



Borgarting lagmannsrett - LB-2014-206156

Instans	Borgarting lagmannsrett - Dom
Dato	2015-12-18
Publisert	LB-2014-206156
Stikkord	Avhendingsloven. Mangler. Opplysningssvikt. Prisavslag. Avhendingslova § 3-7 og § 3-8.
Sammendrag	Selger hadde ved salg av leilighet tatt generelle forbehold om standard og kvalitet på arbeider utført på bad. Lagmannsretten fant at forbeholdene ikke var tilstrekkelige, idet selger hadde nærmere detaljkunnskap som skulle vært formidlet til kjøper. Grunnlag for prisavslag etter avhendingslova § 3-7 og § 3-8.
Saksgang	Oslo tingrett TOSLO-2013-116073 - Borgarting lagmannsrett LB-2014-206156 (14-206156ASD-BORG/02).
Parter	Rune Lerskallen (advokat Ketil Krohn Venås) mot Khalied Mohammed Hassan (advokatfullmektig Philip Moland Gustavsen og advokat Tom Carsten Troberg).
Forfatter	Lagmann Cecilie Østensen Berglund Lagdommer Sidsel B. Lindseth Ekstraordinær lagdommer Helga Bjørnestad

Innholdsfortegnelse

Borgarting lagmannsrett - LB-2014-206156.....	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Den ankende part, Rune Lerskallen, har i hovedtrekk anført:.....	4
Ankemotparten, Khalied Mohammed Hassan, har i hovedtrekk anført:.....	4
Lagmannsretten ser slik på saken:.....	5
Sakskostnader:.....	7

Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av leilighet. For lagmannsretten gjelder tvisten mangler ved to baderom, samt mangler ved det elektriske anlegget på ett bad og i gangen.

I januar 2012 solgte Khalied Mohammed Hassan sin leilighet i Fossumberget 38 i Oslo til Rune Lerskallen for 2 405 000 kroner. Leiligheten ligger i et boligkompleks som ble oppført i 1973. Hassan hadde sammen med sin familie bodd i leiligheten siden 2006.

Det fremgår av prospektet som ble benyttet ved salget at det var snakk om en «pen 4(5)- roms selveierleilighet med nytt kjøkken fra 2010». Videre fremgår det at leiligheten ble solgt «som den er», jf. avhendingslova § 3-9.

I verdi- og lånetakst av 2. desember 2011 fremgår det at:

Leiligheten er normalt vedlikeholdt og fremstår som trivelig. Noe oppusset og modernisert de senere år. Nyere kjøkken og eldre moderniserte baderom.

Det er to bad i leiligheten. Det største av disse ble delvis pusset opp i Hassans eiertid. En lettvegg ble flyttet om lag 90 cm for å få et større bad. I den forbindelse måtte gulvet i det tilstøtende rommet bygges noe opp. Det ble ikke lagt ny membran på gulvet, men det ble lagt støp og varmekabler. Videre ble himlingen på badet senket, og downlights ble satt inn. Badet ble også flislagt på ny, ved at nye veggfliser ble lagt over de gamle. Det ble også satt inn et boblekar. Det er enighet om at arbeidene ble utført av ufaglærte. Også andre rom i leiligheten ble pusset opp mens Hassan var eier av leiligheten, blant annet kjøkken og stue.

Markedsverdien på leiligheten er i en verdi- og lånetakst som ble utarbeidet av takstmann Tore Jan Fevang i forbindelse med salget, satt til 2 400 000 kroner. I taksten er det gjort et fradrag på 430 000 kroner for alder, vedlikeholdsmangler etc. Av taksten fremkommer det at det er begrenset tilluft til baderommene, flisearbeid på baderom fra før 2006, riper/riss i enkelte gulvfliser/fug på bad og flere nedsenkede himlinger med downlights. Videre heter det om badene:

Nyere servantskap og speilskap på bad 1. Noe røropplegg er skiftet i leiligheten av sameie iflg. eier. Eldre modernisert baderom. Ukjent kvalitet på arbeider. Sluk og membranløsning er ikke kontrollert.

Varmekablene på badet er ikke i funksjon - uvisst hva dette kan skyldes.

