



## VESTERÅLEN TINGRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 26.11.2014 i Vesterålen tingrett, Sortland  
**Saksnr.:** 14-094266TVI-VTRA  
**Dommer:** Sorenskriver Hans Edvard Roll  
**Saken gjelder:** Krav om prisavslag og erstatning etter avhendingsloven

---

Geir Olsen	Advokat Oddmund Enoksen v/advokatfullmektig Gard Rødsand Kvernmo
Silje Wulff	Advokat Oddmund Enoksen v/advokatfullmektig Gard Rødsand Kvernmo
Tor Endresen	Advokat Oddmund Enoksen v/advokatfullmektig Gard Rødsand Kvernmo

### mot

Protector Forsikring ASA	Advokat Ragnhild Krefting Kullerud
--------------------------	------------------------------------

---

## DOM

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter avhendingsloven.

Framstilling av saken:

Saksøkerne, Geir Olsen, Silje Wulff og Tor Endresen, inngikk den 07.10.2012 avtale med Sigrid Svendsen om kjøp av eiendommen gnr 15 bnr 699 i Sortland. Eiendommen er en boligtomt på 1.367 m<sup>2</sup> med påstående hus. Kjøperne overtok eiendommen den 12.12.2012 etter at avtalt kjøpesum kr 2.205.000 var betalt. De flyttet inn i boligen like etter overtakelsen.

Saksøkerne fremsatte reklamasjon overfor Protector Forsikring ASA den 01.07.2013. Det ble reklamert over vond lukt i kjellerstue og at det var funnet store mengder muselort og musebol i vegg i kjellerstue. Den fremsatte reklamasjon ble i brev av 09.07.2013 fra Protector Forsikring ASA avvist. Det ble anført at forekomsten av mus i boligen i foreliggende tilfelle ikke var en mangel som selskapet heftet for under eierskifteforsikringen.

Det er under saken for tingretten lagt frem og dokumentert takst holdt av ingeniør Dag Daae Johansen av 12.05.2014. Han var engasjert for å avklare skadeomfanget og utbedringskostnader i forbindelse med at det hadde vært mus i huset.

Saksøker har for å avdekke omfanget av forekomsten av mus etter anmodning fra takstmannen, revet bort gulvet i underetasjen og den nederste halve meter av veggplatene i arbeidsrom, kjellerstue og soverom i underetasjen. Det er avdekket forekomst av muselort over hele gulvarealet i underetasje og på vegg mellom kjellerstue og soverom. Det er ikke funnet forekomst av muselort i himlingen.

Saksøkerens påstandsgrunnlag.

Saksøker har anført at det på våren 2013, etter at det hadde blitt varmere i været, oppsto en stram og ubehagelig lukt i boligens underetasje. Det ble oppdaget muselort bak gulvlist i kjellerstuen mot soverommet da denne ble fjernet i juni 2013. Panelet på veggen ble deretter fjernet og det ble i veggen funnet betydelige mengder med muselort og det var rester etter musebol i isolasjonen samt fleskeklammer, en billeart. Det ble reklamert rettidig den 01.07.2013.

Det var nødvendig å fjerne hele gulvet i underetasjen og platene nederst på veggene i underetasjen for å avdekke omfanget av mus og eventuelle skader på konstruksjonen.

Boligen må ha vært invadert av mus også i saksøktes eiertid. Forekomst av betydelige mengder mus og muselort inne i bygningskonstruksjonen er en mangel.

Det forelå ikke opplysninger på kjøpstidspunktet som ga kjøperne grunn til å tvile på riktighetene av de opplysninger som ble gitt av selger om eiendommen. Den påberopte mangel er av en slik art at selger måtte ha vist om den. Selger kunne ikke ha bodd i boligen gjennom flere år uten å ha vært klar over den vonde lukten i sokkeletasjen. Det skulle ha vært opplyst om dette i tilknytning til salget.

Det er i selgers egenerklæringskjema gitt uriktige opplysninger. Det var i tillegg til manglende informasjon om museplagen heller ikke opplyst om skade på avløpsledningen. Skaden på avløpsledningen var også kjent for selger. Selgers sønn bekreftet dette i sin forklaring i retten. Det var heller ikke opplyst om disse forhold i prospekt eller verdi- og lånetakst.

Eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva saksøker hadde grunn til å regne med sett i forhold til de foreliggende opplysninger, eiendommens angitte markedsverdi i takst og den betalte kjøpesum. Mangelen gir eiendommen en verdi langt lavere enn hva saksøker hadde grunn til å regne med.

Det var nødvendig å fjerne hele gulvet og kledningen på veggene i underetasjen for å avdekke omfanget av mus og avklare hvor i konstruksjonen musene hadde kommet inn i bygningskonstruksjonen. De avdekte flater måtte rengjøres før reparasjonsarbeidene kunne iverksettes. Kostnadene til å utbedre skaden er nøkternt beregnet til ca. kr 300.000.

De utførte reparasjoner gir ingen markedsmessig verdiøkning på boligen. Det blir da ikke grunnlag for fradrag i erstatningsbeløpet for økt levetid.

Saksøker har lidt tap ved ikke å kunne ta hele eiendommen i bruk. Tapet er beregnet til kr 3.000 per måned og kreves erstattet for en periode på ett år med kr 36.000. Saksøker har i tillegg hatt utgifter til takstmenn med kr 31.694 som kreves erstattet.

Saksøkerens påstand.

1. Protektor Forsikring ASA dømmes til å betale prisavslag til saksøker fastsatt etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 350.000.
2. Protektor Forsikring ASA dømmes til å betale erstatning til saksøker fastsatt etter rettens skjønn begrenset oppad til kr 56.694.
3. Protektor Forsikring ASDA dømmes til å betale saksomkostninger til saksøker.

Saksøktes påstandsgrunnlag.

Retten skal ved avgjørelse om det foreligger ansvar hos saksøkte ikke vektlegge at motparten er et forsikringsselskap.

Eiendommen er solgt som den er. Kjøper har ved dette godtatt å ta over eiendommen med de mangler den måtte ha. Kjøper har risikoen for eventuelle skjulte mangler. Han har av denne grunn en sterk oppfordring til å undersøke eiendommen nøye. Forsømmelse av undersøkelsesplikten er kjøpers ansvar og kan ikke overføres til selger.

Selger kan komme i ansvar bare dersom opplysningsplikten er forsømt. Selgers opplysningsplikt er begrenset til de forhold selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, jf. avhendingsloven § 3-7. Det er videre et vilkår at eventuell manglende informasjon har virket inn på avtalen.

Det er ikke unormalt at mus trenger inn i hus. Mus anses ikke som skadedyr og selger hadde ikke plikt til å opplyse om ta det var eller hadde vært mus i huset for det tilfelle at selger var klar over forekomsten av mus. Selger kjente ikke til at det var eller at det hadde vært mus i huset. Musene har vært inne i bygningskonstruksjonen og hadde ikke vært synlig for selger. Takstmannen kjente ingen påtakelig lukt i huset da han foretok befaringsav boligen i august 2012 i tilknytning til utarbeiding av takst. Ekskrementene var skjult bak lister og kledning. Begrepet "måtte kjenne til" forutsetter grov uaktsomhet. Det er ikke ført bevis for at selger har vært grovt uaktsom med hensyn til den manglende opplysning om mus i huset.

Den manglende opplysning om at det hadde vært mus i boligen har ikke virket inn på handelen. Boligen ble oppført i 1968. Gulvet i underetasjen var et tilfarergulv med begrenset levetid, ca. 40 år. Gulvet var gått ut på dato og ville uansett vært gjenstand for utskifting. Det er i taksten gjort et betydelig fradrag for alder, utidsmessighet, behov for vedlikehold og svekkelser av konstruksjonen. Muselort er et organisk materiale og innebærer normalt ingen helserisiko. Det er ikke godtgjort at den manglende informasjon ville ha avholdt kjøper fra å inngå avtalen.

Det må foreligge en vesentlig mangel ved eiendommen, sett i forhold til hva kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesum og forholdene ellers, for at selger skal komme i ansvar, jf. avhendingsloven § 3-9 andre pkt. Det er i taksten opplyst om en eiendom hvor det ikke var foretatt påkostnader på angjeldende konstruksjoner og at bygningen stedvis er preget av elde, slitasje og utidsmessighet. Gulvet i underetasjen er beskrevet som tilfarergulv. Det er videre oppfordret til nærmere undersøkelse av eiendommen da taksten er basert på visuell observasjon, gitte opplysninger og at den ikke er noen tilstandsrapport. Gulvkonstruksjonen var ikke skadet i seg selv.

