



Halden tingrett - THALD-2013-163650

Instans	Halden tingrett - Dom
Dato	2014-09-15
Publisert	THALD-2013-163650
Stikkord	Kontraktsforhold. Avhendingsloven § 4-14 jf. § 7-1. Tvisteloven kapittel 20.
Sammendrag	Avhendingslova og saksomkostninger: Krav om erstatning for tap av verdistigning, etter enighet om å heve avtale om kjøp av fast eiendom. Uenighet om erstatningsutmålingen, herunder fradrag for bonytte og leieinntekter. Spørsmål om resisusjonsoppgjør etter heving. Betydelig saksomkostningskrav fra kjøperne/vinnende part - som retten satte ned.
Saksgang	Halden tingrett THALD-2013-163650 (13-163650TVI-HALD). Anket til Borgarting lagmannsrett LB-2014-186616.
Parter	Kjersti Hansen Lundberg, Ulf Lundberg (for begge: advokat John Magne Hammervoll) mot Kim Arnesen, Am Trust International Underwriters Ltd (for begge: advokat Haakon Andreas Langeland).
Forfatter	Tingrettsdommer Anne Kristin Uhre Nielsen.

Innholdsfortegnelse

Halden tingrett - THALD-2013-163650	1
Innholdsfortegnelse.....	2
Fremstilling av saken.....	3
Rettsens vurdering	5
 Saksomkostninger	8

Saken gjelder utmåling av erstatning for tapt verdistigning og krav om erstatning for tapte leieinntekter etter heving av avtale om kjøp av boligeiendom.

Fremstilling av saken

Saksøkerne og ekteparet Kjersti Hansen Lundberg og Ulf Lundberg, i det følgende omtalt som Lundberg eller kjøperne, fattet interesse for eiendommen på Brekkerødveien 26 i Halden på nyåret i 2011. Paret var bosatt i Aurskog og drev egen næringsvirksomhet. De hadde tenåringsbarn.

Brekkerødveien 26 ble annonsert med en prisantydning på 4 450 000 kroner. Huset har et areal av 332 kvadratmeter, såkalt P-rom oppgitt til 288 kvadratmeter. I følge salgsoppgaven ble huset bygget i 2009. I markedsføringen er huset presentert som arkitekttegnet i funksjonalistisk stil med vekt på store rom og glatte flater, store vinduer, god takhøyde og moderne løsninger. Det er gitt opplysninger om høy standard og flott beliggenhet med frittliggende og usjeneret tomt med god usikt over byen og Fredriksten festning. Det eksklusive og spesielle ved boligen er understreket i markedsføringen.

Tomten bak huset var flat. Foran huset skråner tomten bratt nedover. I husets hovedetasje er det en stor takterrasse med utgang fra stuen. Terrassen er anlagt på taket til utleiedelen i underetasjen. Boligens hoveddelen er fordelt på deler av underetasje og 1.etasje. Hoveddellen består av fire soverom, tv-stue, to bad, hall med trapp, stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet. Det er opplyst om høyteknologisk soloppvarming, vannboren varme, arkitekttegnet bolig med spennende løsninger og materialbruk i salgsoppgaven.

Brekkerød boligområde ligger nordvest for Halden ca. 10 til 15 minutters kjøring fra sentrum. Utbyggingen til boligområdet begynte i 2007 - 2008. Området består hovedsakelig av større eneboliger og utbygging pågår fortsatt. Området er beskrevet som populært for barnefamilier. Det er attraktivt og ligger i den høyere prisklasse i forhold til liknende boliger i Haldenområdet.

Selger og saksøkte nummer 1, Kim Arnesen, arbeider nå på plattform i Nordsjøen. Han er etter sigende utdannet innen murerfaget. Arnesens far, Jan Erik Arnesen, drev i en årrekke byggefirma i Halden. I byggesaksprosessen for Halden kommune er både Kim Arnesen og farens firma oppgitt som ansvarshavende og utførende.

Lundberg la inn bud etter en privatvisning og fikk tilslaget på 4 350 000 kroner, mot at selger avslyste en varslet visning dagen etter. Kjøpekontrakt etter avhendingslovas regler ble inngått i februar 2011. På det tidspunktet forelå det ikke ferdigattest på eiendommen og selger forpliktet seg til å utføre noe gjenstående arbeider på eiendommen.

Eiendommen ble overtatt i mai 2011. I juni 2011 fremsatte Lundberg de første reklamasjonene gjennom forsikringsselskapet Help, hvor de gjorde gjeldende en rekke mangler ved eiendommen. Her nevnes særlig manglende ferdigattester på elektriker og rørleggerarbeid, flassing av murpuss utvendig og mangler ved støttemur. Etter sommeren reklamerte kjøperne over innsig av vann i boligen. Først antok man at dette kom av et avgrenset, lokalt problem. Partene inngikk derfor et forlik på 40 000 kroner, og antatt årsak til innsig av vann ble utbedret.

