



OSLO TINGRETT

DOM

Avsagt: 10.10.2016 i Oslo tingrett,

Saksnr.: 16-104132TVI-OTIR/01

Dommer: Dommerfullmektig Pernille Wold m/ alm. flm.

Saken gjelder: Krav om prisavslag ved kjøp av bolig

mot

Protector Forsikring ASA

Advokat Tommy Ravndal
Advokat Tommy Ravndal
Advokat Tommy Ravndal

DOMMEN ER ANKET

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder krav om prisavslag etter kjøp av bolig. Kravet om prisavslag er begrunnet med at det er oppdaget skjeggkre i boligen, og at gulvet i boligen knirker og buler.

Sakens bakgrunn

(heretter saksøkerne eller kjøperne) kjøpte i 2015 boligen i Oslo kommune av Ingrid og Christian Gerhard Træland (heretter kalt saksøkte eller selgerne). Kjøperne tegnet boligkjøperforsikring hos HELP Forsikring AS (heretter HELP). Selgerne tegnet eierskifteforsikring hos Protector Forsikring ASA (heretter Protector). Kjøpernes krav er derfor rettet mot Protector i tillegg til selgerne, jf. forsikringsavtaleloven § 7-6 første ledd.

Kjøpekontrakten er undertegnet 4. februar 2015. Boligen ble solgt "som den er", jf. kjøpekontraktens punkt 8 og avhendingslova (avhl.). Forut for avtaleinngåelsen ble det holdt visning, og det ble fremlagt salgsoppgave med verdi- og lånetakst samt egenerklæringsskjema fra selgerne. Det fremgår av salgsoppgaven at boligen ble oppført i 2013, og boligen er markedsført som en svært tiltalende, nylig oppført enebolig med gjennomgående høy standard. Boligen ble overtatt av kjøperne 1. juni 2015. Kjøpesummen var 11 200 000 kroner.

Sommeren 2015 oppdaget kjøperne insekter i huset. Kjøperne tok da kontakt med selgerne for å undersøke om de hadde hatt samme problem med det som kjøperne da trodde var sølvkre. På spørsmålet fra kjøperne bekreftet selgerne at de hadde hatt sølvkre eller tilsvarende insekt da de bodde i boligen, og informerte om at alle boligene rundt også hadde det. Selgerne hadde imidlertid observert få insekter. Det ble så sendt en prøve til analyse hos Folkehelseinstituttet. Analyserapporten viste at kjøperne hadde skjeggkre i boligen. Mycoteam AS (heretter Mycoteam) ble så rekvirert til å foreta en befaring på eiendommen og å utferdige rapport. Mycoteam foretok to inspeksjoner og det ble avdekket en rekke skjeggkre i boligen.

Kjøperne fremsatte etter dette et krav om prisavslag mot selgerne. Kravet ble avslått, og 7. mars 2016 varslet kjøperne rettslige skritt. Etter at det ble varslet rettslige skritt oppdaget kjøperne at parketten i en hel etasje hadde begynt å bule og knirke, og kjøperne reklamerte over forholdet 19. april 2016.

Den 22. juni 2016 tok kjøperne ut stevning, og de saksøkte tok til motmæle ved sitt tilsvarende av 12. juli 2016. Hovedforhandling ble holdt 28. september 2016. Det ble avgitt partsforklaringer og ført seks vitner.

Saksøkerne -

7 - har i hovedtrekk gjort gjeldende:

har nedlagt slik påstand:

1. Christian Træland og Ingrid Træland og Protector Forsikring ASA dømmes én for alle og alle for én til å betale prisavslag til/ rettens skjønn, oppad begrenset til kr 2 279 625, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 16.3.2016 og 8.7.2016 til betaling skjer.
2. Christian Træland og Ingrid Træland og Protector Forsikring ASA dømmes én for alle og alle for én til å betale sakskostnadene.

