



Oslo tingrett - TOSLO-2015-106448

Instans	Oslo tingrett - Dom.
Dato	2016-04-01
Publisert	TOSLO-2015-106448
Stikkord	Fast eiendoms rettsforhold. Avhending. Tvist om erstatning etter kjøp av bolig. Avhendingslova § 3-7, § 3-9, § 4-12.
Sammendrag	<p>Tvist om prisavslag og erstatning etter kjøp av fast eiendom. Kjøper ble tilkjent prisavslag og erstatning på grunn av at arealer i kjeller ikke var godkjent til varig opphold. Retten vurderte det slik at at den andre seksjonseieren ikke rettmessig kunne motsette seg utbedringsarbeider for å gjøre arealet lovlig. Lagt til grunn at det var erstatningsbetingende av selgeren ikke å informere om opplysninger han hadde fått fra den andre seksjonseieren om lovligheten og bruken av kjellerarealene. Uttalelser om hensiktsmessigheten av takstbransjens retningslinjer for arealmåling, som bygger på at at det er bruken av arealene på befaringstidspunktet som er avgjørende, uavhengig av om bruken er lovlig. Uttalelse om det vil foreligge uaktsomhet på selgersiden når han er bistått av megler og takstmann, men ingen sjekker lovligheten av bruken.</p>
Saksgang	Oslo tingrett TOSLO-2015-106448 (15-106448TVI-OTIR/04).
Parter	Jon Christian Cappelen (advokat Wilhelm Klose) mot AmTrust International underwriters Ltd. (advokat Haakon Andreas Langeland).
Forfatter	Tingrettsdommer Knut Hvidsten. Meddommere: Takstmann Bent Syrrist og Bygningsingeniør Per Christian Lie.

Innholdsfortegnelse

Oslo tingrett - TOSLO-2015-106448	1
 Innholdsfortegnelse.....	2
 Cappelen har i det vesentlige gjort gjeldende:.....	4
 AmTrust har i det vesentlige gjort gjeldende:	5
 Retten ser saken slik:.....	6

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter kjøp av boligeiendom.

Boligen tvisten knytter seg til har adresse Ørakerstien 2 i Oslo kommune. På eiendommen er det oppført en villa, som ble formelt seksjonert i 1992. Det er inngått avtale som regulerer forholdet mellom de to seksjonseierne.

I 2005 ble seksjonen som befinner seg i villaens 1. etasje lagt ut for salg. Seksjonen omfatter også store deler av kjelleren. Kjelleren ble blant annet brukt til utleie. Morten Tronsen (Tronsen) kjøpte seksjonen.

Eierne av den andre seksjonen i villaens 2. etasje, Stig Jarle Holte og Bente Husby Holte, henvendte seg i forbindelse med salgsprosessen i 2005 til eiendomsmeglerne som stod for salget. De påpekte blant annet ulike forhold knyttet til utleie av kjelleretasjen. Etter at Tronsen hadde kjøpt seksjonen, besvarte han henvendelsene i brev datert 18. november 2005. Seksjonseierne kom etterhvert til enighet, og Tronsen fortsatte med å leie ut kjelleren.

I 2010 rekvirerte Tronsen takst i forbindelse med planlagt salg av seksjonen. I takstrapporten datert 9. desember 2010 anga takstmannen et bruksareal på 206 m², P-rom på 171 m² og en markedsverdi på 6 500 000 kroner. Rapporten opplyste blant annet om en separat leilighet i kjelleren med et bruttoareal BTA på 46 m² og et bruksareal BRA på 41 m².

Som del av dokumentasjonen benyttet i forbindelse med salget, ble det også utarbeidet et salgsprospekt. Prospektet opplyste at bruksarealet var 206 m², og primærrrom 171 m². Blant dokumentene i salgsprospektet var det også kart/tegning av kjelleren med betegnelser på ulike rom, hvor tre av rommene er angitt som kjellerstue, soverom og kjøkken.

Etter at seksjonen var lagt ut for salg inngikk Jon Christian Cappelen (Cappelen) - saksøkeren i saken - avtale om kjøp av seksjonen for 6 500 000 kroner, med overtakelse 9. mai 2011. På tidspunktet for overtakelsen var kjelleren utleid, og leietakerne fortsatte leieforholdet.

Cappelen reklamerte på en rekke forhold tilknyttet boligen tidlig i 2012. Tronsen hadde tegnet eierskifteforsikring gjennom AmTrust International Underwriters Ltd. (AmTrust), som derfor håndterte Cappelens krav. Ormsund Consult AS utarbeidet en rapport datert 12. april 2012 på oppdrag fra eierskifteforsikringsselskapet, med omtale av ulike forhold Cappelen hadde reklamert over.

