

Eidsivating lagmannsrett - LE-2015-12202

Instans	Eidsivating lagmannsrett - Dom
Dato	2015-10-12
Publisert	LE-2015-12202
Stikkord	Krav om prisavslag. Avhendingslova § 4-12 jf. § 3-9.
Sammendrag	Saken gjaldt krav om prisavslag og erstatning etter avhendingslova § 4-12 jf. § 3-9. En rekkehusleielighet bygget i 1976 var solgt «som den er». Etter kort tid oppdaget kjøper maur, og det viste seg at den utforede veggen i underetasjen var råttten. I tingretten fikk kjøperen medhold under henvisning til avhendingslova § 3-9 annet punktum. Lagmannsretten la til grunn at selgeren hadde kjent til maurproblemet, men unnlatt å opplyse om det. Kjøperen fikk derfor medhold ut fra § 3-9, jf. § 3-7.
Saksgang	Hedemarken tingrett THEDM-2014-62695 - Eidsivating lagmannsrett LE-2015-12202 (15-012202ASD-ELAG/).
Parter	Protector Forsikring ASA (advokat Fabian Christian Voss Skaane) mot Grete Barflo (advokat Odd Henning Svalheim).
Forfatter	Lagdommer Bernt Krohg, ekstraordinær lagdommer Reidar Vigen, førstelagmann Sverre Nyhus.

Innholdsfortegnelse

Eidsivating lagmannsrett - LE-2015-12202	1
Innholdsfortegnelse.....	2

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning i forbindelse med kjøp av en rekkehusleilighet. Bakgrunnen for kravet er fukt-, råte- og maurskader i en yttervegg i underetasjen.

Bakgrunn

Grete Barflo kjøpte i november 2012 eiendommen gnr. 724 bnr. 185 i Ringsaker kommune. Dette er en endeleilighet i et rekkehus i Kølbreenna på Mørkvedjordet i Brumunddal. Huset var oppført i 1976 med en hovedetasje i tre og en underetasje i betong. Huset ligger i en bratt skråning, slik at deler av underetasjen er under terrenget.

Selger av leiligheten var Iren Mona Gulbrandsen. Selgeren hadde selv bodd i leiligheten fra ca. 2003. Salget ble gjennomført via megler, som blant annet utarbeidet salgsoppgave og innhentet boligsalgsrapport. Meglerens prisantydning var 1 650 000 kroner. Etter budrunder ble kjøpesummen 1 820 000 kroner. Kontrakten, som er en standard kjøpekontrakt for fast eiendom, ble undertegnet 1. november 2012. Salgsoppgaven, boligsalgsrapporten og selgers egenerklæring i forbindelse med eierskifteforsikringen var del av kontraktsdokumentene. Av kontraktens § 7 «Forbehold om eiendommens tilstand» går det fram at eiendommen er solgt «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse (as is), jfr. Avhendingsloven § 3-9».

Kjøperen overtok leiligheten 9. november 2012. I begynnelsen av september 2013 oppdaget hun en sverm av maur på soverommet i underetasjen. Hun kontaktet en snekker som fjernet gulvlisten i området der maurene syntes å komme fra. Dette var mot ytterveggen, inne i en skyvedørgarderobe som går langs veggen mot baderommet. Nærmere undersøkelser viste at det var fukt- og råteskader inne i den utforede ytterveggen, samt betydelige skader på isolasjon m.v. som følge av mauraktivitet.

Kjøperen reklamerte overfor selgeren i september 2013. Etter å ha kontaktet advokat og innhentet reklamasjonsrapport fra bygningssakkyndig fremmet hun, i november 2013, krav om prisavslag og erstatning overfor selgerens forsikringsselskap, Protector Forsikring.

Forsikringsselskapet avsto kravet, og kjøperen tok 8. april 2014 ut stevning med krav om prisavslag og erstatning med til sammen 270 101 kroner. Hedmarken tingrett, satt med to fagkyndige meddommere, avsa 14. november 2014 dom med slik domsslutning:

1. Protector Forsikring ASA dømmes til innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse å betale 198.476 - etthundreogtittifirehundreogsyttiseks - kroner til Grete Barflo tillagt lovens forsinkelsesrente fra 12.12.2013 til betaling skjer.
2. Protector Forsikring ASA betaler innen 2 - to - uker fra dommens forkynnelse sakskostnader til Grete Barflo med 99.563 - nittinitusenfemhundreogsekstire -kroner.
3. Protector Forsikring ASA betaler utgiftene til fagkyndige meddommere.