Problemet med innsig av vann og fukt i boligen var imidlertid ikke løst, og frem til nyttår ble det avdekket at årsaken var mere omfattende og alvorlig. Fukt ble funnet i hele bygget. Flere fagkyndige var inne i bildet fra forsikringsselskapene på begge sider, og det ble ut over året 2013 avdekket flere alvorlige feil og mangler knyttet til takkonstruksjon, støttemur og terrasse, blant annet. Nye undersøkelser avdekket stadig nye mangler ved bygget og utførelsen av arbeidet.

Forsikringsselskapene var i dialog og argumenterte for og mot størrelsen på eventuell erstatning og prisavslag. I april 2013 varslet Help at man anså manglene så omfattende at det ga kjøper rett til heving.

Stevning ble tatt ut for Halden tingrett 01.10.2013. Her la Lundberg, ved prosessfullmektig Help Forsikring AS, ned påstand om heving og tilbakeføring av kjøpesummen, samt krav om erstatning for en rekke tapsposter.

Selger og hans forsikringsselskap la ned påstand om å bli frifunnet, mot å betale et prisavslag fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til 250 000 kroner.

I rettsmeklingsmøte 28.11.2013 fremsatte forsikringsselskapet på vegne av selger og saksøkte tilbud om å betale 700 000 kroner som fullt og endelig oppgjør i saken. Det ble ikke akseptert.

Advokatfirmaet Hammervoll Pind overtok prosessoppdraget for Lundberg i januar/februar 2014. ovedforhandling ble berammet til 01.04.2014. Like før hovedforhandlingen la Hammervoll frem en rekke nye dokumenter. Retten oppfatter det slik at dokumentene var kjente for motparten fra før. Saksforberedende dommer besluttet 28.03.2014 å utsette hovedforhandlingen, med den begrunnelse at det var nødvendig for rettens medlemmer å sette seg inn i den store mengden dokumentasjon som var lagt frem.

Partene ba om nytt rettsmeklingsmøte, noe som ble holdt allerede 03.04.2014. Lundberg fremsatte et forlikstilbud som ble protokollert, nemlig at avtalen ble hevet og kjøpesummen tilbakeført til kjøperne. Forlikstilbudet gikk videre ut på at selger og hans forsikringsselskap betaler erstatning og prisavslag med til sammen 2 000 000 kroner. Det ble avslått av Am Trust.

Kort tid senere ingikk imidlertid partene likevel avtale om heving av kjøpekontrakten. Det som gjenstod av tvisten var Lundbergs krav om erstatning.

Saken ble omberammet til 14.08.2014 og fordelt til en ny dommer. Nytt planmøte ble avviklet 02.07.2014 for å få saken ferdig forberedt. Etter fristen for sluttinnleggene 04.08.2014, forlikte partene ytterligere krav i saken. Forliksavtalen av 11.08.2014 omfattet enighet om erstatning for kostnader til erstatningsbolig, sakkyndigutgifter, og utlegg knyttet til tildekning av boligen utvendig for å beskytte mot ytterligere skader.

Twisten for retten er nå begrenset til kjøpernes krav om erstatning for verditapet, som følge av at de ikke fikk nytte godt av boligens verdistigning i mangelfri tilstand, fra avtaleinngåelsen og frem til heving. Partene er enige om at tapet utgjør differansen mellom boligens antatte verdi på hevingstidspunktet i mangelfri stand og inkludert kjøpers påkostninger, fratrukket kjøpesummen avtalt i februar 2011. Partene er uenige i verdsettelsen av boligen i mangelfri stand på hevingstidspunktet. De er videre uenige i hvorvidt det skal gjøres fradrag for inntekter som eiendommen har kastet av seg i kjøpers eiertid og verdien av bonytten.

Videre gjelder tvisten nå kjøpers krav om erstatning for manglende inntekter fra utleiedelen, begrenset til perioden januar - mai 2014. Resterende del er dekket av kjøpers forsikringsselskap.

Endelig ber partene om rettens avgjørelse av saksomkostningsspørsmålet for tvisten som har versert siden oktober 2013. Det er framsatt et meget betydelig omkostningskrav fra saksøkerne Lundberg sin side.

Saksøkerne og kjøperne Kjersti og Ulf Lundberg ved prosessfullmektig John Hammervoll har i hovedsak gjort gjeldende at erstatning for tapt verdistigning på boligen utgjør et sted mellom 1,9 og 2,2 millioner kroner. Lundberg viser til vitneforklaringer fra eiendomsmeglerne Mats Lilledal og Bjørn André Hafsrød, samt Kjersti Lundbergs forklaring om vurderingene fra en tredje eiendomsmegler. Lundberg har gjort gjeldende at retten bør ikke tillegge eiendomsmegler Lars Håkon Nohrs vurdering noen nevneverdig vekt. Han er for tett knyttet til selgers eierskifteforsikringsselskap AmTrust. Det sier seg selv at Nohrs vurdering er alt for pessimistisk og ikke reell.

