



Eidsivating lagmannsrett - Dom - LE-2020-50932

Instans	Eidsivating lagmannsrett – Dom
Dato	2020-12-01
Publisert	LE-2020-50932
Stikkord	Boligsalg. Uriktige opplysninger. Prisavslag. Erstatning. Avhendingslova § 3-8.
Sammendrag	Kjøper vant frem med at det var gitt uriktige opplysninger om etterisolering i forbindelse med salg av en tømmervilla fra 1909, jf. avhendingsloven § 3-8. Prisavslaget ble basert på utbedringskostnadene, jf. avhendingsloven § 4-12 annet ledd.
Saksgang	Sør-Gudbrandsdal tingrett TSGUD-2019-137388 – Eidsivating lagmannsrett LE-2020-50932 (20-050932ASD-ELAG/).
Parter	HDI Global Speciality SE og Jakob Magne Aasen Velure (for disse: advokat Arne Meidell) mot Synnøve Irene Bertelsen og Vidar Kjølgaard (for disse: advokat Jon-Andreas Lange).
Forfatter	Kst lagdommer Stefan Jørstad, lagdommer Johannes Høy og ekstraordinær lagdommer Sverre Nyhus.

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning etter avhendingsloven.

Synnøve Bertelsen og Vidar Kjølgaard («kjøper») inngikk den 10. januar 2019 avtale om kjøp av eiendommen Anders Sandvigsgate 31 i Lillehammer. Selger av eiendommen var Jakob Magne Aasen Velure («selger»). Etter overtakelsen ble det avdekket flere forhold som etter kjøpers oppfatning utgjorde mangler etter avhendingslovens bestemmelser. Etter innhenting av sakkyndig rapport fra Takstgruppen AS ved takstmann Per Olav Rønning den 27. mars 2019, ble det fremsatt krav om dekning av utbedringskostnader knyttet til manglende isolasjon av yttervegger, manglende etterisolering av gulv mot kjeller og manglende lufting i raft ved tilbygg.

Selger hadde tegnet eierskifteforsikring hos HDI Global Speciality SE («forsikringsselskapet»). Etter mottak av kravet innhentet forsikringsselskapet en egen takstrappport fra Østlandtakst AS ved takstmann Tor Fredriksen, som foranlediget at kjøpers krav ble avvist.

Kjøper brakte saken inn for Sør-Gudbrandsdal tingrett, som den 7. februar 2020 avsa dom med slik slutning:

1. Jakob Magne Aasen Velure og HDI Global Speciality SE plikter in solidum å betale kroner 685.000 – sekshundreogåttifemtusen – til Synnøve Bertelsen og Vidar Kjølgaard, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall til betaling skjer.
2. Jakob Magne Aasen Velure og HDI Global Speciality SE dømmes in solidum til å betale sakskostnader til Synnøve Bertelsen og Vidar Kjølgaard med kroner 310947,65 – trehundreogtitusennihundreogførtisyvkronerogsekstifemøre -, innen 2 – to – uker fra forkynnelse av dommen.

Kjøper vant frem med krav om prisavslag knyttet til manglende etterisolering av yttervegger, jf. avhendingsloven § 4-12, i det tingretten mente det var gitt positivt uriktige opplysninger, jf. § 3-8. Kjøper vant også frem med krav om prisavslag/erstatning for kostnader til sakkyndig bistand. Kjøper vant derimot ikke frem med mangelskrav knyttet til manglende etterisolering av gulv mot kjeller og manglende lufting i raft ved tilbygg, og heller ikke med et erstatningskrav knyttet til økte fyringskostnader.

Selger og forsikringsselskapet har i rett tid påanket tingrettens dom. Anken gjelder bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen. Kjøper har tatt til motmæle.

Kjøper har ikke inngitt selvstendig eller avledet anke, og dermed er forholdene knyttet til manglende etterisolering av gulv mot kjeller og manglende lufting i raft ved tilbygg rettskraftig avgjort. Det samme gjelder erstatningskravet knyttet til økte fyringskostnader. Lagmannsretten skal derfor kun behandle spørsmålet om det foreligger uriktige opplysninger knyttet til etterisolering av ytterveggene, jf. avhendingsloven § 3-8, og dernest om det i så fall er grunnlag for å tilkjenne prisavslag etter § 4-12.

