



Eidsivating lagmannsrett - LE-2015-45367

Instans	Eidsivating lagmannsrett - Dom
Dato	2015-10-19
Publisert	LE-2015-45367
Stikkord	Fast eiendom. Heving av kjøp av hytte. Avhendingsloven § 3-7, § 3-9 2. punktum, § 4-13 og § 4-14.
Sammendrag	I forbindelse med salg av en fjellhytte, opplyste selger at hun hadde observert noe muselort under vasken på kjøkkenet. Etter overtakelse ble det avdekket omfattende skader i hyttas konstruksjon og isolasjon, som skyltes stor museaktivitet. Utbedringskostnadene ville beløpe seg til over 600 000 kroner, ca. 90 % av kjøpesummen. Selv om selger hadde gitt riksikoopplysninger om mus, måtte hytta anses for å være i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 2. punktum. Kjøper fikk medhold i sin rett til å heve kjøpet, samt sitt krav på erstatning.
Saksgang	Valdres tingrett TVALD-2014-120181 - Eidsivating lagmannsrett LE-2015-45367 (15-045367ASD-ELAG/).
Parter	Protector Forsikring ASA (advokat Jørgen Knutsen Burdal), Mette Elisabeth Dietrichson (advokat Jørgen Knutsen Burdal) mot Eli Yksnøy (advokat Roar Arvid Lehn), Jan Inge Aas Eidem (advokat Roar Arvid Lehn).
Forfatter	Lagdommer Bodil Thorp Myhre, lagdommer Nina Sollie, tilkalt dommer, tingrettsdommer Mari Bø Haugstad.

Innholdsfortegnelse

Eidsivating lagmannsrett - LE-2015-45367	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Protector Forsikring og Mette Elisabeth Dietrichson har i det vesentlige anført:.....	4
Jan Inge Eidem og Eli Yksnøy har i det vesentlige anført:	4
Lagmannsretten bemerker:	5
Avhendingsloven § 3-7	6
Avhendingsloven § 3-9 annet punktum	7
Heving.....	8
Erstatning.....	8
Renter	9
Sakskostnader	9

Saken gjelder krav om heving, subsidiært prisavslag, og erstatning, på grunn av mangel ved kjøp av en fritidseiendom.

Om sakens bakgrunn gjengis følgende fra tingrettens dom:

Saksøkerne Jan Inge Aas Eidem og Eli Yksenøy, heretter benevnt kjøper, inngikk ved kjøpekontrakt undertegnet henholdsvis 5. og 9. september 2012 avtale om kjøp av fritidseiendommen gnr. 137 bnr. 20 i Etnedal kommune fra Mette Elisabeth Dietrichson, heretter benevnt selger. Eiendommen besto av hytte med tilbygd uthus/bod med et samlet bruttoareal på 79 m². Bygget var oppført i 1955, med unntak av et soverom som ble bygget til i 2005.

Eiendommen var markedsført gjennom Din Eiendomsmegler ved eiendomsmegler Jan Hauger. Etter meglers vurdering var prisantydning satt til kr 775.000. Det var ikke innhentet takst eller boligsalgsrapport. Det fremgår av salgsoppgaven at eiendommen selges «som den er», og at mangel bare kan gjøres gjeldende der dette følger av avhendingsloven § 3-9.

Selger hadde tegnet eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA og hadde i den forbindelse utarbeidet egenerklæring for eiendommen. Av opplysninger av interesse for tvisten mellom partene fremgår i egenerklæringens punkt 7 og 8.1 og 8.2. På spørsmål i punkt 7 om selger kjenner til om det har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus maur eller lignende har selger opplyst: «noe muselort under vasken.» På spørsmål om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag har selger i punkt 8.1 opplyst: «nytt tak i 2007». I oppfølgingsspørsmålet i punkt 8.2 om arbeid omfattet av punkt 8.1 er utført av ufaglært, har selger opplyst: «ufaglært etter rådgivning av tømrer.»

