

## Hålogaland lagmannsrett - LH-2015-165711

Instans	Hålogaland lagmannsrett - Dom
Dato	2016-03-30
Publisert	LH-2015-165711
Stikkord	Obligasjonsrett. Uriktige opplysninger. Erstatning/prisavslag. Avhendingslova § 4-12 og § 4-14.
Sammendrag	Saken gjelder utmåling av prisavslag/erstatning ved salg av borettslagsleilighet der selger hadde gitt uriktige opplysninger om felleskostnader i prospektet. Flertallet kom til at det skulle utmåles erstatning for kjøpers merkostnader ved å bo i boligen, ikke prisavslag for den verdireduksjon mangelen representerer. Mindretallet kom at det riktige er å gi prisavslag for verdireduksjonen.
Saksgang	Alstahaug tingrett TALST-2015-20562 - Hålogaland lagmannsrett LH-2015-165711 (15-165711ASD-HALO).
Parter	Camilla Anette Søttar (advokat Bernhard Keysan Dornhofer) mot Eiendom Nor AS (advokat Harald Kuvås).
Forfatter	Lagdommer Brynhild Salomonsen. Lagdommer Tonje Fiskne. Ekstraordinær lagdommer Iver Huitfeldt.

---

## Innholdsfortegnelse

<b>Hålogaland lagmannsrett - LH-2015-165711 .....</b>	<b>1</b>
<b>Innholdsfortegnelse.....</b>	<b>2</b>
<b>Lagmannsretten bemerker: .....</b>	<b>5</b>
<b>Generelt om problemstillingene for lagmannsretten og de aktuelle misligholdsbeføyelser .....</b>	<b>5</b>
<b>Kompensasjon for verdireduksjon .....</b>	<b>6</b>
<b>Kompensasjon for merutgifter så lenge Søttar blir boende i boligen.....</b>	<b>7</b>
<b>Sakskostnader .....</b>	<b>9</b>

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning ved mangel som følge av uriktige opplysninger om felleskostnader ved kjøp av borettslagsandel, jf. avhendingsloven § 4-12 og § 4-14.

Om sakens bakgrunn vises til tingrettens dom hvor det fremgår:

*Eiendomsmegler1 i Mosjøen utbydde våren 2014 til sals ei 3-roms leilegheit i Mosjøen sentrum. Leilegheita var andel nr 10 i Borettslaget Kirkegata 50. Seljar var Eiendom Nor AS. Leilegheita blei annonsert på finn.no. Prisantydning var oppgitt til 1 325 000 kroner + kostnader.*

*Saman med far sin og sambuaren sin var Camilla Søttar på visning i mars 2014. Geir Nilsskog frå Eiendom NOR var til stades for seljar. Meklar var ikkje til stades. På visninga fekk Søttar salsoppgåve utarbeidd av meklaren. Det var ikkje utarbeidd takst.*

*Det går fram av prospektet at fellesgjeld tilknytt andelen er 1 325 000 kroner. Det føl at lånet blir betjent via betaling av felleskostnadane, og er avdragsfritt til 30. desember 2032. Felleskostnadane er oppgitt til 2 884 kroner per månad, og dekker fellesutgifter og renteutgifter.*

*Etter ein budrunde med ein annan interessent blei Søttar sitt bud på 1 400 000 kroner akseptert av Eiendom Nor. Partane gjorde avtale om kjøp 13. mars 2014. Det går fram av kontrakten punkt 8 at eigedomen er seld «som den er», jf avhendingslova § 3-9.*

*Søttar overtok leilegheita 28. mars 2014. Kort tid etter fekk ho vite at månadlege felleskostnader på andelen var 6 417 kroner. Av dette utgjorde 2 884 kroner utgifter til drift, forsikringar etc, og 3 533 kroner var renter på andelen av fellesgjelda.*

Søttar fikk bistand fra HELP Forsikring AS, som fremmet krav mot Eiendom NOR AS. Partene ble ikke enige om en løsning og Søttar tok ut søksmål mot Eiendom NOR AS ved Alstahaug tingrett. Alstahaug tingrett avsa 10.07.2015 dom med slik slutning:

1. *Eiendom Nor AS skal betale 75 000 - syttifemtusen - kroner i prisavslag til Camilla Søttar, i tillegg til forseinkingsrenter etter forseinkingsrentelova rekna frå 25. juli 2014, fram til betaling skjer.*
2. *Eiendom Nor AS skal betale 83 115 - åttitretusenett hundreogfemten - kroner til Camilla Søttar i sakskostnader innan 2 - to - veker rekna frå dommen er forkynt. Beløpet inkluderer meirverdiavgift.*

Partene var for tingretten enige om at det ble gitt uriktige opplysninger om størrelsen på felleskostnadene i forkant av salget, men var uenige om dette representerte en mangel etter avhendingsloven og således om Søttar hadde krav på prisavslag og/eller erstatning. Tingretten kom til at forholdene ikke lå slik an at Søttar «måtte kjenne til» at opplysningene om felleskostnader var uriktige, jf. avhendingsloven § 3-10. Tingretten la til grunn at Søttar kunne forholde seg til det som fremgår oppsummeringsvis og uttrykkelig i prospektet om at «renteutgifter og fellesutgifter kr 2.884». Tingretten kom videre til at de uriktige opplysningene hadde virket inn på salget slik at det forelå en mangel i avhendingslovens forstand, jf. avhendingsloven § 3-8 andre ledd.

