



## Borgarting lagmannsrett - LB-2015-76043

Instans	Borgarting lagmannsrett - Dom
Dato	2015-11-30
Publisert	LB-2015-76043
Stikkord	Fast eiendom. Erstatning. Mangel. Opplysningsplikt. Avhendingsloven § 4-14. Avhendingsloven § 3-7.
Sammendrag	Saken gjaldt krav om erstatning etter kjøp av eierseksjonsleilighet, jf. avhendingsloven. Lagmannsretten var enig med tingretten i at selger hadde brutt opplysningsplikten og det derfor forelå mangel etter avhl. § 3-7. Anken ble forkastet. (Sammendrag ved Lovdata.)
Saksgang	Asker og Bærum tingrett TAHER-2014-148565 - Borgarting lagmannsrett LB-2015-76043 (15-076043ASD-BORG/01).
Parter	Gm Consult AS (advokat Arne Frode Øvreseth) mot Eivind Hegelstad (advokat Cathrine Møller Faaberg).
Forfatter	Konstituert lagdommer Kine Elisabeth Steinsvik, lagdommer Mette Jenssen, ekstraordinær lagdommer Regine Ramm Bjerke.

---

## Innholdsfortegnelse

<b>Borgarting lagmannsrett - LB-2015-76043</b> .....	<b>1</b>
<b>Innholdsfortegnelse</b> .....	<b>2</b>
<b>I Sakens bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
<b>Den ankende part, GM Consult AS, har i hovedtrekk anført:</b> .....	<b>5</b>
<b>Ankemotparten, Eivind Hegelstad, har i hovedtrekk anført:</b> .....	<b>6</b>
<b>III Lagmannsrettens vurdering</b> .....	<b>6</b>
<b>Mangelsspørsmålet</b> .....	<b>6</b>
<b>Erstatningsutmålingen</b> .....	<b>8</b>
<b>Sakskostnader</b> .....	<b>9</b>

Saken gjelder krav om erstatning etter kjøp av eierseksjonsleilighet, jf. avhendingsloven § 4-14. Spørsmålet i saken er om det foreligger mangel ved badet etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-9 som gir kjøper krav på erstatning.

## I Sakens bakgrunn

Eivind Hegelstad inngikk 8. februar 2011 kjøpekontrakt med GM Consult AS om kjøp av en eierseksjonsleilighet i Jacob Aalsgt. 23 B i Oslo. Leiligheten har et bruksareal på 34 kvm, og ligger i tredje etasje i en bygård fra 1936. Kjøpesummen var 1 850 000 kroner. Det følger av kjøpekontrakten punkt 8 at eiendommen ble solgt i «den stand den var ved kjøpers besiktigelse».

Selger av leiligheten, selskapet GM Consult AS, er eid og drevet av Geir Myklebust. Selskapet driver blant annet kjøp og salg av fast eiendom. Leiligheten i Jacob Aalsgt. ble kjøpt i november 2010, pusset opp, og lagt ut for salg i februar 2011. Tidligere eier var Ulrikke Vogt.

Leiligheten i etasjen under (andre etasje) er eid av Silje Hagen. Det er uomtvistet at det i Hagens leilighet var en lekkasje i taket på badet i 2010. Rørleggerfirmaet Rørmester Stian AS ble engasjert for å foreta utbedring, og skiftet blant annet ut et avløpsrør i taket som var lekk. I e-post 6. mai 2010 fra rørleggeren til Hagen fremgår følgende:

Vi har nå fått skiftet ut de rette avløpsrørene med hull, i deres tak. (skal nå være ok). Men det er fortsatt lekkasje i sluket til deres nabo over. Og dessverre er det ikke mulig å utbedre dette uten renovering av naboens bad. I mellomtiden må du dessverre leve med lekkasje fra sluket til naboen.

Hagen tok opp saken med styret i sameiet, som ved brev 28. mai 2010 påla Vogt å utbedre lekkasjen fra sluket. I e-post 4. juni 2010 til styreleder i sameiet bekreftet Vogts far på vegne av datteren at skaden ville bli reparert.