Skjeggkre- og parkettproblematikken medfører at boligen samlet sett er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med, og det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum. Det er et betydelig omfang skjeggkre i huset, og det finnes ingen sikker metode for å bli kvitt innsektene. For kjøperne var det heller ikke påregnelig å måtte skifte ut parkett i en bolig som på avtaletidspunktet kun var to år gammel. En parkett har lang levetid med mindre den er lagt feil.

På grunnlag av mangelen krever kjøperne et forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Prisavslaget må for det første dekke utbedringskostnadene for de begrensede tiltakene for skjeggkreproblematikken. Tiltakene vil koste opp mot 143 750 kroner. Videre må prisavslaget dekke utbedringskostnadene for parkettproblematikken. Utbedring av parketten vil koste 135 875 kroner. Prisavslaget må etter kjøpernes syn også dekke verdiforringelsen av huset på grunn av skjeggkreen.

Selgerne må også betale kjøperne forsinkelsesrente fra 16. mars 2016 for beløpet som gjelder skjeggkre, og fra 8. juli 2016 for beløpet som gjelder parkettproblematikken.

Saksøkte -

og Protector Forsikring

ASA - har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Christian Gerhard Træland, Ingrid Træland og Protector Forsikring ASA har nedlagt slik påstand:

1. Christian Træland og Ingrid Træland og Protector Forsikring ASA frifinnes, mot å betale til saksøker et prisavslag etter rettens skjønn.
2. Christian Træland og Ingrid Træland og Protector Forsikring ASA tilkjennes sakens kostnader.

Det foreligger ikke et tilstrekkelig klart avvik slik at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 annet punktum.

For parkettproblematikken er reklamasjonsfristen oversittet i det kjøperne reklamerte på forholdet nesten ett år etter overtakelsen, jf. avhl. § 4-19. Subsidiært bestrides det at gulvet

er lagt feil, og at gulvet utgjør noe avvik fra avtalen. Kostnadene ved å rette en eventuell feil ved gulvet overstiger heller ikke terskelen for å anses som en mangel ved kjøp "som den er". Under enhver omstendighet kan parketten gjenbrukes dersom det må foretas utbedring, og kostnadene ved en eventuell utbedring vil derfor være lavere enn påstått av saksøkerne.

Hva gjelder skjeggkreen legger de saksøkte under tvil til grunn at dette utgjør en mangel. Utbedring til et akseptabelt nivå lar seg imidlertid gjøre, og utbedringskostnadene vil utgjøre prisavslaget. Det vises til de tiltakene som Mycoteam AS har skissert at bør gjøres, og anføres at deres estimerte beløp for de anbefalte tiltakene må legges til grunn.

Rettsens vurdering

Retten har kommet til at fristen for å reklamere på parketten ikke er oversittet, og at parketten utgjør en mangel som skal inngå i helhetsvurderingen ved fastsettelsen av prisavslaget. Videre har retten kommet til at det skal fastsettes et forholdsmessig prisavslag som settes til 1 000 000 kroner.

I. Reklamasjon

Retten vurderer først spørsmålet om det er reklamert for sent på at parketten knirker og buler, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Bestemmelsen lyder slik:

Kjøperen taper retten til å gjøre avtalebrotet gjeldande dersom kjøperen ikke innen rimelig tid etter å ha oppdaga eller burde ha oppdaga det, gir seljaren medling om at avtalebrotet vert gjort gjeldande og kva slags avtalebrot det er.

Som nevnt innledningsvis overtok kjøperne huset 1. juni 2015. Reklamasjonen på at parketten knirker og buler ble fremsatt 19. april 2015.

