



Frostating lagmannsrett - LF-2014-205110

Instans	Frostating lagmannsrett - Dom
Dato	2015-10-09
Publisert	LF-2014-205110
Stikkord	Eiendom. Mangel ved salg av tomt. Avhendingslova § 3-7, § 3-9.
Sammendrag	Selger av en tomt regulert til barnehageformål, opplyste ikke i forbindelse med salget at tomten hadde vært benyttet som massedeponi. Utbygger ble påført vesentlige utgifter til utskifting av masser. Kjøper fikk medhold i at det forelå mangel både etter avhendingslova § 3-7 (mangelfulle opplysninger) og § 3-9 (vesentlig dårligere stand). Selger fikk ikke medhold i at det ikke var reklamert i tide, eller i at kravet var foreldet. Selger fikk heller ikke medhold i at kravet var tapt på grunn av manglende utbedringsrett. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på 1.300.000 kroner, av en kjøpesum på 3.550.000 kroner - slik også tingretten kom til.
Saksgang	Sør-Trøndelag tingrett TSTRO-2014-28806 - Frostating lagmannsrett LF-2014-205110 (14-205110ASD-FROS).
Parter	Høieggen Holding AS (advokat Kristian Nordheim, advokat Tor-Arne Holand) mot Læringsverkstedet AS (advokat Harald Inge Unhjem).
Forfatter	Førstelagmann Sven-Jørgen Lindsetmo, lagdommer Arne K. Uggerud, ekstraordinær lagdommer Willy Nessel.

Innholdsfortegnelse

Frostating lagmannsrett - LF-2014-205110	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Høieggen Holding AS har i det vesentlige anført:	6
Det er nedlagt slik påstand:	7
Læringsverkstedet AS har i hovedsak anført:	7
Det er nedlagt slik påstand:	8
Lagmannsretten bemerker:	8
1. Mangelsvurderingen	8
2. Reklamasjonsspørsmålet	9
3. Foreldelsesspørsmålet	10
4. Er kravet tapt som følge av manglende utbedringsrett?	11
5. Prisavslag/erstatning	12
6. Sakskostnader	12

Twisten gjelder krav om prisavslag/erstatning på grunn av påståtte mangler etter kjøp av tomt.

Høieggen Holding AS solgte ved kjøpekontrakt 16. november 2010 en tomt regulert til barnehageformål til Læringsverkstedet AS. Tomten ble 16. desember 2010 fradelt gnr 104 bnr 5 i Trondheim kommune, og fikk bnr 2247. Den hadde et areal på 3 136 m² og kjøpesummen ble avtalt til 3 550 000 kroner. Tomten ble i henhold til kjøpekontrakten § 9 overtatt av kjøper umiddelbart etter fradelingen.

Høieggen Holding AS, ble etablert i 2008 som ett av flere selskaper i forbindelse med et generasjonsskifte i Ianssen-familien, som hadde drevet næringsvirksomhet i dette området (Høieggen/Buenget) i generasjoner. Thorvald Ianssen underskrev kjøpekontrakten på vegne av Høieggen Holding AS i egenskap som daglig leder og styremedlem.

Tomten ble kjøpt av Læringsverkstedet AS, med formål å bygge og drive barnehage. Selskapet har som formål å drive utvikling og drift av barnehager, og har sin virksomhet over hele landet. Selskapet har ca 2 500 ansatte og en total omsetning på ca én milliard kroner.

Det er på det rene at tomten hadde vært benyttet som tippområdet for løsmasser. Selsbakk Fabrikker AS, tidligere hjemmelshaver til eiendommen, inngikk 22. oktober 2003 en avtale med Grunnarbeid AS som ga sistnevnte enerett til «fylling av rene masser» på eiendommen. Selsbakk Fabrikker AS var en del av virksomheten til Ianssen-familien, og avtalen ble underskrevet av Thorvald Ianssen. Det er uklart hvor mye løsmasser som ble deponert på tomten, det har vært antydnet omtrent 20 000 m³. Deponeringen skjedde i henhold til en utarbeidet plan, og området ble senere planert ut og var på salgstidspunktet et relativt flatt, grasbevokst område. Det er uomtvistet at tomten, slik den forelå på salgstidspunktet, ikke uten videre bearbeidelse kunne anses som byggeklar grunn.

I forbindelse med salget av tomten, ble det utarbeidet et prospekt av meglere, Aktiv eiendomsmegling AS. Prospektet var relativt omfattende, og hadde overskriften:

«Barnehagetomt i nytt, nyregulert boligområde. Et sentralt og spennende område under utvikling.»

I prospektet ble det gitt detaljerte opplysninger om tomten og området, herunder beliggenhet, bebyggelse, adkomst, reguleringsstatus m.m. I prospektet var også inntatt et «Egenerklæringskjema» utfyllt av selger v/Thorvald Ianssen. Det er uomtvistet at det verken i prospektet eller i egenerklæringen, ble opplyst om tippavtalen eller at tomten hadde vært benyttet til deponi for løsmasser. Det ble imidlertid opplyst at tomten selges slik den fremstod, uten videre opparbeidelse. Reguleringsplanen og -bestemmelsene fulgte som vedlegg til planen.

I reguleringsplanen er barnehagetomta angitt som område BA almennyttige formål, barnehage. I planens pkt 10.5 om «Vurdering av grunnforhold» er opplyst at:

«Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger i B2, BB5 og BB6 skal tiltaket vurderes av geotekniker ... «

Bakgrunnen for kravet var at det ved offentlig ettersyn av planen var reist innsigelse fra NVE på grunn av manglende dokumentasjon for at planområdet hadde tilfredsstillende sikkerhet mot skred fra kvikkleiresonene på Flatåsen og Rydningen, samt manglende dokumentasjon på at oppfylling ved Leirelva ikke forverret flom- og erosjonsfaren langs vassdraget. Kravet til geotekniske undersøkelser omfattet ikke den aktuelle tomten, dvs planområdet BA. Det er også fremlagt rapporter fra grunnundersøkelser i området utført i regi av Trondheim kommune, fra 1971, 2005 og 2008. Av rapporten fra 2008 fremgår at det ved to av boringene i det aktuelle området ble gjort funn som tydet på fyllmasser i grunnen. Disse rapportene fulgte ikke med prospektet, og er heller ikke nærmere omtalt i reguleringsplanen.

Læringsverkstedet AS inngikk i oktober 2012 avtale med Karl Knudsen AS om

«Bistand i kontrahering av grunn- og betongentreprenører.
Oppføring av grunn- og betongentreprenører i gjennomføringsfasen.
Bistå i koordinering av øvrig gjennomføring t.o.m. ferdigstillelse (avklares senere).
Rådgivning byggteknikk (RIB) avklares ved behov.»

