



Borgarting lagmannsrett - LB-2014-161701

Instans	Borgarting lagmannsrett - Dom.
Dato	2015-10-09
Publisert	LB-2014-161701
Stikkord	Kjøpsrett. Mangel. Prisavslag. Fukt. Drenering. Avhendingslova § 3-9.
Sammendrag	Twist om prisavslag m.m. etter avhendingsloven ved kjøp av bolig «som den er». Kjøper fikk medhold i krav på prisavslag. Mangler ved dreneringen kunne ikke påregnes og skadenes omfang lå utenfor det som kunne påregnes av kjøper.
Saksgang	Drammen tingrett TDRAM-2013-177126 - Borgarting lagmannsrett LB-2014-161701 (14-161701ASD-BORG/03).
Parter	Roar Enerhaugen og Anneche Helen Stang Enerhaugen (for disse: advokat Linn Kristin Evju) mot Protector Forsikring ASA (advokat Tommy Ravndal).
Forfatter	Lagdommer Vincent Galtung, lagdommer Petter Chr. Sogn, ekstraordinær lagdommer Anne Austbø.

Innholdsfortegnelse

Borgarting lagmannsrett - LB-2014-161701	1
Innholdsfortegnelse.....	2
De ankende parter, Roar Enerhaugen og Anneche Helen Stang Enerhaugen, har i hovedtrekk anført:	4
Ankemotparten, Protector Forsikring ASA, har i hovedtrekk anført:	5
Lagmannsretten ser saken slik:	6
Rettslige utgangspunkter	6
Fuktskadene - årsaksforhold	7
Det kvalitative vesentlighetsmomentet	8
Den kvantitative vesentlighetsvurderingen	9
(i) Utvendige utbedringer	9
(ii) Innvendig utbedring	9
(iii) Samlet prisavslag	10
Erstatning for utgifter til leie av kontorbrakke.....	10
Renter	11
Sakskostnader	11

Saken gjelder krav om prisavslag mv. etter avhendingsloven.

Apalløkka 3 er en enebolig, oppført av Einar Haugen rundt 1980, beliggende i Sande i Vestfold. Bolighuset ligger vestvendt med utsikt over Sandebukten. Boligens hovedetasje er på 85 kvadratmeter primærrrom, hvorav to soverom. Underetasjen, som ligger i boligens nordlige halvdel, har 38 kvadratmeter primærrrom, bestående av stue, soverom, kjøkkenkrok og bad. Under den sørlige delen av hovedetasjen er det krypkjeller.

Boligen er fundamentert med ringmur direkte på fjell i et skrånende terreng. Inngangen til hovedetasjen er i øst, direkte fra bakkenivå. Østveggen i den innredede delen av underetasjen ligger under bakkenivået, mens vestveggen ligger over bakkenivået. Fra underetasjen er det inngang til krypkjelleren, som ved inngangen er i full etasjehøyde, men med stadig lavere takhøyde inn mot ytterveggen i syd.

Frem til 1993 var det Einar Haugens mor som bebodde eiendommen. Etter dette benyttet Haugen og ektefellen eiendommen som fritidsbolig. En tid etter at Haugens ektefelle døde i 2010, flyttet Haugen til eiendommen og bodde der til sin død i august 2011. Underetasjen ble leiet ut.

Senere på høsten 2011 tok Roar Enerhaugen kontakt med Mette Weum, som er en av Haugens tre barn, med forespørsel om eiendommen var til salgs, noe Weum avkreftet. Etter noen tid tok Enerhaugen påny kontakt og partene ble da enige om at Weum skulle innhente en boligsalgsrapport med takst. Rapporten som forelå 18. mai 2012 anslo eiendommens markedsverdi til kr 2.980.000. Byggets tekniske verdi ble satt til kr 2.160.000 etter fradrag for alder, utidsmessighet o.l., med l kr 620.000,-. Tomteverdien ble anslått til kr 950.000. Samlet teknisk verdi ble derved satt til kr 3.110.000. Antatt markedsverdi ble satt til kr 2.980.000.

I rapportens sammendrag er det opplyst at huset har den opprinnelige drenering. Om dreneringens tilstand står det i rapporten på side 8:

Huset er bygget med ringmur direkte på fjellet og overvannet følger fjellet og renner inn under huset.

Det vil kunne stå fritt vann i kryprommet.

I boligsalgsrapporten er dreneringen gitt tilstandsgrad (TG) 2, som er definert som «middels kraftige symptomer» på tilstandssvekkelse.

Fra bakkenivå ved underetasjens nordvegg er det ca. to meter ned til fjellet, hvor ringmuren er fundamentert.

Etter befaring av boligen ga Enerhaugens bud på kr 3.200.000,- som ikke ble akseptert.

Weum var på dette tidspunkt kontaktet av ytterligere to interessenter, og sammen med de øvrige arvingene vurderte hun nå å selge. Fordi hun ønsket at et eventuelt salg skulle skje gjennom megler, kontaktet hun Eiendomsmegler Dahl AS.

Under et møte mellom Weum og eiendomsmegleren 23. mai 2012 fikk hun telefon fra sin bror, som da var i kontakt med Enerhaugen, som hadde uttrykt vilje til å øke budet til kr 3.400.000. Dette ble akseptert av Weum. Megleren oversendte deretter budskjema, sammen med boligsalgsrapporten, selgers opplysningskjema og egenerklæring til Enerhaugen. Kjøpekontrakt med kjøpesum stor kr 3.430.000 ble inngått 6. juni 2012. Kjøpesummen inkluderte kr 30.000, som det etter det partene har opplyst, gjaldt delvis dekning av selgers transaksjonskostnader.