Ved utmåling av prisavslag la tingretten til grunn at Søttar hadde kjøpt boligen til markedspris, men at dette likevel ikke var avgjørende for beregning av prisavslag. Med utgangspunkt i at Søttar ikke ville inngitt samme bud om hun hadde mottatt riktig informasjon, beregnet tingretten skjønnsmessig prisavslaget til 75 000 kroner.

Søttar har anket den del av dommen som gjelder utmålingen av prisavslaget størrelse. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Eiendom NOR AS har godtatt tingrettens dom, men har tatt til motmæle i forhold til Søttars anke.

Ankeforhandling ble holdt i Bodø 11.02.2016. Partene møtte og forklarte seg. Det ble hørt fire vitner og foretatt slik bevisføring som fremgår av rettsboken.

**Camilla Anette Søttar** har i hovedsak anført:

Tingrettens resultat hva gjelder at det foreligger en mangel er korrekt. Anken retter seg mot utmålingen av prisavslaget. Søttar har krav på et forholdsmessig prisavslag. Kjøpesummen på 1 400 000 kroner er markedspris for boligen med felleskostnader som opplyst. Størrelsen på felleskostnadene betyr mye for hva kjøper er villig til å betale, slik vitnene med meglerbakgrunn har forklart. Til illustrasjon er naboileiligheten fortsatt ikke solgt etter åtte måneder på markedet, samtidig som gjennomsnittlig omsetningshastighet er 90 dager. Prisantydning på denne er satt til 1 420 000 kroner.

Dette viser at verddivurderingen fra takstmann Terje Luktvassli ikke er riktig. Det er lite sannsynlig at Søttars bolig ville blitt solgt til 1 450 000 kroner om den hadde blitt lagt ut på markedet. At felleskostnadene er høyere enn det som ble opplyst før kjøpet representerer en verdireduksjon for boligen.

Søttar har, så lenge hun bor i boligen, merkostnader på 3 533 kroner pr. måned. Søttar mener at en neddiskontering av de fremtidige kostnadene over en 20 årsperiode til dagens pengeverdi utgjør et passende prisavslag. Med en rentesats på 5 % blir dette beløpsmessig 541 558 kroner. Dette beløpet tar både høyde for verdireduksjonen, som viser seg når Søttar skal selge boligen med korrekte opplysninger om felleskostnader, og merkostnadene hun har ved å bo der.

En slik beregning er i samsvar med praksis fra Finansklagenemnda, som ledes av Trygve Bergsåker, se FINKN-2013-329 og FKN-2010-72.

Søttar har tatt hensyn til de usikkerhetsmomenter det er vist til i Finansklagenemndas praksis ved å ta med merkostnadene for en 20-årsperiode, i stedet for en 30-årsperiode som har vært Finansklagenemndas utgangspunkt.

Det fremgår av TOSLO-2013-87656 at det ikke skal tas utgangspunkt i forventet botid ved beregningen av prisavslag.

Dersom lagmannsretten kommer til et lavere prisavslag enn 541 558 kroner kreves differansen erstattet etter avhendingsloven § 4-14.

At selger oppgir uriktige opplysninger om felleskostnader ligger innenfor selgers kontroll, slik at det foreligger kontrollansvar.

Merkostnadene Søttar påføres ved at felleskostnadene er høyere enn opplyst utgjør et direkte tap, som kan kreves erstattet. Det er årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og det økonomiske tapet - og alle vilkår for å kreve erstatning er til stede. Tapet er videre en påregnelig følge av mangelen. Eiendom NOR AS' tilbud å om å kjøpe tilbake leiligheten er uten betydning for erstatningsutmålingen, idet Søttar har kjøpt en leilighet som hun vil beholde. Hun har ingen plikt til å levere den tilbake.

Camilla Anette Søttar har lagt ned slik påstand:

**Hovedkrav:**

1. *Eiendom Nor dømmes til å betale prisavslag til Camilla Søttar som overstiger kr 75.000 likevel oppad begrenset til kr 541.558 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 25.7.2014 til betaling skjer.*

**Tilleggskrav:**

*For det tilfelle at prisavslag etter punkt 1 settes lavere enn 541 558:*

2. *Eiendom Nor dømmes til å betale erstatning til Camilla Søttar oppad begrenset til differanse mellom tilkjent beløp etter påstandspunkt 1 og kr 541.558 med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 25.7.2014 til betaling skjer.*

**Felles for begge:**

3. *Eiendom Nor dømmes til å betale sakskostnadene for både tingretten og lagmannsretten.*

**Eiendom NOR AS** har i hovedsak anført:

Lagmannsretten skal beregne prisavslag etter avhendingsloven § 4-12, som skal være forholdsmessig i forhold til markedspris med og uten mangel.

Lagmannsretten må legge til grunn at Søttar kjøpte boligen til gjengs markedspris. Størrelsen på felleskostnadene har ikke stor betydning ved fastsettelse av markedspris.