Karl Knudsen AS er i avtalen omtalt som «prosjekterende» og Øivind Andersen som «rådgiver». I praksis hadde Andersen en rolle som «byggherreombud» for utbygger.

Trondheim kommune ga 21. november 2012 rammetillatelse for «nybygg barnehage» med arkitektfirmaet Larsen Tegneservice AS, Mandal, som ansvarlig søker. Det ble i forbindelse med utbyggingsplanene innhentet anbud på grunnarbeider, og tre tilbydere innga anbud.

De tre anbyderne var Grunnarbeid AS, Terra Entreprenør AS og Dovre Entreprenør AS. Anbudet fra Grunnarbeid AS skilte seg fra de to øvrige, ved at det i dette tilbudet var lagt inn poster knyttet til masseutskiftning på til sammen 576 488 kroner eks mva. I tillegg ble det forutsatt mengderegulering av postene da «grunnforholdene (fylling) anses som usikre.» Terra Entreprenør AS og Dovre Entreprenør AS var vesentlig lavere i pris, og de hadde ikke med noen poster knyttet til masseutskiftning. Terra Entreprenør AS tok i sitt tilbud forbehold om «...normale grunnforhold og rene, stabile og gravbare masser.» Læringsverkstedet AS inngikk kontakt om grunnarbeider med Terra Entreprenør AS 30. januar 2013. Av kontrakten fremgår at frist for igangsettelse på byggeplassen var 1. februar 2013, frist for ferdigstilling betongarbeider 1. mars 2013 og sluttfrist 1. august 2013.

Læringsverkstedet AS hadde inngått kontrakt med Trondheim kommune om barnehagedrift fra 1. august 2013.

Øivind Andersen tok tidlig i desember 2012 kontakt med Per Arne Wangen i firmaet Rambøll AS med sikte på en enkel undersøkelse av byggetomta, for å kartlegge «grunntrykk», dvs grunnens evne til å tåle bygningsmassens vekt. I epost av 5. desember 2012 svarte Wangen at de anså det nødvendig å foreta grunnboringer og analyser for å kunne uttale seg om dette spørsmålet. Avtale om slik bistand ble inngått medio desember, men Rambøll AS kunne ikke starte dette arbeidet før over nyttår pga kapasitetsproblemer.

Høieggen Holding AS engasjerte Terra Entreprenør AS til å grave en kloakkledning i grunnen over parkeringsplassen til den planlagte barnehagen. Disse gravearbeidene startet i midten av januar 2013. Under denne gravingen ble det avdekket et humuslag i fyllmassene.

Rambøll AS utførte sine grunnundersøkelser i to etapper, h.h.v i begynnelsen og slutten av januar 2013. Det var et betydelig tidspress pga de frister som allerede er nevnt, og Øivind Andersen purret på Rambøll i en epost av 18. januar 2013. Den lyder slik:

«Jeg har en entreprenør som puster med i ryggen, kan Dere ut fra prøvetakingen se om det er noe i grunnen vi bør uroe oss for om mulig?

Eller aller helst ... dette ser bra ut og vi bør ikke forvente noe utover det normale..?»

Per Arne Wangen svarte i en epost 21. januar 2013 følgende:

«Hei, jeg mangler en kotehøyde for ok. Gulv i laveste etasje. Har du det? Det er vel ikke planlagt noen kjeller/sokkel her? Det blir to etasjer fra dagens terreng, ikke sant? Kan ikke se at det er spesielt dårlige grunnforhold så langt, men har ikke fått resultater fra laboratoriet ennå. Det er noe fylling i toppen som vi må vurdere nærmere.»

Igangsettelsestillatelse for grunnarbeidene ble gitt av Trondheim kommune ved brev 6. februar 2013.

På grunn av forsinkelser med ferdigstillingen av den geotekniske rapporten ble oppstart av gravearbeidene for tomta noe forsinket. Terra Entreprenør AS sendte varsel om endringer etter NS 8406 den 12. februar 2013, hvor det fremgår at oppstart av uttrauging av byggetomta måtte avvendes.

Byggherren besluttet å starte utgraving av tomta før rapporten fra Rambøll AS forelå. Gravearbeidene startet omtrent 20. februar 2013. Det ble raskt avklart at det måtte til en relativt omfattende masseutskiftning, på grunn av fyllmassene i grunnen. Beslutning om masseutskifting ble tatt av Karl Knudsen AS v/Øivind Andersen. Dette avstedkom nytt varsel om endringer fra Terra Entreprenør AS. I endringsvarsel 25. februar 2013 skrives følgende:

« Pga forsinket geoteknisk rapport, har byggherre bestemt seg for å masseutskifte helt ned til fast grunn. Terra ser på løsningen som optimal, og har derfor ingen innvendinger mot avgjørelsen. Dette endringsvarsel sendes om en bekreftelse, samt konsekvensutredning fra entreprenørens side.

- Terra har funnet fast grunn, ikke før helt ned på 5 meter på byggets østside, og litt over 3 meter på vestsiden.
- En nøyaktig fremstilling av totalt antall kubikk vil fremkomme ved arbeidets slutt.
- Det estimeres nå ca. 3500 m³ utgraving (innkalkulert utvidelsesfaktor), samt 3000m³ gjenfylling. Altså en økning på ca 2700m³ ift. kontraktssummen.

Av endringsvarselet fremgår at det ble estimert et tidsforbruk på 2-3 uker ekstra, og at grave og fyllingsarbeider ikke kunne forventes ferdige før 18. mars 2013.

Dat rapport fra grunnundersøkelsen fra Rambøll AS forelå 27. februar 2014. Datarapporten ble gjennomgått og kommentert i et notat «Høieggen Barnehage - Geoteknisk vurdering» av 7. mars 2013 fra Per Arne Wangen til Læringsverkstedet AS. Fra notatet gjengis:

Utførte sonderinger antyder at en har noe varierende og inhomogene grunnforhold. Det er registrert et lag med varierende mektighet og bormotstand i toppen, antatt fyllmasser. Derunder er det stedvis registrert et fast lag over mer homogen, middels fast til fast og lite til middels sensitiv leire. Løsmassemektingeheten varierer fra ca. 4,5 til over 12 meter under terreng.

Det antatte innfylte laget var det i utgangspunktet vanskelig å anslå mektigheten av, det ble antatt å være mellom 2 og 4 meter. Under utgravingen av fyllmassene ble det registrert et tynt lag med vegetasjon (noen få cm) i østre del av tomte som antas å representere det gamle terrengnivået før innfylling startet. Dette er bekreftet fra tidligere tomteeier som har vært innom anlegget. Han har også opplyst at fyllmassene i hovedsak kommer fra utbyggingen av boligområdene omkring. Karl Knudsen AS har vært i kontakt med entreprenøren som har utført de tidligere fyllingsarbeider og fått opplyst at fyllmassene er av dårlig kvalitet, og at de er uregelmessig og ikke forskriftsmessig utlagt med tanke på å senere skulle benyttes som byggegrunn.