Det første retten må ta stilling til er når reklamasjonsfristen begynte å løpe. Det følger av rettspraksis at fristen begynner å løpe når kreditor har kunnskap om faktiske forhold som gjør det temmelig klart for vedkommende at tingen ikke er i samsvar med avtalen, jf. Rt. 2011 s. 1768. På grunnlag av bevisførselen finner retten det mest sannsynlig at parketten først begynte å bule og knirke i mars/april 2016. Retten viser til at Moxnes' forklaring som for retten fremstod troverdig, og til at det er naturlig at slike forhold vil inntreffe når det begynner å bli varmere i været. Det at det var varmt da kjøperne overtok boligen 1. juni 2015 endrer ikke rettsens vurdering. Det vises til at huset ble bygget i 2013, og at det kan ta noe tid før gulv begynner å knirke og bule.

Når det gjelder reklamasjonsfristens lengde følger det av rettspraksis at fristen normalt ikke kan være kortere enn to måneder ved kjøp av fast eiendom, jf. Rt. 2010 s. 103. Ettersom

retten finner det sannsynlig at knirkingen og bulingen først oppstod i mars/april 2016, mener retten at kjøperne ved å reklamere den 19. april 2016 har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

II. Parketten

Retten går så over til å vurdere hvorvidt knirkingen og bulingen i parketten er en "mangel" etter avhl. § 3-9 annet punktum som kan vektlegges i vurderingen av prisavslagets størrelse. Avhl. § 3-9 annet punktum lyder slik:

Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

Vurderingstemaet for hva kjøper hadde grunn til å regne med er hvilke forventninger en gjennomsnittlig kjøper har grunn til å ha til eiendommens tilstand ut fra eiendommens opplyste alder og synbare tilstand på avtaletidspunktet. Ved vurderingen av hva saksøkerne kunne regne med har retten tatt utgangspunkt i at huset ble oppført i 2013, og at boligen er markedsført som en svært tiltalende, nylig oppført enebolig med gjennomgående høy standard. Boligens standard og presentasjonen av boligen tilsier at det skal mindre til føre noe kan anses å utgjøre en mangel etter § 3-9 annet punktum.

Det første retten skal vurdere er om parkettproblematikken utgjør et avvik fra det avtalte. Retten skal så vurdere om et eventuelt avvik kan anses vesentlig, jf. § 3-9 annet punktum. Partene har rekvirert hver sin takstmann for å vurdere årsaken til parkettproblematikken samt estimere kostnadene med utbedring av parketten. Ved vurderingen av om det foreligger et avvik i § 3-9s forstand tar retten utgangspunkt i de to takstmennenes rapporter.

Kjøperne rekvirerte takstmann Espegaard fra Bygg- og Våtromstakst AS som i sin rapport konkluderte med at gulvet ikke er fagmessig lagt, og at gulvet i aktuelle deler av boligen må legges på nytt for at knirk og buling skal bli borte. Utbedringen er av Espegaard estimert å ville koste 135 875 kroner inkl. mva.

De saksøkte engasjerte tømremester og takstmann Olsen fra JW Takst og Eiendom AS som i sin rapport konkluderte med at det er stedvis knirk i parketten, og at dette sannsynligvis kommer av at gulvet ikke er tilstrekkelig og/eller unøyaktig skrudd fast til underlagte. Olsen konkluderer med at deler av gulvet må legges om for å fjerne knirkingen, og at utbedringskostnadene vil beløpe seg til om lag 121 750 kroner inkl. mva.

På grunnlag av bevisførselen legger retten til grunn at selgerne la parketten selv, og at parketten begynte å knirke og bule om lag fire år etter at den ble lagt. Retten mener etter bevisførselen at det er sannsynliggjort at den aktuelle parketten har mange års levetid, forutsatt at den legges og vedlikeholdes korrekt. Det vises til vitneforklaringene til Olsen

