



Gulating lagmannsrett - LG-2015-4973

Instans	Gulating lagmannsrett - Dom
Dato	2016-02-11
Publisert	LG-2015-4973
Stikkord	Avhending. Prisavslag. Erstatning. Foreldelse. Reklamasjonsfrist. Foreldelsesloven § 10 og § 15. Avhendingsloven § 4-19 første ledd.
Sammendrag	Saken gjaldt prisavslag og erstatning for mangler etter avhendingsloven og spørsmålet var om kravene var foreldet eller tapt som følge av for sent fremsatt reklamasjon.
Saksgang	Bergen tingrett TBERG-2014-43508 - Gulating lagmannsrett LG-2015-4973 (15-004973ASD-GULA/AVD1).
Parter	Myriad Visjon AS (advokat Joacim Holter) mot Jan Helge Gausvik, Arild Kvamme, Svein Reidar Økland Lier, Berit Sund, Peyton Coles Randolph Wilkinson, Kjetil Berg og Henrik Nilsen (for alle: Advokat Martin Haaland Simonsen).
Forfatter	Lagdommer Kai Ove Roseth, lagdommer Berit Moldskred Mo, lagdommer Grethe Strandborg.

Innholdsfortegnelse

Gulating lagmannsrett - LG-2015-4973	1
 Innholdsfortegnelse.....	2
 [Lagmannsretten bemerker].....	5

Saken gjelder prisavslag og erstatning for mangler etter avhendingsloven og spørsmålet er om kravene var foreldet eller tapt som følge av for sent fremsatt reklamasjon.

Ekrebakken 3 og 5 i Bergen er en murbygning fra 1911. Myriad Visjon AS eide hele eiendommen, etter å ha kjøpt nr. 3 i 2007 som et rehabiliterings/oppussingsobjekt i forbindelse med at selskapet i samme periode foretok totalrehabilitering av nr. 5.

Etter rehabilitering/oppussing og seksjonering av Ekrebakken 3 ble eierseksjonene solgt i perioden desember 2008 til februar 2010.

Sameiet i Ekrebakken 3 ved styreleder Henrik Nilsen sendte 23. oktober 2012 brev per e-post til Myriad Visjon AS med anmodning om befaring på grunn av at det blant annet var observert fukt og mugg i kjelleren. Den del av brevet som omhandler dette lyder:

[...] På sameiets årsmøte tidligere denne måneden ble det også fra flere beboere meldt om fuktig innneklima i bygårdens kjellerrom. Det er funnet spor av mugg og sopp i private boder. [. .]

Sameiet besluttet også å engasjere en takstmann til å undersøke diverse forhold ved eiendommen, herunder fuktigheten og forekomsten av mugg i kjelleren.

Svein Berg i Myriad Visjon AS var på befaring 31. oktober 2012. Nilsen sendte e-post til Berg 6. november 2012 hvor han etterlyste skriftlig tilbakemelding fra befaringen. Berg svarte samme dag følgende på punktet om fuktighet i kjelleren:

[...] Dette er en gammel uisolert kjeller, bodene er sportsboder til dekk, sykler, spader osv. det er ikke en innvendig bod for klær og bøker

Men det er viktig at det luftes godt og ventiler står åpen. [...]

Takstmann Eigil Schinnes var på befaring 23. november 2012. Under befaringen tok han soppøver i kjelleren, som ble sendt til analyse hos Mycoteam AS. Analyseresultatet viste forekomst av ekte hussopp (*Serpula lacrymans*). Schinnes utarbeidet deretter, 5. desember 2012, rapport om funnene og befaringen.

Sameiet iverksatte deretter ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, og det viste seg at hussoppen hadde forgreininger til flere etasjer. Utbedringene av soppskadene og sanering av hussoppen ble foretatt i løpet av 2013.