Takstmann Bernhof Hansen har vurdert kostnadene til å reparere skaden og han har etter fradrag for økt levetid kommet til at et eventuelt prisavslag maksimalt kan settes til kr

80.000. Dette utgjør ca. 3,5 % av kjøpesummen. Beløpet tilfredsstillers ikke vesentlighetskravet.

Kravet om påført tap som følge av kjøpet, er ikke dokumentert. Den manglende bruk av boligens underetasje har ikke påført kjøper noe økonomisk tap. Det er heller ikke godtgjort noe rettslig grunnlag for tapet.

Saksøktes påstand.

1. Protektor Forsikring ASA v/styrets leder frifinnes.
2. Geir Olsen og Silje Wulff og Tor Endresen idømmes sakens omkostninger med tillegg av forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.

Rettens vurdering.

Avtale om kjøp av en eiendom på vilkår om "kjøpt som den er", jf. avhendingsloven § 3-9, begrenser kjøpers adgang til reklamasjon. Kjøper er ved en slik avtale innforstått med at han overtar eiendommen som den er på kjøpstidspunktet og at han har risikoen for eventuelle skjulte mangler innenfor rammen bestemt i avhendingsloven § 3-9. Det følger av bestemmelsen at det vil foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake opplysninger om eiendommen som han kjente eller måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det er en forutsetning at en kan gå ut fra at den manglende informasjon ville ha virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven § 3-7. Reklamasjonsadgang vil også foreligge dersom selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen til kjøper eller i annonse, salgsprospekt eller på annen måte og en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen og opplysningen i tide ikke er rettet opp på en tydelig måte, jf. avhendingsloven § 3-8. Det følger avslutningsvis i avhendingsloven § 3-9 at det alltid vil foreligge en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og andre forhold ved salget. Det er i rettspraksis lagt til grunn at mangelen vil være vesentlig dersom mangelen representerer en verdireduksjon på eiendommen på 5 til 6 % av kjøpesummen, jf. LA-2013-138655.

Kjøper kan ikke påberope seg en mangel han kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått eller han har forsømt sin undersøkelsesplikt. Det samme gjelder om han ville blitt kjent med mangelen om han hadde undersøkt eiendommen. Kjøpers undersøkelsesplikt oppheves dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig for øvrig handlet i strid med god tro, jf. avhendingsloven § 3-10.

Retten legger til grunn at det hadde vært mus inne i boligens konstruksjon under hele gulvet i boligens underetasje og i vegg mellom kjellerstuen og soverommet i selgers eiertid. Det er ikke omtvistet at det hadde vært mus i boligen. Det er funnet ekskrementer etter mus i de områder som nevnt foran.

Det er allment kjent at mus kan påføre en bygning betydelige skader. Den kan påføre skade på trekonstruksjonen, isolasjonen, fuktsperringen og det elektriske anlegget. Den kan i tillegg utgjøre et hygienisk problem og være en helsefare. Forekomsten av mus i boligens konstruksjon vil være en mangel i henhold til avhendingsloven. Boligens markedsverdi vil kunne reduseres betydelig som følge av forekomst av mus i den. Det er ikke avgjørende om konstruksjonen er påført noen skade eller ikke. Det kan ikke forventes at en kjøper skal godta og ha fått mus med på kjøpet.

Mangelen ved forekomst av mus, skal som utgangspunktet settes til boligens verdireduksjon solgt uten kunnskap om mus og solgt med kunnskap om mus. Det vil normalt ikke være mulig å finne denne verdidifferanse. Mangelen vil derfor i praksis utgjøre kostnadene til de nødvendige arbeider for å sette boligen i en tilstand uten mus. Nødvendige arbeider til dette vil være å avdekke omfanget av mus, om mulig avklare hvor musa har kommet inn i boligen og gjenoppbygge de bygningsdelene som har vært nødvendig å fjerne.