Ettersom resultatet fra grunnundersøkelsen ikke forelå når byggherren og entreprenøren anså det nødvendig å sette i gang anlegget ble det av byggherren besluttet å masseutskrifte de innfylte massene og fundamentere bygget på sprengstein til original grunn. Dette er en fornuftig fremgangsmåte og metoden støttes.

Det er under utgravingen under bygget påtruffet forekomster av matjord, og andre sterkt humusholdige løsmasser. Pr. 05.03.2013 var det meste av fyllmassene under bygget tatt ut og en hadde gravd ned til original og jomfruelig grunn.

Læringsverkstedet AS reklamerte omgående på tomtekjøpet til Høieggen Holding AS. I brev av 7. mars 2013 fra advokatfirmaet FossBrynildsen DA fremgår følgende:

Ved oppstart av utgraving på eiendommen samt grunnarbeider er det oppdaget at området viser seg å være en gammel fylling. Dette er nå også bekreftet via geotekniske undersøkelser. I praksis betyr dette at Læringsverkstedet AS som kjøper, må bytte ut masse på eiendommen anslått til å være i størrelsesorden 1200 - 1500 kubikkmeter. Dette betyr en ekstra kostnad på omkring 600.000 - 700.000 kroner ekskl. MVA.

...

Læringsverkstedet AS er midt i en prosess hvor de skal starte byggingen og er avhengig av å bli raskt ferdig med oppføring av barnehagen. På denne bakgrunn er min klient nødt til å påbegynne utskiftningen av de urene massene for egen regning. Man vil således komme tilbake til et konkret beløp som kreves erstattet, når dette er endelig avklart.

Høieggen Holding AS bestred ethvert ansvar i saken.

Stevning i saken ble tatt ut av Læringsverkstedet AS 11. februar 2014. Det ble fremsatt krav om prisavslag/erstatning med 2 604 765,25 kroner, basert på et oppsett over pådratte ekstrakostnader fra Karl Knudsen AS v/Øivind Andersen.

Sør-Trøndelag tingrett avsa 14. november 2014 dom med slik domsslutning:

1. Høieggen Holding AS dømmes til innen 2 - to - uker å betale til Læringsverkstedet NOK 1 300 000 - enmilliontrehundretusen 00/00 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Høieggen Holding AS dømmes til innen 2 - to - uker å betale saksomkostninger til Læringsverkstedet AS med NOK 250 000 - tohundreogfemtitusen kroner 00/100.

Høieggen Holding AS har anket dommen til lagmannsretten. Ankeforhandling ble gjennomført 2. - 3. september 2015 i Trondheim tinghus. Det vises til rettsboken hva gjelder bevisførselen og sakens gjennomføring.

Høieggen Holding AS har i det vesentlige anført:

Prinsipalt anføres at kravet er foreldet, både etter den alminnelige foreldelsesfrist etter foreldelsesloven § 2, og fordi kravet ikke er fremsatt innenfor tilleggsfristen i § 10 nr 1.

Det er ikke bestridt at kravet i utgangspunktet er foreldet etter foreldelsesloven § 2.

Ved vurderingen av hva Læringsverkstedet AS visste, eller burde vite, må selskapet identifiseres med Karl Knudsen AS og Øivind Andersen.

Læringsverkstedet AS fikk, eller burde skaffet seg, kunnskap om kravet før 11. februar 2013, dvs mer enn ett år før stevning ble tatt ut. Med krav menes mangelskrav basert på at det forelå fyllmasser i grunnen som gjorde tomten uegnet som byggegrunn. (les reklamasjonsbrevet 7.3) Slik kunnskap fikk Læringsverkstedet AS gjennom Karl Knudsen AS og Øivind Andersen:

- da det ble konstatert fyllmasser/humus i grunnen i forbindelse med at Terra Entreprenør gravde ny kloakkledning over deler av tomta medio januar 2013, hvilket ble observert av Øivind Andersen,
- da Grunnarbeid AS i sitt anbud av 23. november 2012 priset og forutsatte masseutskiftninger på grunn av grunnforholdene (fylling),
- da Per Arne Wangen hos Rambøll AS i epost 21. januar 2013 opplyste at grunnundersøkelsene hadde avdekket at det var noe « ... fylling i toppen» som måtte vurderes nærmere.

Ved vurderingen av hva Læringsverkstedet AS visste, er subjektive forhold hos skyldneren uten betydning.

I kriteriet «burde skaffet seg» ligger et aktsomhetskrav. Det var uaktsomt av Karl Knudsen AS/Øivind Andersen ikke å foreta ytterligere undersøkelser etter at anbudet fra Grunnarbeid AS forelå, og hvor det klart fremgikk at det var en fylling i området. Videre var det også uaktsomt å inngå kontrakter om grunnarbeider med entreprenør før den geotekniske undersøkelsen forelå.

Opplysningene i anbudet fra Grunnarbeid AS, sammenholdt med opplysningene i salgsprospektet om tidligere grunnboringer, ga Læringsverkstedet AS tilstrekkelig kunnskap til at det var uaktsomt ikke å rekvirere geotekniske undersøkelser før kontrakten med Terra Entreprenør AS ble inngått i slutten av februar 2013.

Læringsverkstedet AS har også tapt sitt krav på grunn av manglende undersøkelser av tomta etter overtakelse, jf avhendingslova § 4-9. Etter at tomta var overtatt 16. desember 2010 hadde Læringsverkstedet AS rimelig med tid til å foreta nærmere grunnundersøkelser som salgsprospekt og senere opplysninger ga grunnlag for. Det ble ikke rekvirert eller gjennomført noen geotekniske undersøkelser før tiltaket ble iverksatt. En enkel graving eller grunnboring ville umiddelbart ha avdekket fyllingen.

Kravet fra Læringsverkstedet AS må anses tapt da det ikke har blitt reklamert innen rimelig tid, jf avhendingslova § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen tapes retten til å gjøre avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen « ... ikkje innan rimeleg tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det ... » gir selgeren melding om avtalebruddet.

Også her må det foretas en aktsomhetsvurdering tilsvarende som for foreldelses spørsmålet, og det vises til anførselene knyttet til dette. Det må legges til grunn som uaktsomt å oppføre et bygg uten å undersøke grunnforholdene på forhånd. I dette tilfellet burde Læringsverkstedet AS foretatt slike undersøkelser før det ble søkt om rammetillatelse i oktober 2012. En reklamasjon i mars 2013 er ikke fremsatt innen rimelig tid. På dette tidspunkt var byggegropa allerede utgravd og delvis fylt igjen fra kjøperens side.