Sivilingeniør Fredrik Normann ble deretter engasjert for å gjøre nærmere undersøkelser i Vogts leilighet. I e-post 20. juni fra Nils Vogt til sameiet heter det:

Fredrik Normann har nå inspisert leilighetene og jeg var sammen med ham i vår datters leilighet. Etter hva jeg forstår er det ingen lekkasje fra hennes leilighet, men svært sannsynlig har det vært en lekkasje fra leiligheten over. Dette har medført skader i Ulrikkes leilighet. Hvordan forholder vi oss til dette? Vi vil også ha en melding fra Styret i Sameiet hvor man trekker tilbake kravet om å utbedre skader i Ulrikkes leilighet og på en leilighet i etasjen under.

På bakgrunn av tilbakemeldingen etter Normanns befaring meddelte sameiets styreleder i e-post 14. juli 2010 at Vogt inntil videre kunne se bort fra pålegget om å utbedre badet.

I e-posten er det gjengitt en redegjørelse fra Normann. Det fremgår av redegjørelsen at Normann vurderte mulige vannskader på Vogts leilighet, samt forhold ved badet i etasjen over, fjerde etasje. Normann undersøkte følgelig ikke Hagens leilighet med sikte på å avdekke om det fortsatt var lekkasje fra sluket på Vogts bad, slik Hagens rørlegger hadde beskrevet. Styreleder i sameiet skrev videre at sameiet ville tilskrive eieren av leiligheten i fjerde etasje, og tilrå ham å sette inn dusjkabinett på badet i sin leilighet.

Vogt la leiligheten ut for salg høsten 2010. I forkant av salget ble ingeniør Per Strømsheim engasjert for å undersøke badet. I rapport fra befaring av 8. november 2010 fremgår det at fuktøkning foretatt med protimeter i vegger og i himling ikke gav unormale utslag eller indikasjoner på fukt. Leiligheten ble deretter solgt til GM Consult, og Myklebust igangsatte oppussingsarbeid blant annet på kjøkken og bad.

Partene er enige om at Hagen kontaktet Myklebust mens oppussingsarbeidene pågikk, og orienterte ham om at det var lekkasje fra sluket i leiligheten hans og ned på hennes bad.

Det er videre enighet om at Myklebust ikke skiftet ut sluket som ledd i oppussingen.

Leiligheten ble lagt ut for salg på nettstedet finn.no i februar 2011. I annonsen ble leiligheten beskrevet som innflyttingsklar og «pent oppusset og veldig funksjonell». I verdi- og lånetakst utarbeidet av takstmann Rune Sandell fremgikk det blant annet at «leiligheten fremstår som nyoppusset med bla. nytt kjøkken og bad». Under punktet VVS-installasjoner fremgikk det at «vann- og avløpsrør har ukjent alder. En del utskiftninger er foretatt i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad».

Hegelstad kjøpte leiligheten før annonsert visning. Han befarte leiligheten sammen med en representant for selger, før bud ble inngitt. Overtakelse fant sted 15. februar 2011. Hegelstad er bosatt i Stavanger, og formålet

med kjøpet var å benytte leiligheten som pendlerbolig. På grunn av endringer i jobbsituasjonen ble leiligheten leid ut fra mai 2011.

Våren 2012 ble Hegelstad kontaktet av Hagen, som etterlyste utbedring av lekkasjen i sluket fra baderommet i Hegelstads leilighet. Hegelstad henvendte seg til Myklebust ved brev 5. juni 2012 og opplyste om henvendelsen, og ba samtidig om dokumentasjon på arbeidene som var gjort på badet. Myklebust opplyste i e-post 27. juni 2012 om at det var foretatt befarings av badet før GM Consult kjøpte leiligheten, og at ikke var påvist fukt under befaringsen. Hegelstad kontaktet også sameiet, som ved e-post 31. august 2012 klargjorde at lekkasjeprosblemer fra sluk var den enkelte sameiers ansvar.

Etter ytterligere korrespondanse fremsatte Hegelstad krav om prisavslag ved brev 26. september 2012. I brev 10. oktober 2012 bestred Myklebust at det var lekkasje i leiligheten under. Han sa seg imidlertid villig til å foreta ytterligere undersøkelser. I brevet antydte Myklebust videre at det kunne være aktuelt å diskutere heving, men at brevet ikke var å anse som et hevingstilbud. Han kom også inn på selgers rett til å foreta retting.