og Espegaard. Olsen forklarte at gulvet bør slipes etter mellom 8 og 16 år, og at det aktuelle gulvet kan slipes to ganger. Dette innebærer at gulvet i følge Olsen kan vare opp til over 30 år uten at man trenger å bytte det. Vitne Espegaard forklarte på sin side at gulvet bør vedlikeholdes etter mellom 1 og 3 år, og at gulvet dersom det vedlikeholdes kan vare i mellom 8 og 16 år. Når det gjelder årsaken til bulingen og knirkingen finner retten det, etter bevisførselen, mest sannsynlig at problemene med parketten har oppstått som følge av feilmontering. Det vises igjen til vitneforklaringene til Olsen og Espegaard. Retten mener etter dette at det er klart at kjøperne ikke kunne regne med at parketten skulle begynne å bule og knirke, og at den måtte skiftes ut etter kun fire år. Parkettens tilstand utgjør etter dette et avvik fra det avtalte, og spørsmålet som retten må ta stilling til er om dette avviket kan anses å være vesentlig i avhl. § 3-9 annet punktums forstand.

Når det gjelder hvilke upåregnelige feil som anses "vesentlige" etter avhl. § 3-9 annet punktum, legger retten til grunn at det er feil som i vesentlig grad reduserer beboeligheten av huset. Ved kjøp av bolighus vil formålet med kjøpet gjerne være vesentlig forfeilet dersom skjulte mangler medfører at huset blir helt eller delvis ubeboelig. Retten legger til grunn at det er plagsomt at parketten knirker og buler, men finner det ikke sannsynlig at huset på grunn av parketten har blitt helt eller delvis ubeboelig. Dette taler mot at parkettproblematikken kan anses som en mangel i § 3-9s forstand. Ved vesentlighetsvurderingen må retten også se hen til utbedringskostnadene sammenholdt med kjøpesummen. I Rt. 2010 s. 103 var utbedringskostnadene som utgjorde 3,36 % av kjøpesummen for lite til å fylle det kvantitative elementet i vesentlighetskravet. I vår sak var kjøpesummen 11 200 000 kroner. Espegaard har i sin rapport estimert at det vil koste om lag 135 875 kroner inkl. mva. å utbedre gulvet, mens Olsen har lagt til grunn at utbedringen vil komme på om lag 121 750 kroner inkl. mva. Det er ikke store forskjeller mellom de to vurderingene, men retten finner å legge Espegaards vurdering til grunn. Begrunnelsen for dette er at Olsen i sin rapport hadde lagt til grunn at deler av gulvet kunne gjenbrukes, noe retten finner lite sannsynlig i og med måten som parketten er skrudd fast i underlaget på. Utbedringskostnadene med parketten utgjør etter dette om lag 1,21 % av kjøpesummen. Etter en konkret vurdering hvor de ovennevnte momenter er vektlagt, har retten kommet til at parkettproblematikken isolert sett ikke er å anse som en mangel i avhl. § 3-9s forstand.

Retten går så over til å vurdere om parkettproblematikken likevel kan vektlegges i vesentlighetsvurderingen. Retten har ved denne vurderingen sett hen til artikkelen "Avhendingslova § 3-9 siste punktum" av Helge Syrstad i Tidsskrift for eiendomsrett 01/2005 s. 86-97, hvor følgende fremgår:

Et praktisk spørsmål er om flere mindre feil som isolert sett ikke er å anse som mangler, samlet må vurderes å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selv om det må være riktig at hver feil skal bedømmes for seg, er det neppe tvil om at flere mindre tilstandsavvik samlet kan utgjøre et betydelig tilstandsavvik, også i forhold til § 3-9 andre pkt. Men det kan

likevel ikke være slik at det bare er å summere samtlige feil for å se om man kommer over en vesentlighetsterskel. Også her må man se hen til husets alder, opplyste generelle tilstand, beliggenhet mv. I et gammelt hus vil det være påregnelig med flere småfeil som følge av vedlikeholds- og utskiftingsbehov, og feilene kan ikke bli å anse som vesentlige bare ved å summere dem. Annerledes vil nok vurderingen være hvis feilene viser seg å skyldes systematiske avvik fra alminnelig håndverksstandard. I slike tilfeller vil vesentlighetsgrensen etter avhl. § 3-9 andre pkt. lettere anses som overskredet.