Kravet er også tapt på grunn av manglende utbedringsrett for selger, jf avhendingslova § 4-10, jf § 4-11. Læringsverkstedet besluttet å foreta masseutskiftning i egen regi på grunn av tidspress for å få barnehagen bygd ferdig i tide for å kunne oppfylle kontrakten med Trondheim kommune. Masseutskiftningen ble foretatt uten tanke for at dette var en mangel. Grunnarbeid AS både kunne og ville ha påtatt seg utbedringsarbeidet for selger, dersom selger hadde fått adgang til utbedring. Kravet til bevissikring tilsier at reklamasjon fremsettes før feilen utbedres, jf LE-2010-150837 og RG-2004-357.

Det foreligger ingen formålsmangel etter avhendingslova § 3-1 første ledd. Tomta er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning m.v. som fremgår av kjøpekontrakten.

Det ble ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhendingslova § 3-7 og § 3-8. Det ble gitt særdeles omfattende opplysninger om eiendommen i salgsprospektet med vedlegg. Reguleringsbestemmelsene vedlagt salgsprospektet forutsetter vurdering av geotekniker av tilstøtende områder, som forutsetning for etablering av boliger, men ikke for barnehagetomta. Dommen i RG-2006-1412 er ikke direkte sammenlignbar.

Råtomba ble solgt som den er og det ble gitt opplysninger om at tomten er flat og ligger i en ravinedal. Dette gir klare indikasjoner på at tomta har blitt oppfylt over år. Salgprospektet, samt det umiddelbare inntrykket tomta gir ved befaring, innebærer at tomta fremstår som forventet, og ikke er mangelfull etter avhendingslova § 3-9 annet punktum.

Kravets omfang er svært usikkert og lider av klare svakheter når det gjelder dokumentasjonen. Læringsverkstedet AS måtte uansett ha påregnet masseutskiftninger i grunnen. Alle kostnadene forbundet med masseutskiftningene kan, om mangelskravet fører frem, ikke kreves erstattet av selger. Det må ved utmålingen av et prisavslag/erstatning, ses hen til at det forelå tilbud fra en annen entreprenør, med betydelig lavere priser. Selger ble heller ikke gitt anledning til å verifisere nødvendigheten av den masseutskiftningen som rent faktisk skjedde. Manglende bevissikring kan ikke lastes og må gå ut over selger.

Høieggen Holding AS bør tilkjennes fulle sakskostnader for både tingrett og lagmannsrett. Det bestrides at det foreligger grunnlag for å tilkjennes motparten sakskostnader i medhold av tvisteloven § 20-3. Høieggen Holding AS har hatt god grunn til å få saken prøvd for retten, både fordi reklamasjon ble fremsatt over 2 år etter overtakelse, fordi reklamasjon først ble fremsatt etter at kjøper selv hadde foretatt retting, og fordi Læringsverkstedet AS hadde all mulig grunn til å gjøre nærmere undersøkelser vedrørende tomtegrunnen. Det vises også til at kravet fra Læringsverkstedet utgjør hele 73% av kjøpesummen.

Det er nedlagt slik påstand:

I hovedanken;

1. Høieggen Holding AS v/styrets leder frifinnes.
2. Høieggen Holding AS v/styrets leder tilkjennes saksomkostninger for tingretten og for lagmannsretten.

I den avledede anken;

1. Den avledede anken forkastes.
2. Høieggen Holding AS v/styrets leder tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten.

Læringsverkstedet AS har i hovedsak anført:

Det foreligger mangel ved eiendommen på fire grunnlag:

- Eiendommen har en mangel fordi dens beskaffenhet ikke er i samsvar med formålet med kjøpet, jf avhendingslova § 3-2 første ledd. Tomta ble solgt og kjøpt som barnehagetomt, men var ikke egnet til formålet uten vesentlige kostnader knyttet til fjerning av fyllmasser.
- Selger har gitt mangelfulle opplysninger om tomta, jf avhendingslova § 3-7. Selger var kjent med fyllmassene som var plassert på tomta. Dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det har også innvirket på avtalen at opplysningene ikke ble gitt, da kostnadene med masseutskiftning må antas å ha hatt betydning både for kjøpesummen og for spørsmålet om kjøp av tomta. Det vises til Rt-2002-696 og RG-2006-1412.
- Selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen, jf avhendingslova § 3-8. I prospektet er opplyst at eiendommen ligger i en «ravinedal», og at det dreier seg om ei ferdig regulert tomt for bygging av barnehage. Grunnforholdene i en «ravinedal» er ikke problematisk med tanke på bebyggelse. Når det ikke er opplyst at ravinedalen er oppfylt med fyllmasser, blir også opplysningene om «ravinedal» uriktige. Dette er opplysninger som også har innvirket på avtalen. Også her vises til RG-2006-1412.
- Tomta er solgt som den er. Eiendommen er likevel mangelfull, da den er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, både ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf avhendingslova § 3-9 annet punktum. Dette kan ikke være tvilsomt. Kjøpesummen var på 3 550 000 kroner, mens utbedringskostnadene kom på 2 604 765,25 kroner inkl. mva, dvs ca 73% av kjøpesummen.

Selgers opplysningsplikt går foran kjøperens undersøkelsesplikt, jf Rt-2001-369 (side 377 annet avsnitt).

Kjøper bestrider ikke at selger ikke fikk tilbud om retting. Dette var fordi kjøper var i en presset situasjon tidsmessig. Læringsverkstedet AS hadde inngått kontrakt med Trondheim kommune om drift av barnehage med oppstart 1. august 2013. Bygget måtte stå ferdig til denne dato, og det var ikke tid til å la selger administrere et rettingsarbeid med innhenting av anbud m.m. I en slik situasjon har selger ikke krav på retting, jf avhendingslova § 4-10. Høieggen Holding AS fremsatte heller aldri noe tilbud om retting.

Det kreves prinipalt et prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf avhendingslova § 4-12 annet ledd. Subsidiært fremsettes krav om et forholdsmessig prisavslag, fastsatt etter rettens skjønn, jf avhendingslova § 4-12 første ledd.

Alternativt kreves erstatning etter avhendingslova § 4-14, jf avhendingslova § 7-1, og da i form av erstatning for direkte kostnader med grunnlag i kontrollansvaret.

Subsidiært kreves erstattet indirekte kostnader for det tilfellet at retten skulle anses en eller flere poster som indirekte kostnader, jf avhendingslova § 7-1.