Eiendommen er solgt «som den er», Jf. avhendingsloven § 3-9(avhl.) og kjøpekontrakten § 7. I kontrakten § 11 heter det bl.a.:

Eiendommen selges for dødsbo og selgerne har ikke primærkjennskap til eiendommen. Kjøper kan derfor ha en svakere kjøpsrettslig stilling enn ved et ordinært salg hvor selger selv bebor eiendommen og påviser denne.

Eiendommen ble overtatt av saksøkerne den 20. juni 2012. Da Roar Enerhaugen kort etter tok ned listverk i kjellerstuen, fant han tegn på fukt. Da han fjernet noen veggplater, oppdaget han fuktskader bak disse. Reklamasjon overfor Protector ASA, hvor selgerne hadde tegnet eierskifteforsikring, ble gitt i Enerhaugens brev 16. juli 2012.

Enerhaugen kontaktet deretter to entreprenører for å få vurdert kostnadene ved utbedring. Bruserud AS ga bud på skifte av drenering rundt huset på kr 369.400 eksklusive merverdiavgift. OKK Håndverk AS innga bud på kr 591.652,- eksklusive merverdiavgift for total reovering av underetasjen, men uttrykte i tilbudet at det ikke hadde noen hensikt å bygge opp kjelleren før dreneringen var ordnet.

Protector engasjerte på sin side takstmann Jan Tore Eriksrød, som utarbeidet rapport 21. november 2012, der han estimerte reparasjonskostnadene - inklusive tiltak ved dreneringen - til kr 322.150 eksklusive merverdiavgift. Av dette gjaldt kr 41.000 utbedring av feil terrengfall mot byggets østvegg, som Eriksrød mente var årsaken til fuktskadene i underetasjen. I tillegg mente han at feil ved taknedløpet i nordøst kunne medvirket til skaden.

I motsetning til OKK Håndverk AS mente Eriksrød det ikke ville ha noe hensikt å etablere ny drenering. Den etablerte dreneringen beskrev han som «utvendig knotteplast og oppfylt stenmasse på fjell under rom i underetasjen.» Under henvisning til måten bygget var fundamentert på, med ringmur direkte på fjell, mente han det var uunngåelig at vann ville trenge inn mellom fjellet og ringmuren, men at dette ikke hadde noen betydning for den inntrådte skaden.

Protector avviste ansvar for fuktskadene og viste til at eiendommen var solgt «som den er» fra et dødsbo, og at risiko for skade som skyldtes mangel ved dreneringen var gått over på kjøper.

Stevning med krav om samlet prisavslag oppad begrenset til kr 1,1 million, innkom Drammen tingrett 25. oktober 2013. Av kravet gjaldt ca. kr 740.000 innvendig innredning og ca. kr 340.000 gjaldt utvendige utbedringer.

Ytterligere sakkyndige uttalelser ble ikke innhentet før saken ble behandlet i tingretten. Tingretten la Eriksrøds skadevurderinger til grunn, og mente det måtte gjøres betydelige fradrag for de deler av kjelleren som ikke var berørt av fukt, samt for standardheving. Restkravet på 157 062 inkludert merverdiavgift var etter tingrettens vurdering ikke tilstrekkelig til å tilfredsstille vesentlighetskravet i § 3-9.

Drammen tingrett avsa 30. juni 2014 dom med slik domsslutning:

1. Protector Forsikring ASA frifinnes.
2. Anneche og Roar Enerhaugen dømmes til å betale saksomkostninger til Protector forsikring ASA med kr 99.174, - nittinitusenetthudreogsyttifire - kroner tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling finner sted.

Roar Enerhaugen og Anneche Helen Stang Enerhaugen har anket dommen til Borgarting lagmannsrett og Protector ASA har gitt tilsvaret. Ankeforhandling er holdt 3. - 4. september 2015 i Drammen tinghus. Ankende parter møtte sammen med sin prosessfullmektig og avga forklaringer. Ankemotparten var representert ved prosessfullmektigen. Det ble avhørt seks vitner. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboken.

Etter tingrettsbehandlingen er det innhentet ytterligere fagkyndige uttalelser fra Mycoteam AS og fra takstmann Anders Kjær på oppdrag fra Enerhaugen. Begge mente fuktskadene var så betydelige at total rehabilitering var nødvendig. Dessuten befarte Per K. Østern, fra Protector eiendommen. Han sluttet seg til takstmann Eriksrøds vurderinger. Sommeren 2015 utførte Brekke Maskin AS gravearbeider rundt eiendommen i anledning anlegg av ny drenering. Under dette arbeidet ble det oppdaget store vannmengder under den innredede underetasjen. Østern befarte deretter eiendommen på ny, uten å finne grunnlag for å endre sine tidligere vurderinger. Lagmannsretten kommer tilbake til de undersøkelser etc. som er gjort etter tingrettens dom.

De ankende parter, Roar Enerhaugen og Anneche Helen Stang Enerhaugen, har i hovedtrekk anført:

Hele underetasjen er rammet av fukt- og råteskader som gjør total renovering er påkrevet. Rapporten fra Mycoteam konkluderte med at underetasjen ikke burde benyttes som bolig. Dette faller sammen med takstmann Kjærs vurdering.

Opplysningene i boligsalgsrapporten, derunder at dreneringen ble gitt tilstandsgrad 2, tilsa ikke at boligeiendommen kunne lide av råte- og fuktskader i det omfang som ble konstatert.