Ved e-post 5. november 2012 fra advokat Johannessen på vegne av Hegelstad ble det satt frist for å fremsette tilbud om retting. Slik tilbud ble ikke fremsatt fra Myklebust innen fristen. Ved e-post 8. november 2012 meddelte Myklebust, etter å ha kontaktet Fischer VVS, at det etter hans vurdering ikke var noen mangel å rette.

Hegelstad innhentet i januar 2013 en fagkyndig vurdering av tettheten i badegulvet fra Ringside rørleggerbedrift AS ved rørlegger Håkon Lien. I rapport av 28. januar 2013 fremgår følgende:

Det at det er lagt foliemembran under påstøp på eksisterende dekke men sluket er gammelt og har ikke klemring. Membranen er limt rundt sluk kanten, sannsynligvis med silikon. Dette gjør at overgangen membran/sluk er utett og løsningen bærer preg av amatørmessig utførelse.

For å utbedre dette må hele gulvet pigges opp og sluk byttes. Det stilles også spørsmål om hvordan overgang foliemembran/veggmembran er utført samt membranløsning ved innkasset vegramme for wc er løst.

Det ble gitt et tilbud på utførelse av jobben på 241 025 kroner inkludert merverdiavgift.

Ringside rørleggerbedrift AS ble også engasjert av Myklebust for å utføre fuktmåling i badetaket hos Hagen. Ved brev 14. februar 2013 fremgår det at det ikke ble målt fuktverdier ut over det normale for våtrom. En rustrose i slukbrønnen i Hagens tak ble antatt å stamme fra en tidligere lekkasje eller kondens.

På bakgrunn av rapporten fra Lien og fuktmålingen var det ytterligere kontakt mellom partene, og det fremgår av e-post 6. april 2012 at de ble enige om å avvente ny fuktmåling hos Hagen i september 2012.

I september kontaktet Hegelstad AS Bent Syrrist for å få en ytterligere fagkyndig gjennomgang av baderommet. Syrrist avga takstrappport 15. oktober 2013, med slik konklusjon:

Badet/våtrommet var endret med ny membran og nye tekniske løsninger utført rett før salgstidspunktet til kjøper/dagens eier. Oppbygningen og utførelsen ivaretok ikke krav til tett våtrom. Det ble ikke utført en egnet avrenning fra våtrommet via et tilfredsstillende sluk med mulighet for tettefunksjon ved bruk av klemring. Sluket i gulvet var ved befaringsen så medtatt at rustavflassing var synlig i badet i den underliggende etasjen.

I rapporten på side 4 er skadeårsaken nærmere beskrevet:

Badet/våtrommet anses for å være feilkonstruert og feil utført. Eksempelvis er eldre uegnet sluk ikke skiftet. Dermed kunne ikke forskriftskrav og norm til at membran skal være tett også for overløp og tilbakeslag oppnås fordi membranen ikke tetter til mot slukkanten. Så snar vannstrømmen fra dusj, vaskemaskin og/eller servant blir for sterk stiger vannstanden nede i slukkassen opp til et nivå ovenfor membransjiktet. Skade som følge av feilkonstruksjonen anses å oppstå- og utvikle seg fra utførelsestidspunktet.

Bent Syrrist stipulerte utbedringskostnadene til 223 821 kroner inklusive merverdiavgift.

Hegelstad engasjerte firmaet Hurtigrenovering AS til å gjennomføre utbedringen. Fremlagt slutt faktura er på 229 467,50 kroner inklusive merverdiavgift.

Etter behandling i forliksrådet tok Hegelstad ut stevning for Asker og Bærum tingrett, som 20. februar 2015 avsa dom med slik domsslutning:

1. GM Consult AS dømmes til innen 2 - to - uker fra forkynnelse av denne dom, å betale 250 000 - tohundreogfemtitusen - kroner i erstatning til Eivind Hegelstad med tillegg av den til enhver tid gjeldende

forsinkelsesrente fra 20. november 2013 og til betaling skjer.

1. GM Consult AS betaler 167 031 - etthundreogsekstisyv tusen og trettien - kroner til Eivind Hegelstad i saksomkostninger for tingeretten. Beløpet forfaller til betaling innen 2 - to - uker fra forkynnelse av denne dom. Ved forsinket betaling påløper lovens rente.