Saksøker har i samsvar med anbefaling av takstmann revet gulvene og veggpanelene i underetasjen. Retten er enig i at dette har vært nødvendig for å avklare omfanget av mus og eventuelle museskader og sikre at eventuelle åpninger som musene har kommet inn i boligen kan tettes.

Det var ikke opplyst om forekomst av mus i forbindelse med salget. Selger har på egenerklæringsskjemaet krysset av for nei på spørsmålet om det har vært mus i bygningen. Det er uklart om tidligere eier har vært kjent med at mus har hatt tilhold i boligen. Det er under saken opplyst at selger, Sigrid Svendsen, en tid før boligen ble lagt ut for salg, hadde hatt slag. Hun hadde angivelig av nevnte grunn fått opphold på sykehjem og var blitt dement. Boligen var fraflyttet da den ble avvertet for salg. Det er videre opplyst at hun under salget har vært representert av sin sønn, Ståle Svendsen, og at hun har fått hjelp av sin svigersønn til å fylle ut egenerklæringsskjema. Ståle Svendsen har forklart at han ikke har bodd i boligen etter 1993. Det kan av nevnte grunn ikke legges avgjørende vekt på den informasjon som er gitt om boligen til takstmannen eller i egenerklæringsskjema. Det fremgår av verditaksten at rapporten er basert på informasjon fra eier/eiers representant og at Ståle Svendsen var til stede da takstmannen besiktiget eiendommen den 31.08.2012. Det fremstår som tvilsomt at takstmannen har innhentet informasjon direkte fra selger. Kjøperne har forklart at de våren 2013 merket en stram og ubehagelig lukt i boligens underetasje på dager med varmt vær. De har som følge av funnet av museekskrementer, antatt at lukten hadde sammenheng med forekomsten av mus. Det kan ikke utelukkes at det var slik. Det kan imidlertid også være en annen forklaring på den ubehagelige lukten i underetasjen. Det ble etter at deler av gulvet i kjellerstuen var fjernet, avdekket et åpent avløp fra undergulvet som var koblet til kloakkanlegget fra boligen. Det er i taksten opplyst at avløpet er knyttet til offentlig avløp. Avløpet fra undergulvet var ikke utstyrt med vannlås. Avgasser fra det offentlige kloakksystemet hadde således fri adgang til

boligen. Det kan ikke utelukkes at den vonde lukten har kommet fra kloakkanlegget. Avgasser fra kloakkanlegget fremstår som den mest sannsynlige årsaken til at det luktet vondt i underetasjen. Det har formodningen mot seg at selger ikke har merket denne lukten. Forekomsten av vond lukt i underetasjen forklarer hvorfor det var anlagt en luke over avløpsrøret og at røret var forsøkt tettet med glava. Luka var skjult av et heldekkende teppe på gulvet. Bylten med glava var uegnet til å hindre at luft kom inn i boligen gjennom avløpsrøret eller at mus kunne komme inn i boligen gjennom røret. Mus hadde adgang til røret gjennom den anlagte stakekum.

Det er under saken avklart at det er gitt uriktig informasjon til takstmannen og i egenerklæringskjemaet. Ståle Svendsen har i forklaringen til retten opplyst at det hadde vært problemer med avløpet fra boligen og avløpsledningen hadde blitt staket opp. Han antok at avløpsrørene hadde forskjøvet seg i forhold til hverandre. Det var for dette formålet anlagt en stakekum like nedenfor boligen. Takstmannen har i taksten opplyst at vann- og avløpsledninger fungerer iht. opplysninger tilfredsstillende. Selger har i egenerklæringskjemaet krysset av for nei på spørsmålet om det hadde vært feil ved avløpsanlegget. Kjøper har opplyst at kloakken gikk tett vinteren 2013 og at hele avløpsnettlet måtte skiftes ut. Det ble under oppriving av gulvet i soverommet i underetasjen avdekket at det tidligere hadde vært en vannlekkasje i tilknytning til en vannpost ved inngangen til boligen. Gulvbordene var av denne grunn råteskadet. Det har formodningen mot seg at selger ikke har vært kjent med vannlekkasjen som har skadet gulvbordene. Det er ikke gitt opplysninger om dette forholdet.