I september 2012 inngikk Cappelen avtale med to nye leietakere om leie av kjelleren. I forbindelse med at leietakerne flyttet ut etter å ha leid en tid, annonserte Cappelen kjelleren for utleie. Kort tid etter mottok han et brev fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune datert 6. juni 2014. Etaten skrev at kjelleren ikke var godkjent til varig opphold, og at bruksendring var søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Etter noe korrespondanse skrev etaten et nytt brev datert 21. august 2014, og fremhevet at kjelleren ikke måtte brukes som boligrom verken til daglig bruk eller bare av og til.

Cappelen henvendte seg deretter til Norwegian Claims Link AS (NCL) 25. september 2014 og viste til brevet fra kommunen hvor det fremgikk at kjelleren ikke var godkjent til varig opphold. NCL håndterte reklamasjonskravet på vegne av AmTrust. I foreløpig rapport fra NCL ved Olav Solholm datert 19. januar 2015, anbefalte NCL å søke om bruksendring og føye sammen kjelleren med boligens 1. etasje, og en rekke konkrete tiltak og arbeider i den forbindelse. Senere tilbød NCL et økonomisk oppgjør tilsvarende estimerte kostnader ved dette på i alt 340 000 kroner.

Etter at Cappelen tok ut søksmål mot AmTrust 30. juni 2015, søkte Stavseth & Lervik Arkitekter AS 10. august 2015 på oppdrag fra NCL om bruksendring av deler av kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel samt mindre vesentlig fasadeendring. Etter noe ytterligere korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, godkjente etaten søknaden 23. oktober 2015 og innvilget rammetillatelse.

Cappelen engasjerte i mellomtiden OPAK for å gi et estimat for kostnader til opparbeidelse av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Disse ble i notat datert 20. august 2015 estimert til mellom 1 225 000 og 1 280 000 kroner.

Parallelt opplyste Cappelen den andre seksjonseieren Stig Jarle Holte (Holte) om at det var aktuelt å gjøre arbeider blant annet i kjelleren. Holte motsatte seg dette, for senere å oppstille nærmere vilkår for å akseptere slike arbeider og tiltak. Også NCL henvendte seg til Holte om disse spørsmålene.

Tronco AS (Tronco) ga så 15. desember 2015 tilbud på utbedringsarbeider i henhold til rammetillatelsen. Tilbudet var på 341 000 kroner.

Cappelen innhentet i tillegg vurderinger fra JWP arkitekter AS ved Jørn Wold-Pedersen og Bolig og Eiendomstakst AS ved Jan-Petter Vie.

Cappelen har i det vesentlige gjort gjeldende:

Cappelen verken var eller burde vært klar over at arealene i kjelleren bare kunne benyttes som boder. Til tross for at arealene aldri var godkjent til annen bruk enn som boder, ble de solgt som en separat leilighet. Det var opplyst at arealene ikke var godkjent av kommunen, men det var underforstått at det bare var å søke. Cappelen var opptatt av muligheten for å kunne leie ut, og fikk bekreftet av megleren at dette var uproblematisk og kunne gjøres med enkle tiltak. Disse opplysningene er uriktige, og selgeren hefter for megleren. I tillegg burde selgeren undersøkt hva arealene kunne brukes til ut fra hvordan de så ut.

Videre kjente eller måtte selgeren kjenne til forhold om kjelleren og hva den kunne brukes til, særlig på bakgrunn av kontakten med den andre seksjonseieren da han selv kjøpte i 2005. Disse opplysningene ga han ikke videre til Cappelen. Selgeren kan heller ikke høres med at han unnlot å foreta nærmere undersøkelser hos offentlige myndigheter, noe han også forpliktet seg til å gjøre overfor den andre seksjonseieren. Selgeren var ikke i aktsom god tro da han solgte boligen. Selgeren har således ikke overholdt sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7.

Selgeren har også gitt uriktige opplysninger etter avhendingsloven § 3-8, både om at kjelleren var en egen boenhet, og angivelsen av primærrrom. Selgeren hefter også for feil gjort av takstmannen, og takstmannen undersøkte verken om kjelleren var byggemeldt eller godkjent. I tillegg ga selgeren i egenskap av rekvirent opplysninger til takstmannen.

Boligen er dessuten i vesentlig dårligere stand enn Cappelen hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9. Over 20 % av boligens areal viser seg ikke å være godkjent til varig opphold, og kan bare benyttes som boder.

Teknisk er det ikke noe i veien for å sette boligen i kontraktsmessig stand slik den skulle ha vært da Cappelen overtok i 2011. Tilbudet AmTrust har innhentet fra Tronco kan imidlertid ikke legges til grunn. Blant annet er det uklart hvilke arbeider som er omfattet, og i tillegg mangler tilbudet en rekke nødvendige tiltak. Kostnadene er vesentlig høyere enn lagt til grunn i tilbudet. Det er ikke grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving.