Det er vanskelig å anslå eksakt markedspris. De priseksempler Eiendom NOR AS har fremlagt viser imidlertid at Søttar klart har betalt riktig pris, selv om det ved salget ble gitt uriktige opplysninger om felleskostnadene. Forklaringene fra vitnene med meglerbakgrunn underbygger dette.

Det kan da ikke utmåles et prisavslag ut over det tingretten har kommet til på 75 000 kroner.

For øvrig kan det neppe tenkes at det skal utmåles erstatning i tillegg til prisavslag. Ved å gi Søttar prisavslag er balansen i kontraktsforholdet gjenopprettet og det blir ikke rom for ytterligere krav i form av erstatning.

Det foreligger ikke noe økonomisk tap, idet Søttar når som helst kan selge boligen og vil da oppnå korrekt markedspris. Det er ikke slik at man kan tilsikres felleskostnader på et gitt nivå.

Finansklagenemndas praksis er åpenbart uriktig. Hvis det skal være slik, vil kjøper få en betydelig tilfeldig fordel. Det fremgår av prospektet at renten på fellesgjelden er 3,2 % - og herfra må kjøpers forventninger utledes. Det fremstår som høyst uklart hvorfor det skal beregnes en nåverdi av kostnadene som løper over 20 år. Til og med en 5 års kapitalisering vil gi en stor gevinst. Skattefradrag for betalte renter skal uansett komme til fradrag i en erstatningsutmåling.

Hvor mye mer lån Søttar kunne oppnådd ved å ha 3 533 kroner mer tilgjengelig pr. måned kan heller ikke hensyntas. De månedlige utgiftene er ikke avgjørende ved låneopptak, derimot er det fellesgjeld og kontantbeløp som er det sentrale.

Tingrettens sakskostnadsavgjørelse er uriktig. Søttar fikk 75 000 kroner av et krav på ca. 500 000 kroner. Hun har da ikke vunnet i det vesentligste. Det må ved vurderingen tas hensyn til at hun ikke fikk medhold i det skjønnstemaet hun prosederte på.

Eiendom NOR AS har lagt ned slik **påstand**:

1. *Anken forkastes.*
2. *Hver av partene bærer egne omkostninger for tingretten. Camilla Anette Søttar dømmes til å erstatte Eiendom Nor AS sakens omkostninger for lagmannsretten.*

## Lagmannsretten bemerker:

### Generelt om problemstillingene for lagmannsretten og de aktuelle misligholdsbeføyelser

Tingretten har lagt til grunn at det er mangler ved boligkjøpet fordi selger har gitt uriktige opplysninger om månedlige felleskostnader. Tingretten har ved vurderingen lagt til grunn at Søttar «ikke måtte» kjenne til at opplysningene var uriktige, jf. avhendingsloven § 3-10. Tingretten har slått fast at Søttar kunne forholde seg til det som fremgår i prospektet, «*Renteutgifter og fellesutgifter kr 2.884*». Videre har tingretten konkludert med at de uriktige opplysningene har virket inn på salget, jf. avhendingsloven § 3-8 andre ledd.

Eiendom NOR AS har for lagmannsretten akseptert at det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand og at det skal utmåles et prisavslag på 75 000 kroner, og lagmannsretten skal ikke overprøve tingrettens vurdering av de spørsmål som gjelder mangelsspørsmålet eller grunnlaget for et prisavslag inntil 75 000 kroner.

Når det foreligger mangel kan kjøper kreve prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 og erstatning etter avhendingsloven § 4-14.

Avhendingsloven § 4-12 lyder slik:

- (1) Har egedomen mangel, kan kjøperen krevje eit forholdsmessig prisavslag.*
- (2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.*

For den videre vurderingen har lagmannsretten delt seg i et flertall og et mindretall. Flertallet, bestående av lagdommer Brynhild Salomonsen og ekstraordinær lagdommer Iver Huitfeldt bemerker:

I dette tilfellet kan mangelen ikke rettes, idet de reelle felleskostnadene upåvirket vil løpe videre. Et prisavslag må beregnes forholdsmessig slik at verdireduksjonen mangelen representerer kompenseres. Dette innebærer at kjøpesummen skal reduseres med samme prosent som eiendommens verdi reduseres på grunn av mangelen, se Trygve Bergsåker, Kjøp av fast eiendom, femte utgave, side 384.

Søttar har prinsipalt gjort gjeldende at prisavslaget skal utmåles i samsvar med hennes månedlige merkostnader kapitalisert over en periode på 20 år. Hun har anført at beløpet på 541 558 kroner tar høyde for verdireduksjonen som viser seg når hun skal selge leiligheten og merkostnadene hun har ved å bo der.

Avhendingsloven § 4-12 gir imidlertid ikke rom for å ta høyde for Søttars økonomiske tap som skyldes merkostnadene hun kommer til å ha ved å bo der. De fremtidige kostnadene må inntas som et moment ved vurderingen av boligens verdi sett hen til de reelle felleskostnadene. Hvor stor betydning de fremtidige

kostnadene vil ha for verdien er usikkert. Lagmannsrettens flertall finner det imidlertid klart at de uriktige opplysningene om felleskostnader ikke har medført at Søttar har betalt 541 558 kroner mer enn det som er markedsprisen for boligen ved korrekt opplyste felleskostnader. Søttars krav må korrekt forstås som krav på prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 som skal kompensere verdireduksjonen og krav om erstatning etter avhendingsloven § 4-14 for økonomisk tap som skyldes merkostnader, i tråd med Søttars tilleggskrav (punkt 2 i påstanden).