GM Consult AS har anket dommen til Borgarting lagmannsrett. Ankeforhandling ble holdt 10. og 11. november 2015. Eivind Hegelstad møtte sammen med sin prosessfullmektig og avga forklaring. GM Consult AS var representert ved styreleder Geir Myklebust, som møtte sammen med prosessfullmektig, jurist Arne Frode Øvreseth, jf. tvisteloven § 3-3 fjerde ledd første punktum. Det ble avhørt syv vitner. Øvrig bevisførsel fremgår av rettsboken.

## **Den ankende part, GM Consult AS, har i hovedtrekk anført:**

Det foreligger ikke mangel ved leiligheten, verken etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-9. Hegelstads krav på erstatning kan derfor ikke tas til følge.

GM Consult brøt ikke opplysningsplikten etter avhendingsloven § 3-7 ved salget av leiligheten. Etter at avløpsrøret på Hagens bad ble utbedret i 2010, er det ikke observert tegn til lekkasje. Det er derfor ikke bevismessig dekning for at det eksisterer en pågående eller ikke utbedret lekkasje som har opphav i forhold ved sluket i leiligheten GM Consult solgte til Hegelstad. Dette var heller ikke et forhold som selger hadde plikt til å opplyse om ved salget. Klagen fra Silje Hagen i forbindelse med Myklebusts oppussing var grunnløs, og derfor heller ikke noe Myklebust måtte opplyse om.

Om utfyllende opplysninger hadde blitt gitt, ville det sannsynligvis heller ikke virket inn på avtalen.

Lekkasjen hos Hagen i 2010 kom mest sannsynlig fra leiligheten to etasjer over. Problemet med lekkasje fra fjerde etasje ble løst ved at eieren av denne leiligheten satte inn dusjkabinett. Det er foretatt flere fuktmålinger i ettertid som bekrefter at det ikke er fukt i taket hos Hagen. Rustflekken i Hagens tak skyldes at malingen har skalet av, og at støpjernet utsettes for vanndamp/kondens ved bruk av Hagens eget bad.

Opplysningsplikten kan ikke strekkes så langt at GM Consult pålegges å opplyse om skader som er utbedret.

Det er heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om oppussingen av badet som ble foretatt av Myklebust før salget.

Det foreligger heller ikke mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Leiligheten var ikke i «vesentlig ringare stand» enn det Hegelstad hadde grunn til å regne med. Badet var utført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. TEK 97 kunne anvendes på grunn av overgangsbestemmelsene, og denne forskriften stiller i utgangspunktet bare funksjonskrav, og baderommet var tett. Våtromsnormen kan ikke legges til grunn. Overflatebehandlingen som Myklebust foretok, utløste ikke søknadsplikt. Det ble valgt en minimumsløsning fordi sameiet i nær fremtid måtte forventes å bytte ut soilrør, som ville medføre behov for totalrenovering.

Under enhver omstendighet kan ikke Hegelstad kreve dekket kostnadene ved å bygge opp et helt nytt bad. En lokal reparasjon av sluket er tilstrekkelig til å gjøre badet kontraktsmessig. I henhold til innhentet pristilbud utgjør ikke nødvendige kostnader mer enn 17 500 kroner om sluket skal skiftes, og i høyden rundt 61 000 kroner dersom gulvet skal pigges og skiftes ut. Kostnadene ligger klart under vesentlighetsterskelen i § 3-9 annet punktum. Hegelstad har her valgt en dyr løsning for å sikre at vilkårene i avhendingsloven § 3-9 annet punktum skulle være oppfylt.

Hegelstad har også avskåret GM Consult fra å gjennomføre retting, hvilket må innebære at erstatningskravet faller bort. Hegelstad oppfylte heller ikke undersøkelsesplikten etter avhendingsloven § 3-10.

Dersom Hegelstads syn på utmålingen legges til grunn, må det gjøres et betydelig fradrag for standardheving.

Erstatning for leieinntekter tapte er ikke påregnelig og kan ikke kreves dekket. Det ble opplyst ved kjøpet at Hegelstad skulle bo i leiligheten selv.

Tidligere anførsler om manglende reklamasjon opprettholdes ikke.