Kjøperne av eierseksjonene i Ekrebakken 3 rettet krav om prisavslag og erstatning mot Myriad Visjon AS. Kravene ble avvist. Forliksklage ble tatt ut 4. november 2013 og søksmål ble fremmet for Bergen tingrett ved stevning 10. mars 2014. Etter hovedforhandling avsa tingretten dom 14. november 2014 [TBERG-2014-43508] med slik domsslutning:

1. *Myriad Visjon AS ved styreformannen betalar i prisavslag og skadebot innan 14 - fjorten - dagar frå denne dommen er forkynt, og med tillegg av morarente frå forfall til betaling skjer til:*

- a) *Kjetil Berg kr 408.880.*
- b) *Svein Reidar Økland Lier kr 541.766.*
- c) *Henrik Nilsen kr 408.880.*
- d) *Arild Kvamme kr 569.716.*
- e) *Jan Helge Gausvik kr 592.868.*
- f) *Berit Sund og Coles Wilkinson kr 802.872.*

2. *Myriad Visjon AS ved styreformannen betalar i sakskostnader innan 14 - fjorten - dagar frå denne dommen er forkynt, og med tillegg av morarente frå forfall til betaling skjer til:*

- a) *Kjetil Berg kr 74.250.*
- b) *Svein Reidar Økland Lier kr 74.250.*
- c) *Henrik Nilsen kr 74.250.*
- d) *Arild Kvamme kr 74.250.*
- e) *Jan Helge Gausvik kr 74.250.*
- f) *Berit Sund og Coles Wilkinson kr 74.250.*

Myriad Visjon AS har anket dommen. Anken gjaldt opprinnelig hele dommen, men underveis i saksforberedelsen for lagmannsretten ble anken avgrenset til spørsmålet om kravet på prisavslag og erstatning for manglene var foreldet før fristavbrytende skritt ble tatt eller om kravene var falt bort som følge av for sent fremsatt reklamasjon.

Ankeforhandling ble holdt i Bergen 14. og 15. januar 2016. Partene møtte med sine respektive prosessfullmektiger, og ankende parts representant og tre av ankemotpartene ga forklaringer. I tillegg ble to vitner hørt og det ble foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

Ankende part, Myriad Visjon AS, har nedlagt slik påstand:

1. Myriad Visjon AS frifinnes.
2. Myriad Visjon AS tilkjennes sakskostnader for tingretten og lagmannsretten.

Som grunnlag har ankende part i hovedtrekk gjort gjeldende:

Tingrettens vurdering av foreldesspørsmålet og om reklamasjon var rettidig, er uriktig både med hensyn til bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.

Mangelskravene er foreldet. Fristavbrudd fant sted ved inngivelse av forliksklagen 4. november 2013, jf. foreldelsesloven § 15 nr. 2 bokstav a). Siden kravet skyldes mangler, regnes foreldelsesfristen fra misligholdstidspunktet, dvs. overtakelsestidspunktet for eierseksjonene, jf. § 3 nr. 2. Seksjonene ble solgt i perioden 15. april 2009 til 27. februar 2010. Den ordinære foreldelsesfristen på 3 år, jf. § 2, utløp derfor senest 27. februar 2013.

Det bestrides ikke at ankemotpartene som følge av at manglene var skjulte har krav på tilleggsfrist etter foreldelsesloven § 10 nr. 1. Etter denne bestemmelsen inntreffer foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg nødvendig kunnskap om fordringen. Med fristavbrytelsen 4. november 2013, vil seneste tidspunkt for kunnskapskravet dermed være 4. november 2012.

Tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 skal vurderes separat for hver av ankemotpartene - eventuelt deres rettforgjengere. Spørsmålet om når tilleggsfristen begynte å løpe for hver av ankemotpartene er ikke mulig for ankende part å angi, men fristen begynte i alle fall å løpe på det tidspunkt ankemotpartene fant det nødvendig å foreta nærmere undersøkelser av fuktproblemene. På dette tidspunkt oppstod nødvendig kunnskapen om fordringen, se Innstilling om revisjon av foreldelsesloven 1957, side 20 - hvor det fremgår at «[d]et bør være tilstrekkelig at skadelidte har fått kunnskap om slike omstendigheter at det vil være naturlig å undersøke om skade er lidet og hvem som er ansvarlig for den, forutsatt at en slik undersøkelse kan føre fram uten urimelig besvær.» Dette er fulgt opp i en rekke rettsavgjørelse, blant annet LE-1989-655-1, LE-1993-869 [kan være LE-1993-1869, Lovdatas anm.], LB-2002-1506, LA-2006-78252, RG-2012-769 og LF-2014-205110. Det fremgår videre av Ot.prp.nr.88 (1977-1978) [skal vel være Ot.prp.nr.38 (1977-1978), Lovdatas anm.] side 63 at skyldnerens opptreden ikke er av betydning for vurderingen av kunnskapskravet.

Det gjøres gjeldende at ankemotpartene fikk kunnskap om fuktproblemet i felles kjellerrom senest ved årsmøtet 9. oktober 2012. Det ble da besluttet å foreta nærmere undersøkelser og å kontakte selger. Det må i alle fall anses å foreligge nødvendig kunnskap på det tidspunkt ankemotpartene sendte reklamasjon 23. oktober 2012, hvor det ble informert om funn av fukt og anmodet om besiktigelse samt at en uavhengig tredjepart ville bli engasjert til å foreta undersøkelser. Følgelig utløp tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 senest 23. oktober 2013.

For det tilfellet kravene ikke var foreldet, gjøres gjeldende at mangelskravene er tapt som følge av for sent fremsatt reklamasjon.

Reklamasjonsfristens utgangspunkt er når kjøperne ble eller burde blitt kjent med at leilighetene og eiendommen ikke var i henhold til kjøpsavtalen. Det er usannsynlig at skade som forelå ved overtakelsen, ble avdekket grunnet plutselig fukt/mugg/sopp flere år etter overtakelsen. Kunnskap om fuktighet/mugg/sopp må ha eksistert på et vesentlig tidligere tidspunkt, dersom disse problemene forelå ved overtakelsen. Etter avhendingsloven § 4-19 skal det reklameres innen rimelig tid, hvilket ikke kan være senere enn 2-3 måneder etter at man oppdager eller burde oppdaget mangelen, jf. Rt-2010-103. I dette tilfellet var kjøperne i alle fall kjent med fukt/mugg/sopp 9. oktober 2012. Om ikke brevet 23. oktober 2012 skal anses som reklamasjon, foreligger reklamasjon først 19. desember 2012. Dette vil i så tilfelle ikke være innen rimelig tid etter avhendingsloven § 4-19, og følgelig kan ankemotpartene ikke gjøre noen krav som følge av manglene gjeldende. Avhendingsloven § 4-19 (3) kommer ikke til anvendelse.

Ankemotpartene, Kjetil Berg m.fl., har nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Ankemotpartene tilkjennes fulle saksomkostninger for lagmannsretten.

Som grunnlag har ankemotpartene i hovedtrekk gjort gjeldende:

Tingrettens dom er korrekt både i bevisbedømmelsen og rettsanvendelse med hensyn til spørsmålet om foreldelse og hvorvidt reklamasjon var fremsatt i rett tid.

Det er riktig som anført av ankende part at ankemotpartene må vurderes individuelt. I tillegg må de ulike manglene holdes fra hverandre.

Tingrettens forståelse av kunnskapskravet i foreldelsesloven § 10 nr. 1 er korrekt og i tråd med forarbeidene, juridisk teori og rettspraksis. Det vises blant annet til Ot.prp.nr.38 (1977-1978) side 62 flg., Rt-1997-2010 [skal vel være Rt-1997-1210, Lovdatas anm.], Rt-2007-1665 og LB-2013-14144 [skal vel være LB-2013-74144, Lovdatas anm.]