Lundberg gjør videre gjeldende at det ikke er grunnlag for å gjøre fradrag i verdistigningstapet for bonyttverdi. Bonytten for familien Lundberg må settes til null. Lundbergfamilien og leietakeren ble påført helseplager og skader da de bodde i huset. Manglende ved boligen, avdekkingen av disse og forhandlingene med Amtrust foregikk over år, noe som var sterkt belastende på familielivet, nattesøvn og gikk ut over deres næringsvirksomhet og inntjening. Særlig Ulf Lundberg har måttet sette av betydelig med tid og ressurser for å følge opp saken, og blant annet ta seg fri for å være til stede under gjentatte befaringer og undersøkelser fra sakkyndige.

Lundberg viser videre til at de rent faktisk har hatt vanlige blytgifter i form av strøm, forsikring offentlige avgifter mv. De har på ingen måte bodd gratis.

Lundberg bestrider at det ved beregningen av tapet i verdistigning skal gjøres fradrag for allerede utbetalt erstatning fra kjøpernes eget forsikringsselskap for tapte leieinntekter. Det fremstår som støtende om selger, som har utvist en så kvalifisert grad av skyld og klanderverdig adferd, skal til gode ses med beløp kjøperne har mottatt av eget forsikringsselskap.

Lundberg har krav på å få dekket tapte leieinntekter fra 01.01.2014 og frem til hevingstidspunktet. Kravet utgjør 40 000 kroner. Det var ikke mulig å leie ut utleiedelen på grunn av fukt og de helseplagene det medførte.

Advokat John M. Hammervoll la på vegne av Ulf og Kjersti Lundberg ned slik påstand:

1. Kim Arnesen og AmTrust International Underwriters Ltd in solidum betaler erstatning til Ulf og Kjersti Lundberg fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av forsinkelsesrente etter loven fra forfall til betaling skjer.
2. Kim Arnesen og AmTrust International Underwriters Ltd in solidum erstatter Ulf og Kjersti Lundberg sakskostnadene.

Kim Arnesen og Am Trust International Underwriters Ltd har i hovedsak gjort gjeldende at erstatningsposten erstatning for tap av verdistigning, fra overtakelse til heving, erkjennes. Imidlertid er saksøktensiden uenig i selve utmålingen av verditapet, som kjøper har gjort. Rettens oppgave blir å ta stilling til hvilken verdistigning som fremstår som overveiende sannsynlig i perioden. Selger og selskapet ber retten ta utgangspunkt i eiendomsmegler Nohrs vurdering. Nohr fremstår som den eiendomsmegleren med best kunnskap om eiendommen. Han har solgt den før. Han har gitt en god begrunnelse for sin verdiantakelse. Saksøkte peker særlig på at det er tale om et lite marked i Halden området for boliger over fire millioner kroner, den aktuelle boligen er mindre egnet for barnefamilier, det er usannsynlig med en prisstigning som kjøperne anslår.

Etter de saksøktes vurdering må retten legger til grunn at eiendommen i mangelfri stand hadde en omsetningsverdi på ca. 5 350 000 kroner.

De saksøkte gjør videre gjeldende at som følge av at kjøpsavtalen er hevet og således er en nullitet, skal også fordelene ved eiendommen restitueres, overføres fra kjøper til selger. Leieinntekter eller erstatning for leieinntekter skal tilbakeføres.

Det skal gjøres en fradrag for kjøpernes bonytte, den er ikke null. Tapte leieinntekter for våren 2014 er ikke erstatningsberettigede, dette er ikke tap som dekkes.

Det framsatte saksomkostningskravet fra Lundsbergs prosessfullmektig er satt alt for høyt.

Advokat Haakon Andreas Langeland la på vegne av Kim Arnesen og AmTrust International Underwriters Ltd ned slik påstand:

1. Kim Arnesen og AmTrust International Underwriters Ltd. frifinnes mot å betale et beløp til Ulf og Kjersti Lundberg utmålt etter rettens skjønn.
2. Kim Arnesen og AmTrust International Underwriters Ltd tilkjennes sakens kostnader.

Rettens vurdering

Saken gjelder utmåling av erstatning for verditapet kjøper har lidt fordi de ikke har tatt del i eiendommens verdistigning. Saken gjelder videre hvorvidt det skal gjøres fradrag for påståtte fordeler kjøper har hatt i den tiden kjøper har disponert eiendommen. Saken gjelder også kjøpers krav om erstatning for manglende leieinntekter fra boligens utleiedel fra 01.01.2014 og frem til heving. Kravet er beregnet til 40 000 kroner.