Det er nedlagt slik påstand:

1. GM Consult AS frifinnast.
2. Eivind Hegelstad vert dømt til å betale sakas fulle kostnadar for lagmannsrett, med tillegg av rente etter lov om forsinkelsesrente frå forfall og til betaling skjer.

## **Ankemothparten, Eivind Hegelstad, har i hovedtrekk anført:**

GM Consult misligholdt sin opplysningsplikt ved salget av leiligheten, og det foreligger derfor mangel etter avhendingsloven § 3-7 selv om salget skjedde med forbehold.

GM Consult hadde selv mottatt opplysninger fra Hagen om at det var lekkasje fra sluket i leiligheten og ned til hennes bad i etasjen under. Opplysningen fra Hagen ble ikke videreformidlet til Hegelstad, og det ble heller ikke gitt opplysninger om at sluket på badet ikke var skiftet.

Det ble heller ikke opplyst at badet ikke var i forskriftsmessig stand. GM Consult hadde gjort omfattende arbeider på badet før salget, uten at gjeldende forskriftskrav ble fulgt. Dette er grundig dokumentert gjennom rapportene fra Bent Syrrist og Håkon Lien.

Selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhendingsloven § 3-10 tredje ledd og Rt-2008-976. Hegelstad var selv uten kyndighet på våtrom, og en nærmere undersøkelse av sluket under visningen ville under enhver omstendighet ikke ha medført at han ville ha avdekket manglene.

De tilbakeholdte opplysningene har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-7 første ledd annet punktum. Hegelstad la vekt på opplysningene i salgsdokumentasjonen om at leiligheten var innflyttingsklar, og dersom han hadde blitt gjort kjent med at det ikke var utført nødvendige arbeider for å hindre lekkasje til underetasjen, eller for øvrig at membranavslutningen ved sluket innebar at badet ikke var tett, ville han ikke ha kjøpt leiligheten.

Det foreligger også mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum ved at boligen er i «vesentlig ringare stand» enn det Hegelstad hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

GM Consult ble ikke fratatt muligheten til å utbedre mangelen. Hegelstad forsøkte ved gjentatte anledninger å få GM Consult til å foreta retting, uten at dette førte frem. Ved e-post 5. november 2012 ble selskapet sågar gitt en klar frist for å gi tilbakemelding på om retting ville foretas. E-posten ble ikke besvart.

Hegelstad skal som følge av mangelen ha erstattet sitt økonomiske tap, jf. avhendingsloven § 4-14 første og annet ledd. Som det har fremkommet i rapportene fra Syrrist og Lien, var det nødvendig å utbedre hele badet for å sette det i forskriftsmessig stand. Kostnadene ved utbedringen derfor skal erstattes fullt ut. I tillegg kommer utgifter til sakkyndige og tapte leieinntekter for utbedringsperioden. Det er ikke grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving ut over det tingretten har gjort.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Eivind Hegelstad tilkjennes sakens kostnader for lagmannsretten med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.

## **III Lagmannsrettens vurdering**

Lagmannsretten er kommet til at anken må forkastes.

### **Mangelsspørsmålet**

Spørsmålet i saken er om det foreligger mangel ved leiligheten som gir Hegelstad rett til erstatning etter avhendingsloven § 4-14. Ettersom leiligheten er solgt med forbehold, avgjøres mangelsspørsmålet etter avhendingsloven § 3-9, som lyder slik:

Endå om eiedomen er selt «som han er» eller med liknande allment atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av § 3-7 eller § 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Hegelstad har anført to grunnlag til støtte for at det foreligger mangel. For det første er det anført at selger har brutt opplysningsplikten, og at det derfor foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7. For det andre er det gjort gjeldende at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Avhendingsloven § 3-7 regulerer selgers opplysningsplikt og fastslår at det foreligger mangel ved eiendommen:

dersom kjøperen ikke har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

I vilkåret om at selgeren «måtte kjenne til» den aktuelle opplysningen, ligger at det ikke må foreligge noen rimelig grunn for selgerens uvitenhet, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 89. Det kreves mer enn at selger «burde ha kjent til» forholdet.