Det fremgår av taksten at det elektriske anlegget ikke er vurdert, men det er kommentert at det stedvis er «noe enklere elektriske arbeider».

Forut for salget fylte Hassan ut en egenerklæring om eiendommen, tilsvarende den som fylles ut dersom det skal tegnes eierskifteforsikring. Det ble imidlertid ikke tegnet eierskifteforsikring. Et av spørsmålene i egenerklæringsskjemaet lød som følger: «Kjenner du til om ufaglærte personer har utført arbeid som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende?» Spørsmålet er besvart med nei. Spørsmålet om det er utført arbeid på badet de siste årene er besvart med ja, etterfulgt av en kommentar om at sameiet har skiftet rør i leiligheten. Spørsmålet om det er mangler ved el-anlegget eller utført arbeid på dette, er besvart benektende. Skjemaet er undertegnet av Hassan og hans kone, og datert 29. november 2011.

Lerskallen overtok leiligheten 1. mars 2012. Kort etter overtakelse fjernet han en lettvegg mellom et av soverommene og kjøkkenet. Han oppdaget da at flere elektriske ledninger hang løst, og at det kom gnister fra disse. Da han åpnet taket over spiseplassen, observerte han at elektriske ledninger også hang løst der.

Som følge av dette, tok Lerskallen våren 2012 kontakt med Tallberg Elektro AS for en vurdering av det elektriske anlegget. Tallberg fastslo at store deler av det elektriske anlegget ikke var forskriftmessig, og kostnadene til utbedring ble anslått til 81 500 kroner. På samme tid anslo Weisæth Eiendom AS kostnadene for å bygge opp igjen det som måtte rives av elektrikerne til ca. 44 000 kroner. I takst fra Boliginstituttet AS fra august 2012 ble det konkludert med at det forelå en rekke feil og mangler knyttet til blant annet bad og det elektriske anlegget, idet arbeidet ikke var utført etter god håndverksskikk eller etter gjeldende forskrifter. Stipulerte kostnadene for utbedring av alle feil og mangler ble satt til 216 500 kroner.

Det var gjennom denne perioden en viss kontakt mellom Lerskallen og Hassan om de feil som var oppdaget. Partene kom ikke til enighet, og Lerskallen brakte saken inn for forlikrådet i Oslo som innstilte saken 10. april 2013. Advokat Bull innga 3. juli 2014 stevning til Oslo tingrett på vegne av Lerskallen med påstand om at Hassan skal betale erstatning etter rettens skjønn, oppad begrenset til 216 500 kroner med tillegg av renter. Advokat Troberg innga tilsvarende på vegne av Hassan den 19. august 2014. I tilsvaret ble det lagt ned påstand om frifinnelse.

Det ble avholdt rettsmekling i Oslo tingrett 7. oktober 2013 uten at partene kom til enighet. De ble imidlertid enige om å innhente en felles uttalelse fra en fagkyndig innen elektro. Norsk Elektrokontroll AS ved Jon Henrik Leere avga rapport 26. januar 2014. Av denne fremkom det at det var en rekke feil og mangler ved det elektriske anlegget i leiligheten, og at det prisoverslag som var gitt av Boliginstituttet AS var noe lavt.

Hovedforhandling ble holdt i Oslo tingrett 9. oktober 2014. Dom i saken ble avsagt 29. oktober 2014 med slik slutning:

1. Khalied Mohammed Hassan dømmes til å betale Rune Lerskallen prisavslag med kr 96.500 - kronernittisekstusenfemhundre - innen 2 - to- uker fra dommens forkynnelse med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 6. september 2012 og til betaling skjer.
2. Sakskostnader tilkjennes ikke.

Prisavslaget som ble tilkjent for tingretten knyttet seg til mangler ved det elektriske anlegget i stue og på kjøkkenet, monteringen av downlights på det store soverommet og monteringen av boblebadekaret. Tingretten fant ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for forhold ved badene, el-anlegget i gangen eller monteringen av downlights på det lille baderommet.