Avhendingsloven § 4-14 første ledd lyder slik:

*For anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av mangelen utan at det ligg føre skyld på seljarens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt seljaren godtgjer at årsaka til mangelen er ei hindring som nemnt i § 4-5 fyrste ledd. Føresegnene elles i § 4-5 gjeld tilsvarende.*

Prisavslag og erstatning fremstår i utgangspunktet som alternative misligholdsbeføyelser, men vilkårene er utformet slik at de også kan anvendes for samme forhold. Dersom mangelen skyldes forhold innenfor selgers kontrollsfære, kan verdireduksjon som følge av mangelen både kreves kompensert som prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 og søkes erstattet etter avhendingsloven § 4-14. Kjøper kan imidlertid ikke for verdireduksjonen kreve både prisavslag og erstatning. Se Harald Benestad Andersen, Avhendingsloven med kommentarer (2008), side 308 hvor han uttaler at

*Likhetene medfører også at de poster som er kompensert ved den ene beføyelsen, ikke også skal kompenseres ved den annen. Kjøper skal ikke ha dobbel kompensasjon.*

Dersom erstatningskravet omfatter poster som ikke kan kreves dekket som prisavslag, kommer disse i tillegg ved utmålingen, se Andersen side 311. Se også Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 108 hvor det fremgår:

*Prisavslag hindrar i prinsippet ikkje kjøparen i å krevje skadebot dersom vilkåra for skadebot ligg føre. Kjøparen vil likevel ikkje ha krav på skadebot for den delen av tapet som vert dekt ved prisavslaget.*

Selv om begge elementene i Søttars krav, verdireduksjon og merkostnader, er en følge av samme mangel, uriktige opplysninger om felleskostnadene, er de tale om to ulike poster. Krav om verdireduksjon kan som nevnt over både fremmes som prisavslagskrav og som erstatningskrav. Krav om kompensasjon for fremtidige utgifter kan derimot bare fremmes som erstatningskrav. Spørsmålet er om Søttar både kan kreve prisavslag/erstatning for verdireduksjon og erstatning for merkostnadene ved å fortsette å bo i boligen.

## Kompensasjon for verdireduksjon

Verdireduksjonen får betydning for Søttar på det tidspunktet hun skal selge boligen, mens erstatning for merkostnadene forutsetter at hun blir boende. Selv om det er fremmet krav om dekning av to ulike poster, vil et prisavslag utmålt ut fra omstendighetene på kjøpstidspunktet i tillegg til erstatning for merkostnader ved å bli boende, fremstå som en dobbeltkompensasjon. Søttar vil i et slikt tilfelle både bli økonomiske stilt som om hun nå skulle selge boligen og som om hun skal fortsette å bo der. Søttar har fremholdt overfor lagmannsretten at hun skal ha prisavslag for den verdireduksjon hun vil oppleve i markedet når hun skal selge og må oppgi riktige opplysninger om felleskostnadene. Samtidig er kravet basert på at hun kommer til å bli boende i boligen over flere tiår.

Til illustrasjon må et krav om erstatning for verdireduksjon og merkostnader utmåles i samsvar med Søttars konkrete økonomiske tap. Det innebærer at erstatningsbeløpet må utmåles ut fra Søttars konkrete planer for boligen, som enten må være at hun selger boligen og eventuelt får et tap på grunn av verdireduksjon, eller at hun blir boende og får månedlige merkostnader til fellesutgiftene. I forhold til siste alternativ kan man tenke seg en post som skal dekke et mulig tap når hun i fremtiden skal selge boligen med riktige opplysninger om felleskostnader.

Dette tilsier at det ikke kan utmåles prisavslag basert på dagens markedspris med riktige opplysninger om boligen sammenholdt med kjøpesummen. Et prisavslag etter avhendingsloven § 4-12 må, i et tilfelle som dette, utmåles slik at det ikke oppstår dobbeltkompensasjon. Det innebærer at verdireduksjonen som i høyden kan kompenseres, må vurderes ut fra markedsverdien flere tiår frem i tid, når det fremstår som aktuelt for Søttar å selge boligen. Det fremstår som usikkert om avhendingsloven § 4-12 åpner for en slik utmåling, se Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 108 hvor man omtaler tidspunktet for verddivurderingen. Om det skal utmåles et prisavslag på disse vilkår, har det betydning at felleskostnadene som ikke fremgår av prospektet, og som utgjør mangelen, er renteutgifter til borettslagets lån på 11 374 000 kroner. Lånet er avdragsfritt til 2032, og skal deretter betjenes med både renter og avdrag. Det må legges til grunn som mest sannsynlig at deler av lånet er innfridd og at

rentekostnadene tilsvarende er redusert når et eventuelt verditap blir aktuelt for Søttar sin del. Like aktuelt er at boligprisene historisk har steget mer enn fallet i pengeverdien. Det fremstår som sannsynlig at det også vil skje i tiårene som kommer. I tillegg vil det høyst sannsynlig være kommet til andre felleskostnader. Dess mer boligprisene stiger, dess mindre betydning for boligens markedspris vil det få at Søttar må oppgi rentebeløpet som felleskostnader. Det foreligger således flere omstendigheter som tilsier at betydningen av opplysningene om rentekostnadene vil bli mindre i årene som kommer i tillegg til en rekke usikkerhetsmomenter knyttet til den fremtidige markedsverdien. Samlet finner lagmannsrettens flertall ikke godtgjort at det i fremtiden foreligger et verditap som kan kreves kompensert ved et prisavslag.