Hegelstad har gjort gjeldende at det foreligger manglende opplysninger både med hensyn til den tidligere lekkasjen i Hagens leilighet, og at sluket - som Hagen og rørleggeren antok var årsaken til lekkasjen - ikke ble skiftet i forbindelse med oppussingen før salget. Videre er det anført at opplysningsplikten er brutt ved at det ikke er opplyst at oppussingen som ble utført før salget, ikke ble gjort forskriftsmessig.

Lagmannsretten legger etter bevisførselen til grunn at det var lekkasje på badet hos Hagen i 2010. Hagen forklarte for lagmannsretten at da hun oppdaget lekkasjen, var det vann på gulv og vegger, og at hun umiddelbart kontaktet rørlegger. Det er ikke bestridt fra GM Consult at det var lekkasje hos Hagen i 2010, selv om årsaken til lekkasjen er omtvistet.

Lagmannsretten finner det videre bevist at Hagen kontaktet Myklebust under den pågående oppussingen av badet før salget i februar 2012, og at hun informerte ham om at sluket fra leiligheten var lekk. Myklebust var videre kjent med hvilke arbeider som ble foretatt på badet. Hagen har forklart at hun under samtalen med Myklebust fikk inntrykk av at sluket ville bli utbedret som ledd i oppussingen. Da hun etter hvert skjønnte at utbedring ikke var foretatt, kontaktet hun styret i sameiet og ble satt i kontakt med Hegelstad, som da hadde kjøpt leiligheten.

Det er uomtvistet at det er foretatt fuktmålinger på badet hos Hagen etter lekkasjen, og at disse målingene ikke har gitt utslag i form av forhøyede fuktverdier. Etter lagmannsrettens syn hadde Hegelstad likevel grunn til å regne med å få opplysningene om den tidligere lekkasjen. Både rørleggeren og Hagen mente at lekkasjen var forårsaket av sluket i leiligheten over. Myklebust var kjent med dette, og han var kjent med at det ikke ble foretatt noen utbedring av sluket som ledd i oppussingen. Lagmannsretten er enig med ankende part i at opplysningsplikten ikke kan strekkes så langt at selger plikter å opplyse om tidligere feil og mangler ved eiendommen som er utbedret før salget. I den foreliggende situasjonen var ikke årsaksforholdene til lekkasjen nærmere avklart. Myklebust valgte likevel ikke å opplyse Hegelstad om lekkasjen, og baserte seg i den forbindelse på enkeltstående fuktmålinger.

Slik lagmannsretten ser det, må kjøper kunne regne med å få opplysninger om mulige lekkasjer som selger er kjent med. Skal slike opplysninger falle utenfor selgers opplysningsplikt, må selger ha en viss sikkerhet for at mulige feil er utbedret, eller at årsaken til lekkasjene ikke skyldes forhold ved boligen som selges. Etter bevisførselen for lagmannsretten er dette ikke tilfellet her. Selv om Hagen bekreftet at hun ikke hadde observert synlige lekkasjer etter 2010, og selv om det var foretatt fuktmålinger uten påvist fukt, var årsakene til lekkasjen uavklart. Uten at lagmannsretten anser det nødvendig å ta endelig stilling til årsaksspørsmålet, vises det til at tømmermester Bent Syrrist i sin forklaring for lagmannsretten la til grunn at rustgjennomslaget i taket hos Hagen, som han betegnet som «gravrust», mest sannsynlig stammet fra lekkasje i sluket over. Som lagmannsretten kommer tilbake til nedenfor, er det også nå - uavhengig av badets tilstand før oppussingen - på det rene at baderommet ikke er tett i overgangen mellom sluk og membran. GM Consult brøt følgelig opplysningsplikten ved å ikke opplyse Hegelstad om lekkasjen i forbindelse med salget.