Årsaken til skaden er ikke at dreneringen er blitt gammel. Under de arbeidene Brekke Maskin AS utførte sommeren 2015, viste det seg at vann ble samlet i et basseng under underetasjens boligdel. Det viste seg dessuten at drenering manglet helt, og at naturlig avsig ble hindret ved at det utenfor ringmuren var tett leire.

Enerhaugens, som har to barn, kjøpte boligen i tillit til at den kunne brukes slik den var innredet, med oppholds- og soverom i underetasjen. Hele familien har imidlertid måttet begrense seg til hovedetasjen, mens ca. 1/3 av boflaten har vært ubrukelig. Dette har påført familien betydelig ulempe.

Manglene i underetasjen er direkte helsefarlige. For å fjerne fukten må også årsaken til den fjernes. De årsaksforhold Protector mente var avgjørende har vist seg å bare utgjøre en mindre del. For å avdekke dette måtte det foretas betydelige undersøkelser.

Det fremgår av Mycoteams rapport at det er nødvendig med en total renovering av underetasjen, inkludert badet, for å fjerne soppsporene som gjør underetasjen ubeboelig.

Dette er en så vesentlig mangel at den utvilsomt ligger utenfor det som kunne forventes. Eiendommen er derved mangelfull, og Enerhaugen har krav på prisavslag, jf. avhl. § 3-9 jf. § 4-2

Samlede kostnader er beregnet til kr 839.000. Beløpet fremkommer som summen av innvendige utbedringskostnader som anslått av takstmann Anders Kjær, med tillegg av faktiske kostnader ved Brekke Maskin AS' utvendige utbedringer. Beløpet danner grunnlaget for det prisavslag som skal utmåles, men hvor det skal gjøres fradrag for standardheving etter rettens skjønn.

Roar Enerhaugen er avhengig av hjemmekontor. Når underetasjen ikke kunne benyttes måtte han leie en containerbrakke for kr 2.500 pr måned i 30 måneder. Kostnadene ved dette kreves erstattet med 75 000. Hertil kommer utgifter til fagkyndig bistand, som kreves erstattet med kr 21.375, slik at samlet erstatningskrav utgjør kr 96.345.

Roar Enerhaugen og Anneche Helene Stang Enerhaugen har nedlagt slik påstand:

1. *Protector Forsikring ASA dømmes til å betale prisavslag til Roar og Anneche Enerhaugen, med et beløp fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til kr 839.000, med tillegg av lovens rente fra det forfall retten fastsetter til betaling skjer.*
2. *Protector Forsikring ASA dømmes til å betale erstatning til Roar og Anneche Enerhaugen, med kr 96.345 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra det forfall retten fastsetter.*
3. *Roar og Anneche Enerhaugen tilkjennes sakskostnader for tingrett og lagmannsrett.*

Ankematparten, Protector Forsikring ASA, har i hovedtrekk anført:

Ankende part har bevisbyrden for at det foreligger mangler ved eiendommen som gir grunnlag for prisavslag etter avhl § 3-9, jf § 4-12.

Tingretten vurderte faktum og rettsregler korrekt. Ingen av de begivenheter som har funnet sted etter tingrettsdommen setter saken i en vesentlig annen stilling enn under tingrettsbehandlingen.

For at en eiendom skal være mangelfull etter avhl. § 3-9 kreves at den utvilsomt var betydelig dårligere enn det som etter omstendigheten kunne forventes. Eiendommen er solgt fra et dødsbo, med arvinger som ikke hadde kjennskap til eiendommens standard. Det var Enerhaugen som gjentatte ganger tok kontakt med arvingene, som i utgangspunktet ikke hadde noen planer om å selge.

Huset var ca. 32-33 år på salgstidspunktet. At det da vil være forhold som må utbedres, derunder drenering, er regelen, ikke unntaket.

I boligsalgsrapporten datert 18. mai 2012 er det gitt en rekke risikopplysninger, derunder at dreneringen er gitt tilstandsgrad 2, som betyr at den viste middels kraftige tegn på svikt. Det fremgikk også at det kunne stå fritt vann i krypkjelleren. Begge deler ga kjøper særlig oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av dreneringsforholdene og mulige fuktskader knyttet til mangler ved denne.

De råteskadene som takstmann Eriksrød konstaterte skyldtes feil fall i terreng ved byggets østvegg og feil ved vannløpet ved hushjørnet mot nord-øst. Fukt og råteskader var i hovedsak lokalisert innenfor dette vannnedløpet og ellers langs østveggen. Det ble ellers kun funnet normale fuktverdier i vegger og gulv, som er bygget opp i henhold til godkjente løsninger i 1980.

Utbedring av drenering mente Eriksrød var unødvendig, mens utbedring for å sikre riktig fall ble kostnadsberegnet til opptil kr 41.000. Dette ligger klart innenfor det som Enerhaugen måtte påregne.

At Mycoteam har registrert noe forhøyede verdier også i enkelte andre deler av betonggulvet lenger fra østveggen, og at det under anlegg av ny drenering ble konstatert at det tidvis kan stå mye vann i fyllmassene under beboelsesdelen av underetasjen gir, som både Eriksrød og Østern bekreftet i retten, ikke grunnlag for noen endring i mangelsvurderingen i forhold til den tingretten foretok. Den foretatte utbedringen av dreneringen har derfor vært unødvendig og kostnadene ved dette gir ikke grunnlag for prisavslag.