Omfanget av kjøpers undersøkelsesplikt må ses i forhold til de opplysninger selger har gitt om eiendommen. Det var ikke forhold ved kontraktsinngåelsen som ga kjøper foranledning til å gjøre nøyere undersøkelser med hensyn til forekomsten av mus. Det er anført at sporene etter mus har vært skjult inne i bygningskonstruksjonen. Det kan ikke kreves at kjøper skulle åpne konstruksjonen for å avdekke eventuelle mangler.

Det er i forbindelse med kontraktsinngåelsen ikke opplyst om selgers mentale tilstand. Kjøper var således uvitende om at de opplysningene som ble gitt om eiendommen, kunne være misvisende. Det kan ikke utelukkes at dette forhold har hatt betydning for budgivningen og kjøpers øvrige disposisjoner i tilknytning til kjøpet. Retten mener det foreligger en forsømmelse fra selger for dette forhold og at selgers representant i denne sammenheng har handlet grovt uaktsomt, jf. avhendingsloven § 3-10 andre ledd i.f. Ståle Svendsen burde ha forstått at det ville være av betydning for kjøper å få denne informasjonen. Det fremgår av verditaksten at den utelukkende er basert på informasjon fra eier/eiers representant mht. skjulte konstruksjoner og bygningsdeler med mindre det i takst ikke er særskilt vist til annen dokumentasjon. Det kan ikke utelukkes at taksten ville ha vært en annen om takstmannen hadde vært kjent med at eiers opplysninger om eiendommen kunne være misvisende. Nevnte forhold tilsier at selger får risikoen med hensyn til om de gitte opplysninger.

Takstmann Dag Daae Johansen har beregnet kostnadene til de nødvendige arbeider for å avdekke omfanget av mus og gjenoppbygging. Hans beregning er begrenset til rivningsarbeider og oppbygging av nytt gulv. Prisanslaget på kr 161.000 er ikke omtvistet. Saksøker har i tillegg krevd prisavslag for montering av nye takplater, ca 10 m<sup>2</sup>, fjerning av fuktsperre og asfalpapp og rengjøring av gulvet i underetasjen samt legging av nye gulvåser og legging av nye sponplater på veggene. Nevnte arbeid er beregnet til kr 76.632.

Saksøker gis medhold i at de tiltak som ble iverksatt har vært nødvendig for å avklare omfanget av mus og eventuelle skader. Kostnadene til å legge nye plater på vegg og tak tas derfor med ved beregning av mangelen. Nødvendigheten av å skifte ut gulvåsene og rengjøring av gulvet i sokkelen etter rivningen er omtvistet. Det er rettens syn at det var nødvendig å fjerne alle spor etter mus i boligen. Det ville ikke være forsvarlig å legge nytt gulv uten at all muselort ble fjernet. Merkostnadene med dette anses som beskjedne. Det er i kostnadsoverslaget for nytt gulv forutsatt bruk av sponplater. Det bjelkelaget som lå på gulvet var ikke tilpasset lengden på sponplatene. Det var tidligere benyttet gulvbord i underetasjen. Nytt gulv med sponplater kunne ikke bygges uten merarbeid til kubbing og legging av isolasjon. Dette merarbeid vil i stor grad utligne kostnadene til nytt bjelkelag. Hertil kommer at et gulv av sponplater har en langt ringere kvalitet enn et gulv med golvbord. Et gulv av golvbord er ferdig til bruk mens et gulv av sponplater krever at det lagges et dekke over sponplatene. Kostnadene til rengjøring og legging av nye gulvåser tas med i beregningen av mangelen. Tillagt mva. utgjør kostnadene til sammen kr 294.608 som tilsvarer 13,36 % av kjøpesummen. Mangelen anses som vesentlig.

Saksøker har anført at det i tillegg må gis et prisavslag for den verdireduksjon eiendommen vil få i markedet som følge av at det har vært mus i boligen. Det må ved et senere salg opplyses om at det har vært mus i boligen. Denne informasjonen vil virke prisdempende. Retten er enig i at den kan være relevant å opplyse om boligens historikk i tilfelle videresalg. Det vil i denne sammenheng også bli opplyst at hele underetasjen på det nærmeste er totalrenovert og at boligen kan selges garantert uten spor av mus. Det fremstår da som usannsynlig at en eventuell kjøper vil vektlegge opplysningen om mus. Det fremstår som svært tvilsomt at opplysningen om mus i angjeldende bolig på sikt vil ha en verdireducerende effekt. Det er ikke grunnlag for prisavslag som følge av at det har vært mus i boligen.