Vedrørende oppussingen som ble foretatt før salget, forklarte Myklebust at siden soilrørene i gården ikke var skiftet siden 1930-tallet, anså han det som sannsynlig at utskifting av disse var nært forestående. Ved en slik utskifting ville baderommet måtte totalrenoveres. Han valgte derfor en lettere rehabilitering av badet. Det ble lagt fliser og foliemembran på gulv, og smøremembran i overgangen mellom gulv og vegg. Arbeidene ble utført av et polsk firma. Etter en samlet vurdering av bevisførselen, med særlig vekt på forklaringene fra de sakkyndige vitnene Syrrist og Lien, som begge har undersøkt baderommet, legger lagmannsretten til grunn at rehabiliteringen av baderommet ikke ble gjort i henhold til gjeldende regler, og at baderommet per i dag ikke oppfyller krav til tetthet. Som begge de sakkyndige vitnene har forklart, er det lagt ny foliemembran på gulvet, uten at denne er festet eller tettet rundt det eksisterende sluket. Manglende tetting innebærer at når vannstanden stiger i sluket, vil vannet trenge inn i konstruksjonen under membransjiktet.

Myklebust har vist til at arbeidene på badet ikke var et søknadspliktig tiltak, ettersom brannskillene ikke ble brutt. Lagmannsretten kan ikke se at det har betydning om tiltaket var søknadspliktig eller ikke. Så lenge Myklebust endret de tekniske løsningene på badet ved å legge ny membran, måtte arbeidene utføres slik at det grunnleggende kravet til tett baderom ble overholdt. Det er uten betydning om byggeforskriften av 1997 eller

senere byggeforskrifter legges til grunn. Syrrist forklarte for lagmannsretten at det ikke var mulig å benytte foliemembran slik det her er gjort, uten å samtidig bytte ut sluket for å sikre tettefunksjon ved bruk av klemring. Når denne type membran ble valgt, måtte følgelig også sluket byttes dersom baderommet skulle oppfylle kravet til tett baderom. Det er for øvrig også dokumentert løse avslutninger av membranen ved rørgjennomføringene, under servanten og i soilrørkasse, som ikke skal forekomme. Både Lien og Syrrist har beskrevet det utførte arbeidet som amatørmessig og feil.

Ved salget opplyste Myklebust i annonsen at leiligheten hadde «pent flislagt bad» og at leiligheten var «pent oppusset». I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at leiligheten fremsto som nyoppusset «med bla. nytt kjøkken og bad». På de fremlagte bildene av baderommet fra salgsannonsen fremstår badet som nyoppusset, noe også Hegelstad fikk inntrykk av under visningen. Han la vekt på at leiligheten fremsto som innflyttingsklar. Lagmannsretten finner det ikke tvilsomt at selger ved å presentere badet som et nyoppusset/nytt bad, uten samtidig å opplyse om at oppussingen var begrenset til overflatebehandling på grunn av kommende utskifting av soilrør, og at for eksempel sluket fra byggeåret 1936 ikke var skiftet, har brutt opplysningsplikten i avhendingsloven § 3-7.

Det foreligger etter dette brudd på opplysningsplikten både ved manglende opplysninger om den tidligere lekkasjen hos Hagen, samt ved at det ble gitt mangelfulle opplysninger om gjennomføringen av oppussingen før salget. Det dreier seg om opplysninger som Myklebust kjente til og som Hegelstad måtte kunne regne med å få. Også vilkåret om at manglende overholdelse av opplysningsplikten må ha innvirket på avtalen, er oppfylt. Hegelstad har selv forklart at han var ute etter en pendlerbolig, og at grunnen til at han la inn bud på leiligheten, var at denne fremsto som innflyttingsklar, uten at noe måtte gjøres. Hegelstad ville mest sannsynlig ikke kjøpt leiligheten dersom selger hadde gitt fullstendige opplysninger om forholdene ved baderommet.

Det følger av avhendingsloven § 3-10 tredje ledd at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, og lagmannsretten finner det klart at Hegelstad ikke har tapt adgangen til å gjøre mangelen gjeldende etter avhendingsloven § 3-10 annet ledd.

Det er videre klart at Hegelstads misligholdskrav ikke er tapt som følge av at han har avvist retting fra selgers side. Lagmannsretten finner det tilstrekkelig å vise til at Hegelstad flere ganger tilbød GM Consult å rette mangelen, herunder ved advokat Johannessens e-post 5. november 2012, der det ble etterspurt en konkret plan for gjennomføringen av en eventuell retting. I e-post 8. november 2012 svarte Myklebust, under henvisning til en uttalelse fra Fischer VVS, at det ikke var noen ting å rette.

Følgene av at selger har brutt opplysningsplikten, er at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-9 første ledd. Hegelstad kan da kreve erstatning etter avhendingsloven § 4-14.