Ankeforhandling ble avholdt i Hamar tinghus 5. og 6. november 2020. Det ble ført 7 vitner. Bevisførselen for øvrig fremgår av rettsboken.

Ankende parter, Jakob Magne Aasen Velure og HDI Global Speciality SE, har i hovedsak anført:

Det er ikke gitt uriktige opplysninger i forbindelse med salget. Det er i salgsoppgaven opplyst at «Tømmeret ble pålagt utvendig stående tømmermannspanel og etterisolert utvendig i ca. 1977-82», mens det i boligsalgsrapporten står «Senere pålagt utvendig stående panel og etterisolert utvendig i ca. 1977-82 ihht takst av 06.02.1986». Ved åpning av yttervegg fremgikk at det var foretatt vindtetting i form av flere lag med papp, samt at det var et ekstra lag med ytterkledning under utvendig kledning. Dessuten er det etablert et luftsikkert bak panelet, inn mot tømmerveggen, som i seg selv har en isolerende funksjon. Samlet sett er det gjort etterisolerende tiltak, og opplysningene i salgsoppgave og boligsalgsrapport er ikke uriktige i henhold til avhendingsloven § 3-8.

Dessuten står det i boligsalgsrapporten at opplysningene er hentet fra en takstrappport fra 1986, og selger innestår ikke for innholdet som gjengis i denne. Kjøper burde undersøkt forholdet nærmere, når det tross alt er henvist til en eldre takst. Boligen er videre gitt energimerking G, hvilket tilsier at kjøper burde forstått at det ikke var lagt 5 cm isolasjon med glava eller rockwool. Det var vanlig i 1977-1982/85 å bruke sydde matter på 2-3 cm, og kjøper kan ikke ha en berettiget forventning om etterisolering utover dette. I tillegg kommer at kjøper kjøpte boligen usett, og ville ha avdekket at huset var kaldere enn forventet dersom de hadde vært på visning.

Under enhver omstendighet kan ikke forholdet ha innvirket på kjøpet, noe som er bekreftet av to erfarne meglere som selger eiendommer i samme område. Kjøper la dessuten inn bud på en annen eldre eiendom i Lillehammer i tilnærmet samme prisklasse, uten å kontrollere om huset var etterisolert. Dette viser at etterisolering ikke var kjøpsmotiverende. Under enhver omstendighet utgjør kjøpers økte fyringskostnader kun kr 5 080 pr. år, hvilket i seg selv taler mot at opplysningene har virket inn på avtalen.

For det tilfelle at lagmannsretten skulle komme til at det foreligger en mangel etter § 3-8, så må et eventuelt prisavslag utmåles forholdsmessig etter § 4-12 første ledd, fordi det er godtgjort at verdireduksjonen er klart lavere enn utbedringskostnadene. Videre må takstmann Fredriksens priskalkyle legges til grunn dersom prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene.

Ankende parter nedla slik påstand:

1. Jakob Magne Aasen Velure og HDI Global Speciality SE, Sverige Filial frifinnes.
2. Jakob Magne Aasen Velure og HDI Global Speciality SE, Sverige Filial tilkjennes sakens omkostninger.

Ankemotparten, Synnøve Bertelsen og Vidar Kjølgaard, har i hovedsak anført:

Selger har gitt positivt uriktige opplysninger til kjøper om at boligen ble etterisolert i perioden 1977-82/85. Opplysningene fremstod på ingen måte som usikre, verken enkeltvis eller samlet. Opplysningene fremgår av både salgsoppgave og boligsalgsrapport, og det er ikke tatt forbehold av noen art eller gitt opplysninger som ga kjøper grunn til å foreta nærmere undersøkelser. Selgers opplysningsplikt går uansett foran kjøpers undersøkelsesplikt. Det er på det rene at de tiltak som er foretatt, ikke kan kalles etterisolering, da verken papp, ekstra panel eller luftsjikt på baksiden har de nødvendige isolerende egenskaper.