Slik påstanden til Søttar er formulert, står lagmannsretten fritt til å vurdere om det skal utmåles både prisavslag og erstatning, eller bare erstatning. Flertallet bemerker derfor at løsningen vil bli den samme om man betrakter et krav om kompensasjon for verdireduksjon som krav om erstatning etter avhendingsloven § 4-14. Det kan ikke dokumenteres et økonomisk tap for denne posten.

Konklusjonen er at det ikke er grunnlag for prisavslag og/eller erstatning ut over det beløpet tingretten har utmålt, for verdireduksjonen mangelen representerer i tillegg til krav om erstatning for merutgifter ved å bli boende i boligen, jf. nedenfor. Anken blir følgelig å forkaste for så vidt gjelder påstandens hovedkrav (punkt1).

### **Kompensasjon for merutgifter så lenge Søttar blir boende i boligen**

Det må tas utgangspunkt i at Søttar har kjøpt en bolig som etter avtalen forutsetter at eier betaler felleskostnader med 2 884 kroner pr. måned. At de reelle kostnadene er 6 417 kroner er den mangelen som skal kompenseres gjennom misligholdsbeføyelser etter avhendingsloven. Aktuell beføyelse er erstatning etter avhendingsloven § 4-14 første ledd.

Søttar vil, så lenge hun bor i boligen, ha et økonomisk tap som tilsvarer differansen mellom det hun faktisk betaler i felleskostnader og det hun ifølge kjøpsavtalen skal betale. Dette er et direkte tap som kjøper kan kreve erstattet når det foreligger kontrollansvar på selgers side, jf. avhendingsloven § 4-14 første ledd, jf. § 7-1. Mangelen skyldes uriktige opplysninger fra selgers side om felleskostnader, hvilket klart ligger utenfor de hindringer som selgers erstatningsansvar er avgrenset mot, jf. avhendingsloven § 4-14, jf. § 4-5 første ledd. Ved beregningen av tapet inngår flere usikkerhetsmomenter. For det første er det noe usikkert hvordan felleskostnadene vil utvikle seg beløpsmessig i tiden som kommer. Renten har falt noe sammenlignet med nivået på salgstidspunktet. Dette påvirker også størrelsen på felleskostnadene, ved at også disse blir lavere. Samtidig er det usikkert hvor lenge det lave rentenivået vil holde seg. Lånet renteutgiftene er knyttet til er avdragsfritt frem til 2032. Deretter skal lånet betjenes med både renter og avdrag, hvilket gjør at rentebeløpet fra da av gradvis blir mindre. Fremtidig økning av felleskostnadene som ville kommet uavhengig av feilopplysningene i prospektet skal ikke inngå i erstatningsutmålingen. Dette er kostnader som ville påløpt også om Søttar hadde fått riktige opplysninger om felleskostnadene. Man vet heller ikke nå hvor lenge Søttar vil bo i leiligheten og pådrar seg de månedlige ekstra kostnadene.

Det er ut fra omstendighetene, herunder boligens størrelse og Søttars boligbehov, ingenting som tilsier at hun vil bo i leiligheten for en begrenset periode. Hun har ingen plikt til å selge leiligheten for å begrense sitt tap, slik Eiendom NOR AS synes å anføre. Hun har kjøpt en leilighet for å bo i, og kan kreve å bo der så lenge hun ønsker og få erstattet sitt økonomiske tap i samsvar med det. Det må ved utmålingen av erstatningen legges vekt på oppfyllelsesinteressen slik at Søttar stilles økonomisk som om boligen hun har overtatt ikke var beheftet med mangler, det vil si tilsvarende som om felleskostnadene på overtakelsestidspunktet ikke var større enn det som fremgår av prospektet.

Det er i juridisk teori tatt til orde for at det ved feilopplysninger som aktualiseres over flere terminer må vurderes hva det totale avviket i forhold til det opplyste vil utgjøre og at det da er aktuelt å neddiskontere de fremtidige terminer til dagens pengeverdi, se Harald Benestad Anderssen, Avhendingsloven med kommentarer (2008) side 172, selv om uttalelsene gjelder spørsmålet om det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket innholdet i avtalen, jf. avhendingsloven § 3-8 andre ledd. I praksis fra Finansklagenemnda Eierskifte er det i sammenlignbare tilfeller beregnet et økonomisk tap ved å kapitalisere tapet over 30 år med 5 % rente, for deretter gjøre et fradrag på grunn av den fremtidige utvikling som gjør seg gjeldende av forskjellige grunner, se FINKN-2013-329 og FKN-2010-72.