Enerhaugen hadde planlagt oppussingsarbeider, jf. opplysningen om at han ville sette nye plater på veggene. I et eventuelt prisavslag må det gjøres fradrag for slike kostnader som uansett hadde påløpt. Det må også gjøres et generelt fradrag for standardheving. Et eventuelt krav ville derved ikke komme opp i den størrelsesorden som etter rettspraksis er nødvendig for å tilfredsstille lovens vesentlighetskrav. Det skal etter sikker rettspraksis svært spesielle omstendigheter til for at utbedringskostnader på mindre enn 6-7 % av kjøpesummen vil gi grunnlag for prisavslag etter avhl. § 3-9. Slike omstendigheter foreligger ikke her.

Det er ikke påstått at det er utvist skyld fra selger. Hjemmel for ileggelse av erstatningsansvar for Enerhaugens utgifter til kontorbrakke finnes da ikke. Avhl. § 7-1 jf. § 4-14 får ikke anvendelse, idet denne type utgifter ligger langt utenfor de som kan betegnes som et vanlig tiltak i slike saker.

Protector forsikring ASA har nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Anneche og Roar Enerhaugen dømmes til å betale alle sakens kostnader for lagmannsretten.

Lagmannsretten ser saken slik:

Rettslige utgangspunkter

Det ikke er anført at det er gitt mangelfulle og/eller uriktige opplysninger i forbindelse med salget. Avhl. § 3-7 og § 3-8 får følgelig ikke anvendelse. Det påberopte grunnlag for prisavslaget er derved begrenset til § 3-9, jf. § 4-12.

Det sentrale poeng med § 3-9 er at den plasserer risikoen for skjult feil hos kjøperen. Men selv om eiendommen er solgt «*som den er*», foreligger det likevel en mangel dersom den «*...er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.*».

I Rt-2010-103 avsnitt 41 og 42 er det uttalt om bestemmelsens vesentlighetskrav:

Det følger av forarbeidene til § 3-9 at «misforholdet mellom tingens tilstand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot (...).

Det følger av Rt-2002-1425 - Bukkebo-dommen - at spørsmålet skal avgjøres etter en skjønnsmessig helhetsvurdering. Dette er gjentatt i Rt-2007-1587 avvisningsrettdommen - avsnitt 45, og i Rt - 2008-963 rottedommen - avsnitt 27. Det er i den siste dommen også vist til at bestemmelsen i juridisk teori er omtalt som «sikkerhetsnettregelen», jf. Kruger: Norsk kjøpsrett, 4. utgave side 244

Om den kvantitative vesentlighetsvurderingen er det i avsnitt 49 uttalt:

I de to avgjørelsene jeg nettopp har nevnt [avvisningsrettdommen og Bukkebo-dommen] spenner de utbedringskostnadene som Høyesterett har uttalt kan være tilstrekkelige, fra om lag tre prosent til om lag seks prosent av kjøpesummen; alt avhengig av boligens karakter og standard. Etter mitt syn innebærer vesentlighetskravet at utbedringskostnadene - som et utgangspunkt - må ligge i den øvre delen av dette spennet.

Om det kvalitative momentet uttales i dommens avsnitt 51:

De to rettsavgjørelsene jeg har vært inne på, viser imidlertid at prosentberegninger ikke er noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel.

Motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt - slik som i avvisningsrettdommen - selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel.

Lagmannsretten tar ved sin vurdering utgangspunkt i det som fremkommer foran.

Fuktskadene - årsaksforhold

At det var fukt, og derav følgende soppangrep i kjelleren, er ikke omtvistet. Det grunnleggende spørsmålet i saken er derfor om fuktskadene, deres omfang og årsak, samlet sett var av en slik karakter at det utvilsomt lå utenfor det Enerhaugen måtte være forberedt på.

Etter tingrettsbehandlingen engasjerte Enerhaugen Mycoteam for å kontrollere inneluften i boligen. Seniorrådgiver Nina Bodin befarte eiendommen 26. august 2014 og i rapport 15. september 2014 oppsummerte hun sine funn slik:

Høy fuktighet i organiske materialer i gulvkonstruksjonen i kjellerleiligheten, samt påvist soppvekst på sponplater og treverk i yttervegger viser at det er påkrevd med utbedringstiltak i alle oppholdsrommene. Dette for å oppnå et akseptabelt inneklima.

Under punkt 3 i rapporten er dette utdypet slik:

Muggsopp er påvist i materialer fra gulv og vegger i soverommet og i stuen. Det er også påvist gamle råtesoppkader i treverk i ytterhjørne i stuen som viser at skadeutviklingen har pågått over tid. De registrerte skadene viser at det er kritiske forhold med tanke på det fremtidige inneklimaet i kjellerleiligheten. Slik leiligheten fremstår i dag med fuktproblemer og soppvekst, anbefales den ikke benyttet til boligformål...

Med hensyn til inneklimaet i hovedetasjen konstaterte Mycoteam at målingene viste begrenset spredning av muggsoppsporer, men utalte at:

Det er likevel påkrevet at fukt-/soppskadene utbedres, ettersom risikoen for økt spredning av muggsoppsporer kan endres med variasjoner i luftstrømmene.

De tiltak Mycoteam anbefalte i underetasjen inkluderte fjerning av stenderverk, plast og isolasjon på alle yttervegger, alt gulvbelegg og nedstøpte trelektre i betonggulvet.