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

Rune Lerskallen har anket dommen til Borgarting lagmannsrett for så vidt gjelder forholdene knyttet til baderom, herunder downlights på det lille badet, samt el- anlegget i gangen. Ankeforhandling ble holdt 12. og 13. november 2015 i Borgarting lagmannsretts hus. Partene møtte sammen med sine prosessfullmektiger og avga forklaring. Det ble hørt to vitner. Om bevisføringen for øvrig vises til rettsboken.

Den ankende part, Rune Lerskallen, har i hovedtrekk anført:

Eiendommen er ikke i samsvar med hva som følger av avtalen, jf. avhendingslova § 3-1. Det foreligger mangler ved leilighetens to baderom, el-anlegget i gangen og downlights på det lille badet. Ved vurderingen av disse forholdene, har tingretten uriktig lagt til grunn at kjøper har risikoen for de mangler som er oppdaget.

Selger har i dette tilfellet gitt uriktige opplysninger etter avhendingslova § 3-8, og opplysningene har innvirket på kjøpet. Det er utført omfattende arbeider på badet av ikke-faglærte personer, noe han var klar over. Likevel er det ikke på noe tidspunkt opplyst om omfanget av arbeidet eller at dette ikke ble utført av fagfolk. I egenerklæringsskjemaet er det krysset av for at det ikke er benyttet ufaglært arbeidskraft. De generelle ansvarsfraskrivelsene som er inntatt i salgsdokumentene kan ikke frita Hassan for ansvar. Hassan var videre klar over at varmekablene måtte tas opp dersom de skulle utbedres. Heller ikke dette opplyste han om. I tillegg kommer det forhold at han ikke opplyste om at downlights i entreen og på det lille badet ikke fungerte slik de skulle.

Forholdene innebærer videre at det foreligger brudd på avhendingslova § 3-7 om tilbakehold av opplysninger, som har innvirket på kjøpet. Samlet sett innebærer også manglene at leiligheten er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. De samlede kostnader til utbedring er beregnet til 336 250 kroner for forhold ved bad, samt 25 000 kroner knyttet til downlights i entreen. Selv om det må gjøres et skjønnsmessig fradrag for standardheving, er vilkårene i avhendingslova § 3-9 oppfylt.

Det er krevd erstatning for utgifter til sakkyndig bistand forut for saksanlegg med 22 392 kroner.

Rune Lerskallen har lagt ned slik påstand:

1. Khalied Mohammed Hassan dømmes til å betale Rune Lerskallen prisavslag/erstatning, fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av lovens rente av kr 186.412,- fra 6.9.2012 og av kr 20.088,- fra 14.12.2012 og til betaling skjer.
2. Khalied Mohammed Hassan dømmes til å betale sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Ankemotparten, Khalied Mohammed Hassan, har i hovedtrekk anført:

Tingrettens dom er korrekt. Det erkjennes at det foreligger enkelte mangler ved leiligheten, men det bestrides at de er av et slikt omfang som den ankende part anfører. Det er da heller ikke grunnlag for et prisavslag i den størrelse som den ankende part har krevet.

De forhold som det er anket over, er ingen mangler etter avhendingslova § 3-1. Den ankende part ble gjennom salgsdokumentene gjort oppmerksom på risiki ved leiligheten. Det fremgår eksempelvis uttrykkelig at badene er av eldre dato, og at det kun er foretatt en modernisering. Videre fremkom det at verken sluk, membranløsning eller det elektriske anlegget var kontrollert.

De feil som eventuelt foreligger ved det lille badet og downlights i gangen knytter seg til arbeid som ble utført før Hassan ble eier. Han kan derfor ikke holdes ansvarlig for dette. Arbeidene som ble gjort på det største badet er utført av en kamerat av Hassan som jobber som vaktmester i Oslo kommune. Han opplyste at arbeidet kunne utføres av ufaglærte, og Hassan la dette til grunn. Hassan forsto etter hvert at det var noe galt med varmekabler og downlights, og det ble derfor opplyst om dette ved salget. For så vidt gjelder downlights i gang, var det også synlig på visning at tre transformatorer ikke var festet, men lå løst i skapet. Videre fungerte kun tre av seks downlights på det lille badet. Feil og mangler som var synlige på visning, kan ikke i ettertid påberopes som mangler. Hassan har ikke kjent til lekkasjer eller andre skjulte feil ved baderommene.