Dersom Søttar årlige tap på 42 396 kroner kapitaliseres over en 30 årsperiode med 5 % rente, utgjør tapet 668 025 kroner. Legges det til grunn en rentesats på 4 % rente i samsvar med Rt-2014-1203, blir beløpet 747 776 kroner. Søttar har fremmet et krav som tar utgangspunkt i kapitalisering over 20 år med 5 % rente, som er beregnet til 541 558 kroner. Kravet er ment å dekke både verdireduksjon og merkostnader.

Etter en samlet helhetsvurdering, hvor det tas hensyn til den usikkerhet som ligger i at størrelsen på merutgiftene kan variere i perioden og at Søttar av tingretten er tilkjent prisavslag med 75 000 kroner, fastsetter lagmannsrettens flertall erstatningen til 200 000 kroner.

Det er ikke anført og lagmannsrettens flertall finner heller ikke, at det foreligger omstendigheter som gir grunnlag for å redusere erstatningsansvaret.

Anken har etter dette ført frem for så vidt gjelder tilleggskravet (påstanden post 2) ved at det tilkjennes erstatning med 200 000 kroner. I tillegg kommer prisavslag tilkjent av tingretten på 75 000 kroner, og som ikke er omfattet av anken.

Partene er enige om at det skal beregnes forsinkelsesrenter fra 25.07.2014, som er en måned etter første påkrav.

Slutningen utformes i samsvar med flertallets votum. Lagmannsrettens flertall utformer felles domsslutning for det resultatet tingretten og lagmannsretten har kommet til. Selv om flertallet formelt har forkastet anken over hovedkravet (krav om prisavslag) inntas tingrettens resultat sammen med lagmannsrettens resultat i slutningen punkt 1.

Lagmannsrettens mindretall, lagdommer Tonje Fisknes, legger som flertallet til grunn at mangelen ikke kan rettes, idet de reelle fellesutgiftene upåvirket vil løpe videre. Det skal dermed fastsettes et forholdsmessig prisavslag som kompenserer verdireduksjonen mangelen representerer.

I Forsikringsklagenemnda Skades sak FKN-2010-72 fremmet kjøper krav mot selger fordi salgsoppgaven inneholdt uriktig opplysning om størrelsen på fellesutgiftene. Nemnda uttalte:

*Mangelen gir kjøperen krav på prisavslag etter § 4-12 eller erstatning etter § 4-14. Nemnda finner det mest naturlig å se på kravet som et erstatningskrav for økonomisk tap. ... Erstatningen skal tilsvare differansen mellom de virkelige fellesutgiftene fremover i tid, og de fellesutgiftene som ble opplyst kjøperen før kjøpet. ... Nemnda har beregnet den kapitaliserte verdien av denne differansen over tredivye år med 5% rente ... til vel kr 110.000. Med den usikkerheten som foreligger om utviklingen av fellesutgiftene over en så lang periode, finner nemnda at dette beløpet er for høyt som et rimelig anslag på kjøperens tap. Erstatningen settes i stedet skjønnsmessig til kr 75.000.*

Av saksfremlegget i nevnte sak fremgår at boligens prisantydning var på 1 900 000 kroner, mens kjøpesummen var på 2 250 000 kroner. Kjøper anførte at årsaken til at han bød 350 000 kroner over takst, nettopp var de lave fellesutgiftene. Det fremgår også av saksfremlegget at kjøper og selger var uenige om boligens markedsverdi basert på riktige fellesutgifter. Nemnda ble bedt om å ta stilling til «prisavslaget».

Uttalelsen er fulgt opp i FINKN-2013-329, hvor det er vist til at nemnda i FKN-2010-72 har lagt til grunn at erstatning for økonomisk tap etter avhl. § 4-14 er mer naturlig enn prisavslag etter § 4-12 i et tilfelle som dette. Kjøpesummen var her på 530 000 kroner. Nemnda la til grunn at forskjellen mellom oppgitte og reelle fellesutgifter var på 12 000 kroner i året, som kapitalisert over 30 år med 5% rente utgjorde 180 000 kroner. Erstatningen ble skjønnsmessig satt til 100 000 kroner.

I foreliggende sak har kjøper krevd prisavslag, subsidiært erstatning. Lagmannsretten skal dermed utmåle et prisavslag, selv om nemnda har uttalt at erstatning er mer naturlig i et tilfelle som dette.

Eiendom NOR AS har anført at Søttar betalte markedspris for boligen også når man tar hensyn til de reelle felleskostnadene. Mindretallet forstår anførselen slik at man mener det er uten betydning for boligens markedsverdi om månedlige felleskostnader er 2 884 kroner, som opplyst i prospektet, eller om de er 6 417 kroner, slik de er i virkeligheten. Mindretallet er ikke enig i dette. Hvor store månedlige utgifter som må betales i tillegg til kostnadene til lånet som kjøper regelmessig skal finansiere kjøpesummen med, har betydning både for kjøpers finansieringsmuligheter og hvor mye en alminnelig kjøper er villig til å betale for boligen. Samlede boutgifter pr. måned har vanligvis betydning for den som skal kjøpe bolig. Dette har også flere av de eiendomskyndige vitnene bekreftet for lagmannsretten. Søttar har for øvrig fremholdt at de lave felleskostnadene var en viktig årsak til at hun kunne kjøpe boligen til prisen hun betalte.