Retten tar først stilling til krav om erstatning som følge av tap av verdistigning på eiendommen fra overtakelse og frem til heving i mangelfri stand. Hjemmel for erstatningskravet er avhendingslova § 4-14 (1), jf. § 7-1. Lundberg har lidt tap fordi eiendomsprisene har steget fra kontraktsinngåelsen frem til hevingsoppgjøret. Tapsposten er erkjent av motparten, men partene er uenige i utmålingen og hvorvidt det skal gjøres fradrag for fordeler Lundberg har hatt ved å disponere eiendommen.

Eiendommen ble kjøpt i februar 2011 og heving skjedde sommeren 2014, det vil si en periode av tre år og ca fire måneder.

Spørsmålet er hvilken markedsverdi eiendommen hadde på hevingstidspunktet inkludert påkostninger gjort i Lundbergs eiertid. Lundberg har ført opp en arkitekttegnet garasje. Eiendommen hadde ikke garasje fra før. Videre er det opplyst at de har brukt en god del penger og tid på å opparbeide uteområdene. Lundberg har forklart at de har betalt 6 - 700 000 kroner for garasje og bedring av uteområdene, samt nedlagt en betydelig egeninnstats.

Det skal foreta en konkret vurdering med utgangspunkt i markedets generelle verdistigning. Utgangspunktet skal tas i denne eiendommen i dette strøket, Brekkerød, like utenfor Halden sentrum i Østfold fylke. Byggekostnader eller antatt teknisk verdi er i utgangspunktet uten betydning ved denne vurderingen.

Eiendommen er beskrevet ovenfor. Eiendommen og markedsføringen av den henvendte seg til en kjøpegruppe med god økonomi. Eiendommen var av de mest kostbare på Brekkerød. Huset fremstod som vedlikeholdsfritt.

Utleiedelen ville gi en fast og relativt god skattefri inntekt. Leiemarkedet i Halden er alminnelig kjent som godt. Dette kommer av Høyskolen i Østfold og flere større virksomheter, for eksempel Halden fengsel, tollvesenet og Nexans. Studenter og midlertidige ansatte ser etter bolig i leiemarkedet, noe som gir høy etterspørsel etter leieboliger og generelt gode priser for utleiere. Lundberg har fremlagt dokumentasjon på at de fikk 8 000 kroner i inntekt per måned fra utleiedelen. Utleiedelen var romslig og hadde blant annet egen inngang, godt skjermet fra hovedinngangen. Retten antar at det kunne vært mulig å oppnå noe høyere leie for utleiedelen.

Vitnet og eiendomsmegler Lars Håkon Nohr har pekt på at prismessig ligger eiendommen godt stykke over det store og brede lag av hva barnefamilier i Haldenområdet har av økonomi til å betale. Dette er godt belyst i saken at eiendommen ligger i den øverste prisklasse av eneboliger og villaer. Eiendommen er lite tilrettelagt for småbarnsfamilie, det må i så fall anlegges gjerde rundt tomte. Soverommene ligger på ulike plan og gjør det nødvendig å gå i trapper. Dette er et meget stort hus. Det kan reises spørsmål ved om kjøper av et så vidt kostbart hus relativt sett i dette området, vurderer det som attraktivt å ha fremmede, det vil si leieboere så vidt tett innpå seg. Retten slutter seg et stykke på vei til vurderingene gjort av Nohr som er gjengitt her.

Eiendomsmegler Hafsrød har på sin side forklart at prisutviklingen på Brekkerød har vært bedre enn i Haldenområdet generelt. Retten har oppfattet forklaring fra vitnet Nohr slik at noen av boligeiendommene på Brekkerød har ligget til salgs lenge.

Retten har oppfattet det slik at det var eiendomsmegler Lars Håkon Nohr fra Berg sparebank som hadde megleroppdraget for Kim Arnesen i 2010. Da Lundberg kjøpte hadde eiendommen ligget ute for salg i rundt tre måneders tid. Det var ingen budrunde og så vidt vites forelå det ikke andre bud på eiendommen i nærheten av prisantydningen. Kjøperne kom utenbys fra. Det er ikke urimelig å anta at de så andre fordeler, og vurderte eiendommens kvaliteter på noe annen måte, enn de lokale interessentene.