At flere feil som ikke ville tilfredsstilt vesentlighetskriteriet isolert sett likevel kan anses som en mangel, følger også av "Avhendingsloven med kommentarer" av Harald Benestad Anderssen s. 183. I vår sak er partene enige om at skjeggkreproblematikken alene utgjør en mangel i avhl. § 3-9 annet punktums forstand, og legger dette til grunn. Når terskelen for vesentlighetskriteriet allerede er oversteget i og med skjeggkreproblematikken, må det etter rettens syn være klart at det – på samme måte som ved flere småfeil – må være grunnlag for kumulasjon i den forstand at også parkettproblematikken kan vektlegges i vurderingen av avviket ved huset. Retten har etter dette kommet til at man også skal se hen til parkettproblematikken ved fastsettelsen av prisavslaget, jf. nedenfor.

III. Prisavslag

Retten går så over til å vurdere prisavslagets størrelse. Ved vurderingen tar retten utgangspunkt i avhl. § 4-12 som lyder slik:

- (1) Har eiendommen 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 at kjøperen skal ha rett til å kreve prisavslag etter bestemmelsen må det foreligge en mangel som fører til en verdireduksjon for eiendommen, jf. LA-2006-76611 og LB-2006-01669. Partene er enige om at det foreligger en mangel som fører til en verdireduksjon, og det skal følgelig utmåles et prisavslag. Spørsmålet som retten må vurdere er om prisavslaget som følge av verdireduksjonen skal settes lik kostnadene ved å få mangelen rettet, jf. § 4-12 annet ledd, eller om det skal fastsettes et forholdsmessig prisavslag etter § 4-12 første ledd.

Et forholdsmessig prisavslag etter første ledd innebærer at prisavslaget skal settes slik at forholdet mellom den nedsatte prisen og den avtalte prisen skal svare til verdien som eiendommen har med og uten mangelen, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 90. Det er i denne sammenheng markedsverdien som skal legges til grunn, jf. Rt. 1998 s. 1510. Paragraf 4-12 annet ledd fastslår at dersom ikke noe annet er "godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet. I rettspraksis er det lagt til grunn at det må godtgjøres at mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene for at noe annet (enn utbedringskostnadene) skal anses å være

godtgjort, jf. Rt. 2000 s. 199. Videre følger det av rettspraksis at "godtgjort" slik det er brukt her krever noe mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt, jf. den nevnte dommen. Slik avhl. § 4-12 er bygget opp vurderer retten først om det anses "godtgjort" at skjeggkre- og parkettproblematikken har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Retten må da først ta stilling til hvilke kostnader som vil påløpe ved utbedring.

a. Kostnadene knyttet til parkettproblematikken

Hva gjelder kostnadene til utbedring av parkettproblematikken finner retten, som nevnt ovenfor, å legge til grunn Espegaards estimat om at det vil koste om lag 135 875 kroner inkl. mva. å utbedre gulvet.

b. Kostnadene knyttet til skjeggkreproblematikken

Retten mener at det er mest sannsynlig at skjeggkre ikke forårsaker noen bygningsmessig skade eller noen kjente fysiske helsemessige plager, men at skjeggkre gjerne utgjør en psykisk belastning for beboerne. Videre legger retten til grunn at det per i dag ikke foreligger noen kjent måte å utrydde skjeggkre på, men at det finnes tiltak som kan begrense omfanget av skjeggkre. Tiltakene som kan gjennomføres er beskrevet i Mycoteams rapport av 11. januar 2016. Mycoteam har estimert kostnadene med tiltakene til å utgjøre mellom 106 250 og 143 750 kroner inkl. mva., og retten legger dette til grunn.