Den andre seksjonseierens innvendinger medfører at nødvendige arbeider ikke vil la seg gjennomføre. Det er ikke mulig å utføre tiltak i kjelleren, uten at Cappelen samtidig må gjøre omfattende innrømmelser overfor han. Den andre seksjonseieren kan påberope eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav b, og på den måten hindre tiltak. Dessuten vil arbeider måtte gjøres på boligens fellesarealer, slik som yttervegger. Det krever samtykke fra den andre seksjonseieren.

Å frasi seg retten til å leie ut vil påføre Cappelen et månedlig tap på 8000 kroner, som neddiskontert blir over 3 millioner kroner. Loftet kan utgjøre en betydelig ressurs, og er ikke noe Cappelen bør gi fra seg. Domstolen kan ikke tvinge Cappelen inn i tvist med den andre seksjonseieren, og utgifter ved dette er ikke hensyntatt av AmTrust. Avhendingsloven § 4-17 tredje ledd kommer til anvendelse på den andre seksjonseierens innsigelser.

Prisavslaget og erstatningen må derfor ta utgangspunkt i at den andre seksjonseierens standpunkt må respekteres. Cappelen har da betalt en høy pris for boligen, i tillegg har han betalt for mye i dokumentavgift.

Dessuten har Cappelen lidt tap som følge av at han ikke har leid ut siden 2014, og fortsetter å lide tap også fremover i tid, i alle fall til kjelleren blir utbedret og godkjent til varig opphold. Erstatningskravet er omfattet av kontrollansvaret, og tapte leieinntekter er et direkte tap. Det samme er utgifter til sakkyndige.

Uansett foreligger det skyld på selgersiden. Selgeren hadde tilstrekkelige opplysninger og foranledning til å foreta undersøkelser, og kunne med enkelhet avdekket hos kommunen at arealene ikke var godkjent til varig opphold.

Retten må utøve et skjønn ved fastsettelsen av prisavslag og erstatning.

Cappelen nedla slik påstand:

1. Am Trust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale prisavslag/erstatning med et beløp begrenset oppad til kr 2. millioner.

2. Am Trust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale sakens omkostninger.

AmTrust har i det vesentlige gjort gjeldende:

Det er uten betydning for saken at selgeren har tegnet eierskifteforsikring.

AmTrust erkjenner at det foreligger mangel ved at deler av kjelleren ikke er godkjent som rom for varig opphold og at det således er grunnlag for prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12 jf. § 3-9 annet punktum.

Ved å søke om bruksendring for to rom, og gjøre de mellomliggende arealene til del av boligens hoveddel, utbedres denne mangelen.

Cappelen har ikke krav på prisavslag ut over kostnadene ved å utbedre, noe annet har ikke Cappelen godtgjort.

Den andre seksjonseieren er ikke til hinder for utbedring, han har tidligere akseptert utleie. Cappelen har ikke sannsynliggjort at seksjonseieren motsetter seg de planlagte tiltakene. Dessuten har seksjonseieren ikke rettslig grunnlag for å nekte arbeidene, heller ikke til å motsette seg utleie. Seksjonseierens innvendinger skyldes uansett Cappelen og må løses gjennom dialog. Siden diskusjonen med den andre seksjonseieren oppstod etter overtakelsestidspunktet, er den også irrelevant.

Kommunen har innvilget søknad om rammetillatelse for utbedringstiltak, og Tronco har gitt tilbud som omfatter disse arbeidene, med fem års garanti og forsikringsdekning for utførelse. Alt vil kunne gjøres for 341 000 kroner. Estimert Cappelen har innhentet fra OPAK kan ikke legges til grunn.

I tillegg må det gjøres et skjønnsmessig fradrag for standardheving og forlenget levetid.

AmTrust erkjenner at Cappelen har lidt et tap ved å innhente takster, men at han går glipp av leieinntekter er ikke et økonomisk tap.

Det foreligger ikke årsakssammenheng, fordi leieforholdet ble avsluttet som følge av oppsigelse, og ikke som følge av mangler ved boligen. Videre hadde ikke Cappelen noen berettiget forventning om å kunne leie ut lokalene, siden det var opplyst i salgsdokumentasjonen at utleie var søknadspliktig.

AmTrust bestrider at det foreligger ansvarsgrunnlag. For at det skal foreligger kontrollansvar, må det være holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger. Tronsen verken kjente eller måtte kjenne til at kjelleren ikke var godkjent til varig opphold. Han hadde ikke grunnlag for å oppsøke plan- og bygningsetaten, det er kjøpers oppgave å foreta slike undersøkelser. Regelverket er også komplisert. Meglerens plikt til å undersøke er begrenset til det som fremgår av eiendomsmeglingsloven § 6-7, og omfatter ikke kontroll av om arealene er godkjent til varig opphold.

Anførselen om hva megleren faktisk opplyste om, skal avskjæres. Det erkjennes å være identifikasjon mellom selgeren og megleren, men det er uansett innenfor Cappelens risiko å undersøke om arealene i kjelleren kunne leies ut.