Det ble reklamert innen rimelig tid, jf avhendingslova § 4-19. Mangelen ble avdekket 20. februar 2013, og beslutningen om masseutskiftning ble tatt samtidig. Den geotekniske rapporten forelå 27. februar 2013, og notatet fra Rambøll Norge AS v/Wangen til Læringsverkstedet AS er datert 7. mars 2013. I notatet gis tilslutning til full masseutskiftning, og reklamasjon ble fremsatt mot Høyeggen Holding AS allerede samme dag. På dette tidspunkt var kjøper verken kjent med omfanget av masseutskiftningen eller kostnadene med dette.

Det bestrides ikke at kravet i utgangspunktet er foreldet etter den alminnelige foreldelsesfrist i foreldelsesloven § 2. Etter foreldelsesloven § 10 nr 1 løper det en tilleggsfrist på 1 år fra det tidspunkt kjøper fikk eller burde ha skaffet seg kunnskap om fordringen.

Kunnskapskravet i foreldelsesloven § 10 nr 1 må forstås slik at kjøper må ha hatt så vidt sikre opplysninger at det ville være grunnlag for et erstatningssøksmål med utsikter til et positivt resultat. Kjøper må dessuten ha hatt kunnskap om omfanget av kravet før tilleggsfristen begynner å løpe. Fakturaene for masseutskiftningene er datert 5. mars, 21. mars og 2. juli 2013.

Prinsipalt gjøres gjeldende at tilleggsfristen begynner å løpe 2. juli 2013 da omfanget av kravet var kjent. Subsidiært anføres det at tilleggsfristen under enhver omstendighet ikke begynner å løpe før primo mars 2013, dvs på det tidspunkt grunnlaget for beslutningen om fullstendig masseutskiftning - og reklamasjonen - forelå.

Læringsverkstedet AS skulle vært tilkjent fulle saksomkostnader av tingretten. Slik påstanden var utformet må selskapet sies å ha vunnet saken fullt ut, eller i alle fall i det vesentlige, jf tvisteloven § 20-2 annet ledd, jf Rt-2005-411 og Rt-1985-505.

Det er nedlagt slik påstand:

I hovedanken

1. Anken forkastes.
2. Læringsverkstedet AS tilkjennes saksomkostninger for lagmannsretten.

I avlede anke:

1. Høyeggen Holding AS dømmes til å utbetale Læringsverkstedet AS prisavslag/erstatning fastsatt etter rettens skjønn oppad begrenset til kr 2.604.765 med tillegg av rente etter morarentelovens bestemmelser fra 15. Mars 2014 til betaling skjer.
2. Læringsverkstedet AS tilkjennes saksomkostninger for tingrett og lagmannsrett.

Lagmannsretten bemerker:

Retten finner det mest hensiktsmessig først å ta stilling til mangelsspørsmålet, før det drøftes og tas stilling til spørsmålene om det er reklamert i tide, om kravet er foreldet og om kravet må anses tapt som følger av manglende rettingsadgang for selger.

1. Mangelsvurderingen

Etter avhendingslova § 3-7 har en eiendom mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysninger « ... om omstende ved eiedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å rekne med å få.» I andre punktum presiseres at dette bare gjelder dersom en kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

Lagmannsretten finner det åpenbart at det foreligger mangel etter avhendingslova § 3-7.

Thorvald Ianssen var ikke bare kjent med, men har underskrevet avtalen fra 2003 med Grunnarbeid AS om massedeponi på eiendommen. Det dreide seg om et relativt omfattende massedeponi, og oppfyllingen skulle skje i henhold til en plan/driftsplan for området. Selv om det ikke har blitt avklart hvor store masser som har blitt deponert på området, må det etter lagmannsrettens syn dreie seg i alle fall 20 000 m³ frem mot 2006-2007. Ianssen forklarte i retten at det siste oppgjøret fra entreprenøren gjaldt deponering av ca 10 000 m³. Arealet ble, som avtalt, planert ut etter at oppfyllingen var avsluttet, og arealet fremstod ved salget som et relativt flatt, gressbevokst område. Lagmannsretten legger til grunn at tomta, slik den ble solgt, på grunn av massedeponiet ikke var egnet som byggegrunn uten videre bearbeidelse av grunnen, særlig fordi deponiet også inneholdt humusholdige løsmasser. I følge notatet av 7. mars 2013 fra Rambøll AS, var grunnforholdene på tomta «varierende og inhomogene» og løsmassene var av «... dårlig kvalitet, og at de er uregelmessig og ikke forskriftsmessig utlagt med tanke på å senere kunne benyttes som byggegrunn.»

Retten stiller seg (helt) uforstående til at Thorvald Ianssen ikke forstod at han i forbindelse med tomtosalget burde ha opplyst kjøper om tippavtalen og løsmassedeponiet på tomta. For lagmannsretten fremstår det som (helt) klart at denne opplysningen var av stor betydning og interesse for kjøperen som skulle benytte tomta til byggeformål. Tomta ble da også solgt spesifikt med dette formål for øyet. Det er vanskelig å se for seg noen viktigere opplysning for kjøper av en tomt enn akkurat tomtegrunnens egnethet som byggegrunn. Opplysningen om løsmassedeponiet var noe kjøper hadde grunn til å regne med å få. Også prinsippet om lojalitet i kontaktsforhold tilsier at disse opplysninger ble gitt til kjøper senest i forbindelse med kontraktsinngåelsen. Saken illustrerer med tydelighet nettopp den usikkerhet et løsmassedeponi i grunnen vil kunne medføre med tanke på senere bygging på tomten.

Det fremstår som like klart for lagmannsretten at det har virket inn på avtalen at opplysningen om løsmassedeponiet ikke ble gitt. Selv om det er uklart for lagmannsretten, jf nedenfor, hvilke reelle kostnader som er knyttet til masseutskiftingen, så innebar denne en vesentlig kostnad for utbyggeren. Dette ville høyst sannsynlig ha hatt betydning for salgssummen.

I tilknytning til opplysningsplikten vil lagmannsretten legge til at en setning eller to om løsmassedeponiet i prospektet, sannsynligvis ville ha vært tilstrekkelig til at den aktuelle tvisten ikke hadde oppstått. Selger kunne enkelt ha tatt denne opplysning inn i prospektet, og kjøper kunne på denne bakgrunn ha iverksatt nødvendige undersøkelser - eller tatt sjansen på å la dette være egen risiko.

Lagmannsretten finner det heller ikke tvilsomt at tomten er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med, ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf avhendingslova § 3-9. Slik grunnforholdene er beskrevet i nevnte notat fra Rambøll, legger lagmannsretten til grunn at omfattende masseutskifting var nødvendig for å kunne bruke tomta som byggegrunn. Det er mulig det uansett ville vært nødvendig med en viss masseutskifting, men helt klart i langt mindre utstrekning enn det løsmassedeponiet forårsaket.