Om lag to uker etter at Mycoteams rapport forelå, foretok byggeteknisk konsulent i Protector, Per K. Østern, en befaring av eiendommen og avga rapport 3. oktober 2014.

Etter Østerns oppfatning var årsaken til fuktigheten først og fremst at et vannavløp ved byggets nordøstre hjørne, på utsiden av det området i stuen hvor Enerhaugen først hadde oppdaget fuktighet i veggene, gikk rett ned i bakken, uten å bli ledet bort fra grunnmuren. Dette mente han enkelt kunne utbedres ved å legge et rør bort fra huset. Østern sluttet seg ellers til takstmanns Eriksrøds vurderinger når det gjaldt utvendig utbedring, derunder kostnadsoverslaget på kr 41.000. Når det gjaldt de indre arbeidene mente han dette kunne utføres vesentlige billigere enn det Eriksrød hadde anslått, og at bare deler av innvendig innredning var berørt. Han anslo nødvendige kostnader til dette til ca. kr 195.000 inkludert merverdiavgift.

Ved Østerns andre befaring i desember 2014 var innredningen med unntak av stenderverket revet. Han fant imidlertid ikke grunnlag for å endre sine konklusjoner fra første rapport, men påpekte at det var noe fuktinntrengning i veggene mot krypkjelleren, noe han mente måtte forventes.

Takstmann Anders Kjær, som var engasjert av Enerhaugen, befarte eiendommen 19. november 2014. I rapporten 21. november anbefalte Kjær at vann fra takavløp ble drenert bort fra ytterveggen, og at dreneringen forøvrig ble kontrollert og eventuelt utbedret, samt at det måtte legges en utvendig grøft så nær grunnmur som mulig, der bygget er fundamentert på fjell.

Innvendig mente han boligens underetasje måtte innredes på nytt i sin helhet.

Han anslo kostnadene ved utvendige arbeider til kr 200.000 og innvendige arbeider til kr 452.000, eksklusive merverdiavgift. Inkludert merverdiavgift utgjør dette kr 815.000.

Også takstmann Kjær møtte som vitne i lagmannsretten og bekreftet sine vurderinger, slik de fremkommer i rapporten. I sin rettslige forklaring uttalte han også at han aldri hadde sett så altomfattende fukt-/muggskader i beboelsesrom.

Roar Enerhaugen forklarte at han, da han etter hvert rev hele innredningen i underetasjen, fant betydelige misfarginger under hele gulvdekket, og i store deler av veggene. Lukten fra materialene var sterk og ubehagelig. Lagmannsretten har, basert på de funn Mycoteam gjorde og uttalelsene fra takstmann Kjær, ingen grunn til å betvile denne fremstillingen, som også ble bekreftet av Anneche Enerhaugen i hennes forklaring for retten. Hun forklarte ellers at hun hadde opplevd de avsløringer som ble gjort som skremmende, med tanke på den helserisiko barna ville blitt utsatt for om soverommet nede var tatt i bruk, slik som planlagt.

Begge ektefeller beskrev de praktiske konsekvensene av å ikke kunne benytte underetasjen som omfattende, blant annet ved at de hadde fått vesentlig mindre plass enn det de flyttet fra. Deres to gutter ikke fikk egne rom, men måtte dele ett lite værelse, og Roar Enerhaugens mulighet til å arbeide hjemme ble så begrenset at han måtte leie en brakkecontainer.

Enerhaugen mente at utbedring av terrenget på østsiden av huset ikke ville være tilstrekkelig for å hindre fortsatt fuktinntrengning. Våren 2015 ble derfor Brekke Maskin AS engasjert for å etablere tilstrekkelig drenering.

Under gravearbeidet, som ble utført sommeren 2015 ble det, da massene foran ringmuren på nordsiden ble fjernet, oppdaget at det rant fritt vann fra en åpning i muren nede ved fjellet. Ole Martin Brekke, daglig leder av Brekke Maskin AS, forklarte i lagmannsretten at massene besto av tett leire av samme beskaffenhet som den man benyttet ved tetting av vann- og avløpsgrøfter. Han opplyste også at det var nødvendig å installere lensepumper for å fjerne alt vannet, og at pumpene gikk i 24 timer. På spørsmål opplyste han at han ikke kunne erindre å ha sett noe lignende tidligere. Han kunne ikke si om den åpningen vannet rant ut fra var en del av den opprinnelige konstruksjonen, eller var dannet etter hvert.

Ingen av de sakkyndige vitnene som avga forklaring hadde, da de avga sine rapporter, vurdert muligheten for at det under boligdelen av underetasjen hadde stått store mengder vann. Verken Eriksrød eller Østern fant imidlertid grunnlag for å endre sine vurderinger av årsaksforholdet til fuktigheten i kjelleren basert på de funn Brekke Maskin AS hadde gjort. Begge mente at det uansett ikke ville være noen årsakssammenheng mellom manglende drenering av vann ved husets nordende og de konstaterte fukt-/soppskader. De begrunnet dette med at dersom «bassenget» under gulvet hadde stått helt opp til betongen, ville de innstøpte trelektene sett helt annerledes enn det de faktisk gjør. Trelektene er således stort sett tørre og uten tegn til råte, bortsett fra i området ved det nordøstre hjørnet.

Takstmann Kjær mente på sin side at fuktmiljøet under underetasjen var en sannsynlig årsak til de betydelige fukt-/muggproblemene han tidligere hadde konstatert.