Det foreligger derfor ikke brudd på avhendingslovas bestemmelser §§ 3-7, 3-8 eller 3-9.

Subsidiært er det anført at det fremsatte krav er for høyt.

Ankemotparten har videre anført at tingrettens sakskostnadsavgjørelse er uriktig. Når partenes påstander holdes opp mot tingrettens resultat, har ankemotparten fått medhold av betydning. Han skulle derfor vært tilkjent fulle sakskostnader. Subsidiært er det anført at ankemotparten skulle vært fritatt for sakskostnadskravet ettersom den ankende part forut for tingrettens dom hadde avslått to forlikstilbud som begge var høyere enn det beløp som ble tilkjent av tingretten.

Khalied Mohammad Hassan har lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes hva gjelder punkt 1 i tingrettens dom.
2. Khalied Mohammad Hassan tilkjennes saksomkostninger for tingretten og for lagmannsretten.

Lagmannsretten ser slik på saken:

Etter avhendingslova § 3-1 har en eiendom en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning eller annet som følger av avtalen. Ved vurderingen av om det foreligger en mangel, må det ses hen til forholdene ved overtakelse av eiendommen, jf. avhendingslova § 2-4 om risikoens overgang. Det er på det rene at det vil være en mangel dersom denne først viser seg senere så fremt den faktisk forelå da risikoen gikk over på kjøper.

Leiligheten i Fossumberget ble solgt «som han er», jf. avhendingslova § 3-9. Selv om en eiendom er solgt som den er, har den likevel en mangel der dette følger av avhendingslova § 3-7 om manglende opplysninger om eiendommen eller § 3-8 om uriktige opplysninger ved eiendommen - samlet omtalt som opplysningssvikt -, jf. avhendingslova § 3-9 første punktum. Eiendommen har også en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhendingslova § 3-9 andre punktum.

Tingretten fant at manglende opplysninger om store deler av det elektriske arbeidet i leiligheten, herunder legging av downlights og installering av boblekar på det største badet var utført av en ufaglært, innebar en mangel etter avhendingslova § 3-7. Lerskallen ble tilkjent et prisavslagskrav på 96 500 kroner.

Lerskallens mangelskrav knyttet til defekte varmekabler, monteringen av downlights på det lille badet samt i gangen, ble ikke tatt til følge i tingretten. Etter tingrettens syn var det i tilstrekkelig grad gitt opplysninger om varmekablene, og eventuelle feil ved downlights var synbart på visning.

For lagmannsretten har Lerskallen anført at han ikke fikk de nødvendige opplysninger om leiligheten, og at de forbehold som var tatt i salgsmaterialet ikke var tilstrekkelig. Hassan har anført at det både i prospekt, takst og muntlig er gitt tilstrekkelige opplysninger ved leiligheten.

I forbindelse med lagmannsrettens behandling av saken, fremkom det nye opplysninger om omfanget av de arbeider som ble gjort på det største baderommet i Hassans eiertid. Under sin partsforklaring bekreftet Hassan at man i 2006 flyttet en lettvegg mellom badet og tilstøtende bod cirka 90 cm, slik at man skulle få plass til et boblekar. Gulvet i boden ble i den forbindelse bygget opp for å oppnå samme høyde som gulvet på det opprinnelige badet. Det ble lagt varmekabler og nye fliser på hele gulvet. På veggene ble det lagt nye fliser over de gamle, samt fliser på ny vegg. Videre ble himlingen på badet senket, og downlights ble satt inn. Det fremgikk av Hassans forklaring at han var ukjent med hvordan badegulvet var bygget opp, herunder om det var

lagt ny membran. Han forklarte imidlertid at han mente det var lagt smøremembran på den nye veggen. Da baderommet ble tatt ned av Lerskallen i forbindelse med rehabilitering, viste det seg at det ikke var lagt membran i den utvidede delen av badet. I stedet var det beholdt vinylfilt på gulvet - et materiale som tiltrekker seg fuktighet.