Tingretten la til grunn at selgeren, som i egenerklæringsskjemaet hadde opplyst at «små, svarte maur kan komme inn på sommer», mest sannsynlig hadde gitt ufullstendige og til dels uriktige opplysninger om hvilke maurplager hun faktisk hadde opplevd i huset. Tingretten viste blant annet til at den aktuelle delen av ytterveggen inne i skyvedørskapet på soverommet hadde vært skåret ut, og at det her var påført silikon både på utsiden og innsiden av listverket. Tingretten mente at hensikten med dette mest sannsynlig hadde vært å tette mot maur, og at det framsto som helt usannsynlig at tettingen var blitt utført uten at selgeren hadde kjennskap til det. Siden mauraktivitet inne i en trevegg også er tegn på fuktproblemer i veggen, mente tingretten at mer fullstendig informasjon fra selgers side i dette tilfellet ville medført nærmere undersøkelser, noe som igjen ville ført til at fukt- og råteproblemene var blitt påvist. Men etter tingrettens syn var det usikkert hvor omfattende eller synlig mauraktiviteten hadde vært i selgers eiertid. Derfor lot tingretten være å ta stilling til om avhendingslovens § 3-7 kunne gi grunnlag for kjøperens krav. Derimot mente tingretten at kjøperen, ut fra den informasjon hun ble gitt og ut fra forholdene på avtaletiden ellers, ikke hadde noen grunn til å regne med slike fukt-, råte- og maurproblemer som var avdekket. Selv om tingretten så bort fra den delen av kravet som knyttet seg til utskifting av dreneringen, mente den at nødvendige utbedringskostnader i den størrelsesorden det her var tale om, innebar at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Dermed utgjorde forholdet en mangel til tross for «as is»-klausulen, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Protector Forsikring har anket tingrettens dom til lagmannsretten. Ankeforhandlingen ble holdt i tinghuset på Hamar 29. og 30. september 2015. I tillegg til partsforklaring fra kjøperen hørte lagmannsretten forklaring fra 6 vitner, hvorav 3 sakkyndige. Retten var også på befaring i leiligheten. Opplysninger om bevisførselen og sakens gang går fram av rettsboka.

Ankende part, Protector Forsikring, har for lagmannsretten i korte trekk gjort gjeldende:

Det foreligger ingen kjøpsrettslig mangel. Det er tale om en eldre boligeiendom som er solgt «som den er». Kjøperen måtte være forberedt på at ikke alle bygningstekniske deler ville være feilfrie.

Bygningen var oppført i samsvar med normal byggeskikk på 1970-tallet. At man i ettertid er blitt klar over at utføring av yttervegger under terreng ved bruk av tykk isolasjon og diffusjonstett plast skaper risiko for skader, gir ikke grunnlag for noe krav nå. Fukt og råte er påregnelig i denne type konstruksjoner. Skadene er ikke så omfattende at eiendommen må sies å være i «vesentleg ringare stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra de opplysninger som var gitt, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Det er ikke bevismessig dekning for å legge til grunn at selgeren har kjent til fukt-, råte- og maurproblematikk som hun ikke har gitt opplysning om, jf. avhendingsloven § 3-7. Maur er nevnt i egenerklæringen, uten at dette er blitt fulgt opp fra kjøperens side. Når det gjelder tettingen av listverket med silikon m.v., kan det ikke legges til grunn at dette er utført i selgerens eiertid.

Det er heller ikke grunnlag for bebreidelser mot takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten. Han har utført oppdraget sitt på normal måte. Det er et skjønsspørsmål om soverommet er et rom under terreng eller ikke. Det er ikke noe krav om fuktmåling med hammerелеktrode, og det er uansett ikke holdepunkt for at bruk av hammerелеktrode på soverommet utenfor skyvedørgarderoben ville ført til påvisning av unormale verdier.

Under enhver omstendighet må et eventuelt prisavslag reduseres betraktelig. De påviste skadene gjør det ikke nødvendig å rive så mye som kjøperen legger opp til, og uansett må det gjøres fradrag for standardheving.

Protector Forsikring har lagt ned slik påstand:

1. Protector Forsikring ASA frifinnes.
2. Grete Barflo dømmes til å betale sakens kostnader for tingrett og lagmannsrett.