Etter bevisførselen legger retten til grunn at den generelle prisutviklingen i eiendomsmarkedet var 5 % per år. Det kan heller ikke være tvilsomt at omsetningshastigheten i Haldenområdet stort sett er lavere enn i Norges største byer generelt. Retten legger videre til grunn at Brekkerød som nyere boligfelt av større eneboliger i Halden, har flere eiendommer til salgs nærmest til enhver tid, av ulik pris og kvalitet. På den annen side har samtlige tre meglere forklart at området Brekkerød og utbyggingen der, må beskrives som en suksess. Det er ikke omtvistet at mange av boligene her har en pris på tre til fire millioner kroner, som da naturlig nok ikke har kvalitetene til Brekkerødveien 26.

Halden skiller seg også noe fra de andre og større byene i Østfold, ved et lavere prisnivå i eiendomsmarkedet. Boligeiendom finansieres som regel ved egenkapital fra salg av den tidligere boligen og lønns/arbeidsinntekt. Dette innvirker således på hva kjøpere er villige til og har mulighet for å betale. For retten fremstår det derfor slik at lokale interessenter til denne eiendommen er begrenset i antall. Mens kjøpesterke enkeltkjøpere som kommer fra andre boligmarkeder, for eksempel Osloområdet, lettere vil kunne finansiere boligeiendommen.

Tre eiendomsmeglere med lokal tilknytning er ført som vitner i saken for å belyse eiendommens verdi i mangelfri tilstand på hevingstidspunktet. Eiendomsmegler og fagansvarlig hos Privatmegleren, Bjørn André Hafsrød, la til grunn at omsetningsverdien juli 2014 var 6 500 000 kroner, det vil si en verdistigning på 2 150 000 kroner i løpet av tre år og fire måneder. Eiendomsmegler og faglig leder hos Jan G. Lilledal AS, Mats Lilledal, la til grunn en markedsverdi på 6 250 000 kroner. Eiendomsmegler i Berg sparebank Lars Håkon Nohr, antok at omsetningsverdien var 5 350 000 kroner. Samtlige eiendomsmeglere må vurderes som meget erfarne med god kjennskap til eiendomsmarkedet i Haldenområdet. Det er sprik i verdivurderingene. Det kan tyde på at vurderingene er beheftet med betydelig usikkerhet, og i stor grad preget av skjønn.

Det er lagt frem oversikt over noen solgte boliger i Brekkerødområdet i perioden september 2013 til juli 2014. Boligene er fra 119 kvm til 190. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris er 23 086. Lundberg har gjort gjeldende at kvadratmeterprisen underbygger en omsetningsverdi på 6 650 000 kroner. Retten vurderer dette annarledes. Det er nok en allmenn oppfatning at kvadratmeterprisen synker over en viss størrelse. Dette huset er meget stort.

Lars Håkon Nohr har fått oppdraget av Am Trust om å selge eiendommen på nytt og han var den som solgte eierskifteforsikring til selger, Kim Arnesen. Vitnet har således en tilknytning til saksøkte. Hans forklaring fremstår likevel ikke som preget av dette. For retten fremstår eiendomsmegler Nohr vurdering som langt på vei best faglig begrunnet. På den annen side foreligger det to verdivurderinger som ligger betydelig høyere, også fra erfarne meglere.

Uansett må verdivurderingen bygge på et skjønn. Retten legger til grunn en omsetningsverdi på 5 600 000 kroner på hevingstidspunktet. Fratrullet kjøpesummen, 4350 000, utgjør differansen 1 250 000 kroner. Dette fremstår som en god verdistigning i løpet av tre år og fire måneder, isolert sett. Retten vurderer det som klart at betydningen av de betydelige investeringene i garasje og uteområdene, i begrenset grad spiller inn på eiendommens verdistigning.

Arnesen og AmTrust har gjort gjeldende at det ved beregning av erstatning for verditapet skal gjøres fradrag for utbetaling fra forsikringsselskapet knyttet til manglende leieinntekter fra utleiedelen, og for bonytte. Synspunktet er at hevingen medfører at avtalen skal anses som nullitet. Fordeler vunnet av eiendommen i kjøpers eiertid skal komme til fradrag.

Ved heving, etter avhendingslova § 4-13 (3), jf. § 4-4 (2), hvor avtalen helt eller delvis er oppfylt, har partene krav å få tilbake det som er ytt, jf. § 4-4 (2). Bestemmelsen i § 4-4 inneholder ingen uttømmende regulering av hvordan et hevingsoppgjør skal skje. Dette er kritisert av flere i teorien, se for eksempel Harald Benestad Anderssen side 235, nederst og Viggo Hagstrøm side 450 flg. Det synes imidlertid å følge rimelig klart av både teori og rettspraksis at det skal skje en kompensasjon for den berikelse partene har hatt ved å disponere henholdsvis kjøpesum og eiendommen frem til heving. Det fastslås i teori at det er på det rene at en kjøper av fast eiendom nødvendigvis har hatt en faktisk fordel av å disponere eiendommen. På bakgrunn av alminnelige berikelsesbetraktninger må således kjøper være forpliktet til å yte selger vederlag for den nytte han har hatt. Det vises til Benestad Anderssen side 236.