Da det er konkludert med at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7, jf. § 3-9, finner lagmannsretten ikke grunn til å gå nærmere inn på spørsmålet om boligen også har mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

## Erstatningsutmålingen

Etter avhendingsloven § 4-14 kan kjøper kreve erstatning for tap som skyldes mangelen. Ansvar er i utgangspunktet objektivt. Erstatningen skal svare til det økonomiske tapet som følge av mangelen, så langt tapet er påregnelig for selger, jf. avhendingsloven § 7-1.

Myklebust har gjort gjeldende at Hegelstad har foretatt en langt mer omfattende utbedring enn det som var nødvendig for å få mangelen rettet. Det er anført at manglende tetthet rundt sluket kunne utbedres ved en lokal løsning der gulvet pigges opp rundt selve sluket, og der dette skiftes og tettes ved å skjote membranen.

Både Lien og Syrrist har i sine rapporter lagt til grunn at hele gulvet må pigges opp, og at det må legges ny membran etter at sluket er skiftet. De har avvist at sluket kan skiftes ved en lokal løsning, slik selger har anført. Videre måtte veggene stripes for å få korrekt membranløsning i overgangen mellom vegg og gulv. Inventaret som opprinnelig var på badet, er gjenbrukt. Kostnadsestimatene både fra Lien og Syrrist er godt i overenstemmelse med de faktiske utbedringskostnadene som Hegelstad ble påført, og som er dokumentert gjennom fremlagt faktura fra Hurtigrenovering AS på 229 467, 50 kroner. Hegelstad har etter dette krav på erstatning for påløpte utbedringskostnader. De påløpte kostnadene var nødvendige for å få badet i kontraktsmessig stand. Også kostnadene ved å innhente skadetakst fra AS Bent Syrrist på 9 062 kroner er et direkte tap som skal dekkes etter avhendingsloven § 4-14.

Det er videre krevd dekket kostnader for tapte leieinntekter i tre måneder under utbedringsarbeidene. Leiligheten hadde kun ett baderom, og lagmannsretten legger til grunn at den ikke var beboelig under



utbedringsarbeidene. Tapet er en påregnelig følge av mangelen. Om tapte leieinntekter er et direkte eller indirekte tap, jf. avhendingsloven § 7-3 tredje ledd, finner lagmannsretten ikke grunn til å ta stilling til. Mangelen skyldes grove brudd på selgers opplysningsplikt, og det foreligger da skyld på selgers side som innebærer at tapet kan kreves dekket etter avhendingsloven § 4-14 annet ledd.

GM Consult har subsidiært anført at det det må gjøres et betydelig standardhevingsfradrag ved utmålingen. Lagmannsretten er ikke enig i at det skal gjøres fradrag for standardheving, ut over det mindre fradraget tingretten har foretatt. Utbedringen har vært nødvendig for å få badet i kontraktsmessig stand. Hegelstad kjøpte en leilighet med «nytt bad», og utbedringen innebar heller ikke noen forlenget levetid som det eventuelt måtte gjøres fradrag for.

## Sakskostnader

Anken har ikke ført frem og Hegelstad har i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd krav på erstatning for påløpte sakskostnader. Lagmannsretten har ikke vært i tvil om resultatet, og det foreligger ikke andre tungtveiende grunner som gjør det rimelig å fritta GM Consult AS for erstatningsansvaret, verken for tingretten eller lagmannsretten.

Advokat Møller Faaberg har på vegne av Hegelstad inngitt sakskostnadsoppgave der det er krevd dekket 185 250 kroner inklusive merverdiavgift. I tillegg er det krevd dekket utgifter forbundet med vitneførselen med 10 266 kroner. Det er ikke reist innvendinger mot kravet fra GM Consult og lagmannsretten legger oppgaven til grunn. Kravet overstiger ikke nødvendige kostnader, som kan kreves dekket etter tvisteloven § 20-5.

Dommen er enstemmig.

### *Domsslutning:*

- 1. Anken forkastes.*
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler GM Consult AS til Eivind Hegelstad 195 516 - etthundreogtiffemtusenfemhundreogseksten - kroner innen to uker fra forkynnelse av dommen.*