Dersom kjøper hadde innhentet takstrappporten fra 1986, så ville de uriktige opplysningene bare blitt bekreftet. Det er ikke riktig at kjøper skal bære risikoen for at takstrappporten fra 1986 er beheftet med feil, da selger har videreformidlet opplysningene uten forbehold. Energimerkingen av boligen ble satt til G på grunn av boligens alder, og merkingen ville ikke vært annerledes dersom boligen faktisk hadde blitt isolert i tråd med datidens praksis. Kjøper ville ikke kunnet avdekket den manglende etterisoleringen ved å delta på visning, fordi mangelen ikke kunne oppdages uten å rive av det utvendige panelet. I perioden 1977-82/85 var det vanlig å benytte 5 cm glava eller rockwool som isolering, og ut fra opplysningene i salgsoppgave og boligsalgsrapport hadde kjøper en berettiget forventning om at boligen var etterisolert med samme metode eller en annen metode med tilsvarende isolerende effekt.

De uriktige opplysningene har klart virket inn på kjøpet, fordi kjøper ikke ville inngitt noe bud dersom han hadde visst at boligen ikke var etterisolert. Under enhver omstendighet ville budet vært lavere, tilsvarende kostnadene med å utbedre mangelen.

Det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-8, og selger må betale prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. § 4-12 annet ledd. Selger har ikke godtgjort at verdireduksjonen er klart lavere enn utbedringskostnadene, og dermed er det ikke grunnlag for forholdsmessig prisavslag utmålt etter § 4-12 første ledd. Prisavslaget må utmåles i samsvar med takstmann Rønnings priskalkyle, men justert for at det kun var vanlig med

5 cm isolasjon den gang. Kjøper er enig i, og har hele tiden vært enig i, at det skal foretas et skjønnsmessig standardhevingsfradrag, fordi man etter utbedring vil forlenge levetiden på det utvendige panelet. Når det gjelder prisavslag knyttet til kjøpers kostnader til bruk av sakkyndige, må lagmannsretten komme til det samme resultat som tingretten.

Ankemotparten nedla slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Jacob Magnus Aasen Velure og HDI Global Speciality SE dømmes til å betale til Synnøve Bertelsen og Vidar Kjølgaard sakens omkostninger for tingretten og lagmannsretten.

Lagmannsrettens vurdering:

Foreligger det en mangel?

Eiendommen er en tømmervilla fra 1909, beliggende i et villastrøk nær Lillehammer sentrum. Selger kjøpte eiendommen i 1986, etter å ha leid den av tidligere eier i ca. ett år. Eiendommen ble forsøkt solgt i 2017, med en prisantydning på kr 6 700 000. Etter å ha ligget ute for salg en stund, ble den tatt ut av markedet.

Eiendommen ble lagt ut på nytt i januar 2019, men denne gang med en prisantydning på kr 5 980 000. Kjøper fanget opp annonsen umiddelbart, og innga bud etter kun å ha gjennomført en utvendig besiktigelse. Budet på kr 5 800 000 ble akseptert av selger. Kjøper hadde i forkant innhentet meglers salgsprospekt, vedlagt boligsalgsrapport av 19. september 2017 og selgers egenerklæringsskjema av 5. september 2017.

Lagmannsretten legger til grunn at kjøper ikke hadde mottatt ytterligere informasjon fra selger. Kjøper overtok eiendommen den 10. januar 2019, samme dag som kontrakten ble underskrevet.

Kjøper reklamerte den 1. februar 2019 over de mangler som fremgår innledningsvis, og partene er enige om at det er reklamert rettidig.