Mindretallet finner ikke at priseksemplene Eiendom NOR AS har vist til tilsier at markedsprisen for boligen med reelle fellesutgifter er den samme som kjøpesummen Søttar har betalt. Illustrerende for markedet er at en naboileilighet i samme borettslag (andel nr. 9), som ble lagt ut for salg med samme feil i prospektet om fellesutgifter, ble solgt for 1 300 000 kroner etter sju dager i markedet. I tillegg kom fellesgjeld med 1 380 000 kroner. Kjøpet ble hevet, og boligen ble lagt ut i markedet på ny med prisantydning på 1 420 000 kroner. Åtte måneder senere var den fortsatt ikke solgt. Dette tilsier at det ikke er kjøpere i markedet som er villig til å betale



1 420 000 kroner, i tillegg til fellesgjelden på 1 380 000 kroner, for denne leiligheten på 87 m<sup>2</sup> og med månedlige fellesutgifter på 5 951 kroner. Det er da ikke grunnlag for å konkludere med at Søttar kjøpte sin bolig til markedspris, også om man tar hensyn til at felleskostnadene utgjør 6 417 kroner.

For øvrig vises til at det bare var to interessenter som la inn bud den gangen Søttar kjøpte boligen. Den andre budgiveren ga seg på 1 375 000 kroner. Også dette er illustrerende for hvor mange potensielle kjøpere det er til denne type leiligheter i Mosjøen.

Mindretallet finner at det ikke er grunnlag for å konkludere med at Søttar kjøpte sin bolig til markedspris, om man tar hensyn til de reelle fellesutgiftene.

Det er her ikke mulig å fastslå eksakt markedspris på eiendommen med mangelen. Mindretallet må fastsette prisavslaget skjønnsmessig. Søttar betalte 75 000 kroner mer enn prisantydning for boligen. Mindretallet finner at 75 000 kroner, som tilkjent av tingretten, utgjør et for lite beløp i prisavslag. Som også flertallet har vært inne på, må fremtidige merkostnader som følge av mangelen inntas som et moment ved vurderingen av boligens verdi. Søttar skal hver måned betale 3 533 kroner mer i fellesutgifter enn det som fremgår av avtalen. Kapitalisert verdi over 30 år av hennes årlige merutgifter på 42 396 kroner utgjør 668 025 kroner, når det legges til grunn en rente på 5%, og 747 776 kroner når det legges til grunn en rente på 4 %, se flertallets beregninger. Dette tilsier med styrke at de uriktige opplysningene i atskillig grad har påvirket hva kjøpere var villige til å betale, noe som også underbygges av historikken til naboileiligheten. I Benestad Anderssen, Avhendingsloven med kommentarer, 2008, side 172 er det gitt uttrykk for at det ved feilopplysninger som aktualiseres over flere terminer må ses hen til hva det totale avviket vil utgjøre, og at det da er aktuelt å neddiskontere de fremtidige terminer til dagens pengeverdi. Dette er uttalt i forbindelse med hvilke bevis selger kan føre for at uriktige opplysninger ikke har hatt noe å si for kjøper og hva kjøper var villig til å betale. Uttalelsen tilsier at neddiskontert verdi av fremtidige merkostnader er relevant å se hen til, men ikke at et prisavslag nødvendigvis skal tilsvare den neddiskonterte verdien av de fremtidige terminene.

Mindretallet har merket seg at erstatningen i FKN-2010-72 ble satt til 3,3% av kjøpesummen. Beløpet er atskillig lavere enn det kjøperne hadde betalt over prisantydning, og ville ha utgjort et svært beskjedent forholdsmessig prisavslag. I FINKN-2013-329 utgjorde tilkjent erstatning 18,8% av kjøpesummen. Til sammenlikning utgjør det beløp kjøper i vår sak har ansett som et rimelig prisavslag, 541 558 kroner, hele 38,6% av kjøpesummen.

Mindretallet finner klar sannsynlighetsovervekt for at eiendommens verdireduksjon som følge av mangelen er betydelig lavere enn 38% av kjøpesummen, og også betydelig lavere enn kapitalisert verdi over 30 år av årlige merutgifter etter korrigering for den usikkerhet som knytter seg til fellesutgiftenes størrelse over tid.

Etter en samlet vurdering fastsetter mindretallet prisavslaget skjønnsmessig til 150 000 kroner, tilsvarende i overkant av 10% av kjøpesummen.

Lagmannsrettens mindretall finner ikke holdepunkter for at det her er rom for å tilkjenne både prisavslag og erstatning. Mindretallet kan ikke se at nemnda i de to nevnte uttalelsene har tatt uttrykkelig stilling til om kjøper må nøye seg med prisavslag/erstatning basert på eiendommens verdireduksjon som følge av mangelen, hvis dette med klar sannsynlighetsovervekt utgjør et klart lavere beløp enn erstatning basert på kapitalisering av årlige merutgifter over 30 år, korrigert for fremtidige usikkerheter. Nemndas uttalelser kan trekke i retning av at det enten blir tale om prisavslag eller om erstatning, ikke begge deler, for den økonomiske betydningen av at det er gitt uriktige opplysninger om fellesutgifter. Søttars erstatningskrav omfatter ingen poster som ikke kan kreves dekket som prisavslag. Av Benestad Anderssen, Avhendingsloven med kommentarer, 2008, side 303 fremgår at et erstatningskrav vil kunne utelukke andre mangelssanksjoner, og at et krav om prisavslag og krav på erstatning for det verdiminus som mangelen representerer vil utelukke hverandre. Som sitert av flertallet fremgår det også at likhetene mellom prisavslag og erstatning medfører at poster som er kompensert ved den ene beføyelsen, ikke også skal kompenseres ved den andre, idet kjøper ikke skal ha dobbel kompensasjon. Ved prisavslaget som er tilkjent ovenfor er balansen mellom kjøper og selger gjenopprettet, og Søttar har ikke sannsynliggjort et økonomisk tap utover prisavslaget.