For å utbedre manglene ved det elektriske anlegget som tingretten tilkjente erstatning for, måtte Lerskallen ta ned deler av baderommet. Det ble da oppdaget fuktskader i veggen mellom de to badene. Opprinnelig lå det et linoleumsgulv med oppbrett langs vegg, men dette var kappet slik at man ikke lenger hadde en tett fuktsikring. Hvorvidt denne kappingen skjedde før Hassans tid er ukjent. Utvidelsen av badet innebar imidlertid at det uansett ikke lenger var noen heldekkende fuktsikring, fordi ny membran ikke var lagt over hele gulvet på det nye badet.

Hassan har forklart at arbeidet på badet ble utført av en venn som arbeidet som vaktmester i Oslo kommune. Han hadde derfor tiltro til at vennen hadde de nødvendige kvalifikasjoner. Han var kjent med at vennen ikke var faglært, men vennen forklarte at ved mindre arbeider var det ikke krav om bruk av faglærte. Hassan la dette til grunn. Ved salg av leiligheten svarte han derfor benektende på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om ufaglærte personer har utført arbeid som krever faglige kvalifikasjoner som f.eks rørlegger, membranlegger, elektriker eller lignende.

Etter lagmannsrettens syn kan Hassan ikke høres med at han ikke forsto at arbeidene som ble gjort på badet var av en slik karakter at de skulle utføres av fagkyndige. Ved å flytte veggen, samtidig som himlingen ble senket, boblekar ble satt inn, varmekabler ble lagt og badet flislagt på ny, foretok han i realiteten en totaloppussing av badet. Det må ha fremstått som åpenbart at det ville være av stor interesse for kjøper å få opplyst at de omfattende arbeidene ikke var gjort av fagkyndige håndverkere. Etter lagmannsrettens syn forsto Hassan dette, ettersom det i salgsmaterialet ble tatt flere generelle forbehold. Hassans epost 6. desember 2011 til eiendomsmegleren som skulle forestå salget, er i så måte illustrerende. Av eposten fremgår det at kjøper «... må regne med at kvaliteten på arbeider er ukjent ... varmekablene er ikke i funksjon». Eposten til eiendomsmegleren avsluttes med følgende: «Holder dette for å unngå bråk og spørsmål i framtida?...» Hassan har forklart at eposten ble sendt fordi han var usikker på om egenerklæringsskjemaet var utfyllt korrekt. Etter rettens syn må han ha vært klar over at skjemaet ikke var utfyllt.

Ved salget var Hassan kjent med mangler ved arbeidet som var gjort på baderommet. Han forklarte for lagmannsretten at varmekablene sluttet å virke kort tid etter at de ble installert, noe som medførte at han hadde stilt spørsmålstegn ved kvaliteten på vennens arbeid. Han hadde ved en anledning hatt elektriker på befaringsreise, som da hadde opplyst til ham at varmekablene trolig var defekte og derfor måtte skiftes. Det er klart at dette er opplysninger av interesse for en kjøper.

Hassan har forklart at Lerskallen under visning fikk opplyst at varmekablene måtte byttes ut og at gulvet i den forbindelse måtte tas opp. Lerskallen har bestridt dette. Lagmannsretten kan ikke se at det er holdepunkter for at Hassan skal ha gitt mer utfyllende opplysninger under visning, og bemerker at dette for første gang synes å være anført under ankeforhandling i lagmannsretten.

Som følge av mangelfulle arbeider ved oppussingen av badet, er det oppstått vannskader i vegg mellom det store badet og stuen, samt mot det lille badet. Dersom Lerskallen hadde vært gjort oppmerksom på det ufaglærte arbeidet, ville han kunne hensyntatt risikoen ved dette i forbindelse med kjøpet. Selv om Lerskallen, ut fra omtalen i salgsmaterialet, ikke kunne forvente et nytt bad er det klart at opplysninger om at alt arbeid på badet - herunder eventuell fuktsikring - var gjort av ufaglærte, er informasjon av en slik karakter at kjøper måtte forvente å få dette, og at denne ville ha betydning for kjøpet.