Retten bemerker at Lundberg ikke har fremsatt krav om tilbakeføring av de utgifter de har hatt til påkostninger på eiendommen, blant annet ved planering av uteområder og oppføring av garasje. Påkostninger som har økt verdien på eiendommen har kjøper ut fra berikelsesbetraktninger krav på å få tilbakeført. Det er erkjent av Lundberg at kravet ikke strekker seg lenger enn til verdiøkningen. Det vil si at påkostningenes innvirkning på eiendommens verdi gjerne kan være lavere enn de utgifter kjøper har hatt. Lundberg har ikke fremmet krav om erstatning for påkostningene med hjemmel i alminnelig skyldansvarsregel, jf. Benestad Anderssen side 237 nederst med videre henvisning til rettspraksis, så retten tar ikke stilling til dette.

Etter rettens vurdering har ikke kjøper hatt avkastning på eiendommen. Kjøper har mottatt en utbetaling fra eget forsikringsselskap knyttet til *erstatning* for bortfall av forventet avkastning, nemlig leieinntekter. Etter omstendighetene kan retten ikke se at disse utbetalingene skal betraktes som ordinær berikelse ved å ha besittelsen av eiendommen frem til heving, som skal komme denne selgeren og AmTrust til gode.

Når det gjelder krav om fradrag for bonytte har AmTrust gjort gjeldende at fradraget er betydelig, fra 12 000 til over 20 000 kroner per måned. Kjøperne har gjort gjeldende at boverdien for Lundberg må betraktes som negativ, det vil si at bonytten skal settes til 0 kroner.

Som nevnt er utgangspunktet i teori og rettspraksis at etter alminnelige berikelsesbetraktninger, skal kjøperne yte vederlag for den fordelen de har hatt av å bo i boligen. Ved verdsettelsen av fordelen må det tas hensyn til den usikkerhet og ulempe kjøperne har hatt som følge av manglene. Videre må det gjøres et skjønnsmessig fradrag for utgiftene kjøperne har hatt med boligen, som de ellers ikke ville hatt, avgifter, vedlikehold mv. Det vises til premissene i dom fra Borgarting lagmannsrett, LB-2008-53496. Retten legger etter bevisførselen til grunn at Lundberg har hatt faktiske boutgifter på eiendommen, som blant annet offentlige avgifter, forsikring, løpende og forefallende vedlikehold. Videre er det godtgjort at det var helsefarlig å bo i huset og at familien faktisk også ble syke av å bo der. Tvisten har vært langvarig og skapt mye usikkerhet knyttet til om familien hadde en tilfredsstillende bolig. Antatt bonytte må derfor vurderes som lav. Retten oppfatter det slik at huset etter hvert ikke var egnet som bolig, blant annet ut fra at den ga helseskader. Bonytten settes samlet og skjønnsmessig til 2 000 per måned i 40 måneder, det vil si 80 000 kroner.

Lundberg har fått dekket tapte leieinntekter av eget forsikringsselskap frem til 01.01.2014.

Lundberg har krevd erstatning fra selger/Am Trust for tapte leieinntekter for perioden 01.01.2014 og frem til heving skjedde. Kravets er på 40 000 kroner. Spørsmålet er om dette kravet er dekningsberettiget, eller om Am Trust skal høres med at avkastning av eiendommen ikke skal erstattes når avtalen heves.

Det følger av kontraktsrettslige prinsipper, som har gitt seg utslag i lovgivning, at hevningskrav på ingen måte utelukker erstatning for oppfyllelsesinteressen. Heving innebærer bare at det settes en strek over naturaloppfyllelsen. Kontrakten behandles ikke som om den var en nullitet. Vederlaget, kjøpesummen, går til fradrag ved beregning av oppfyllelsesinteressen. Det vises til Viggo Hagstrøm, Obligasjonsrett 2. utgave, side 461 nederst flg.

Retten bemerker at all den tid naturaloppfyllelsen faller bort, kan bortfall av leieinntekter på eiendommen frem til hevingen, neppe ha et erstatningsrettslig vern. Krav erstatning for manglende leieinntekter fra utleie delen tas ikke til følge.

Etter dette plikter Kim Arnesen/AmTrust in solidum å betale til ekteparet Lundberg 1 170 000 kroner i erstatning.

Saksomkostninger

Lundbergs prosessfullmektig har ikke gjort gjeldende at kostnadene til juridisk bistand gjelder skadeoppgjøret mot et forsikringsselskap, og således er en del av følgeskaden som hører inn under ansvarsgrunnlaget, det vil si ikke faller inn under tvistelovens kapittel 20 om saksomkostninger. Motparten har heller ikke problematisert dette. Nærmere om grensen mellom hva som anses som følgeskade og saksomkostninger, vises det til Norsk lovkommentar til tvisteloven § 20-5 og til kommentarutgaven til tvisteloven, ved Tore Schei mfl, side 724 nederst.