Kjøper og selger hadde ingen kontakt før overtakelse. Det var megler som foresto visningen. Det var tre interessenter på visning, men bare kjøper inga bud. Budet inneholdt ingen forbehold fra kjøper. Kjøpers bud pålydende kr 717.500 ble akseptert av selger. Kjøpekontrakten ble sendt mellom partene pr. post for undertegning. Overtakelse fant sted 9. september 2012. Kjøper og selger var til stede. Det fremgår av overtagelsesprotokollen at partene ikke hadde anmerkninger.

Etter overtakelse brukte kjøper hytta to ganger før jul 2012, deretter en gang på nyåret, i påsken og tidlig i mai 2013. Hytta ble benyttet neste gang 24. juli 2013. Kjøper oppdaget da vond lukt i stua. Panelbord på yttervegg mot sør ble fjernet, og det ble avdekket omfattende museinfestasjon. Kjøper kontaktet selger pr. telefon 25. juli 2013. 31. juli 2013 sendte kjøper skriftlig reklamasjon til selger med kopi til eierskifteforsikringsselskapet.

Forsikringsselskapet ba i brev av 7. august 2013 om dokumentasjon av skaden. Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann Gudbrand Sælid 30. august 2013. Han konkluderte med et behov for fullstendig utbedring hvor alle bygningsdeler blir berørt. Kostnaden ved utbedringen er beregnet til kr 662.500. I brev av 7. september 2013 til forsikringsselskapet krevde kjøper heving av kjøpet.

Forsikringsselskapet engasjerte takstmann Karl Erik Solhaug som utarbeidet reklamasjonsrapport 21. september 2013. Han kalkulerte kostnaden ved utbedring av avdekket skade til kr 25.000 eksklusiv merverdiavgift. Det fremgår at endelig skadeomfang ikke er kjent. Ved brev av 9. oktober 2013 avviste forsikringsselskapet kjøpers krav.

Advokat Lehn, på veggen av kjøper, sendte prosessvarsel til forsikringsselskapet 26. mars 2014. Det ble samtidig fremmet subsidiært krav om prisavslag, samt erstatning jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd og § 4-14.

Forsikringsselskapet engasjert deretter Østlandstakst ved takstmann Tor Fredriksen til å vurdere skaden. Han avga rapport datert 12. mai 2014. Hans konkluderer med at utbedring av gulvkonstruksjonen i sin helhet i stue, samt ytterveggkonstruksjoner som er åpnet opp vil koste kr 93.242,50 inkludert merverdiavgift.

Kjøper brakt saken inn for Valdres tingrett ved stevning datert 19. juli 2014.

Valdres tingrett avsa dom i saken 19. desember 2014 med slik slutning:

1. Protector Forsikring ASA og Mette Elisabeth Dietrichson dømmes til in solidum å betale til Jan Inge Aas Eidem og Eli Yksenøy 717 500 - syvhundreogsyttentusenfemhundre - kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 7. oktober 2013 til betaling skjer, mot tilbakeføring av eiendommen gnr 137, bnr. 20 i Etnedal kommune.

2. Protector Forsikring ASA og Mette Elisabeth Dietrichson dømmes til in solidum å betale 36 124 - trettisekstusenett hundreogtjuefire - kroner i erstatning til Jan Inge Aas Eidem og Eli Yksnøy med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 7. oktober 2013 til betaling skjer.
3. Protector Forsikring ASA og Mette Elisabeth Dietrichson dømmes til in solidum å betale sakskostnader med 157 541 - etthundreogfemtisyvtusenfemhundreogførtien - kroner til Jan Inge Aas Eidem og Eli Yksnøy.
4. Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra dommens forkynnelse.

Protector Forsikring og Mette Elisabeth Dietrichson har anket dommen, og kjøper har tatt til motmæle.