På grunnlag av bevisførselen mener retten at det mest sannsynlige er at det per i dag verken er mulig å sanere ut skjeggkreen, eller å få omfanget av skjeggkreen ned på et akseptabelt nivå. Ved vurderingen har retten lagt vekt på forklaringene fra vitnene Karlsen og Matsson fra Mycoteam, som begge forklarte at det per i dag ikke finnes noen kjent måte å utbedre skjeggkre på, og at Mycoteam arbeider med å finne en slik metode. Karlsen forklarte at han håper at et halvt års bekjemping kan være tilstrekkelig for enten å bli kvitt innsektene eller til å ha slått bestanden så mye ned at man ikke merker skjeggkreen, men han forklarte videre at Mycoteam per i dag mangler våpenet som gjør at man kan klare å holde omfanget av skjeggkre til et akseptabelt nivå.

c. Utmåling av et forholdsmessig prisavslag

Retten går så over til å vurdere hvilken betydning det har for boligens markedsverdi at det ikke finnes noen kjent metode for å utbedre skjeggkreproblematikken, eller for å få omfanget av skjeggkreen ned på et akseptabelt nivå, samtidig som saksøkerne ved et eventuelt salg av huset vil måtte opplyse om dette. Ved vurderingen vil retten måtte basere seg på uttalelser fra aktører på takst- og eiendomsmarkedet. Det er for retten fremlagt tre ulike vurderinger av hvilken betydning skjeggkreproblematikken har for husets markedsverdi.

Kjøperne innhentet først en verdivurdering fra eiendomsmegler Killengren som anslo verdiforringelsen som følge av skjeggkreproblematikken å være om lag 500 000 kroner. Fordi Protector mente at verdivurderingen til Killengren ikke kunne legges til grunn, innhentet kjøperne også en ny vurdering av hvilken betydning skjeggkreproblematikken har for huset fra megler Pike. Pike avga sin vurdering 11. mai 2016, og hennes konklusjon var at skjeggkreen medførte en verdiforringelse på ca. 2 000 000 kroner. For retten forklarte Pike at verdiforringelsen er basert på Pikes meglerfaglige skjønn.

Selgerne engasjerte på sin side eiendomsmegler Tommy Løvli til å foreta en verdivurdering av boligen med henblikk på skjeggkreproblematikken. Løvli avga sin rapport den 30. juni 2016. I rapporten foretar Løvli en verdivurdering basert på tre ulike scenarier;

- i. Verdiminus for boligen ved salg 30. juni 2016 dersom man ikke får sanert ut skjeggkre,
- ii. Verdiminus dersom man får sanert ut skjeggkre og må selge med en opplysning i egenerklæringsskjemaet om at det "Tidligere har vært skjeggkre, sanert ut ved skadedyrbekjemper" og
- iii. Anslagsvis hvor mye man antar at boligen ville ha blitt solgt for tidlig i 2015 dersom den ble solgt med opplysning om skjeggkre.

Løvli konkludert med at verdiminuset i scenario nr. 1 ville være ca. 1 500 000 kroner, at det ville være ca. 500 000 kroner i scenario nr. 2 og at boligen i scenario nr. 3 ville kunne ha blitt solgt for ca. 10 000 000 kroner, altså 1 200 000 kroner under det kjøperne betalte. Som nevnt over mener retten at det mest sannsynlige er at det per i dag verken er mulig å sanere ut skjeggkreen, eller å få omfanget av skjeggkreen ned på et akseptabelt nivå. Dette medfører at det er Løvlis scenario 1 med et estimert verdiminus på 1 500 000 kroner som er relevant. Som det fremgår spriker verdivurderingene, og retten må anvende skjønn for å få fastsatt markedsverdien av mangelen.

Uavhengig av hvilken verdivurdering man måtte legge til grunn, mener retten at det anses godtgjort at manglene har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene, og prisavslaget utmåles derfor etter § 4-12 første ledd om forholdsmessig prisavslag.