Mindretallet utformer verken domsslutning eller sakskostnadsavgjørelse.

## Sakskostnader

Lagmannsrettens flertall skal ta stilling til sakskostnadsspørsmålet. Søttar har fått medhold i det vesentlige og har vunnet saken, jf. tvisteloven § 20-2 andre ledd. Hun har krav på erstatning for sine sakskostnader, jf.

tvisteloven § 20-2 første ledd. Realiteten i kravet fra Søttar er krav om prisavslag og/eller erstatning, selv om kravet formelt er inndelt i hovedkrav (krav om prisavslag) og tilleggskrav (krav om erstatning). Påstanden kunne like gjerne vært utformet som prinsipalt krav om prisavslag og subsidiært krav om erstatning. Lagmannsrettens flertall har lagt vekt på at hovedsaken for Søttar var å oppnå en høyere kompensasjon enn hun ble tilkjent i tingretten, uavhengig hva kompensasjonen rettslig betegnes som. Det er da rimelig at avgjørende for sakskostnadsavgjørelsen ikke blir hvorvidt det i påstanden er benyttet ordet «hovedkrav» fremfor «prinsipal påstand» og «tilleggskrav» fremfor «subsidiær påstand». Det vises her til at påstandene i hovedkravet (post 1) og i tilleggskravet (post 2) fremstår som alternative, hvilket er forutsetningen for at saken kan anses vunnet om parten har fått medhold i sitt subsidiære krav, se Schei m.fl. Tvisteloven kommentarutgave (2013) side 701.

Flertallet har også lagt vekt på at tyngdepunktet i saken har vært hvorvidt det er grunnlag for kompensasjon utover hva tingretten har kommet til. Bærende for Søttars argumentasjon er merutgiftene over en lengre tidsperiode, betydningen av og utmålingen av disse. Dette har hun fått medhold i, selv om lagmannsrettens flertall har kommet til at deler av beløpet rettslig ikke kan tilkjennes som prisavslag. Den del av saksforberedelsen og ankeforhandlingen som har omhandlet verdivurderinger sett hen til korrekte opplysninger om felleskostnader, var foranlediget av tingrettens konklusjon om og motpartens oppfatning av at Søttar kjøpte eiendommen til markedspris. Det har for flertallets konklusjoner ikke vært nødvendig å gå inn på problemstillingen. I relasjon til spørsmålet om sakskostnader finner flertallet det riktig å presisere at flertallet er enig i Søttars syn på dette punkt. For øvrig vises til at selve utmålingen beror på et reelt skjønn, selv om det for utgangspunktet for skjønnet er benyttet mer konkrete holdepunkter.

Lagmannsrettens flertall har vurdert, men finner ikke grunnlag for å anvende unntaksbestemmelsen etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd. Advokat Dornhofer har inngitt sakskostnadsoppgave på samlet 71 213 kroner hvorav 45 195 kroner utgjør salær, 20 640 kroner utgjør rettsgebyr og 5 378 kroner utgjør utgifter. Flertallet legger til grunn beløpet som nødvendige kostnader ved saken, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd. Søttar tilkjennes etter dette erstatning for sine sakskostnader for lagmannsretten med 71 213 kroner.

Når lagmannsretten flertalls resultat legges til grunn, jf. tvisteloven § 20-9 andre ledd har Søttar vunnet saken også for tingretten og har krav på erstatning for sine sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første og annet. Det vises til begrunnelsen ovenfor. Flertallet finner ikke grunnlag for å anvende unntaksbestemmelsen etter tvisteloven § 20-2 tredje ledd. For fastsettelse av beløpets størrelse vises til tingrettens dom, som lagmannsrettens flertall ikke finner grunnlag for å fravike på dette punkt. Sakskostnader for tingretten tilkjennes etter dette med 83 115 kroner.

Dommen er avsagt etter lovens frist på grunn av andre arbeidsoppgaver blant rettens medlemmer.

Dommen er avsagt med den dissens som fremgår over.

#### *Domsslutning*

1. *Eiendom NOR AS betaler prisavslag/erstatning til Camilla Anette Søttar med 275 000 - tohundreogsyttifemtusen - kroner med tillegg av forsinkelsesrenter fra 24.07.2014 til betaling skjer.*
2. *Eiendom NOR AS betaler sakskostnader for lagmannsretten med 71 213 - syttientusentohundreogtrenten - kroner til Camilla Anette Søttar.*
3. *Eiendom NOR AS betaler sakskostnader for tingretten med 83 115 - åttitretusenetthundreogfemten - kroner til Camilla Anette Søttar.*
4. *Oppfyllelsesfristen er 2 - to - uker fra forkynnelse av dommen.*