Ankeforhandling ble holdt i Hamar tinghus 7. oktober 2015. Partene avga forklaring, det ble ført tre vitner, samt foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Protector Forsikring og Mette Elisabeth Dietrichson har i det vesentlige anført:

Det foreligger ingen mangel ved eiendommen som gir grunnlag for heving, prisavslag eller erstatning. Selger har overholdt sin opplysningsplikt ved å opplyse om at det var «noe muselort under vasken». Kjøper har da overtatt risikoen for omfanget av museproblemet. Dette selv om skaden var betydelig. Det erkjennes at utbedringskostnadene vil beløpe seg til over 600 000 kroner.

Det var ingen tegn til problemer ved overtakelsen av eiendommen, utover at det var muselort under vasken på kjøkkenet. Selger var ikke kjent med at museproblemet var mer omfattende. Det bestrides at selgers tidligere samboer, Øyvind Egil Trovum, fortalte selger at han hadde funnet spor av mus i veggkonstruksjonen, i forbindelse med at hytta ble påbygget i 2005. Dette støttes av at Trovum ikke anså muselorten som et problem, at selger ikke var involvert i bygningsarbeidet, samt at selger ikke foretok tiltak for å sikre hytta mot mus. Sakkyndig vitne Johan Mattson fra Mycoteam, mente også at det ikke var sikre holdepunkter for at selger hadde kjent til problemet, selv om dette var omfattende.

Selgers eventuelle manglende opplysning om funn av museekskremer i konstruksjonen, har uansett ikke virket inn på kjøpet. Det foreligger således ikke en mangel i henhold til avhendingsloven § 3-7.

Hytta var ikke i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. At utbedringskostnadene er høye, medfører ikke automatisk at mangelen er vesentlig. Vurderingen beror på en samlet vurdering, det det må sees hen til hvilke opplysninger som ble gitt, samt hvordan hytta fremstod, herunder at hytta var fra 1955 - med enkel standard, uten at det var foretatt utbedringer av betydning.

Kjøper burde på bakgrunn av opplysningene om muselort, samt oppfordringen om å besiktige eiendommen sammen med en sakkyndig person, ha fått en skadedyrforkjemper til å undersøke hytta. I så fall ville skadeomfanget ha vært avdekket. Når kjøper til tross for dette lar være å undersøke hytta, går risikoen for skadens omfang over på kjøper. Det vises i den sammenheng til Eidsivating lagmannsretts dom LE-2014-60435. At kjøper fra tidligere har erfaring med rotter i huset, skjerper aktsomhetsplikten.

Subsidiært anføres det at mangelen ikke gir grunnlag for heving, jf. avhendingsloven § 4-13. Kjøper har ikke rimelig grunn til å fri seg fra kontrakten. Ved vurderingen må det sees hen til at prisavslag og erstatning vil gi full utbedring av skaden.

Ved utmåling av et eventuelt prisavslag må det gjøres fradrag for den standardheving hytta vil få. Det anslås at det vil være riktig å fastsette et prisavslag til halvparten av utbedringskostnadene.

Det er ikke grunnlag for å tilkjenne kjøper erstatning. Det er enighet om at de krav som er fremsatt av kjøper er direkte tap. Det dreier seg imidlertid om en skjult mangel, som ligger utenfor selgers kontroll.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Mette Elisabeth Dietrichson og Protector Forsikring ASA frifinnes.
2. Jan Inge Eidem og Eli Yksnøy dømmes til å betale sakens kostander for tingretten og lagmannsretten.

Jan Inge Eidem og Eli Yksnøy har i det vesentlige anført:

Selger har ikke gitt klare risikoopplysninger om eiendommen. Opplysningene om noe muselort under vasken, vil folk flest ikke vurdere som alvorlig.

Det anføres at selger var kjent med at museproblemet var mer omfattende enn det hun opplyste om. Selger og Trovum hadde vært samboere over lang tid da Trovum registrerte museekskremer i konstruksjonen, og det fremstår som naturlig at de snakket om de funn Trovum gjorde. Dette er også bekreftet av Trovum. Både selger og Trovum var til stede på hytta da funnene ble gjort. Det er heller ikke holdepunkter for å anta at skaden har oppstått etter oppføringen av tilbygget, idet det ikke er funn av ekskrementer på det nye materialet. Det er etter dette ikke noen rimelig grunn til at selger ikke var kjent med at museproblemet var mer omfattende enn det opplyste, jf. avhendingsloven § 3-7.