Når det gjelder den konkrete utmålingen har retten kommet til at det skal utmåles et prisavslag som omfatter utbedringskostnadene knyttet til parkettproblematikken, kostnadene for gjennomføringen av tiltakene for å redusere omfanget av skjeggkre samt verdireduksjonen på huset. På grunnlag av det som er sagt over legger retten til grunn at utbedringskostnadene knyttet til parkettproblematikken utgjør om lag 135 875 kroner, og at kostnadene for gjennomføringen av tiltakene for å redusere omfanget av skjeggkre beløper seg til mellom 106 250 og 143 750 kroner inkl. mva. Samlet sett utgjør

utbedringskostnadene altså mellom 242 125 og 279 625 kroner inkl. mva. Etter en konkret vurdering finner retten at prisavslaget skal dekke utbedringskostnader på 250 000 kroner inkl. mva.

Hva gjelder skjeggkreens betydning for verdien på huset, har retten kommet til at det er sannsynliggjort at huset vil ha en betydelig verdireduksjon som følge av forekomsten av skjeggkre. På grunnlag av de vitnebevis som er ført, og de vurderinger som er fremlagt, mener retten at det er det sannsynlig at man vil miste en del interessenter, og i alle fall et par budgivere, som følge av skjeggkreproblematikken. Retten mener at dette får negativ betydning for markedsverdien av huset. I tillegg kommer at de interessenter som vil by på huset til tross for skjeggkreproblematikken, mest sannsynlig vil by lavere enn de ville gjort dersom huset ikke inneholdt skjeggkre utover et akseptabelt nivå. Selv om det ikke er nødvendig for resultatet bemerker retten at det er sannsynlig at kjøperne ville mistet et par interessenter selv om man skulle finne en metode for å få forekomsten av skjeggkre ned på et akseptabelt nivå. Det vises til at saksøkerne, på grunn av selgers opplysningsplikt, i en slik situasjon måtte ha opplyst om at det tidligere har vært skjeggkre i boligen. Den konkrete fastsettelsen av verdireduksjonen må nødvendigvis bli skjønnsmessig, jf. f. eks. LB-2012-73859. Etter en samlet vurdering hvor det er lagt stor vekt på vitneforklaringene til aktørene på eiendomsmarkedet, har retten kommet til at verdireduksjonen skal settes til 750 000 kroner. Dette innebærer at det forholdsmessige prisavslaget samlet sett settes til 1 000 000 kroner.

IV. Forsinkelsesrenter

Kjøperne har krevd lovens forsinkelsesrenter fra 16. mars 2016 for den delen av prisavslaget som relaterer seg til skjeggkreproblematikken. Dette er en måned etter påkravstidspunktet, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Forsinkelsesrenteloven § 2 lyder slik:

Fordringshaveren kan kreve renter etter denne lov (forsinkelsesrente) når kravet ikke innfris ved forfall. Renten løper fra forfallsdag når denne er fastsatt i forveien, og eller fra 30 dager etter at fordringshaveren har sendt skyldneren skriftlig påkrav med oppfordring til å betale.

Kjøperne sendte selgerne krav om prisavslag 16. februar 2016, og 30 dager etter påkrav er dermed 17. mars 2016. Etter rettens vurdering skal saksøkerne etter dette tilkjennes forsinkelsesrenter av 750 000 kroner fra og med den 17. mars 2016.

For den delen av prisavslaget som relaterer seg til gulvet, har kjøperne krevd lovens forsinkelsesrente fra 8. juli 2016. Saksøkte har ikke bestridt at forsinkelsesrentene av den delen av prisavslaget som relaterer seg til parkettproblematikken skal regnes fra 8. juli 2016, og retten legger dette til grunn. Retten mener etter dette at de saksøkte skal betale forsinkelsesrenter av 250 000 kroner fra og med den 8. juli 2016.