Nina Bodin fra Mycoteam, bekreftet i sin forklaring for lagmannsretten de funn hun hadde gjort. Hun forklarte at kapillær vann-/ fuktinntrenging fra gulvet, var en sannsynlig medvirkende årsak til skadene. At det i ettertid har vist seg at det har vært et «vannbasseng» under det fuktskadede gulvet, mente hun kunne forklare fuktighetens utbredelse i underetasjen.

Etter bevisførselen referert foran finner lagmannsretten det mest sannsynlig at fuktigheten som ble konstatert i underetasjens innredede del har sammenheng med det vannbassenget som var dannet under gulvet. Lagmannsretten finner videre at dette medførte soppdannelser og råteskader som gjorde det nødvendig å forta en total renovering. Dette inkluderer stripping av yttervegger og fjerning av lettvegger samt fjerning av eksisterende gulvbelegg.

Det kvalitative vesentlighetsmomentet

Protector har, med støtte fra de sakkyndige som forsikringselskapet har engasjert, anført at fuktskader som følge av dreneringsmangler er noe kjøpere av eldre boliger må regne med. Dette gjelder særlig når dreneringen i boligsalgsrapporten er gitt tilstandsgrad 2, som innebærer at dreneringen viste middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. På dette grunnlaget hevdes det at det ikke er noe avvik mellom det som følger av kontrakten og boligens faktiske tilstand.

Ved vurdering av hva Enerhaugen måtte påregne, må det legges vekt på at underetasjen var innredet, og i bruk, som oppholds- og soverom. Ved feil og avvik som i sin konsekvens gjør eiendommen uegnet til sitt tiltenkte formål, vil vesentlighetskriteriet lettere anses oppfylt, enn ved tilsvarende feil som ikke i vesentlig grad påvirker den daglige og primære bruk av boligen. Underetasjen utgjorde ca. 31 % av boligens primærrom. Den gjenværende del utgjorde bare 85 kvadratmeter. At en så stor del av boligen ikke kunne benyttes uten betydelige utbedringer, er isolert sett ikke noe en boligkjøper må påregne. Til dette må det kreves at det foreligger særlige og kjente risikomomenter.

Også årsaksforholdet kan ha betydning ved vurderingen av hva kjøper må påregne av utbedringsbehov. I tilfeller der årsaken til en feil i seg selv er vanlig, skal det mer til at utbedringsbehov anses vesentlig, enn når årsaken fremtrer som upåregnelig.

Lagmannsretten er enig med Protector i at en kjøper av en boligeiendom med mer enn 30 år gammel drenering, må regne med at denne kan være mangelfull, og at det kan foreligge skjulte skader allerede ved overtakelsen. I

saken her er det imidlertid ikke dreneringens alder, og derav følgende påregnelig tiltagende funksjonssvekkelse, som er den vesentligste årsaken til skaden.

Boligen ble oppført uten at det var opprettet drenering i form av drensrør eller anlegg av drenerende masser utenfor ringmuren. I nord, som er ringmurens laveste punkt, skulle det vannet som rant inn mot muren i øst og sør, og fulgte fjellet, dreneres ut. Da dette ikke skjedde, fordi tett leire på utsiden av ringmuren hindret avløp, ble vannet i stedet samlet i «bassenget» under boligen. Det synes rimelig å anta at dette også har øket presset på grunnmuren i øst, i forhold til situasjonen om vannet hadde rent fritt langs fjellet under boligen

At dette representerer en ukjent og upåregnelig skaderisiko risiko, finner lagmannsretten utvilsomt. At det er sammenheng mellom denne risikoen og den inntrådte skade anser lagmannsretten som det fremgår foran som sannsynlig. Andre årsaksfaktorer, derunder feilene ved vann-nedløpet i det nordøstre hjørne, fremtrer som mindre viktige for skadens samlede omfang.

At dreningen i boligsalgsrapporten er gitt tilstandsgrad 2, kan ikke tillegges særlig vekt med tanke på konstaterte skader som skyldes omstendigheter som rapportskriveren ikke kan ha hatt noen kjennskap til.

Protector har anført at det forhold at selger var et dødsbo tilsier en høyere terskel for at prisavslag skal kunne kreves. Lagmannsretten kan ikke se at dette forholdet kan tillegges særlig betydning når problematikken ikke gjelder mangelfulle opplysninger.

Den kvantitative vesentlighetsvurderingen

(i) Utvendige utbedringer

Enerhaugen engasjerte Brekke Maskin AS for å anlegge ny drenering rundt hele bygget.

Når det gjelder arbeidet langs nordveggen med fjerning av leirmasser, tømning av vann, etablering av drensrør og påfylling av masser, var dette i sin helhet nødvendig og kostnadene ved dette må inngå ved fastsettelsen av prisavslagets størrelse.

Når det derimot gjelder arbeidene som ble foretatt langs de øvrige delene av ringmuren, vil dette bare delvis kunne begrunne prisavslag.

Det er ikke påstått eller konstatert at det er noen skader knyttet til manglende drenering rundt krypkjelleren. Noe behov for å anlegge ny drenering der kan lagmannsretten derved ikke se at det var. Heller ikke når det gjelder den øvrige delen av østveggen, kan lagmannsretten se at det er sannsynliggjort at det var behov for utbedringer, utover å utbedre dreneringen i nordøst, slik av vannet kunne renne under muren og å korrigere terrengfallet. Det siste ligger innenfor det Enerhaugen uansett hadde måttet akseptere. Kostnadene til etablering av ny drenering i disse områdene, må derfor trekkes ut ved beregningen av kravet.