Kostnadene forbundet med masseutskiftingene er, som allerede nevnt, atskillig usikre. Læringsverkstedet AS har fremsatt krav om dekning av påståtte utgifter med ca 2,6 millioner kroner inkl. mva. Høiegg Holding AS har pekt på at Grunnarbeid Entreprenør AS i sitt tilbud av 23. november 2012 vedrørende grunnarbeidene for barnehagen, beregnet kostnadene til masseutskifting til 576 448 kroner eks mva. For lagmannsretten er dette, uansett hvilket alternativ som er mest riktig, tilstrekkelig for å slå fast at kostnaden, vurdert opp mot kjøpesummen og forholdene for øvrig, må medføre at avhendingsloven § 3-9 kommer til anvendelse.

Lagmannsretten finner det ikke nødvendig å ta stilling til de øvrige mangelsgrunnlag.

2. Reklamasjonsspørsmålet

I tilknytning til spørsmålet om det er reklamert i tide, vurderes også spørsmålet om kjøper har foretatt de nødvendige undersøkelser etter å ha overtatt bruken av eiendommen, jf avhendingslova § 4-9. Disse to spørsmål henger sammen.

Lagmannsretten finner det klart at det ikke var noe ved eiendommens ytre, som kjøper ved en vanlig, aktsom besiktigelse i forbindelse med kjøpet og/eller overtakelsen, burde ha oppdaget - og som kunne gitt grunnlag for noen reklamasjon, jf Rt-1998-1042.

Lagmannsretten kan heller ikke se at opplysningene i prospektet, og de vedlegg som fulgte dette - herunder reguleringsplanen, var av en slik karakter at kjøper burde ha iverksatt undersøkelser vedrørende grunnens beskaffenhet tidligere enn det som ble gjort. At det i reguleringsplanen var gitt opplysninger om usikre grunnforhold i området, og at det ble anbefalt nærmere geotekniske undersøkelser av andre området (B2, BB5

og BB6), men ikke av den aktuelle tomte (BA), anser ikke lagmannsretten som et argument for at kjøper burde ha iverksatt grunnundersøkelser på et tidligere tidspunkt. Tvert om, det var mer nærliggende for en kjøper uten nærmere detaljkunnskaper om området å trekke motsatt slutning - at videre grunnundersøkelser i utgangspunktet ikke var nødvendig.

Det bemerkes at bestemmelsene i reguleringsplanen om dette, ikke har noe med fyllmassedeponiet å gjøre, men med at NVE i planprosessen hadde kommet med innspill om manglende dokumentasjon for at planområdet hadde tilfredsstillende sikkerhet mot skred fra kvikkleiresonene Flatåsen og Rydingen, og manglende dokumentasjon på at oppfylling ved Leielva ikke forverret flom- og erosjonsfaren langs vassdraget. Ikke på noe sted i prospektet er det nevnt noe om usikre grunnforhold, verken knyttet til tomte eller nærliggende områder.

At kjøperen, ved en nitid granskning av reguleringsplanen, og ved henvendelse til kommunen, kunne fått tilgang til foreliggende rapporter fra tidligere grunnundersøkelser i området, kan heller ikke føre til noen annen konklusjon. Sett i lys av opplysningene i prospektet og reguleringsplanen, kan kjøper ikke klandres for ikke å ha iverksatt ytterligere undersøkelser. Hensett til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, fremstår dette som rimelig opplagt.

Læringsverkstedet AS inngikk avtale i oktober 2012 med Karl Knudsen AS om bistand til bl.a. kontrahering av grunn- og betongentreprenører. Da rammetillatelsen ble gitt i slutten av november 2012, ble det innhentet tilbud på grunnarbeidene. I denne forbindelse tok Øivind Andersen tidlig i desember 2012 kontakt med Wangen i Rambøll AS med sikte på en enkelt grunnundersøkelse av tomte. Rambøll foreslo grunnboringer og analyser for å kunne gi nødvendige råd, og avtale om slik bistand ble inngått i midten av desember. På grunn av kapasitetsproblemer hos Rambøll ble undersøkelsene gjennomført senere enn det byggherren ønsket, og det ble også purret på Rambøll AS i en epost 18. januar 2013. Lagmannsretten har forståelse for at prøvetakingen og analysene nødvendigvis måtte ta noe tid. Datarapporten fra grunnundersøkelsene forelå 27. februar 2013 og et etterfølgende notat med vurderinger fra Rambøll AS til Karl Knudsen AS ble skrevet 7. mars 2013. Nevnte notat medførte en umiddelbar reklamasjon mot selger.

Lagmannsretten finner det klart at reklamasjonen skjedde innen rimelig tid.

Dette gjelder selv om det legges til grunn at byggherren og entreprenøren fant det nødvendig å foreta masseutskiftning på eget initiativ allerede 20. februar 2013, på grunn av de funn som ble gjort under gravearbeidene. Disse ble startet opp før datarapporten og den geotekniske rapporten forelå, fordi det hastet med å komme i gang med prosjektet. Datarapporten og notatet fra Rambøll AS ga imidlertid en helt annen sikkerhet og kunnskap om grunnforholdene, og verifiserte at masseutskiftning var et nødvendig tiltak.

3. Foreldesspørsmålet

Det er ikke uenighet om at kravet i utgangspunktet er foreldet etter foreldelsesloven § 2. Spørsmålet lagmannsretten skal ta stilling til er om tilleggsfristen på ett år i foreldelsesloven § 10 nr 1 kommer til anvendelse, slik at kravet likevel ikke er foreldet.

Stevning i saken ble uttatt 11. februar 2014. Ettårsfristen innebærer at dersom Læringsverkstedet AS fikk, eller burde ha skaffet seg, kunnskap om fordringen før 11. februar 2013, så er kravet foreldet.

Lagmannsretten legger til grunn at kunnskapskravet må anses oppfylt når fordringshaveren har skaffet seg nødvendig kunnskap til å gjøre kravet gjeldende. I dette ligger at fordringshaveren må ha fått kunnskap om slike omstendigheter at det vil være naturlig for ham å undersøke om skade er lidt og hvem som er ansvarlig, forutsatt at slik undersøkelse kan føre frem uten rimelig besvær, jf Gyldendal Rettsdata, Kommentarutgave til Foreldelsesloven § 10, note 47 med videre henvisninger til forarbeider og rettspraksis. Av rettspraksis fremgår at fordringshaveren ikke nødvendigvis må ha skaffet seg eksakt kunnskap om størrelsen på fordringen, men at det er tilstrekkelig med slik viten om de faktiske forhold at det vil være rimelig og forsvarlig å få til søksmål, bl.a. hensett til rettskraftvirkningen av en dom i saken.