Selger kan i utgangspunktet ikke pålegge kjøper å undersøke eiendommen med sakkyndig. Et eventuelt ensidig pålegg kan bare gis der det foreligger urovekkende opplysninger om eiendommen og er begrenset til et konkret område, jf. Benestad Anderssen: Avhendingsloven, side 210. Selgers oppfordring om å undersøke eiendommen i dette tilfelle, var imidlertid en generell standardoppfordring, som ikke var relatert til mus. Det må således sees bort fra denne oppfordringen.

Hytta var under en hver omstendighet i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det vises til at skadeomfanget er betydelig, at kostnadene ved å utbedre skaden beløper seg til over 600 000 kroner, samt at hytta er ubrukelig. Kjøper hadde videre ingen mulighet til å oppdage skaden, med mindre de hadde tatt av det innvendige panelet eller ytterkledningen.

Mangelen gir grunnlag for heving, jf. avhendingsloven § 4-13. Kjøper har rimelig grunn til å gå fra avtalen, under henvisning til skadens omfang og de problemer en utbedring av skaden vil medføre for kjøper.

Dersom kjøper kun gis medhold i sin subsidiære påstand om prisavslag, må prisavslaget tilsvare utbedringskostnadene, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Det er ikke grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving. De sakkyndiges verddivurderinger baserer seg på en utbedring av hytta i tilsvarende stand som den fremstod ved overdragelsen.

Det kreves erstatning for dokumentavgift, tinglysningsgebyr, utgifter til takstmann Sælid, dekninger av reiseutgifter i forbindelse med ulike takstmenns befarings og utgifter forbundet til sikring av eiendommen, jf. avhendingsloven § 4-14. Kravet er på til sammen kroner 36 124. For det tilfelle at retten kun gir kjøper medhold i den subsidiære påstanden om prisavslag, begrenses erstatningskravet til kroner 14 721.

Det er nedlagt slik påstand:

Prinsipalt:

1. Anken forkastes.
2. Protector Forsikring ANS og Mette Elisabeth Dietrichson dømmes til in solidum å betale sakens omkostninger for lagmannsrett.

Subsidiært:

1. Protector Forsikring ASA og Mette Elisabeth Dietrichson dømmes til in solidum å betale prisavslag til Jan Inge Aas Eidem og Eli Yksnøy etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 662.500, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 26. april 2014 til betaling skjer.
2. Protector Forsikring ASA og Mette Elisabeth Dietrichson dømmes til in solidum å betale erstatning til Jan Inge Aas Eidem og Eli Yksnøy etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 14.721, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 26. april 2014 til betaling skjer.
3. Protector Forsikring ANS og Mette Elisabeth Dietrichson dømmes til in solidum å betale sakens omkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Lagmannsretten bemerker:

I forbindelse med salget opplyste selger at hun hadde observert noe muselort i skapet under vasken på kjøkkenet. Utover dette ble det ikke gitt opplysninger om mus eller andre skadedyr.

Det er på det rene at det har vært en omfattende museinfestasjon i hytta, med et betydelig skadeomfang. I skaderapport fra NITO Takst v/Gudbrand Sælid av 30. august 2013 heter det:

Hytten måler ifølge prospektet og stedlige måltagninger 79 kvm bruttoareal og 70 kvm innvendig bruksareal, hvorav samtlige trekonstruksjoner er angrepet av mus. Det er altså påvist museskader i

bjelkelaget samt veggene/alle inner og yttervegger, da spesielt yttervegg i stuen (se bilder). Videre antas det ut fra indikasjoner i innvendig himling at det også er mus i hele takkonstruksjonen.

... .