Det forelå ikke positiv nødvendig kunnskap om den mangelen som kravet knytter seg til før i slutten av juni måned 2013. Det er heller ikke grunnlag for å hevde at ankemotpartene burde skaffet seg nødvendig kunnskap om kravet før de fikk tilbakemelding fra takstmannen om at det forelå ekte hussopp, jf. de krav til aktsomhet som oppstilles i blant annet Rt-1997-825 og LB-2013-74144. Dette var 5. desember 2012. Ett års fristen etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 utløp derfor først 5. desember 2013 - men fristavbrytende skritt ble tatt ved forliksklagen av 4. november 2013. Kravene er således ikke foreldet, og anken må forkastes.

Det er heller ikke reklamert for sent. Om kravet til kjennskap til feil før reklamasjon fremsettes, vises det blant annet til Rt-2011-1796 [skal vel være Rt-2011-1768, Lovdatas anm.] Fuktigheten som ble avdekket i kjelleren, innebærer ikke at reklamasjonsfristen begynner å løpe for mangel i form av skjult ekte hussopp. Ekte hussopp ble først kjent for ankemotpartene ved takstmannens rapport 5. desember 2012 og reklamasjon ble inngitt kort tid deretter - 19. desember 2012. Dette er åpenbart innen den frist som følger av avhendingsloven § 4-19. Reklamasjonen er uansett rettidig selv om man legger til grunn at den startet da fuktigheten ble avdekket i kjelleren 9. oktober 2012. Noe eksakt frist på 2-3 måneder er det ikke, jf. LB-2014-77701. I et hvert tilfelle har ankende part opptrådt så sterkt klanderverdig at for sen reklamasjon ikke kan gjøres gjeldende, jf. § 4-19 (3). Videre har ankende part utvist slik passivitet at også dette må innebære at innsigelsen om for sent fremsatt reklamasjon er tapt.

[Lagmannsretten bemerker]

Lagmannsretten er kommet til at anken ikke kan føre frem da kravene mot ankende part verken var foreldet eller bortfalt som følge av for sent fremsatt reklamasjon.

Lagmannsretten redegjør først for sitt syn på foreldesspørsmålet.

Det er ikke omtvistet at den ordinære foreldelsesfristen etter foreldelsesloven § 3 nr. 2, jf. § 2 var utløpt før fristavbrytende skritt ble tatt ved inngivelse av forliksklagen 4. november 2013. Lagmannsretten skal kort bemerke at partenes synspunkter på den alminnelige foreldelsesfristen må være riktig i et saksforhold som dette, hvor det er tale krav mot eiendomsselger som følge av at det forelå en skjult mangel ved eiendomsovertakelsen, se blant annet Rt-2002-696 og Rt-2006-1705 avsnitt 62.

Spørsmålet er således kun om tilleggsfristen i foreldelsesloven § 10 nr. 1 også var oversittet da forliksklagen ble inngitt. Bestemmelsen lyder:

Dersom fordringshaveren ikke har gjort fordringen gjeldende fordi han manglet nødvendig kunnskap om fordringen eller skyldneren, inntreer foreldelse tidligst 1 år etter den dag da fordringshaveren fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap.

På bakgrunn av at fristavbrytende skritt, jf. foreldelsesloven § 15 nr. 2 bokstav b), jf. nr. 1, ble tatt ved inngivelse av forliksklagen, er det springende punkt om ankemotpartene burde skaffet seg nødvendig kunnskap om kravene på et tidligere tidspunkt enn 4. november 2012. Dette var også problemstillingen da saken stod for tingretten.

Tingretten tok følgende utgangspunkt for sin vurdering av om tilleggsfristen etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 var oversittet da forliksklagen ble inngitt:

Fristutgangspunktet er tidspunktet da kravshavaren meningsfullt kunne ta steg for å avbryta fristen. Legg ein til grunn at den skadelidne i utgangspunktet er årvaken, vil tilleggsfristen byrja når det er rimeleg å forventa at kravshavaren går til søksmål om han ønskjer kravet oppgjort. Retten viser til LB-2002-1506 («kunnskapskravet er oppfylt dersom fordringshavaren har slik viten om de faktiske forhold at det vil være rimelig og forsvarlig å gå til søksmål») og Rt-1988-1042 [skal vel være Rt-1998-1042, Lovdatas anm.], på s. 1056 («slik kunnskap ... at det, hensett til rettskraftvirkningen av en dom i saken, er forsvarlig å gå til søksmål»). Frå rettslitteraturen kan nemnast Kjørven (mfl.), Foreldelse av fordringer (2011) s. 192 og Skag, Starttidspunkt for foreldelsesfrister (2012) s. 332.