På det aktuelle tidspunktet, 11. februar 2014, var ikke gravearbeidene på tomte startet. Rambøll AS var i gang med sine undersøkelser, men noen rapport eller fagkyndig vurdering forelå ikke. Høieggen Holding AS hadde for egen regning besørget gravet/lagt en kloakkledning i grunnen over parkeringsplassen på tomte og Øivind Andersen forklarte i retten at han hadde merket seg at det synes å være humusholdige masser i ledningsgropa. Han hadde også vært i kontakt med Rambøll AS og purret på grunnundersøkelsene, jf epostvekslingen med Wangen som er referert innledningsvis. Lagmannsretten peker på at Wangen ikke hadde merket seg «spesielt dårlige grunnforhold så langt», men at det var «noe fylling i toppen som vi må vurdere nærmere».

Etter lagmannsrettens syn var ikke situasjonen pr 11. februar 2013 slik at kunnskapskravet var oppfylt for Læringsverkstedet AS. Det var først ved oppgravingen 20. februar 2013 at utbygger fikk se massenes beskaffenhet, hvilket avstedkom en omgående beslutning om omfattende masseutskiftninger.

Lagmannsretten kan heller ikke se at Læringsverkstedet AS senest 11. februar 2013 burde ha skaffet seg kunnskap om at grunnforholdene var av en slik karakter at det ville bli nødvendig med omfattende masseutskiftninger på tomte - i et slikt omfang at det kunne bli aktuelt med rettslig pågang mot selger.

Utgangspunktet for lagmannsrettens vurdering er at verken av tomtas fysiske beskaffenhet, eller de opplysningene selger ga til Læringsverkstedet AS, fremgikk noe som tilsa økt aktpågivenhet eller særlig fokus på grunnforholdene med tanke på dens bruk som byggegrunn. Opplysningene i reguleringsplanen ga indikasjoner på usikre grunnforhold i deler av reguleringsområdet, men ikke spesifikt hva gjaldt den aktuelle tomt.

At Grunnarbeid Entreprenør AS hadde med en post om masseutskifting i sitt anbud av 23. november 2012, med den begrunnelse at de anså grunnforholdene usikre, var heller ikke en opplysning som etter lagmannsrettens syn burde ha avstedkommet tidligere undersøkelser slik at Læringsverkstedet AS kan bebreides for sin uvitenhet før 11. februar 2013. Læringsverkstedet AS v/Karl Knudsen AS gjorde som enhver utbygger i et slikt område burde gjøre, nemlig å engasjere bistand for å få kartlagt grunnforholdene. Dette skjedde allerede tidlig i desember 2012. Kontrakt med Rambøll AS om grunnundersøkelser ble skrevet medio desember 2012. Øivind Andersen purret på Rambøll AS i en epost 18. januar 2013, da han syntes det tok lang tid med svaret. Det er ikke grunnlag for å bebreide Karl Knudsen AS for manglende oppfølging av grunnundersøkelsene. Opplysningen i svaret av 21. januar 2012 fra Rambøll AS om at det var «noe fylling i toppen», må ses i sammenheng med at det opplyses i samme epost at det ikke var avdekket «.. spesielt dårlige grunnforhold så langt» og at de avventet resultatene fra laboratoriet. Lagmannsretten kan ikke se at opplysningene i denne eposten verken isolert sett, eller sett i sammenheng med de øvrige opplysninger som da forelå, samlet sett tilsier at Læringsverkstedet AS kan bebreides for sin uvitenhet om fordringen pr. 11. februar 2013.

Kravet anses etter dette ikke for å være foreldet etter foreldelsesloven § 10 nr 1.

4. Er kravet tapt som følge av manglende utbedringsrett?

Etter avhendingslova § 4-10 første ledd, må kjøperen godta retting fra selgerens side, dersom dette er tilbudt og kjøperen «... ikkje har særleg grunn til å motsetje seg rettinga.»

Den generelle hovedregel er at reklamasjon må fremsettes før feilen utbedres, jf. bl.a. LE-2010-150837 og RG-2004-357. Åpenbare grunner tilsier dette, herunder hensynet til bevissikring med sikte på en senere tvist. Utbedrer kjøperen mangelen før fristen selgeren har til å fremsette rettingstilbudet er utløpt, taper kjøperen normalt retten til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

Det er ikke omtvistet at masseutskifting ble besluttet av Læringsverkstedet AS før det ble reklamert. Masseutskiftingen ble foretatt av den allerede engasjerte entreprenøren, uten av selger fikk tilbud om å foreta retting. Selger var på dette tidspunkt uvitende om et eventuelt mangelskrav, og var verken i en faktisk eller rettslig posisjon til selv å kreve å få utført retting.

Slik lagmannsretten ser det, ble beslutningen om masseutskifting truffet fordi det fremstod som åpenbart nødvendig, ut fra de funn entreprenøren gjorde da de påbegynte uttrauing av byggetomta 20. februar 2013. Både Karl Knudsen AS og Rambøll AS har i ettertid også vært helt klare på at masseutskifting var tvingende nødvendig, og selger har heller ikke bestridt dette. De bevismessige hensyn har således liten vekt. Etter lagmannsrettens syn ble beslutningen om masseutskifting truffet uten tanke for om forholdet representerte en mangel i kontraktsforholdet mellom selger og kjøper.

Lagmannsretten legger til grunn at Læringsverkstedet AS på det tidspunkt masseutskiftingen ble foretatt, var i en meget stram tidsklemme med sikte på oppstart av barnehagedriften den 1. august 2013. Læringsverkstedet AS hadde inngått kontrakt med Trondheim kommune om drift av barnehagen fra dette tidspunkt, og satte alt inn på å ha bygget ferdig til da. I følge endringsmeldingen fra Terra Entreprenør AS 25. februar 2013 ville den ekstra masseutskiftingen medføre en forsinkelse på 2-3 uker, slik at grave- og fyllingsarbeidene ikke kunne påregnes ferdige før 18. mars 2013. Hadde utbygger stanset arbeidene med sikte på en avklaring av sakens rettslige side, herunder spørsmålet om retting fra selgers side, ville det etter lagmannsrettens syn ha gjort det høyst usikkert om Læringsverkstedet AS ville ha fått bygget ferdigstilt til 1. august 2013. Den klart mest praktiske og rasjonelle løsningen, der og da, var at den allerede engasjerte entreprenør gjennomførte masseutskiftingen - som en utvidelse av den allerede inngåtte kontrakten.