Ankematparten, Grete Barflo, har for lagmannsretten i korte trekk gjort gjeldende:

Selv om eiendommen ble kjøpt «som den er», var den mangelfull i lovens forstand.

For det første var den mangelfull fordi selgeren hadde tilbakeholdt, eller i hvert fall gitt ufullstendige opplysninger, om forhold selgeren kjente til og som kjøperen hadde grunn til å regne med at hun ville få, jf. avhendingsloven § 3-7. Det er ingen tvil om at laminatgulvet på soverommet er lagt i selgers eiertid. Tettingen av sprekker langs gulvlisten inne i skyvedørgarderoben er utført etter at gulvet ble lagt. Formålet kan ikke ha vært noe annet enn å hindre maur i å komme inn. Opplysningen om maur i egenerklæringen er misvisende når det gjelder hva slags maurproblem det er tale om, men den tyder samtidig på at selger har kjent til at det var maur i veggen. Sammenhengen mellom maur og fukt er så nærliggende at selger nødvendigvis også må ha visst om fuktproblemer inne i veggen.

For det annet må selgeren i dette tilfellet identifiseres med takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten, hvor det heller ikke framkommer noe om maur, fukt eller risikokonstruksjoner. Dette skyldes at takstmannen ikke har vurdert underetasjen som «rom under terreng», og at han ikke har fulgt opp opplysningen om maur i egenerklæringen. Dette må anses som grovt uaktsomt og gir grunnlag for identifikasjon.

For det tredje strekker de påviste skadene seg over store deler av ytterveggen, ikke bare på soverommet, og kostnadene med utbedring vil være betydelige. Ut fra det inntrykket som ble skapt i forbindelse med salget, blant annet gjennom boligsalgsrapporten, var dette noe kjøperen ikke hadde grunn til å regne med. Dette innebærer at eiendommen var i «vesentleg ringare stand» enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Dermed foreligger uansett en mangel, slik tingretten kom fram til.

Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd. Kravet bygger på et fornuftig overslag, som selskapet ikke har hatt innvendinger mot tidligere. Det er ikke grunnlag for å gjøre standardhevingsfradrag i dette tilfellet.

Ansvarsgrunnlaget innebærer i dette tilfellet at det også er grunnlag for krav om erstatning for utgifter kjøperen har hatt til påvisning av skaden.

Grete Barflo har lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Grete Barflo tilkjennes sakskostnader for lagmannsretten.

Lagmannsrettens merknader:

Mangelsspørsmålet

Krav om prisavslag og erstatning forutsetter at det foreligger en «mangel» i kjøpsrettslig forstand.

Når eiendommen er solgt «som den er», må mangelsspørsmålet løses med utgangspunkt i avhendingsloven § 3-9. Bestemmelsen lyder slik:

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

Avhendingslova § 3-7 gjelder «manglande opplysning om egedomen» og lyder slik:

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

Maurproblemer av en slik type som i vår sak er en omstendighet ved eiendommen som en kjøper har grunn til å regne med at det blir gitt opplysning om, og som utvilsomt vil være av betydning for avtalen. Lagmannsretten viser her blant annet til at egenerklærings-skjemaet pkt. 7 uttrykkelig spør selgeren om vedkommende kjenner til «om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?» Bakgrunnen er blant annet at maur i et hus er en klar indikasjon på fuktighet, og dermed på at trekonstruksjoner kan være råteskadet.

Selgeren i vår sak svarte «nei» på dette spørsmålet. I kommentarrubrikken skrev hun riktignok også at «små, svarte maur kan komme inn på sommer», men både formuleringen i seg selv og selgerens forklaring i retten, gjør det klart at dette ikke sikter til de maurene som denne saken gjelder. Det er med andre ord på det rene at selgeren ikke har gitt noen opplysning om det maurproblemet som er utgangspunktet for kjøperens mangelskrav.

Et sentralt bevisstema blir dermed om selgeren likevel kjente eller måtte kjenne til at boligen var angrepet av maur.