Saksøkte har anført at det må tas i betraktning at det ikke er årsakssammenheng mellom budet og eventuelle manglende opplysninger om eiendommen. Kjøper måtte legge til grunn det faktum at boligen ble oppført i 1968 og at det da ville være påregnelig med betydelige oppgradering. Boligens verddivurdering er av denne grunn betydelig redusert i salgstaksten. Retten er enig i at kjøper tar en særlig risiko for det ukjente ved "som det er" kjøp. Det var imidlertid ikke påregnelig at hele gulvkonstruksjonen i underetasjen måtte skiftes ut. Hertil kommer at det ikke var egenskaper ved konstruksjonen som gjorde



utskifting nødvendig. Det er åpenbart at kjøper ville ha vektlagt en opplysning om vond lukt i boligen eller at mus hadde hatt tilhold i under gulv og i vegg i underetasjen.

Det er videre anført at det ved beregning av mangelen må gjøres fradrag for økt levetid på den nye konstruksjonen. Utgangspunktet for beregning av en mangel er hvilken verdireduksjon mangelen gir salgsobjektet eller om eiendommen ville ha gitt en merpris om eiendommen var solgt med nytt kjellergulv. Prisantydningen i salgsprospektet var kr 2.080.000 som tilsvarte angitt markedsverdi i verdi- og lånetakst. Eiendommen ble etter budrunder solgt for kr 2.205.000. Kjøpesummen var 6 % over verdianslaget. Eiendommen er i taksten beskrevet som tilfredsstillende hensyntatt alder, men at den er preget av elde, slitasje og utidsmessighet. Kjøpesummen anses å ligge nær smertegrensen for denne type boliger og at en opplysning om nytt gulv i kjellerstue ikke ville ha hatt betydning for oppnåelig kjøpesum. Det er da ikke grunnlag for å redusere mangelen på grunn av økt levetid på nytt gulv i underetasjen.

Saksøker har fremmet krav om erstatning for tap ved at eiendommen ikke fullt ut har kunnet vært tatt i bruk. Det er ikke sannsynliggjort noe økonomisk tap i denne sammenheng. Kravet tas ikke til følge.

Saksøkers utgifter til takstmenn til påvisning av mangelen er krevd erstattet med kr 31.694. Saksøker kontaktet kort tid etter at det var påvist mus i konstruksjonen, ingeniør Asle Thomassen. Han har befart eiendommen, utarbeidet en beskrivelse av skaden og satt opp et prisoverslag for utbedring. Saksøkte fikk etter dette utarbeidet en egen takst av takstmann Bernhof Hansen. Det var et betydelig sprik mellom nødvendige kostnader til utbedring av mangelen i de to takstene hvor saksøkte takstmann hadde prissatt kostnadene til kr 132.805 eks mva. Saksøker fikk av denne grunn en tredje takst av takstmann Dag Daae Johansen. Den siste taksten er i stor grad lagt til grunn for det fremsatte krav. Retten finner det forståelig at saksøker fant det nødvendig med en tredje takst. Saksøkte engasjerte takstmann fremsto i retten som klart saksøkte mann. Retten har derfor ved beregning av mangelen vektlagt prisanslaget til takstmann Johansen. Det fremsatte krav om dekning av utgifter til takstmenn tas til følge.

Saksomkostninger.

Saksøker har i stevningen krevd prisavslag begrenset oppad til kr 300.000 og erstatning begrenset oppad til kr 56.694. Saksøker har i det alt vesentlige vunnet frem med kravet. Retten har ikke vært i tvil om resultatet. Saksøker gis medhold i krav om saksomkostninger som settes i samsvar med saksomkostningsoppgave fremlagt i retten til kr 135.505 hvorav salær utgjør kr 118.500 inkl. mva. Retten har vurdert og ikke funnet grunn til å gjøre unntak fra hovedregelen i tvl. § 20-2.