Etter lagmannsrettens syn er det tingretten har bygget på korrekt. Det kan i denne forbindelse også vises til Rt-2007-1665 avsnitt 54 hvor fristutgangspunktet etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 ble knyttet opp til det tidspunkt det forelå «[...] så vidt sikre opplysninger at de [...] hadde grunn til å reise erstatningssøksmål [...] med utsikt til et positivt resultat.» Dette utgangspunktet er for så vidt ikke særlig forskjellig fra fristutgangspunktet etter § 9 nr. 1, se blant annet også Rt-2012-543, hvor det i avsnitt 57 og 58 uttales:

(5 Etter foreldingslova § 9 nr. 1 blir eit krav på skadebot forelda tre år etter den dagen då den skadelidne fekk 7) eller burde skaffa seg kunnskap om skaden og den ansvarlege. I Rt-2001-1702 på side 1711 er innhaldet i føresejna utdjupa slik:

«Dette kunnskapskravet gjelder ikke bare skaden og hvem som er ansvarlig, men også det forhold at skadeforvoldelsen kvalifiserer til ansvar. For at foreldelsesfristen skal begynne å løpe, må det faktiske resultat av den skadevoldende handling - «realskaden» - ha inntrådt, og tilstanden må ha manifestert seg på en slik måte at skadelidte objektivt sett har grunnlag for og oppfordring til å fremme erstatningskrav mot den ansvarlige, jf. Nygaard: Skade og ansvar, 5. utg. (2000), side 413 ff. med henvisninger til rettspraksis.»

(5 I Rt-1994-190 er det tilsvarande uttala at det avgjerande måtte vere om den skadelidne hadde «rimelig 8) foranledning» til å gå til søksmål.

Det er ikke omtvistet at kravene i vår sak knytter seg til forekomsten av og skadene etter ekte hussopp (*Serpula lacrymans*).

Etter bevisførselen må det legges til grunn at forekomsten av ekte hussopp først ble avdekket etter at takstmann Schinnes hadde vært på befaring 23. november 2012 og analyseresultatet fra Mycoteam AS forelå. Videre må det legges til grunn at ankemotpartene først fikk informasjon om forekomsten av ekte hussopp ved mottak av Schinnes sin rapport datert 5. desember 2012.

Ankende part mener at fuktigheten og observasjoner av mugg i kjelleren tilsier at tilleggsfristen begynte å løpe før 4. november 2012. Slik lagmannsretten oppfatter ankende part begynte tilleggsfristen å løpe senest 23. oktober 2012 - som var det tidspunkt styreleder i sameiet sendte brev til Myriad Visjon AS med anmodning om befaring. Etter lagmannsrettens syn kan ikke dette føre frem.

Med uttrykket «burde skaffet seg slik kunnskap» i foreldelsesloven § 10 nr. 1 oppstilles krav om rimelig aktsomhet, se Ot.prp.nr.38 (1977-1978) side 62. Det vises også til Rt-1993-911 på side 913, hvor det blant annet uttales:

[...] Foreldelsesloven § 10 nr 1 forutsetter en helhetsvurdering av innkrevings situasjonen hvor arten og hyppigheten av de undersøkelser som bør foretas må vurderes i forhold til kostnader, muligheten for et positivt resultat med videre. I helhetsvurderingen vil selvfølgelig de omstendigheter skyldneren er forsvunnet under, kunne være av betydning.