Videre ble det konstatert at nye materialer i forbindelse med oppføring av tilbygget er blitt lagt oppå og inntil gamle materialer som er sterkt infisert av museekskremerter.

.. .

Det beregnes at alle bygningsdeler = Alle gulvkonstruksjoner, veggkonstruksjoner samt tak- og himlingskonstruksjoner åpnes og skadesaneres. DVS at hele hytten blir berørt /alle konstruksjoner åpnes og infiserte materialer samt rivningsavfall må destrueres. Dette igjen er noe som tilsier tilnærmet en riving av objektet før gjenoppbygging.

Sældid har fastsatt utbedringskostnadene til kroner 662 500 inkl. mva.

Av skaderapport utarbeidet av SWECO Norge AS v/Tom Trogstad av 23. juli 2015, fremgår det at skadeomfanget er av en slik karakter at det ikke lar seg gjøre med en partiell utbedring, og at både gulv, vegger og himling må rives for å kunne utføre en tilfredsstillende reparasjon av skaden. Trogstad har stipulert utbedringskostnadene til kroner 493 870, ekskl. mva. Inklusiv mva. utgjør beløpet kroner 617 337.

Skadeomfanget er også dokumentert for lagmannsretten ved bilder. Bildene viser at det har vært en omfattende museaktivitet i store deler av hyttas konstruksjon, men i størst grad i hyttas sørlige vegg. I tillegg til litervis med museekskremerter, er det funnet mangfoldige musereir og museganger. Store deler av hyttas trekonstruksjon og isolasjon er ødelagt av museekskremerter, ved at denne hadde trukket inn i materialet. Bildene viser videre at mus har ødelagt isolasjonen ved å flytte på denne, og ved å lage ganger og reir i og av isolasjonen.

Skadeomfanget er så omfattende at det må ha vær museaktivitet i hytta over lengre tid. Det vises her til uttalelse fra sakkyndig vitne Mattson fra Mycoteam.

Omfanget av skaden, og nivået på utbedringskostnadene er ikke bestridt av ankende part.

Spørsmålet for lagmannsretten er hvorvidt forholdet utgjør en mangel. Sentralt i denne vurderingen står spørsmålet om selger har gitt slike risikoopplysninger om eiendommen, som medfører at skaden ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven.

Eiendommen er solgt «som den er», jf. kjøpekontraktens punkt 8. Eiendommen har likevel mangel dersom selger har unnlatt å gi opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhendingsloven § 3-9 første punktum, jf. § 3-7 første punktum. Den manglende opplysningen må ha virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum. Eiendommen har videre en mangel dersom hytta er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut ifra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Det følger av avhendingsloven § 3-10 annet ledd at kjøper ikke kan gjøre gjeldende en mangel dersom han uten rimelig grunn har latt være å følge en oppfordring fra selger om å undersøke eiendommen, og han ved undersøkelsen burde ha oppdaget mangelen. Bestemmelsen gjelder likevel ikke hvis selger har gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-10 tredje ledd.

Ved vurderingen av om det foreligger en mangel må det tas utgangspunkt i hvilken informasjon kjøper fikk forut for kjøpet.

Avhendingsloven § 3-7

Selger har bestridt at hun har registrert spor etter mus, utover det hun opplyste om i egenerklæringsskjemaet.

Selgers tidligere samboer, Trovum, forklarte at han hadde sett muselort flere steder i hytta, og at han i forbindelse med utførelse av tilbygget i 2005 observerte en del muselort innenfor panelet. Trovum redegjorde videre for at han og selger hadde snakket om funnet, men at det ikke ble lagt nevneverdig vekt på dette, idet noe muselort fremstod som ganske naturlig på en hytte. Trovum fant det heller ikke nødvendig å foreta sikringstiltak. Utover dette hadde Trovum ikke sett, hørt eller kjent lukt som kunne relateres til mus. Det var heller ikke sett spor av mus i forbindelse med at det ble bygget veranda og plattning, eller da taket ble utbedret.