Lagmannsretten legger videre vekt på at selger ikke på noe tidspunkt i prosessen har erkjent mangelsansvar. I to rettsinstanser har selger bestridt det som fremstår som en rimelig åpenbar mangel ved eiendommen, på minst to grunnlag. Det fremstår derfor som klart for lagmannsretten at selv om kjøper ikke hadde foretatt masseutskiftning på det tidspunkt reklamasjonen ble fremsatt, så ville ikke reklamasjonen ha avstedkommet noe krav fra selgers side om å få foreta retting. Det vises til Rt-2006-999.

Lagmannsretten konkluderer etter dette med at mangelskravet er i behold.

5. Prisavslag/erstatning

Læringsverkstedet AS har prinsipalt fremmet krav om et prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Dette er også lovens hovedregel, jf avhendingslova § 4-12 første ledd, jf annet ledd.

Kravet fra Læringsverkstedet bygger på en udatert oppstilling inntatt i utdraget side 80, utarbeidet av Karl Knudsen AS v/Øivind Andersen, hvor det samlede krav utgjør 2 604 765,25 kroner. Den klart største posten i kravet gjelder utgifter til masseutskiftning på til sammen ca 2,3 millioner kroner. Etter en gjennomgang av de aktuelle fakturaer og underlagsbilagene, finner lagmannsretten at det hefter atskillig usikkerhet omkring størrelsen på kravet. Særlig peker lagmannsretten på at både fakturadato og vektbilag for faktura 483 (av 2. juli 2013), vanskelig kan sees å ha sammenheng med masseutskiftningen som fant sted fra 20. februar og frem mot 18. mars 2013. Faktura for rigg og drift er fra 13. november 2013. Det hefter også atskillig usikkerhet knyttet til hvor stor andel av masseutskiftningene Læringsverkstedet AS uansett måtte ha foretatt selv uten uegnede fyllmasser i grunnen, og om disse ekstra kostnadene kunne ha blitt redusert gjennom en anbudsrunde. Ankemotparten har ikke opplyst saken tilstrekkelig på dette punkt til at lagmannsretten finner det forsvarlig å bygge på de fremlagte tall.

Lagmannsretten finner på denne bakgrunn det riktig å utmåle et forholdsmessig prisavslag, jf avhendingsloven § 4-12 første ledd.

Utmålingen av et forholdsmessig prisavslag må bli helt skjønnsmessig. Det anses åpenbart at opplysningene om at tomta hadde vært brukt som tippområde for et relativt omfattende massedeponi, vil ha vært prisdempende. Saken viser, selv med den usikkerhet som foreligger omkring størrelsen på de ekstra kostnadene ankemotparten ble påført som følge av masseutskiftningen, at det var vesentlige kostnader forbundet med å opparbeide tomta til en byggeklar tomt.

Lagmannsretten har sett hen til prisantydningen, den oppnådde pris, de påståtte ekstra kostnader fra Læringsverkstedet AS, og anbudet fra Grunnarbeid AS hva gjelder masseutskiftninger, ved vurderingen av hvor stort et forholdsmessig prisavslag bør være. Vurderingen har vært vanskelig, og lagmannsretten fastsetter prisavslaget skjønnsmessig til 1 300 000 kroner, slik også tingretten kom til.

Etter dette har verken anken eller den avledede anke ført frem. Begge anker forkastes.

6. Sakskostnader

Lagmannsrettens resultat innebærer at verken anken, eller den avledete anken, har ført frem. Saksomkostningsspørsmålet skal da vurderes samlet, jf tvisteloven § 20-2 annet ledd annet punktum.

Lagmannsretten har ikke vært i tvil hva gjelder selve mangelsvurderingen, når det gjelder spørsmålet om det ble reklamert i tide eller om kravet var foreldet. Her har Læringsverkstedet AS fått fullt gjennomslag for sitt syn. Saken har fremstått mer tvilsom hva gjelder spørsmålet om kravet måtte anses tapt som følge av manglende utbedringsrett, og når det gjelder selve utmålingen av prisavslaget. Lagmannsrettens har kommet til samme resultat som tingretten hva gjelder prisavslagetets størrelse, og Læringsverkstedet AS har derfor ikke nådd frem med sitt syn på dette punkt. Selv om Læringsverkstedet AS i den avledede anken formelt har nedlagt påstand om å bli tilkjent prisavslag fastsatt etter rettens skjønn, så har realiteten vært den at Læringsverkstedet AS har krevet erstatning for helt konkrete erstatningsposter, som i liten eller ingen utstrekning forutsetter noe skjønn fra lagmannsrettens side. Hensett til at resultatet også har blitt det samme som for tingretten, kan ikke Læringsverkstedet anses for å ha vunnet saken helt eller i det vesentlige.

Ved en samlet vurdering fremstår det for lagmannsretten som klart at ingen av partene har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, jf tvisteloven § 20-2 første ledd jf annet ledd.

Samtidig er det klart at Læringsverkstedet AS har fått medhold av betydning, jf tvisteloven § 20-3. Lagmannsretten finner det riktig og rimelig at Læringsverkstedet får dekket en vesentlig del av sine

sakskostnader for lagmannsretten, slik for øvrig tingretten også kom til hva gjaldt behandlingen av saken for tingretten.

Advokat Unhjem har inngitt en sakskostnadsoppgave for lagmannsretten på 309 735 kroner inkludert mva. Ved epost 4. september 2015 er det fremsatt krav om dekning av utgifter til vitner, partsrepresentant og utgifter til reise- og oppholdsutgifter, på til sammen 95 904 kroner inkludert mva. Lagmannsretten tilkjenner Læringsverkstedet AS 250 000 kroner inkludert mva i sakskostnader for lagmannsretten.

Læringsverkstedet AS har i den avledede anken også angrepet tingrettens sakskostnadsavgjørelse, og påstått seg tilkjent fulle sakskostnader for tingretten. Etter tvisteloven § 20-9 annet ledd skal lagmannsretten legge sitt resultat til grunn når det avgjør kravet på sakskostnader for lavere instanser. Tingrettens sakskostnadsavgjørelsen er godt overensstemmende med lagmannsrettens avgjørelse, og finnes riktig ut fra den begrunnelse som er gitt ovenfor. Det gjøres ingen endring i tingrettens sakskostnadsavgjørelse.

Dommen er ikke avsagt innenfor lovens frist, pga reisefravær for flere av rettens medlemmer.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning

I hovedanken

- 1. Anken forkastes.*

I avledet anke:

- 2. Anken forkastes.*

Sakskostnader:

- 3. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Høieggen Holding AS til Læringsverkstedet AS 250 000 - tohundreogfemtitusen - kroner innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av denne dom.*