Ved vurderingen av dette spørsmålet tar lagmannsretten utgangspunkt i at det var tydelige rester av silikon både på gulvlista og på laminatgulvet inne i skyvedørgarderoben, og at det i ytterveggen her var en stor konsentrasjon av maur. Som påpekt av tingretten er det vanskelig å tenke seg en annen forklaring på silikonbruken enn at noen har forsøkt å tette sprekken mellom gulv og list for å hindre maurene i å komme inn i soverommet. Etter lagmannsrettens syn er det ingen tvil om at denne tettingen nødvendigvis må ha blitt gjort i løpet av selgerens eiertid. Selgeren har selv forklart at laminatgulvet på soverommet er lagt mens hun bodde i leiligheten, og gulvlista lå oppå laminatgulvet. Lagmannsretten er enig med tingretten i at det er usannsynlig at tettingen kan ha blitt gjort uten at selgeren hadde noe med det å gjøre, eller i hvert fall hadde kjennskap til det.

Etter lagmannsrettens syn tyder også kommentaren om «små, svarte maur» i egenerklæringsskjemaet på at selgeren har vært kjent med at det var et reelt maurproblem. Dette gjelder selv om kommentaren er gitt en form som i utgangspunktet gjør det naturlig å forstå den som en henvisning til et helt annet forhold, nemlig tilfeldige maur som av og til tar seg inn i huset gjennom døra fra hagen. Slike maurepisoder er imidlertid så bagatellmessige at det er vanskelig å forstå hvorfor de i det hele tatt skulle bli nevnt, med mindre formålet har vært å antyde noe om det egentlige problemet, men på en slik måte at opplysningen ikke samtidig var egnet til å påvirke markedsverdien i negativ retning.

Lagmannsretten mener på denne bakgrunn at det er klart mest sannsynlig at selgeren på salgstidspunktet kjente til at leiligheten var angrepet av maur.

Samtidig er det på det rene at kjøperen ikke fikk opplysning om denne omstendigheten ved eiendommen. Kommentaren om «små, svarte maur» i egenerklæringsskjemaet ga ikke kjøperen mulighet til å forstå hva det reelle maurproblemet besto i. Lagmannsretten viser til det som er sagt om dette ovenfor.

I tillegg kan man trygt gå ut fra at den manglende opplysningen om maurene i veggen har hatt innvirkning på kjøpsavtalen. Som nevnt er det en klar sammenheng mellom denne type maurforekomster og risiko for fukt og råte i selve konstruksjonen. Det kan derfor legges til grunn at kjøperen neppe ville kjøpt leiligheten - i hvert fall ikke til samme pris - om hun hadde fått opplysning om det egentlige maurproblemet. Dermed følger det av avhendingsloven § 3-9 jf. § 3-7 at eiendommen i dette tilfelle «har mangel».

Lagmannsretten er enig med tingretten i at det kan være «noe usikkerhet knyttet til hvor omfattende eller synlig mauraktiviteten har vært i selgers eiertid, idet dette er vanskelig å fastslå». Men når det først legges til grunn at

selgeren kjente til et reelt maurproblem av den typen det her er tale om, er en slik usikkerhet som tingretten peker på etter lagmannsrettens syn uten betydning for mangelsspørsmålet.

Utmålingsspørsmålet

Mangelen består etter dette i maurskadene og i de fukt- og råteskadene som maurforekomsten var indikasjon på.

Prisavslaget skal i utgangspunktet fastsettes til «kostnadene ved å få mangelen retta». Dette følger av avhendingsloven § 4-12 annet ledd.

Nødvendige utbedringskostnader vil avhenge av hva som er årsaken til problemene. En rekke sakkyndige har uttalt seg om dette i vår sak. I praksis virker det som om alle egentlig er enige: Problemene skyldes at ytterveggen i underetasjen på innsiden er utført med bindingsverk i tre, isolert med glava eller lignende og tettet med diffusjonstett plast under panelkledningen i rommet. Dette var en vanlig og anbefalt konstruksjon på 1970-tallet. Grunnen til at konstruksjonen nå frarådes, er at den hindrer fuktighet som trenger inn i veggen utenfra og nedenfra i å tørke ut. Dermed kan det etter hvert oppstå råte i treverket. Fuktigheten og varmen gir også gode vilkår for maur.

Løsningen består dermed i å fjerne panel, plast og isolasjon på innsiden og å erstatte dette med en tilsvarende, men bedre ventilert, konstruksjon. Samtidig må råttent treverk skiftes ut. Siden dette må gjøres også på badetrommet og vaskerommet som ligger innenfor soverommet, pådrar det nødvendigvis en del kostnader.