Opplysningene som fremgår av salgsprospektet og i taksten står i en annen stilling. Disse opplyser om at det ikke er søkt om å kunne leie ut, og når det gjelder angivelsen av primærrom er det tatt forbehold i taksten. Takstmannen opplyste også at han ikke hadde undersøkt hos plan- og bygningsetaten. Dessuten er det ikke identifikasjon mellom opplysninger gitt av takstmannen og selgeren.

Tapte leieinntekter er indirekte tap Cappelen ikke kan kreve at dekkes, siden selgersiden ikke har utvist skyld. Skyld skal vurderes i relasjon til tapte leieinntekter. Selgeren har ikke utvist skyld, men tvert imot opplyst at arealene ikke var godkjent for utleie.

Kravet fra Cappelen er ikke overlatt til rettens skjønn, dette har betydning ved bedømmelsen av sakskostnadsspørsmålet. Her må det også tas hensyn til hva AmTrust har tilbudt Cappelen. AmTrust ber om å bli frifunnet mot å betale et beløp fastsatt etter rettens skjønn, og fastsetter retten til et beløp i samme størrelsesorden Cappelen har vært tilbudt, skal AmTrust anses å ha vunnet.

AmTrust nedla slik påstand:

1. AmTrust International Underwriters Ltd. frifinnes mot å betale et prisavslag til Jon Christian Cappelen utmålt etter rettens skjønn.
2. AmTrust International Underwriters Ltd. tilkjennes sakens kostnader.

Hovedforhandlingen ble avholdt 15. og 16. februar 2016. Det ble gjennomført befaring, og ellers slik bevisførsel som fremgår av rettsboken. Under hovedforhandlingen fremsatte AmTrust begjæring om avskjæring av en av Cappelens anførsler. Retten har avsagt egen kjennelse om dette, som fremgår av rettsboken.

Retten ser saken slik:

Innledningsvis er det grunn til å bemerke at det er uten betydning for saken at partene er kjøperen Cappelen og selgerens eierskifteforsikringsselskap AmTrust, og saken skal ikke vurderes annerledes fordi selgeren har tegnet eierskifteforsikring, jf. Rt-2002-1425.

Cappelen har fremsatt krav både om prisavslag og erstatning. Retten behandler først prisavslagskravet.

Det rettslige utgangspunktet for prisavslag er avhendingsloven § 4-12, som lyder slik:

«(1) Har eiedomen mangel, kan kjøperen krevje eit forholdsmessig prisavslag.

(2) Med mindre noko anna vert godtgjort, skal prisavslaget fastsetjast til kostnadene ved å få mangelen retta.»

Vilkåret er at det foreligger en mangel. AmTrust har erkjent at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum og grunnlag for prisavslag, ved at to rom i kjelleren ikke er godkjent til varig opphold. Retten legger dette til grunn.

Partene er uenige om utmålingen av prisavslaget. Cappelen gjør prinsipielt gjeldende at det ikke vil være mulig å gjennomføre tiltak som gjør at boligen blir i kontraktsmessig stand, og at prisavslaget derfor må beregnes forholdsmessig ut fra verdireduksjonen mangelen medfører. Årsaken til at Cappelen anfører at det ikke vil la seg gjøre å utføre tiltakene, er at den andre seksjonseieren ikke vil akseptere dem.

Retten vil først bemerke at det har vært begrenset belysning av forholdet mellom de to seksjonseierne, både faktisk og rettslig. Blant annet har verken AmTrust eller Cappelen innkalt den andre seksjonseieren Holte som vitne. Når retten skal ta prejudisielt stilling til en tvist hvor den ene seksjonseieren ikke har uttalt seg, kan dette få betydning for hvordan retten ser på disse spørsmålene sammenlignet med en rettslig prosess der begge seksjonseierne hadde vært parter eller på annen måte var representert. Blant annet vil avtalen mellom seksjonseierne være det sentrale utgangspunktet for vurderingen, og forståelsen av denne har vært lite belyst under forhandlingene.

Bestemmelsen Cappelen har trukket frem som grunnlag for at den andre seksjonseieren kan motsette seg tiltak i kjelleren, er eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav b. Denne slår fast at det kreves minst to tredjedels flertall for vedtak om

«omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.»

Det er på det rene at det ikke er aktuelt med omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter, og spørsmålet blir derfor om bruksendring av arealer i kjelleren er «utvidelse av eksisterende bruksenheter» i lovens forstand.

De aktuelle arealene er i dag omfattet av Cappelens seksjon, som han således har eksklusiv bruksrett til. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel med den konsekvens at de vil bli godkjent til varig opphold/boligrom, er etter rettens syn ikke en «utvidelse av eksisterende bruksenheter» i eierseksjonslovens forstand, men en endring av den plan- og bygningsrettslige klassifiseringen av arealer som allerede er omfattet av den eksisterende bruksenheten.

De planlagte tiltakene omfattes etter dette ikke av bestemmelsen i eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav b.