I juridisk teori er det vist til at vurderingstemaene ved spørsmålet om man skal pålegge en part en undersøkelsesplikt etter § 10 nr. 1, vil være parallelle med de vurderinger man ellers må oppstille under en aktsomhetsnorm. De sentrale problemstillingene vil være om det forelå relevante handlingsalternativer, og om parten burde ha handlet i tråd med de relevante handlingsalternativer, se Kjørven m.fl., Foreldelse av fordringer, 2011, side 199 og slik også i samme retning - Skag, Starttidspunkt for foreldelsesfrister, 2012, side 349-350.

Lagmannsretten kan ikke se at ankemotpartene burde gått frem på en annen måte for å få avdekket de faktiske forhold som dannet grunnlag for kravene.

Det er her tale om en bygning fra 1911 hvor kjelleren var uisolert også etter rehabiliteringen/oppussingen i 2008. I følge Berg i Myriad Visjon AS måtte kjelleren betraktes som «kaldkjeller» eller «råkjeller», med et

dertil begrenset bruksområde. Det forhold at enkelte av ankemotpartene hadde opplevd kjellerens inneklime som fuktig, tilsier dermed ikke at de av den grunn burde anta at det heftet noen mangler ved eiendommen.

Etter bevisførselen må det legges til grunn at det først var i begynnelsen av oktober 2012 at det ble observert merker av mugg i fellesboden i kjelleren. Styreleder i sameiet, Nilsen, tok opp dette på et møte i sameiet 9. oktober 2012. I følge Nilsen kom noen av de tre andre tilstedeværende inn på at det kanskje burde installeres en avfukter i kjelleren. Det ble likevel enighet om at det skulle sendes en melding til selger med anmodning om befarings. Videre at det skulle engasjeres en takstmann til å gå gjennom diverse forhold ved eiendommen, herunder fuktigheten i kjelleren og merkene av mugg i taket på fellesboden. Nilsen forklarte videre at han og et par av de som var til stede, gikk ned i kjelleren etter møtet for å se på merkene i taket i fellesboden.

Arild Kvamme, som var én av de fire som var på møtet, forklarte at det var styreleder Nilsen som tok opp dette med fukt og mugg i kjelleren. Kvamme forklarte videre at han var med ned i kjelleren etter møtet, og at de så på det Nilsen hadde beskrevet på møtet. De var ikke inne i andre boder enn den boden hvor Nilsen hadde sett merker i taket.

Det skal bemerkes at ankende part har pekt på at formuleringen i brevet av 23. oktober 2012 om «mugg og sopp i private boder» ikke er i overensstemmelse med de observasjoner Nilsen og Kvamme har forklart seg om for lagmannsretten. Etter bevisførselen må det imidlertid legges til grunn at det var de observasjoner som var gjort i taket i fellesboden styreleder Nilsen referer til i sitt brev. Det er ingen holdepunkter for at det som ble angitt i brevet, var noe annet eller mer omfattende enn det som ble observert i fellesboden. I den forbindelse skal bemerkes at Berg, som var på befarings 31. oktober, forklarte at han og Nilsen kun var inne i fellesboden under befaringsen. Dette underbygger Nilsen og Kvammes forklaringer om at det kun var i fellesboden de hadde observert merker av mugg i taket.

Det var heller ikke noe på befaringsen 31. oktober som skulle tilsi at ankemotpartene burde ha iverksatt andre og mer omfattende tiltak på et tidligere tidspunkt. I følge Berg kunne han se at kjelleren var fuktig, og at den var mer fuktig enn i 2008. Til forskjell fra det som fremgår i tingrettens domspremisses om Bergs forklaring, opplyste Berg for lagmannsretten at han fikk «bange anelser» om at muggen kunne være noe mer alvorlig - og at han fryktet det også kunne være ekte hussopp i bygningen. Han var derfor ikke overrasket da han fikk se Schinnes sin rapport. På tross av dette henviste han kun til at det måtte sikres god lufting, etter eget utsagn fordi han da visste at ankemotpartene hadde bestilt egen takstmann.