På salgstidspunktet var Hassan kjent med at ikke alle downlights virket, verken på det minste badet eller i gangen. Han forklarte for lagmannsretten at han ved en anledning hadde hatt en elektriker til å vurdere belysningen i gangen, og at han da fikk vite at arbeidet som var gjort her burde utbedres. Informasjonen ble ikke viderebrakt til Lerskallen. Selv om det fremgår av takstrappporten at elanlegget ikke er vurdert, men at det er «noe enklere elektriske arbeider stedvis» gir ikke dette grunnlag for at kjøper vil forstå at deler av anlegget til tider ikke fungerer. Nærmere undersøkelse av elektriker har vist at det blant annet er benyttet lampettledninger, slik at det ikke er lovlig å benytte denne downlightsbelysningen. Lagmannsretten kan ikke se at Lerskallen skulle ha oppdaget forholdet under visning, heller ikke at han burde ha observert løse transformatorer inne et skap og ved det fått et varsel om at noe ikke stemte. Det er opplyst at skapet under visning var fylt med klær.

Etter lagmannsrettens syn er ikke de generelle forbehold som er tatt i takst og som ble formidlet til megler, tilstrekkelige til å oppfylle selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7. Hassan hadde klart mer detaljerte opplysninger om mangler og usikkerhetsfaktorer ved bad og det elektriske anlegget som Lerskallen

hadde grunn til å regne med å få. Det foreligger også brudd på avhendingslova § 3-8 idet Hassan har gitt uriktige opplysninger om ufaglært arbeidskraft. Sett hen til at både det elektriske anlegget og standarden på et bad er vesentlig ved kjøp av leilighet, samtidig som Lerskallen forklarte at han la vekt på at badet, med blant annet downlights og boblebad, fremsto som modernisert, er det ikke tvilsomt at opplysningssvikten har hatt innvirkning på kjøpet, jf. avhendingslova §§ 3-7 første ledd og 3-8 andre ledd. De uriktige opplysningene er ikke i tide rettet på en tydelig måte, jf. avhendingslova § 3-8 andre ledd.

Lerskallen har anført at det også er mangler ved downlightsbelysningen på leilighetens minste bad. Det er vist til at det er benyttet lampettledninger og at enkelte lamper er feilmontert. Hassan har forklart at han ikke kjente til feil ved denne belysningen, utover at enkelte av pærene ikke virket under visningen. Det har ikke vært gjort arbeider med dette badet i Hassans eiertid. Lagmannsretten kan på denne bakgrunn ikke se at det er grunnlag for å holde Hassan ansvarlig for den utbedring som har vist seg nødvendig her.

Lerskallen har etter dette krav på prisavslag som følge av mangler ved det største baderommet og el-anlegget i gangen. Han har i sin påstand for lagmannsretten krevet prisavslag etter rettens skjønn. Det er erkjent at det må gjøres et skjønnsmessig fradrag for standardheving.

Det fremgår av Boliginstituttets rapport 18. september 2015 at kostnadene ved å utbedre det minste badet, vil beløpet seg til 111 000 kroner, eksklusiv merverdiavgift. Kostnadene til utbedring av det store badet er anslått til 182 000 kroner, eksklusiv merverdiavgift - til sammen 293 000 eksklusiv merverdiavgift. Inklusiv merverdiavgift utgjør kostnadene 366 250 kroner. I tillegg kommer kostnader til utbedring av el-anlegg i gang, som er anslått til 25 000 kroner.

Ved fastsettelsen av prisavslaget må det gjøres et fradrag på 30 000 kroner for kostnadene knyttet til utbedring av belysning på det største badet og tilkobling av boblekar, som er tilkjent ved tingrettens dom. Videre må det gjøres et fradrag for de kostnader som knytter seg til utbedring av downlights på det minste badet, ettersom dette ikke er noe Hassan hefter for. Basert på rapporten fra Boliginstituttet, sammenholdt med overslag over tilsvarende arbeid i gangen, legger retten til grunn at det må gjøres et fradrag på cirka 30 000 kroner. Videre må det gjøres et fradrag for utbedring av varmekablene, ettersom Lerskallen var kjent med at disse ikke fungerte. Selv om Hassan kan klandres for ikke å ha opplyst om at gulvet mest sannsynlig måtte tas opp for å utbedre feilen på varmekablene, må dette alternativet ha fremstått som nærliggende for Lerskallen. Etter lagmannsrettens syn innebærer dette at det må gjøre et fradrag på om lag 75 000 kroner for utbedring av varmekablene.