Videre har Cappelen påpekt at det må gjøres inngrep i deler av bygningens fellesarealer - slik som yttervegger - som medfører at begge sameierne må samtykke. Cappelen har ikke påvist noe rettslig grunnlag for standpunktet, og retten kan ikke se at en seksjonseier kan motsette seg ethvert tiltak, så lenge tiltaket omfatter deler av bygningen som er fellesareal.

Bestemmelsen retten antar vil være aktuell for den rettslige vurderingen av Cappelens synspunkt, er eierseksjonsloven § 19. De tre første leddene har følgende ordlyd:

«Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 13 annet ledd.»

De planlagte tiltakene vil ikke omfattes av § 19 tredje ledd, jf. § 6 sjette ledd, og spørsmålet blir således om den andre seksjonseieren kan motsette seg arbeidene med hjemmel i § 19 første jf. annet ledd.

Når det gjelder første ledd, er det ikke gitt at tiltak i form av arbeider omfattes av lovens bestemmelse når grunnvilkåret er «bruk» eller «nytte», og forholdet til bestemmelsen i § 21 annet ledd kan tilsi at slike utbedringstiltak faller utenfor. Retten antar likevel at når det er snakk om å utføre utbedringstiltak i en tidsbegrenset periode uten å påføre sameiet kostnader, og som i liten utstrekning får konsekvenser for fellesarealene etter at de er utført, vil de omfattes av første ledd. Begrensningene i hva den enkelte sameier kan tillate seg, vil følge av annet ledd. Retten må derfor vurdere om tiltakene vil være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for den andre sameieren, jf. § 19 annet ledd.

De tiltakene det er snakk om å utføre, er for det første innvendig i kjelleren i det som er omfattet av Cappelens seksjon. Etter rettens syn vil ikke slike tiltak være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for den andre sameieren.

Videre er det mulig at det vil være nødvendig å gjøre enkelte tiltak i det som er fellesarealer, blant annet som følge av rørganger. I tillegg legges det opp til enkelte arbeider som får konsekvenser for fasaden, slik som bytting og innsetting av større vinduer. Retten legger til grunn at isolasjon utvendig ikke vil være aktuelt, men at nødvendig isolering vil skje innvendig.

Slik omfanget av disse arbeidene er beskrevet, og konsekvensene de vil få for bygningen, vil heller ikke slike tiltak være til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for den andre sameieren.

På denne bakgrunn konkluderer retten med at Holte ikke vil ha rettslig grunnlag for å motsette seg de planlagte tiltakene. Uansett har ikke Cappelen sannsynliggjort at så er tilfellet.

Cappelen har videre vist til avhendingsloven § 4-17 tredje ledd, og hevder denne må anvendes analogisk. Cappelen peker på at Holtes innsigelser ikke er klart ugrunnet, og da skal ikke Cappelen måtte tvinges inn i en rettslig konflikt.

Retten er ikke enig i dette, og mener innsigelsene fra den andre sameieren faller utenfor bestemmelsens anvendelsesområde. Retten viser til at bestemmelsen stiller opp vilkår om at tredjemann gjør krav på «å ha rett i egedomen», noe som ikke er tilfellet. Det er heller ikke grunnlag for å anvende § 4-17 tredje ledd analogisk i tilfelle hvor det er uenighet om rekkevidden av disposisjoner en sameier har anledning til å tillate seg overfor en annen sameier. Det ville i så fall medføre en betydelig utvidelse av bestemmelsens anvendelsesområde, og potensielt lede til tvister og økt usikkerhet i tilfeller med uenighet sameiere imellom.

Retten konkluderer etter dette med at forholdet til den andre seksjonseieren ikke er til hinder for at det utføres utbedringstiltak på boligen.

Når det gjelder den konkrete utmålingen av prisavslaget, følger det av § 4-12 at disse skal tilsvare utbedringskostnadene, med mindre annet er «godtgjort». I Rt-2000-199 har førstvoterende i en avgjørelse avsagt under dissens 3-2 som representant for flertallet uttalt følgende om forståelsen av bestemmelsen:

«Regelen om at prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene, skal etter sin ordlyd anvendes med mindre «noko anna» blir «godtgjort». Slik uttrykket godtgjort er brukt her - og på bakgrunn av komiteens merknader - finner jeg det ikke tvilsomt at det ligger noe mer i dette enn vanlig sannsynlighetsovervekt.

Det må så reises spørsmål om hva som skal godtgjøres - hva ligger i «noko anna»? Som jeg skal komme tilbake til, er en eiendoms markedsverdi avhengig av mange forhold. Dersom kravet i § 4-12 annet ledd om at noe annet blir godtgjort, i praksis skal kunne gi muligheter for anvendelse av første ledd, må det som godtgjøres være at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Det krav til sannsynlighet som annet ledd oppstiller, oppfylles da ved at det må kreves at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring.»