## DOMSSLUTNING

Retten hevet

1. Protektor Forsikring ASA dømmes til å betale prisavslag til saksøker med kr 294.608,75.
2. Protektor Forsikring ASA dømmes til å betale erstatning til saksøker med kr 31.694.
3. Protektor Forsikring ASA dømmes til å betale saksomkostninger til saksøker med kr 135.505.

Oppfyllelsesfristen er 14 dager fra dommens forkynnelse.

Hans Edvard Roll

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

## Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

Reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 om anke til lagmannsretten og Høyesterett regulerer den adgangen partene har til å få avgjørelser overprøvd av høyere domstol. Tvisteloven har noe ulike regler for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger.

Ankefristen er én måned fra den dagen avgjørelsen ble forkynt eller meddelt, hvis ikke noe annet er uttrykkelig bestemt av retten. Ankefristen avbrytes av rettsferien. Rettsferie er følgende: Rettsferiene varer fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag, fra og med 1. juli til og med 15. august og fra og med 24. desember til og med 3. januar, jf. domstoloven § 140.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avsagt avgjørelsen kan gi nærmere opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales.

### Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

Lagmannsretten er ankeinstans for tingrettens avgjørelser. En dom fra tingretten kan ankes på grunn av feil i bedømmelsen av faktiske forhold, rettsanvendelsen, eller den saksbehandlingen som ligger til grunn for avgjørelsen.

Tvisteloven oppstiller visse begrensninger i ankeadgangen. Anke over dom i sak om formuesverdi tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien av ankegjensstanden er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, partenes behov for overprøving, og om det synes å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan anke – uavhengig av verdien av ankegjensstanden – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at anken ikke vil føre fram. Slik nekting kan begrenses til enkelte krav eller enkelte ankegrunner.

Anke framsettes ved skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Selvprosederende parter kan inngi anke muntlig ved personlig oppmøte i tingretten. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig anke.

I ankeerklæringen skal det særlig påpekes hva som bestrides i den avgjørelsen som ankes, og hva som i tilfelle er ny faktisk eller rettslig begrunnelse eller nye bevis.

Ankeerklæringen skal angi:

- ankedomstolen
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hvilken avgjørelse som ankes
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det krav ankesaken gjelder, og en påstand som angir det resultatet den ankende parten krever
- de feilene som gjøres gjeldende ved den avgjørelsen som ankes
- den faktiske og rettslige begrunnelse for at det foreligger feil
- de bevisene som vil bli ført
- grunnlaget for at retten kan behandle anken dersom det har vært tvil om det
- den ankende parts syn på den videre behandlingen av anken

Anke over dom avgjøres normalt ved dom etter muntlig forhandling i lagmannsretten. Ankebehandlingen skal konsentreres om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet og tvilsomme når saken står for lagmannsretten.

#### Anke til lagmannsretten over kjennelser og beslutninger i tingretten

Som hovedregel kan en *kjennelse* ankes på grunn av feil i bevisbedømmelsen, rettsanvendelsen eller saksbehandlingen. Men dersom kjennelsen gjelder en saksbehandlingsavgjørelse som etter loven skal treffes etter et skjønn over hensiktsmessig og forsvarlig behandling, kan avgjørelsen for den skjønsmessige avveiningen bare angripes på det grunnlaget at avgjørelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan bare ankes på det grunnlaget at retten har bygd på en uriktig generell lovforståelse av hvilke avgjørelser retten kan treffe etter den anvendte bestemmelsen, eller på at avgjørelsen er åpenbart uforsvarlig eller urimelig.

Kravene til innholdet i ankeerklæringen er som hovedregel som for anke over dommer.

Etter at tingretten har avgjort saken ved dom, kan tingrettens avgjørelser over saksbehandlingen ikke ankes særskilt. I et slikt tilfelle kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Anke over kjennelser og beslutninger settes fram for den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anke over kjennelser og beslutninger avgjøres normalt ved kjennelse etter ren skriftlig behandling i lagmannsretten.

#### Anke til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. – Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta til behandling anker over *kjennelser og beslutninger* dersom de ikke reiser spørsmål av betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves, eller den i det vesentlige reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelse og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.