Retten tar stilling til kravet slik som det er fremmet, det vil si som saksomkostningskrav. En part som har vunnet saken har krav på full erstatning for sine saksomkostnader. Saken er vunnet dersom parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige. Gjelder saken flere krav er det det samlede utfallet som er avgjørende. Det vises til tvisteloven § 20-2 (1) og (2).

Saksøkerne Lundberg la i stevningen i oktober 2013 ned påstand om heving og krav om erstatning for ulike tapsposter med til sammen ca 2 millioner kroner. Påstanden i tilsvaret var at selger, Kim Arnesen og hans eierskifteforsikringsselskap frifinnes mot å betale et prisavslag på 250 000 kroner.

Resultatet av tvisten på domstidspunktet er at selger/AmTrust har akseptert heving og akseptert å dekke flere ulike tapsposter. De dømmes nå til å betale 1 150 000 kroner. Retten ser det slik at Lundberg har vunnet frem i det vesentlige, i det Arnesen/AmTrust ikke har oppnådd noe av betydning i forhold til om de hadde akseptert Lundbergs krav på tidspunktet da stevning ble besluttet tatt ut.

Arnesen/Am Trust tilpliktes å betale full erstatning for motpartens saksomkostninger, jf. tvl § 20-2 (1) og (2).

Advokat Hammervoll har lagt frem saksomkostningsoppgave med et krav på til sammen 1 074 102 kroner. Oppgaven er korrigert med to timer knyttet til gjennomføringen av hovedforhandlingen. Det er opplyst at det er benyttet en timepris på 2500 kroner eksklusive merverdiavgift, for advokat Hammervolls arbeid og 1700 kroner ved advokatfullmektig sitt arbeid med saken, det vil si en snittpris på 2 027 kroner per time, eksklusive merverdiavgift.

Det er opplyst at tidligere prosessfullmektig Help har lagt ned 30 timer arbeid med saken, knyttet til forberedelser og utarbeidelse av stevning, det vil si 57 000 kroner.

Hovedforhandlingen ble avviklet over åtte og en halv time. I tillegg er det én time til etterarbeid. Videre er det krevd dekket utgifter til godtgjørelse til vitne, eiendomsmegler Mats Lilledal med 5 000 kroner, samt reiseutgifter med 981 kroner.

Retten bemerker at en time pris på 2 500 kroner eksklusive merverdiavgift ikke fremstår som en urimelig høy timepris for advokat Hammervoll.

Motparten har gjort gjeldende at timetallet advokat Hammervoll og hans advokatfullmektiger har nedlagt i saken fremstår som unødvendig og urimelig høyt. Motparten har levert omfattende prosesskrift med detaljert og inngående argumentasjon. Advokat Hammervoll på sin side har i mailoversendelse og deretter i flere siders prosesskrift argumentert for at arbeidet som er nedlagt var nødvendig. Retten har merket seg partenes argumentasjon, men finner ikke grunn til å gjengi dette i detalj. Retten peker på følgende forhold som særpreger saken i forhold til pådratte omkostninger for advokatbistand:

Eiendommen hadde relativt omfattende feil og mangler som det har tatt tid og flere sakkyndige til å avdekke omfanget av. Tvisten har også, etter at stevning ble tatt ut, endret karakter. Særlig den siste sakkyndigrapporten fra takstmann Ole Leisterud Olsen av 22.03.2014 synes å ha dreid saken i kjøpernes retning, ved at AmTrust etter hvert aksepterte heving og kom kjøperne i møte på flere av tapspostene.

AmTrust har under tvisten for Halden tingrett fra uttak av stevningen, bestridt de enkelte tapsposter med ulik rettslig argumentasjon, og frem til mai 2014 bestridt grunnlaget for heving. Begge sider antas å ha brukt betydelig med tid og resursser på rettslig argumentasjon og forhandlinger med motparten, parallelt med tvistens behandling i rettsapparatet. Faktum var ikke tilstrekkelig eller fullstendig belyst da stevning ble tatt ut, til tross

for at det var over to og et halvt år siden overtakelsen. Illustrerende her er at det er avviklet to rettsmeklingsmøtert og foretatt én omberømmelse av hovedforhandlingen.

Retten legger til grunn at Kim Arnesen mindre grad har opplyst saken når det gjelder faktum, til tross for at han både har faglig kunnskap, var byggherre og utførende på bygget. I lys av sakens resultat synes det som om mye advokatarbeid kunne vært spart om selger hadde vært åpen om mulige feil og mangler ved bygget, som han burde eller måtte kjenne til. Det vises til Leisterud Olsens påpekninger blant annet om grove avvik fra byggefaglige standarder i siste rapport.