Fremlagte bilder viser at deler av konstruksjonen i stueveggen, som ble åpnet da hytta ble påbygget i 2005, var infisert av museavføring. At det det ikke finnes spor etter avføring på de nye materialene, som ble lagt på de

gamle, taler klart for at veggen som fører inn til det nye soverommet, var angrepet av mus før oppføringen av tilbygget. Trovum har sannsynligvis sett ikke ubetydelige spor etter mus, både i form av lort og urin. Funn av stålull i sprekken mellom veggen og gulvet inntil det nye soverommet, tilsier også at mus ble ansett som et problem på det aktuelle stedet. Det er uklart når og hvem som plasserte stålullen i sprekken, ettersom denne ble funnet under fotlisten. Lagmannsretten finner det derimot sannsynliggjort at Trovum i 2005 fortalte selger om funn av museekskremer. Foruten Trovums egen forklaring, vises det til den nære relasjonen mellom ham og selger. Selv om mus ikke er uvanlig i hytter, er det et uønsket skadedyr, som det ved funn er naturlig å snakke om.

Det er imidlertid uklart hvor stort omfang skaden hadde på dette tidspunktet, det vil si i hvor stort omfang Trovum observerte spor etter mus, samt hva han sa til selger om dette. På bakgrunn av bevisførselen finner lagmannsretten det derfor ikke sannsynliggjort at selger fikk annen informasjon enn at det var observert museekskremer i konstruksjonen. Sett hen til at informasjonen ble gitt syv år forut for salget, samt at selger ikke senere hadde registrert problemer med mus, utover det det ble opplyst om, finner lagmannsretten, under tvil, at det ikke kan legges til grunn at selger «måtte ha» andre opplysninger om problemet enn det hun informerte om, jf. avhendingsloven § 3-7. Når det er uklart hvor stor skadeomfang selger var kjent med, er det videre tvilsomt om en slik opplysning ville ha virket inn på kjøpet. At selger ikke observerte spor etter mus, utover funn av muselort under vasken, støttes av at selger brukte hytta lite etter et samlivsbrudd i 2008, samt at heller ikke kjøper registrerte dette før en varm sommerdag i underkant av ett år etter overtakelsen. Ifølge sakkyndig vitne Mattson kan det ha vært tilfeldig at skaden ble oppdaget, idet forekomst av lukt vil kunne være avhengig av vær og vind, herunder luftgjennomstrømning, bruken og den enkeltes luktesans.

Lagmannsretten har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9 første punktum.

Avhendingsloven § 3-9 annet punktum

Lagmannsretten finner imidlertid at hytta var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Ved vesentlighetsvurderingen skal det sees hen til mangelens omfang, både kvalitativt og kvantitativt. Når utbedringskostnadene utgjør ca. 90 % av kjøpesummen, og hyttas tilstand er av en slik karakter at mesteparten av denne må rives og bygges opp igjen, fremstår det som klart at hytta var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med.

Lagmannsretten finner ikke at kjøper ut ifra opplysningene om muselort og hyttas alder og stand, burde ha forstått at hytta kunne være påført så omfattende museskader som det dreier seg om i dette tilfellet. Det vises i den sammenheng til at det ikke er uvanlig med noe muselort på en fjellhytte. Opplysningen om muselort, innebar riktignok en fare for at det kunne være større museaktivitet i hytta enn det opplyste. Opplysningen kan derimot ikke anses som en opplysning om en risiko for et slikt skadeomfang som her. Det vises i den sammenheng til størrelsen på skadeomfanget, samt at omfanget fremstod som svært overraskende på både selger, kjøper og megler. Sakkyndig vitne Mattson forklarte for at folk flest ikke reflekterer over at det er sammenheng mellom muselort og skade.