V. Sakskostnader

Retten går så over til å vurdere sakskostnadsspørsmålet. Tvisteloven § 20-2 om sakskostnader lyder slik:

- (1) En part som har vunnet saken, har krav på full erstatning for sine sakskostnader fra motparten.
- (2) Saken er vunnet hvis parten har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige (...). Gjelder saken flere krav mellom samme parter, er det samlede utfallet avgjørende.

Kjøperne har fått medhold i sitt krav om prisavslag, men retten har tilkjent et lavere beløp enn det påstanden gjelder. Saksøkerne har etter dette ikke har fått medhold fullt ut, og spørsmålet er om kjøperne likevel kan anses å ha fått medhold i det vesentlige, jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd.

Saksøkernes nedla påstand om krav på prisavslag fastsatt etter rettens skjønn, oppad begrenset til 2 279 625 kroner, mens retten har fastsatt prisavslaget til 1 000 000 kroner. Når det er nedlagt påstand om en skjønnsmessig fastsettelse som her er utgangspunktet at saken bare kan anses vunnet i det vesentlige når påstanden må oppfattes som en reell anmodning om skjønnsmessig fastsettelse av retten. Retten har vurdert saksøkernes påstand, og finner at påstanden må forstås slik at utmålingen reelt sett var overlatt rettens skjønn.

Ved vurderingen av sakskostnadsspørsmålet finner retten også grunn til å se hen til de saksøktes påstand. De saksøkte har påstått frifinnelse mot å betale et prisavslag etter rettens skjønn. De saksøkte har imidlertid gjort gjeldende at utbedring av skjeggkreproblematikken lar seg gjøre, og at prisavslaget må fastsettes deretter. Retten fant som nevnt over at utbedringskostnadene beløper seg til mellom 242 125 og 279 625 kroner inkl. mva., men er ikke enig i at utbedring lar seg gjøre slik det er anført av de saksøkte.

Videre må det ved vurderingen ses hen til hvor hovedtyngden i de reelle tvistepunktene har ligget, jf. Rt. 2010 s. 727. Retten finner at de to primære tvistepunktene i saken har vært hvorvidt parkettproblematikken kan anses å være en mangel som skal vektlegges i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 og om prisavslaget skal avgrenses til kun å gjelde utbedringskostnadene. Retten mener etter dette at saksøkerne har fått medhold i de primære tvistepunktene.

Etter en konkret vurdering finner retten at saksøkerne har fått medhold i det vesentlige, og at de av den grunn skal tilkjennes sakskostnader etter tvisteloven § 20-2 annet ledd. Saksøkte har ikke hatt innvendinger til saksøkernes fremlagte sakskostnadsoppgave, og retten legger denne til grunn. Summen som saksøkerne i sakskostnadsoppgaven krevde dekket var 91 098 kroner inkl. mva. Det påløper ikke mva. på salæret. I tillegg til kostnadene som fremkommer av sakskostnadsoppgaven har saksøkerne krevd dekket

8787,5 kroner som vitnegodtgjørelse for vitnet Ove Andre Karlsen. Retten har etter dette kommet til at saksøkerne skal tilkjennes totalt 99 885,5 kroner i sakskostnader.

DOMSSLUTNING

1. C og Protector Forsikring ASA dømmes – en for alle og alle for en - til å beta' . 1 000 000 – enmillion – kroner med tillegg av lovens forsinkelsesrenter regnet av 750 000 – syvhundreogfemtiusen – kroner fra 16. mars 2016, og av 250 000 – tohundreogfemtiusen – kroner fra 8. juli 2016 til betaling skjer innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.
2. C i og Protector Forsikring ASA dømmes – en for alle og alle for en - til å betale sakskostnader til 98 885,5 – nittiåttetusenåttehundreogåttifem 50/100 – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.

Retten hevet

Pernille Wold

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Rettledning om ankeadgangen i sivile saker

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

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

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

Anke til lagmannsretten over dom i tingretten

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

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

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

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

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

Ankeerklæringen skal angi:

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