I nødvendighetskravet ligger at parten bare tilkjennes kostnader som knytter seg til arbeid og annet som det har vært rimelig å utføre for å ivareta partens interesser på en god og forsvarlig måte. Nærværende hovedforhandling har bare behandlet en mindre del av sakens opprinnelige tvistepunkter og underkrav. All den tid hovedforhandlingsdommeren i tillegg ikke var forberedende dommer i saken, sier det seg selv at grunnlaget for å vurdere hva som er nødvendig arbeid med saken, er mere begrenset enn normalt ved saksomkostningsavgjørelser.

Det nedlagte timeantalle fra advokat Hammervoll og hans fullmektiger er utvilsomt svært høyt, selv når en ser på omfanget av saken og sakens spesielle sider. Retten mener på den annen side at AmTrust sin salærøppgave ikke anses som relevant sammenlikningsgrunnlag. Den fremstår som mindre dekkende.

De fremlagte timelistene fra advokat Hammervolls kontor viser at det er lagt ned arbeid fra februar 2014. Imidlertid ble første prosesskrift til Halden tingrett sendt 10.03.2014. Et langt mer omfattende prosesskrift ble sendt 24.03.14 like før berømmet hovedforhandling.

De fremlagte timelistene spesifiserer arbeidet blant annet til vurdering av strategi, forberedelse hovedforhandling og forberedelse/utarbeidelse av prosesskrift. Det er spesielt at dette arbeidet nedlegges allerede fra februar. Videre at det er hele tre advokater/fullmektiger som noterer timer på saken. Mye av dette arbeidet kan ikke anses nødvendig. Videre vises til at det er nedlagt arbeid til forberedelser både til avlyst og gjennomført hovedforhandling. Det er nedlagt arbeid fra en annen advokat og flere fullmektiger knyttet til forberedelse hovedforhandling, til tross for at det Hammervoll var prosessfullmektig.

g, også av flere advokater/fullmektiger. Hammervoll opplyste i retten at det kun er hans arbeid som er fakturert under hovedforhandlingen, selv om saksøker har valgt også å bruke medhjelper. Likevel registreres at både fullmektig Holst Olsen (som var rettslig medhjelper i retten) og en advokat Løvdal har fakturert for forberedelser til hovedforhandling. Illustrerende er at det er registrert 1 times arbeid etter avvikling av hovedforhandlingen med å redegjøre for omkostningskravet, fra en annen enn de to som opptrådte i retten.

For retten fremstår det som klart at denne måten å håndtere prosessoppdrag på, fordyrer unødvendig. At det blir ineffektivt med så mange aktører. Det må være umulig å unngå dobbeltarbeid. Retten tror på Hammervoll når han opplyser at det er nedlagt mere arbeid enn timelistene tilsier. Poenget er at den arbeidsmåte som er valgt ikke er effektiv.

Måten timelistene er ført på, reiser også spørsmålet om det er fakturert for arbeid som i realiteten er egenopplæring av uerfarne fullmektiger, eller at tidsbruken er så omfattende fordi fullmektigene er uerfarne.

Etter en skjønnsmessig vurdering legger retten til grunn at arbeid ut over 180 timer etter stevning og frem til hovedforhandling, overstiger det som med rimelighet kan anses å være nødvendig arbeid med saken. Timetalett reduseres derfor. Opplyst snittpris legges til grunn, det vil si 2027 kroner. Det vil si til sammen 364 860 kroner.

I tillegg kommer 31 500 kroner for gjennomføringen av hovedforhandlingen, og etterarbeid, samt arbeid med utarbeidelse av stevningen med 57 000 kroner. Samlet 453 360 kroner. Merverdiavgift utgjør da 113 340 kroner, samlet 566 700 kroner. Utlegg til reise med 981 kroner og godtgjørelse vitne med 5 000 kroner inkludert merverdiavgift aksepteres, samlet 981 kroner. Etter dette pliker AmTrust/Kim Arnesen å dekke motpartens omkostninger med 572 681 kroner.

Slutning

- 1. Kim Arnesen og AmTrust International Underwriters Ltd dømmes in solidum til å betale erstatning til Kjersti Hansen Lundberg og Ulf Lundberg 1 170 000 - en millionett hundreogsyttitusen - kroner, innen to - 2 - uker fra dommens forkynnelse med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.*
- 2. Kim Arnesen og AmTrust International Underwriters Ltd dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger til Kjersti Hansen Lundberg og Ulf Lundberg med 572 681 -*

femhundreogsyttitotusensekshundreogåttien - kroner, innen to - 2 - uker fra dommens forkynnelse med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling skjer.