At årsaken til fuktskadene ikke først og fremst skyldtes mangelfull drenering i øst, var det imidlertid ikke mulig for Enerhaugen å vite, uten de undersøkelser som ledet til at dreneringsfeilen i nord ble avdekket. Nødvendige kostnader, derunder graving ned til fjellet, må derfor inngå ved vurderingen av kravet.

Samlet kostpris for de arbeidene Brekke Maskin AS utførte beløp seg til kr 274.375 inkludert mervedravgift. Av dette utgjorde ekstra kostnader vedrørende pigging i fjell kr 65.625 inkludert merverdiavgift. Dette arbeidet inngikk som en del av arbeidene ved østveggen, som etter lagmannsrettens vurdering ikke gir grunnlag for prisavslag. jf. foran. På den annen side påløp det ekstrakostnader på kr 15.000 inkludert merverdiavgift ved håndtering av vannet som ble fjernet fra nordsiden av huset. Dette beløpet inngår ubeskåret ved vurderingen av kravet.

Fakturaen fra Brekke Maskin AS er ikke spesifisert på en slik måte at kostnadene vedrørende på de ulike deler av arbeidene fremgår. Fordelingen må følgelig foretas skjønnsmessig. Etter fradrag for oppbygging av ny drenering andre steder enn i nord, og hensyn tatt til at også dreneringen i nord nå er bedre og nyere enn det som kunne påregnes ved kjøpet, settes denne delen av prisavslaget til kr 150.000, inkludert merverdiavgift.

(ii) Innvendig utbedring

Innvendig utbedring er foreløpig ikke foretatt. Denne delen av kravet må følgelig vurderes med utgangspunkt i de foreliggende anslag.

Protectors byggtekniske konsulent, Per K. Østern, anslo kostnaden til innvendige utbedringer til kr 195.000, inkludert merverdiavgift. Hans beregning synes å bygge på at store deler av underetasjen, derunder

baderommet, ikke var berørt av dreneringsrelaterte skader. Lagmannsretten finner derfor ikke å kunne legge særlig vekt på hans kostnadsvurdering.

Takstmann Anders Kjær anslo utbedringskostnadene, basert på fullstendig sanering og ny oppbygging av alle rom, inkludert baderommet, til kr 452.000, uten merverdiavgift. Anslaget er ikke spesifisert for de enkelte rom, arbeider eller materialer.

Anslaget bygger på at det blir etablert nytt gulv med keramiske fliser og gulvvarme, som vil være en betydelig standardforbedring.

Kjær har også inkludert ny innredning i baderommet, uten at det er dokumentert at opprinnelig innredning ikke kunne benyttes. I tillegg vil levetiden for baderom være begrenset, slik at det uansett må gjøres et betydelig fradrag for standardheving.

Kjøkkenet er i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad 1. Det ikke er opplyst eller sannsynliggjort at innredningen var skadet, og denne derfor må antas å ha hatt gjenbruksverdi, slik også Eriksrøds anslag bygger på. Ytterligere fradrag er det ikke grunnlag for på dette punktet.

Når det gjelder øvrige innvendige arbeider, er det opplyst at overflatene var nymalte, og heller ikke her er det grunnlag for vesentlig fradrag for standardheving.

Takstmann Eriksrød har anslått kostnadene til utbedringer av underetasjen, eksklusive badet, til kr 281.000, inkludert kr 15.000 til remontering av kjøkken. Inkludert merverdiavgift utgjør dette kr 370.000. Som Kjær legger også Eriksrød til grunn at hele gulvet må legges på nytt og at alle rom må renoveres.

Eriksrøds anslag synes å forutsette reetablering til en standard som ligger nær opp til den opprinnelige. At badet ikke er medregnet, kan bare begrunne et mindre tillegg, når hensyn tas til aldersfradrag.

Enerhaugen har fremmet et «erstatningskrav» på kr 21.375 som omfatter omkostningene ved engasjementet av takstmann Anders Kjær og Mycoteam. Etter lagmannsrettens vurdering er det mer naturlig å se disse som en del av kostnadene ved kartlegging av skader og planleggingen av utbedringsarbeidet. Som sådan inngår kravet fullt ut i beregningen av prisavslaget.

Etter en samlet vurdering finner lagmannsretten at kravet på prisavslag på dette punkt utgjør kr 300.000, inkludert merverdiavgift.

(iii) Samlet prisavslag

Samlet krav inkludert merverdiavgift settes etter dette til kr 450.000, inkludert merverdiavgift. Dette utgjør i overkant av 13 % av kjøpesummen, og tilfredsstillende utvilsomt kravet til vesentlighet i avhl. § 3-9, jf. drøftelsen av det kvantitative vesentlighetsmomentet foran.

Erstatning for utgifter til leie av kontorbrakke

Enerhaugen har fremsatt et krav på erstatning for leie av en kontorinnredet container som han, når underetasjen ikke kunne benyttes, hevder han var avhengig av til hjemmearbeid, kundebesøk etc. Kravet er fremsatt under henvisning til avhl. § 7-1 jf. § 14-4 [skal vel være § 4-14, Lovdatas anm.].

Lovens utgangspunkt er at tap som oppstår som følge av en mangel ved solgt eiendom kan kreves dekket uten hensyn til skyld, med mindre det faller innenfor unntaket i avhl. § 7-1 annet ledd, derunder bokstav b som viser til *«tap som følge av at eiedomen ikkje kan nyttast i samsvar med føresetnadene.»* Tap av denne karakter krever følgelig i utgangspunktet skyld hos selger. Fra dette gjør imidlertid tredje ledd unntak for *«vanlege tiltak som kompenserer at eiedomen har mangel eller at seljaren ikkje gir frå seg skøyte eller overlet bruken av eiedomen til rett tid, »*.