Kjøper stilte flere spørsmål til selger v/megler om omfanget av museaktiviteten. Kjøper tok således fatt i opplysningene så langt det er rimelig å kreve. De opplysningene som ble gitt var ikke annet enn hva som er å forvente ved salg av en eldre hytte på fjellet. Saken står således i en annen stilling enn LE-2014-60435, hvor det dreide seg om mus i et rekkehus og hvor skadeomfanget var vesentlig mindre enn i vårt tilfelle. Etter lagmannsrettens syn er ikke de opplysningene som er gitt i dette tilfellet av en slik karakter at risikoen for et hvert skadeomfang relatert til mus går over på kjøper, når kjøper har gjort det som med rimelighet kan forventes for å avdekke omfanget.

Selger har gjort gjeldende at kjøper burde undersøkt eiendommen med sakkyndig, slik kjøper ble oppfordret til i salgsoppgaven. Oppfordringen var imidlertid av generell karakter og ikke myntet spesifikt på museproblematikk. Dersom en sakkyndig skulle ha besiktiget eiendommen, hadde det vært mest naturlig at dette hadde vært en takstmann. Idet skaden ikke hadde blitt avdekket med mindre man hadde tatt av deler av kledningen, er det ikke sannsynlig at skaden ville ha blitt avdekket ved bistand fra en takstmann. Dette støttes også av at eiendomsmegler Jan Hauger, som besiktiget eiendommen og foretok en verdsettelse av denne, ikke registrerte noe utover det som er normalt ved fjellhytter. Lagmannsretten er ikke enig med ankende part i at kjøper på bakgrunn av opplysningen om muselort, burde ha engasjert en skadedyrbekjemper til å besiktige eiendommen forut for kjøpet. Risikoen måtte i så fall vært mer synlig, og oppfordringen om sakkyndig undersøkelse måtte ha vært relatert til den aktuelle risikoen.

Kjøper anses derfor ikke for å ha brutt undersøkelsesplikten, jf. avhendingsloven § 3-10 annet ledd.

Det foreligger etter dette en mangel ved hytta, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Heving

Dersom det foreligger et vesentlig avtalebrudd, kan kjøperen heve kjøpet, jf. avhendingsloven § 4-13 første ledd. Avtalebruddet er vesentlig dersom kjøperen har rimelig grunn til gå fra kontrakten.

Vesentlighetsvurderingen er en annen enn etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum, men likevel slik at de samme momenter gjør seg gjeldende. Det vil videre være relevant å legge vekt på mangelenes karakter, herunder om mangelen medfører fare for liv eller helse, samt om det foreligger subjektiv skyld hos selger. Det vises her til Benestad Anderssen: Avhendingsloven, side 294.

Etter lagmannsrettens syn er mangelen så omfattende at denne i seg selv medfører at det foreligger et vesentlig avtalebrudd. Som det fremgår ovenfor, vil utbedringskostnaden tilsvare ca. 90 % av kjøpesummen, og det vil være nødvendig med en total renovering av hele hytta, med de ulemper det vil innebære for kjøper. Videre bemerkes at angrepet av mus medfører risiko for helseskade, og gjør hytta ubrukelig. Heving av kjøpet fremstår heller ikke som mer belastende for selger enn det det vil være for kjøper å måtte beholde hytta. At selger ikke kan klandres for å ha gitt mangelfulle opplysninger, kan ikke lede til et annet resultat.

Kjøper gis etter dette medhold i sitt krav om å heve kjøpet.

Erstatning

Kjøper kan kreve erstatning for direkte tap, uavhengig av om det foreligger skyld på selgerens side, jf. avhendingsloven § 4-14 første ledd. Erstatningskravet fra kjøper utgjør påløpte utgifter til dokumentavgift, tinglysningsgebyr, taksmann, samt utgifter til sikring av eiendommen, til sammen kroner 36 124. Partene er enige om at samtlige tapsposter er å anse som direkte tap og selve tapsberegningen er ikke omtvistet. Selger har anført at det ikke er grunnlag for erstatning fordi det dreier seg om en skjult mangel som ligger utenfor selgers kontroll.