Bestemmelsen må antas å ha sin bakgrunn i at verdireduksjonen på boliger ved mangler gjennomgående vil tilsvare utbedringskostnadene. Etter rettens syn har ikke Cappelen godtgjort - i samsvar med det skjerpede

beviskravet Høyesterett har oppstilt - at dette det stiller seg annerledes for den aktuelle boligen saken gjelder. Prisavslaget skal derfor fastsettes til kostnadene ved å utbedre.

Retten tar utgangspunkt i at boligen da skal settes i kontraktsmessig stand - og slik Cappelen hadde grunn til å forvente ved kjøpet. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen, kunne han ikke forvente at kjelleren skulle utgjøre en separat utleieenhet. Men Cappelen hadde grunn til å forvente at de omtvistede delene av kjelleren var godkjent til varig opphold, og at han som følge av dette - om han skulle ønske det - kunne leie ut disse arealene som del av egen bolig, og uten at dette ville kreve noen særskilt godkjenning av kommunen.

Spørsmålet er da hvilke rimelige og nødvendige kostnader Cappelen har krav på for å få satt boligen i slik stand.

AmTrust har særlig fremholdt et tilbud fra Tronco på 341 000 kroner, som etter selskapets syn omfatter alle de nødvendige arbeider for å få kjelleren godkjent til varig opphold.

Retten er ikke enig i dette. Tilbudet må ses i sammenheng med spesifikasjonene. Retten oppfatter tilbudet til å gjelde nærmere spesifiserte arbeider, og at disse i det alt vesentlige er arbeider i det som i rammetillatelse skal bli kjellerstuen.

Retten anser likevel tilbudet som et hensiktsmessig utgangspunkt, men har ved den nærmere bedømmelsen delt seg i et flertall og et mindretall.

En samlet rett mener det i tillegg til arbeidene i tilbudet må påregnes ytterligere utgifter ved etablering av åpning mellom kjellerstue og gang, hvor det nå er en bærende bjelke, og med innsetting av dør. Utgiftene til dette settes skjønnsmessig til 15 000 kroner. Det må videre pigges og tilpasses mot gangen og legges nytt gulv, for at det ikke skal bli for stor nivåforskjell mellom gangen og kjellerstuen. Kostnadene ved dette fastsettes skjønnsmessig til 30 000 kroner. Videre må det etableres tre vinduer i samsvar med rammetillatelsen, kostnader ved disse arbeidene settes til 45 000 kroner. Retten forutsetter at vinduene er med ventilasjon, slik at det ikke legges til utgifter ved dette. Dessuten må yttervegg på eldste del av bygget isoleres, noe retten antar mest hensiktsmessig må gjøres fra innsiden. Det må da påregnes å bruke en tynnere og vesentlig mer kostbar isolasjon enn lagt til grunn i tilbudet fra Tronco, som legges til med 12 000 kroner. Det må også påregnes flikk- og reparasjoner samt noe malerarbeider som følge av de øvrige tiltakene, som beregnes til 30 000 kroner. Siden arbeidet blir mer omfattende enn det som fremgår av Troncos tilbud, må det også gjøres et skjønnsmessig tillegg for økte rigg- og driftskostnader og uforutsette kostnader knyttet til økningen i arbeidsomfanget. Retten mener disse passende kan settes til 22 000 kroner.

Flertallet, de fagkyndige meddommerne, mener det dessuten må tas høyde for ytterligere uforutsette kostnader, disse settes skjønnsmessig til 30 000 kroner.

Mindretallet, rettens administrator, er av den oppfatning at slike kostnader er inkludert i tilbudet fra Tronco, og at det ikke er grunnlag for å øke disse ytterligere.

Den totale økningen blir etter flertallets syn 177 000 kroner, som med tillegg av merverdiavgift utgjør 221 250 kroner. Tillagt tilbudet fra Tronco blir de totale utgiftene på 562 250 kroner.

En samlet rett viser videre til at det følger av nokså omfattende lagmannsrettspraksis at det skal gjøres fradrag for fordelen ved utbedringsarbeider. Retten er enig at det må gjøres et visst skjønnsmessig fradrag, særlig i den utstrekning arbeidene medfører en økt verdi på eiendommen, jf. utgangspunktet i loven om at prisavslaget skal fastsettes forholdsmessig. Retten setter fradraget skjønnsmessig til 50 000 kroner.

Prisavslaget settes etter dette i samsvar med flertallets syn til 512 250 kroner.

Retten vil legge til at kostnadsoverslaget fra OPAK er lite relevant, siden dette ikke hensyntar dispensasjoner fra TEK 10 i rammetillatelsen.

I tillegg til prisavslag, har Cappelen også fremsatt krav om erstatning.

Erstatningsbestemmelsen er i avhendingsloven § 4-14, som lyder slik:

«(1) 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 tilsvarande.