Spørsmålet i saken her er derfor om leie av kontorplass for Enerhaugen var noe selger med rimelig grunn kunne regne med som en mulig følge av mangelen ved den solgte eiendom.

At Enerhaugen hadde et særskilt behov for hjemmekontor, som følge av at han ikke hadde kontor andre steder, var ikke opplyst på forhånd, og lagmannsretten kan ikke se at dette var noe selger måtte påregne. Kravet tas derfor ikke til følge.

Renter

Enerhaugen har nedlagt påstand om forsinkelsesrente fra det tidspunkt lagmannsretten fastsetter. Spørsmålet har ikke vært prosedert fra noen av sidene.

I mangel av holdepunkter for annet legger lagmannsretten til grunn at første gang et spesifisert krav om prisavslag ble fremsatt var ved stevningen, hvor det ble krevet prisavslag med kr 1,1 million, basert på prisoverslag for utbedring inne og ute avgitt av hhv. OKK Håndverk AS og Bruserud AS. Det prisavslag lagmannsretten har tilkjent ligger lavere enn det som ville følge av skjønnskriteriene knyttet til alders- og standardhevningsfradrag som Enerhaugen har vist til. Dette skyldes særlig at deler av kravet ikke ble ansett for å kunne begrunne krav på prisavslag. Lagmannsretten finner likevel at stevningen tilfredsstillende kravene til påkrav etter forsinkelsesrenteloven § 2, slik at renter skal beregnes fra 25. november 2013.

Sakskostnader

Selv om Enerhaugens påstand er formulert som et krav oppad begrenset til kr 839.000, kan saken ikke anses vunnet «fullt ut eller i det vesentlige», jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd. Tilkjent, beløp er kr 389.000 lavere enn påstått. Dette har dels sammenheng med det fradrag for standardheving som Enerhaugen har anvist lagmannsretten til å skjønne over, men også at kravet inkluderte utbedringsarbeider som lagmannsretten ikke har ansett påkrevet.

Begge parter har derved fått «medhold av betydning» jf. tvisteloven § 20-3, hvoretter sakskostnader helt eller delvis kan tilkjennes, dersom tungtveiende grunner tilsier det.

Etter lagmannsrettens syn tilsier slike hensyn at Enerhaugen tilkjennes fulle sakskostnader.

Enerhaugen har selv og gjennom engasjerte sakkyndige måttet nedlegge et betydelig arbeid for å imøtegå innsigelsene fra Protector, som så vidt vites konsekvent har avvist ethvert ansvar i saken. Det årsaksforhold lagmannsretten har bygget sin avgjørelse på er et resultat av arbeider foretatt så sent som sommeren 2015, uten at det kan bebreides Enerhaugen. Helt frem til dette tidspunkt har derved Enerhaugen vært uvitende om skadens årsak og omfang. Dette har åpenbart hatt betydning for kravsberegningen. At det, etter at alle forhold er klarlagt så langt det lar seg gjøre, kan konstateres at deler av de utbedringer som er utført utendørs ikke var påkrevet for å hindre fremtidig fuktskade, har hatt liten innvirkning på saksbehandlingen for retetn. Denne har i det alt vesentlige dreiet seg om årsaks- og ansvarsforhold, mens utmålingsspørsmålet i hovedsak har knyttet seg til Protectors anførsler om at kravet ikke tilfredsstilte vesentlighetskravet i avhl. § 3-9.

Erstatningskravet er viet svært liten oppmerksomhet.

Enerhaugen har krevd sakskostnader for lagmannsretten med kr 267.552, hvorav kr 220.267 er salær inkludert merverdiavgift, mens det øvrige er rettsgebyr og kostnader til vitner. Det er opplyst å være tatt hensyn til at ankende part byttet prosessfullmektig. Saken har, hva faktum angår, hatt et betydelig større omfang enn for tingretten. Lagmannsretten anser det utførte arbeid som nødvendig og legger kostnadsoppgaven til grunn.

Ved fastsettelsen av sakskostnader for tingretten legger lagmannsretten sitt resultat til grunn, og de samme hensyn som tilsier til kjenning av sakskostnader for lagmannsretten gjelder også for tingrettsbehandlingen. At påstanden i tingretten var på kr 1,1 million og inkluderte tapte utleieutgifter, finner lagmannsretten etter forholdene ikke å legge avgjørende vekt på.

Kostnadskravet for tingretten utgjorde kr 103.630, inkludert merverdiavgift og rettsgebyr. Kostnadsoppgaven legges til grunn.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning

1. Protector forsikring ASA dømmes til å betale til Roar Enerhaugen og Anneche Helen Stang Enerhaugen i fellesskap 450 000 - firehundreogfemtusen - kroner med tillegg av lovens rente fra 25. november 2013 til betaling skjer.
2. I sakskostnader for tingretten betaler Protector Forsikring ASA til Roar Enerhaugen og Anneche Helen Stang Enerhaugen i fellesskap 103 630 - etthundreogtretusensekshundreogtretti - kroner.
3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Protector Forsikring ASA til Roar Enerhaugen og Anneche Helen Stang Enerhaugen i fellesskap 267 552 - toundreogsekstisytusenfemhundreogfemtito - kroner.

4. Oppfyllelsesfristen er to uker fra forkynnelse av dommen.