Selgerens kontrollansvar for mangler reguleres av avhendingsloven § 4-14 første ledd annet punktum, jf. § 4-5 første ledd annet punktum. Det følger av disse bestemmelsene at dersom eiendommen har en mangel, kan kjøperen kreve erstatning for direkte tap som følge av mangelen for så vidt selgeren ikke godtgjør at mangelen skyldes forhold «utanfor seljarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at seljaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at seljaren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa». Ved artsbestemte kjøp innebærer dette et tilnærmet objektivt ansvar, jf. Rt-2004-675. Ved individuelt bestemte kjøp stiller dette seg annerledes, se Ot.prp.nr 66 (1990-1991), side 109, som viser til Ot.prp.nr 80 (1986-1987), side 92, hvor det heter:

En skjult mangel som forelå allerede på avtaletiden vil ved individuelt bestemte kjøp som regel utgjøre en hindring utenfor selgerens kontroll.

Lagmannsretten viser videre til Harald Benestad Anderssen; Avhendingsloven, 2008, side 311-312, med videre henvisninger. I de tilfellene hvor selger er blitt erstatningsansvarlig også for skjulte mangler ved salg av fast eiendom, dreier det seg om situasjoner hvor årsaken til mangelen ligger innenfor selgerens kontroll, for eksempel mangelfult vedlikehold eller mangelfulle utbedringsarbeider, se for eksempel LB-2009-26827 og LB-2011-46273.

Den mangelen som ble avdekket av kjøper etter salget representerer en skjult mangel, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Spørsmålet for lagmannsretten er om selger skal holdes ansvarlige etter kontrollansvarsregelen for tap som følge av denne skjulte mangelen.

Lagmannsretten legger til grunn at musedkadene i hyttas konstruksjon var langt større på salgstidspunktet enn det de var da stueveggen ble åpnet i 2005, i forbindelse med påbygging. Lagmannsretten bygger dette på vitneforklaringen fra Trovum om hans observasjoner, sammenholdt med forklaringen fra kjøper og de fremlagte bildene av hvordan det så ut inne i veggen sommeren 2013. Selger har ikke godtgjort at de påbyggingsarbeidene som ble foretatt ikke har hatt en betydning for den økte museaktiviteten i hytteveggene. Det er heller ikke godtgjort fra selgers side at det var en forsvarlig vurdering ikke å foreta seg noe, da hun og hennes daværende samboer, under påbygningsarbeidet fant museekskremitter inne i veggen.

Lagmannsretten har etter dette kommet til at mangelen ligger innenfor selgerens kontrollansvar. Protector og selger i fellesskap er dermed ansvarlig fullt ut for påregnelig direkte tap som kjøperne har hatt. Beløpet er ikke

omtvistet og kjøperne tilkjennes etter dette kroner 36 124 i erstatning.

Renter

Det er krevd renter av kjøpesummen og erstatningsbeløpet fra 7. oktober 2013, én måned etter påkrav, jf. kjøpers brev av 7. september 2013. I medhold av lov om forsinkelsesrenter § 2, tilkjennes lovens forsinkelsesrenter fra forfallstidspunktet 7. oktober 2013.

Lagmannsretten har kommet til samme resultat som tingretten. Anken blir etter dette forkastet.

Sakskostnader

Kjøper har vunnet saken, og har krav på å få erstattet sine sakskostnader for tingretten og lagmannsretten, jf. tvisteloven § 20-2 første ledd, jf. § 20-9 annet ledd. Lagmannsretten har vurdert, men ikke funnet grunnlag for å gjøre unntak for kostnadsansvaret etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd for noen instans. Advokat Lehn har inngitt en omkostningsoppgave for lagmannsretten på kroner 125 270, hvorav salæret utgjør kroner 117 938.

Lagmannsretten finner kravet rimelig og nødvendig, og tar det til følge, og er enig i utmålingen for tingretten.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning

- 1. Anken forkastes.*
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Protector Forsikring ANS og Mette Elisabeth Dietrichson i fellesskap til Jan Inge Aas Eidem og Eli Yksnøy kroner 125 270 - etthundreogtjuefemtusentohundreogsytti - innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse.*