(2) Dersom mangelen eller tapet har årsak i skyld på seljarens side, eller at eiedomen allereie på avtaletida ikkje var i samsvar med garanti frå seljaren, kan kjøparen krevje skadebot både for direkte og indirekte tap.»

Etter bestemmelsen er det et vilkår at det foreligger en mangel, og i dette spørsmålet viser retten til synspunktene ovenfor i behandlingen av prisavslagskravet.

I tillegg til mangel, må det foreligge ansvarsgrunnlag, økonomisk tap, og adekvat årsakssammenheng mellom ansvarsgrunnlaget og tapet.

Avhendingsloven skiller mellom indirekte tap og direkte tap. Dersom det foreligger skyld på selgerens side dekkes også indirekte tap etter § 4-14 annet ledd, og retten behandler derfor dette spørsmålet først.

Det klare utgangspunktet er at det foreligger uaktsomhet dersom selgeren eller noen han hefter for har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger i forbindelse med salget, jf. Norsk Lovkommentar ved Ernst Nordtveit note 52 til avhendingsloven § 4-14, Agder lagmannsretts dom av 16. desember 2005 (LA-2005-117179) og Borgarting lagmannsretts dom av 11. juni 2012 (LB-2010-79409).

Retten ser først på spørsmålet om det er gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget, jf. avhendingsloven § 3-8. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«(1) Eiedomen har mangel dersom omstende ved eiedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom eiedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.»

Innledningsvis er det grunn til å peke på at det er en glidende overgang mellom manglende, ufullstendige og positivt uriktige opplysninger, jf. Rt-2001-369.

I salgsprospektet og takstrapporten er det opplyst at bruksarealet er 206 m², og primærrom 171 m². Inkludert i primærrommene er 41 m² i kjelleren.

I takstrapporten er det vist til at primærrom- og sekundærrom er fordelt på takstbransjens retningslinjer for arealmåling og takstmannens eget skjønn. Av nevnte retningslinjer fremgår det at bruken på befaringstidspunktet avgjør om rommet defineres som primærrom eller sekundærrom, og at rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Etter rettens syn er det grunn til å reise spørsmål om hensiktsmessigheten av disse retningslinjene, som medfører at en takstmann kan definere arealer i en boligeiendom som primærrom ut fra den faktiske bruken på befaringstidspunktet, selv om de ikke er lovlig til varig bruk. Dette vil fort kunne komme som en betydelig overraskelse på en alminnelig forbruker ved kjøp. Retten kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for å konstatere at det er gitt uriktige opplysninger om primærrom, så lenge det er vist til retningslinjene, og disse slår fast at det er den faktiske bruken på befaringstidspunktet som er avgjørende.

Retten kan heller ikke ellers se at det er gitt uriktige opplysninger om kjelleren i salgsdokumentasjonen, jf. avhendingsloven § 3-8.

Cappelen har også gjort gjeldende at det foreligger manglende opplysninger etter § 3-7. Bestemmelsen lyder slik:

«Eiedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eiedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.»

Etter at Tronsen kjøpte boligen i 2005, ble han kjent med flere brev den andre seksjonseieren hadde sendt til megleren som bistod i forbindelse med overdragelsen. I ett av brevene, datert 12. oktober 2005, er det en nærmere redegjørelse for arealene i kjelleren, og forholdet til reglene i plan- og bygningsloven. Der heter det blant annet at bruksendring er søknadspliktig, og at manglende godkjenning medfører at leiligheten er ulovlig.

Etter rettens syn er opplysninger som gjelder lovligheten av arealene til bruk som utleieleilighet i kjelleren - gitt av den andre seksjonseieren - omstendigheter Cappelen hadde grunn til å regne med å få, men som selgeren

unnlot å gi. Ikke minst må dette gjelde siden selgeren ikke forut for salget til Cappelen foretok undersøkelser i plan- og bygningsetaten for å få bekreftet eller avkreftet synspunktene i brevet.

Retten finner at unnlatelsen av å gi opplysningene kan ha virket inn på avtalen mellom Tronsen og Cappelen, jf. avhendingsloven § 3-7 annet punktum.

Det foreligger på denne bakgrunn manglende opplysninger, jf. avhendingsloven § 3-7. Dette har som konsekvens at det også foreligger skyld på selgerens side, jf. § 4-14 annet ledd. Retten viser til gjennomgangen av de rettslige utgangspunktene ovenfor.

Retten vil legge til at selv om man ikke skulle bygge på at det foreligger mangel etter avhendingsloven § 3-7, men bare etter § 3-9 slik AmTrust gjør gjeldende, kan mye tale for at det uansett er utvist uaktsomhet på selgerens side. I tillegg til å ha fått opplysninger om kjelleren i forbindelse med eget kjøp fra den andre seksjonseieren, som ga en klar foranledning til å foreta nærmere undersøkelser da han selv skulle selge, hadde selgeren bistand av både takstmann og eiendomsmegler i forbindelse med salget. Til tross for det umiddelbare inntrykket av kjelleren med lav takhøyde og konsekvensene dette gjennomgående vil ha for om arealene er godkjent til varig opphold, har ingen foretatt nærmere undersøkelser. Mye kan tale for at dette i seg selv vil være ansvarsbetingende uaktsomt på selgerens side.