Tingretten, som var satt med fagkyndige meddommere, har vurdert kostnadene til 184 353 kroner, og dessuten kommet til at det ikke er grunnlag for å foreta noe standardhevingsfradrag. Vurderingen er basert på et oppsett utarbeidet av den bygningsarkitekt som kjøperen engasjerte da hun ble oppmerksom på skadene i september 2013. Beløpet inkluderer også den bygningsarkitektens honorar i forbindelse med påvisning av skadene og utarbeidelse av reklamasjonsrapporten. Selv om det muligens kan diskuteres om det var nødvendig å rive lettveggen mellom vaskerommet og boden aller innerst i underetasjen, er det etter lagmannsrettens syn ikke grunn til å fravike tingrettens vurderinger her, verken når det gjelder kostnadene eller standardhevingsfradraget. At kjøperen også har krav på erstatning for utgifter til påvisning av skaden m.v., følger av ansvarsgrunnlaget, jf. avhendingsloven § 4-14.

I tillegg har tingretten tilkjent ytterligere 14 123 kroner i erstatning for utgifter til takstmann. Protector har protestert særskilt mot dette og gjort gjeldende at kjøperen her har fått dekket samme utgiftspost to ganger. På dette punktet mener lagmannsretten at selskapet mest sannsynlig har rett. Riktignok er beløpet i reklamasjonsrapporten ikke nøyaktig det samme; der er det tale om 12 150 kroner pluss merverdiavgift, mens fakturaen som den særskilte erstatningsposten knytter seg til lyder på 11 298 kroner pluss merverdiavgift. Lagmannsretten går imidlertid ut fra at differansen kan forklares med at oppsettet i rapporten er et anslag, og at det endelige fakturabeløpet viste seg å bli litt lavere. Bortsett fra forskjellen i beløp tyder nemlig alt annet på at det er tale om én og samme utgiftspost. Reklamasjonsrapporten er basert på en befaring 18. september 2013. Rapportdatoen er angitt som «10.10.2013 og 16.10.2013». I oppsettet i reklamasjonsrapporten er utgiftsposten kalt «kostnader takst/reklamasjonsrapport». Fakturaen er på sin side datert 31. oktober 2013, og den er angitt å gjelde «reklamasjonsrapport». I og med at det heller ikke er påvist noe annet grunnlag for denne fakturaen, legger lagmannsretten til grunn at tingrettens utmåling på dette punktet beror på en misforståelse.

Feilen kan rettes ved at domsbeløpet reduseres med 12 150 kroner pluss merverdiavgift, det vil si med til sammen 15 187 kroner. Korrekt beløp blir etter dette 183 289 kroner.

Sakskostnader

Selv om domsbeløpet blir litt redusert, jf. ovenfor, er det fortsatt slik at kjøperen har fått medhold i det vesentlige og dermed vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd. Dette gjelder både for tingretten og lagmannsretten. Kjøperen har dermed etter hovedregelen i § 20-2 første ledd krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten. Det er ikke noe grunnlag for å gjøre unntak fra dette.

For tingretten utgjorde kostnadene 99 563 kroner. Kjøperens prosessfullmektig opplyste under ankeforhandlingen at kjøperen i tillegg har forskuttert tingrettens utgifter til fagkyndige meddommere. Disse utgiftene skal etter utfallet av ankesaken i realiteten dekkes av Protector. Siden beløpene ikke er oppgitt kan lagmannsretten bare gi en generell anvisning om dette i domsslutningen. Det er ikke meningen å gjøre noen endring i forhold til tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

For lagmannsretten er kravet, som også omfatter utgifter til kjøperens sakkyndige vitne, på 103 931 kroner inkludert merverdiavgift. Lagmannsretten legger sakskostnadsoppgaven til grunn og tar kravet til følge.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning

- 1. Protector Forsikring ASA dømmes til å betale 183 289 - etthundreogåttitretusentohundreogåttini - kroner til Grete Barflo med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 12. desember 2013 til betaling skjer.*
- 2. I sakskostnader for tingretten betaler Protector Forsikring ASA til Grete Barflo 99 563 - nittinitusenfemhundreogsekstire - kroner. I tillegg skal Protector Forsikring erstatte Grete Barflo hennes utlegg til fagkyndige meddommere.*
- 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Protector Forsikring ASA til Grete Barflo 103 931 - etthundreogtretusennihundreogtrettien - kroner.*
- 4. Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dommen.*