til stevning er ført med 51,75 timer frem til stevning og 79,5 timer frem til hovedforhandlingen. De saksøkte har innvendt at kravet er for høyt, og at det er brukt for mange timer. Videre bestrides adgangen til å kreve erstattet så mange timer forut for stevningen.

Etter tvisteloven § 20-5 er det kun partens nødvendige kostnader ved saken som kan kreves erstattet. Juridisk bistand før saken innledes, faller som hovedregel utenfor rammen av hva som kan kreves dekket av sakskostnader. Det samme gjelder kostnader med forvaltningsmessig behandling av et krav. Slike utgifter kan eventuelt kreves dekket etter alminnelige erstatningsregler, men ikke som sakskostnader i rettssaken. Retten viser til Schei m.fl. Kommentartutgave til tvisteloven § 20-5 under punkt 3.2. Unntak kan gjøres når arbeid forut for stevning er «kommet til nytte i rettssaken». Retten skal i tilfelle begrunne på hvilken måte kostnader pådratt før saksanlegget er kommet til nytte i saken, jf. HR-2016-1507-U.

Retten er enig i at det totale sakskostnadskravet er høyt. Retten finner ikke grunnlag for at arbeidet utført av Ivanovs tidligere advokat har vært nødvendig og kommet til nytte for rettssaken. Selv om saken vært noe uoversiktlig både faktisk og rettslig, har det etter rettens syn ikke vært nødvendig å pådra så mange timers arbeid med rettssaken. Kostnadene kan ikke kreves erstattet i sin helhet. Etter en skjønnsmessig vurdering tilkjenner retten erstatning for 15 timer arbeid til en timepris kr 2 400 og 75 timer til kr 2 900, totalt kr 253 500 med tillegg av merverdiavgift kr 63 375, totalt salær kr 316 875. I tillegg kommer utgifter til sakkyndige vitner med kr 12 965 og rettens gebyr kr 5 860, totalt kr 335 700.

#### DOMSSLUTNING

1. *Eiendommen gnr. 236 bnr. 6 snr. 18 i Asker kommune overføres heftelsesfri til Protector Forsikring ASA mot at Protector Forsikring ASA tilbakebetaler til Dimiter Ivanov kjøpesummen på kr 2 925 000 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 3. april 2020 til betaling skjer.*
2. *Protector Forsikring ASA og Mersudin Visnjic dømmes in solidum til innen 2 – to – uker å betale erstatning til Dimiter Ivanov med ~~1 895 349~~ 1 931 349<sup>1</sup> – énmillionnihundreogtrettientusentrehundreogførtini – kroner, med tillegg av lovens forsinkelsesrente av kr ~~592 874~~ 628 874<sup>1</sup> fra 3. april 2020 til betaling skjer, og av kr 1 302 475 fra oppfyllelsesfristen til betaling skjer.*
3. *Protector Forsikring ASA og Mersudin Visnjic dømmes in solidum til innen 2 – to – uker å erstatte Dimiter Ivanovs sakskostnader med 335 700 – trehundreogtrettifemtusensyhundre – kroner, inklusive merverdiavgift.*

<sup>1</sup> Dommen er rettet etter begjæring fra saksøkeren i henhold til tvisteloven § 19-8 første ledd på grunn av en uteglemt omforent erstatningspost. De saksøkte har i prosesskriv bekreftet at det ikke er innvendinger.