Videre fremgår det av salgsprospektet at det var tale om eldre modernisert bad, hvor sluk og membranløsning ikke var kontrollert. Slik standarden var omtalt, kunne ikke Lerskallen forvente at badet fullt ut var forskriftsmessig i 2006. Prisoverslaget fra Boliginstituttet for utbedring forutsetter en total rehabilitering av badene, noe som vil medføre at badene ved ferdigstilling fullt ut vil tilfredsstillende forskriftskravene i 2015. Dette innebærer en betydelig standardheving.

Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på at omtalen av badenes standard i salgsmaterialet og hva Lerskallen derfor kunne forvente ved kjøpet, er lagmannsretten av den oppfatning at prisavslaget bør settes til 110 000 kroner. Dette inkluderer utgifter til retting av feil ved belysningen i gangen. Det er krevet forsinkelsesrente fra en måned etter fremsettelse av kravet, dvs. fra 6. september 2012. Kravet tas til følge.

Idet lagmannsretten er kommet til at det foreligger opplysningssvikt, er det ikke nødvendig å gå inn på avhendingslova § 3-9.

Lerskallen har videre krevet erstattet utgifter til sakkyndig bistand. Det er tale om 16 142 kroner til Boliginstituttet ved Jan F. Olsen, og 6 250 kroner til Norsk Elektro-Kontroll AS ved Jon Henrik Leere.

Disse kostnadene er en følge av Hassans opplysningssvikt. Det foreligger således ansvarsgrunnlag, adekvat årsakssammenheng og et dokumentert økonomisk tap. Lerskallen tilkjennes derfor erstatning på 22 392 kroner, jf. avhendingslova § 4-14 andre ledd.

Sakskostnader:

En part som har vunnet saken fullt ut eller i det vesentlige, har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten, jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd.

Ved vurderingen av om en part i det vesentlige har vunnet saken, skal det ses hen til forholdet mellom partenes påstander og domsresultatet, den relative betydningen av differansen og tyngdepunktet i saken. Dersom tyngdepunktet i en erstatningssak har ligget i spørsmålet om hvorvidt ansvarsgrunnlag foreligger, vil det kunne

akseptere et større avvik mellom påstand og domsbeløp, jf. blant annet Schei m. fl.: Tvisteloven - kommentarutgave på nett, med videre henvisning til Rt-2010-875 avsnitt 25 og Rt-2010-508 avsnitt 18 og Rt-2013-232 avsnitt 20. I de tilfeller hvor parten har bedt om et skjønsmessig beløp og det er tale om et reelt skjønn fra rettens side, følger det av rettspraksis at en part kan anses for å ha vunnet saken, selv om domsresultatet ligger betydelig lavere enn maksimumsbeløpet i påstanden. Dette gjelder imidlertid ikke dersom et skjønsmessig angitt krav i realiteten er bygd opp av flere poster. Når det kreves prisavslag for flere mangler ved en fast eiendom, har saksøkeren ikke fått medhold fullt ut med mindre alle postene inngår i kravet, jf. blant annet HR-2009-1868-U og Rt-2005-1233 avsnitt 13 og 14.

Lerskallen er for lagmannsretten tilkjent et prisavslag på 110 000 kroner. I tillegg kommer de krav som er endelig avgjort ved tingrettens dom, hvor Lerskallen ble tilkjent et prisavslag på 96 500. Det samlede prisavslag som tilkjennes utgjør 206 500 kroner.

For lagmannsretten ble det lagt ned påstand om erstatning etter rettens skjønn. Det fremgår av utregninger i saken at kostnadene ved utbedring av de krav som var til behandling i lagmannsretten, samlet beløp seg til 361 250 kroner. Det er imidlertid lagt opp til at det skal foretas et reelt skjønn fra domstolens side, idet Lerskallen har erkjent at fordelen ved standardheving på badet skal komme til fradrag.