Cappelen har lidt et tap som følge av opplysningene, ved at han har engasjert takstmenn for å vurdere utbedringsmuligheter og kostnader ved dette. Dette har AmTrust heller ikke bestridt, og disse utgiftene utgjør i alt 46 264 kroner.

I tillegg har Cappelen lidt et tap som følge av at han ikke har kunnet leie ut kjelleren. Slik leien var på tidspunktet han mottok henvendelsen fra Plan- og bygningsetaten, legger retten til grunn at Cappelen har lidt et tap på 8000 kroner per måned.

Etter rettens syn er det også årsakssammenheng mellom tapet og ansvarsgrunnlaget. Bakgrunnen for at Cappelen ikke på nytt leide ut kjelleren var de erstatningsbetingende manglene ved at arealene i kjelleren ikke var godkjent til varig opphold, og påpekningen av dette fra kommunens side. Dette fikk som konsekvens at Cappelen avstod fra å inngå ny avtale om utleie.

Retten mener imidlertid tapsperioden må begrenses ut fra påregnelighetsbetraktninger, det samme vil også følge av den alminnelige tapsbegrensningsplikten som også kommer til uttrykk i avhendingsloven § 7-2 første ledd.

Det ville således vært mulig for Cappelen å søke om bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel relativt raskt etter at kommunen sommeren 2014 gjorde han oppmerksom på forholdene som var til hinder for utleie. En slik søknad ville sannsynligvis bli innvilget i løpet av noen måneder, noe som underbygges av rammetillatelsen som ble gitt 23. oktober 2015 på bakgrunn av søknad 30. juni 2015. Igangsettingstillatelse og utføring av de aktuelle tiltakene er også gjennomførbart i løpet av noen måneder. Tapet settes etter dette til 9 måneder, med et beløp på 72 000 kroner.

Det samlede beløpet Cappelen tilkjennes i erstatning settes etter dette til 118 264 kroner, og sammen med prisavslaget blir det totale beløpet 630 514 kroner.

Cappelen har nedlagt påstand om prisavslag/erstatning med et beløp begrenset oppad til 2 millioner kroner, og retten oppfatter det slik at det er bedt om en skjønsmessig utmåling. Han har dessuten fått medhold i de postene som inngår i kravet, og også der tyngdepunktene i saken har ligget. Cappelen skal derfor tilkjennes fulle sakskostnader etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2. Retten nevner at resultatet vil bli det samme om Cappelen ikke kan anses å ha vunnet etter § 20-2, siden han uansett har fått medhold av betydning, jf. § 20-3. Når det legges særlig vekt på at han tilkjennes et høyere beløp enn AmTrust har vært tilbuddt, mener retten det foreligger tungtveiende grunner og at han også skulle vært tilkjent sakskostnader på dette grunnlaget, jf. § 20-3 jf. § 20-2 tredje ledd bokstav b.

Cappelen har inngitt en sakskostnadsoppgave på i alt 253 969 kroner inkludert merverdiavgift, hvorav 165 600 kroner eksklusive merverdiavgift er salær. I tillegg kommer rettens gebyr, som er 6 880 kroner. Kravet tilkjennes, idet utgiftene anses som nødvendige og rimelige, jf. tvisteloven § 20-5.

Kostnader til de fagkyndige meddommerne vil bli fastsatt særskilt. Partene er overfor domstolen ansvarlige for å dekke disse kostnadene med en halvdel hver, jf. rettsgebyrloven § 2. Cappelens andel av disse kostnadene kan kreves dekket av AmTrust i tillegg til sakskostnadene ovenfor.

Dommen er avsagt under den dissens som fremgår av premissene.

Dommen er ikke avsagt innen lovens frist. Årsaken er i første rekke ferieavvikling og problemer med å få samlet rettens medlemmer til domsavsigelse.

Domsslutning

- 1. AmTrust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale 630 514 - sekshundreogtrettitusenfemhundreogfjorten - kroner til Jon Cappelen innen 2 - to - uker - etter forkynnelsen av dommen.*
- 2. AmTrust International Underwriters Ltd. dømmes til å betale sakskostnader til Jon Cappelen med 260 839 - tohundreogsekstisusenåttehundreogtrettini - kroner innen 2 - to - uker etter forkynnelsen av dommen.*
- 3. AmTrust International Underwriters Ltd. dømmes til å dekke AmTrust International Underwriters Ltd. og Jon Cappelens kostnader til de fagkyndige meddommerne. Disse fastsettes i egen beslutning, og forfaller til betaling innen 2 - to - uker fra beslutningens forkynnelse.*