Lagmannsretten bemerker videre at ifølge de sakkyndige vitnene er ikke forekomst av fukt og muggsopp ensbetydende med forekomst av ekte hussopp. Det er riktignok slik at muggsopp og ekte hussopp trenger fuktighet og temperatur for å gro og utvikle seg, men det kan være ekte hussopp i en murbygning selv om det ikke er muggsopp og omvendt.

Forekomsten av ekte hussopp ble videre også først funnet etter at takstmann Schinnes undersøkte andre deler av kjelleren enn der hvor muggen ble observert.

Etter dette konkluderer lagmannsretten med at ankemotpartene har opptrådt med den aktsomhet som kunne kreves, og at det ikke forelå noen undersøkelsesplikt med dertil fristløp etter foreldelsesloven § 10 nr. 1 før 4. november 2012. Kravene er dermed ikke foreldet.

Lagmannsretten går så over til reklamasjonsinnsigelsen.

I spørsmålet om reklamasjonen er rettidig, jf. avhendingsloven § 4-19 (1), kan lagmannsretten langt på vei slutte seg til tingrettens begrunnelse. Lagmannsretten vil likevel særskilt bemerke at det må skilles mellom ulike mangler i forhold til reklamasjon.

I forhold til de kravene som her danner grunnlag for reklamasjonsinnsigelsen, er brevet av 23. oktober 2012 ikke av avgjørende betydning. Forekomsten av ekte hussopp ble som nevnt ovenfor først avdekket ved takstmann Schinnes sin befarings og den analyse som ble foretatt av Mycoteam AS. Forut for dette hadde ankemotpartene etter lagmannsrettens syn ikke foranledning til å reklamere. Det vises i så måte til de sakkyndiges uttalelser ovenfor om sammenhengen mellom fukt/mugg og ekte hussopp.

Med utgangspunkt i at ankemotpartene først fikk informasjon om forekomsten av ekte hussopp etter at takstmann Schinnes hadde vært på befarings, og ankemotpartene deretter ved sin advokat sendte reklamasjon i brev av 19. desember 2012, er lagmannsretten enig med tingretten i at anførselen om at reklamasjonen er for sent fremsatt ikke kan føre frem. Det vises i denne forbindelse til den rettspraksis tingretten har trukket frem i sin avgjørelse og til Rt-2011-1768 avsnitt 30-35.

Etter dette forkastes anken.

Med det resultat lagmannsretten har kommet til har ankemotpartene etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 (1) jf. (2) krav på erstatning for sine sakskostnader, idet lagmannsretten ikke finner at noen av unntakene i § 20-2 (3) kan komme til anvendelse.

For lagmannsretten har advokat Simonsen fremlagt sakskostnadsoppgave på 211 375 kroner inklusiv merverdiavgift, som er salær for 89 timers arbeid med ankesaken. I tillegg har han innsendt kostnadsoppgave for utgifter til sakkyndige vitner med 38 960 kroner. Samlet utgjør sakskostnadene dermed 250 335 kroner. Det er angitt at sakskostnadene er fordelt likt på hver av ankemotpartene, dog slik Berit Sund og Peyton Coles Randolph Wilkinson regnes som en og samme part i denne forbindelse. Dette legges til grunn for fordelingen, jf. § 20-6 (1).

Det har ikke kommet innvendinger til kostnadsoppgavene. Etter lagmannsrettens vurdering må oppgavene legges til grunn da kostnadene fremstår som nødvendige for en betryggende behandling av ankesaken, jf. tvisteloven § 20-5.

Dommen er enstemmig.

Domsslutning

- 1. Anken forkastes.*
- 2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Myriad Visjon AS, innen to uker fra forkynnelsen av denne dom, til Kjetil Berg, Jan Helge Gausvik, Arild Kvamme, Svein Reidar Økland Lier, Henrik Nilsen 41 722,50 kroner hver og til Berit Sund og Peyton Coles Randolph Wilkinson 41 772,50 kroner.*