Lerskallen har fått medhold i alle poster knyttet til mangler ved leiligheten, herunder mangler ved det elektriske anlegget. Det forhold at han ikke tilkjennes kompensasjon for et minimalt krav knyttet til lyssetting på leilighetens minste bad, er i et slikt tilfelle ikke til hinder for at saken anses å være vunnet i det vesentlige.

Lerskallen har derfor som utgangspunkt krav på full dekning av sine sakskostnader. Etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd kan motparten helt eller delvis fritas for erstatningsansvar hvis tungtveiende grunner gjør det rimelig. Etter bestemmelsens tredje ledd bokstav b, skal det «særlig legges vekt på om den vinnende part kan bebreides at det kom til sak eller har avslått et rimelig forlikstilbud».

Tvisten mellom Lerskallen og Hassen ble behandlet i forlikrådet, som 10. april 2013 innstilte saken. Den 11. april 2013 fremsatte Hassan et forlikstilbud på 100 000 kroner. Dette ble ikke besvart. Stevning i saken ble tatt ut 1. juli 2014, med krav om prisavslag på 216 500 kroner. Tilsvar ble inngitt 15. august 2013. Den 19. august 2013 ble tilbudet gjentatt. Nytt forlikstilbud på 150 000 kroner ble fremsatt 15. september 2013. Tilbudet ble avslått samme dag.

Etter lagmannsrettens syn er det klart at de fremsatte forlikstilbud må få betydning for avgjørelsen av sakskostnadskravet. Lerskallen er, etter at saken har vært behandlet i to rettsinstanser, tilkjent 56 500 kroner mer enn hva han ble tilbudt i 2013. Forlikstilbudet ligger således relativt nært domsresultatet. Det fremgår av Schei m.fl.; Tvisteloven, kommentarutgave på nett, at «... kjerneområdet (for bestemmelsen) er saker hvor sakskostnadene vil være uforholdsmessige høye i forhold til avstanden mellom partene.

Allerede i september 2013 må det ha vært klart for Lerskallen at sakskostnadene ville bli uforholdsmessig høye sett hen til avstanden mellom partene. Tidlig i saksforberedelsen var partene uenige om en differanse på 66 000 kroner. Selv om det i årene som er gått, er avdekket ytterligere feil og mangler, er likevel ikke domsresultatet mer enn 56 500 kroner høyere enn forlikstilbudet fra 2013. Lerskallens sakskostnader for tingretten utgjorde 145 350 kroner, med tillegg av rettens gebyr og utgifter til vitnegodtgjørelse. Hans sakskostnader for lagmannsretten utgjorde 195 562 kroner, med tillegg av rettens gebyrer og utgifter til vitnegodtgjørelse.

Selv om sakens karakter, opplysningssvik gjennom både tilbakeholdelse av opplysninger og bevisst uriktige opplysninger, trekker i retning av at det ikke bør foretas noen lempning av sakskostnadskravet etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd bokstav b, er lagmannsretten etter en samlet vurdering av den oppfatning at de forlikstilbud som ble fremsatt allerede i 2013, medfører at det foreligger tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta Hassan for sakskostnadsansvaret. Hver av partene bærer derfor sine sakskostnader for lagmannsretten.

Lagmannsrettens resultat skal legges til grunn ved avgjørelse av sakskostnader for tingretten, jf. tvisteloven § 20-8 første ledd. Etter lagmannsrettens syn er den begrunnelse som er gitt for avgjørelsen av sakskostnader for denne instans, dekkende også for avgjørelsen av sakskostnader for tingretten. Hver av partene bærer derfor sine sakskostnader for tingretten.

Dommen er ikke avsagt innen fristen i tvisteloven § 19-4 femte ledd på grunn av tjenestereiser og stor arbeidsbyrde.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning:

- 1 Khalied Mohammed Hassan dømmes til å betale Rune Lerskallen 110 000 -etthundreogtitusen - kroner i prisavslag innen to uker fra dommens forkynnelse, med tillegg av lovens rente fra 6. september 2012 og frem til betaling skjer.*
- 2 Khalied Mohammad Hassan dømmes til å betale Rune Lerskallen erstatning med 22 392 - tjetotusentrehundreognittito - kroner innen to uker fra dommens forkynnelse.*
- 3 Hver av partene bærer sine sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.*