Etter avhendingsloven § 3-1 har eiendommen en mangel dersom den ikke er i samsvar med de krav til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Denne aktuelle eiendommen er solgt «som den er», hvilket i utgangspunktet innebærer at selger har fraskrevet seg ansvaret for skjulte feil og mangler. Eiendommen har likevel en mangel dersom dette følger av § 3-7 eller § 3-8, eventuelt dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. § 3-9. Slik saken står for lagmannsretten, er spørsmålet kun om det foreligger en mangel etter § 3-8, samt om og i hvilken grad en slik mangel gir kjøper krav på prisavslag etter § 4-12 første eller annet ledd.

Etter § 3-8 første ledd har eiendommen mangel «dersom omstende ved egedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen», samt «dersom egedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren». I annet ledd er det forutsatt at de uriktige opplysningene har virket inn på avtalen og at de ikke i tide er rettet på en tydelig måte. I denne saken er det ikke anført at opplysningene har blitt rettet før avtaleinngåelsen.

I salgsoppgaven fremgår det klart at boligen skal ha blitt etterisolert; «Tømmeret ble pålagt utvendig stående tømmermannspanel og etterisolert utvendig i ca. 1977-82». I boligsalgsrapport av 19. juli 2019 fremgår det samme på to steder:

- «iht fremlagt eldre takst fra 1986 er det gjort følgende: – I perioden 1977-1985 ble bygget etterisolert utvendig og innvendig på tømmeret [...]»
- «Senere pålagt utvendig stående panel og etterisolert utvendig i ca. 1977-82 i ihht takst av 06.02.1986».

Differansen i tidsangivelsene, «1977-1985» og «ca. 1977-82», får ingen avgjørende betydning for lagmannsrettens vurdering. I takstrapporten fra 1986, som det henvises til, fremgår det at det er «etterisolert m/ut- og innv. kledning» og at ytterveggene er isolert med «min.ull 5 cm». Lagmannsretten legger til grunn at sistnevnte betyr at det skulle være isolert med mineralull av 5 cm tykkelse.

Det er enighet om at boligen ikke er isolert med 5 cm glava eller rockwool, eventuelt annen type mineralull. Partene er også i all hovedsak enige om at utvendig kledning består av et lag med tømmermannspanel, et lag med svartpapp, et lag med faspanel, et luftsjikt mellom faspanel og tømmervegg og et lag med gråpapp. Partene synes å være noe uenige om hvorvidt det er et luftsjikt også mellom tømmermannspanelet og faspanelet, men ut fra de fremlagte bildene kan lagmannsretten ikke se at det er tilfelle. Partene er også noe uenige om tykkelsen på luftsjiktet mellom faspanelet og tømmerveggen, noe lagmannsretten uansett ikke tillegger avgjørende betydning for mangelspørsmålet.

Takstmann Tor Fredriksen, som er engasjert av forsikringsselskapet, uttalte under ankeforhandlingen at ytterveggen må sies å være etterisolert, fordi ovennevnte lag samlet sett gir en isolerende effekt. Han hevdet dessuten at bruk av 2-3 cm tykke sydde matter på den tiden var like vanlig som glava og rockwool, og at luftsjiktet bak panelet også fungerer som isolasjon. Takstmann Per-Olav Rønning, som er engasjert av kjøper, er sterkt uenig med Fredriksen på samtlige punkter. Rønning uttalte at begrepet etterisolering må forstås ut fra de metoder man brukte for etterisolering i 1977-1982/85, og på den tiden var det bruk av 5 cm tykk glava etter rockwool som var vanlig. Han bekreftet at han hadde sett bruk av sydde matter på yttervegg, men uttalte at dette ikke var vanlig på den tiden. Han var dessuten av den oppfatning at luftsjiktet bak panelet ikke hadde noen isolerende effekt, fordi luften er i konstant sirkulasjon.

Lagmannsretten mener det er åpenbart at det ikke er foretatt «etterisolering» av ytterveggene, slik selger opplyste om både i salgsoppgaven og i boligsalgsrapporten. Begrepet hadde etter lagmannsrettens syn tilnærmet samme betydning i perioden 1977-85 som det har nå, selv om både materialvalg og tykkelse på isolasjonsmaterialet har endret seg siden den gang. En naturlig forståelse av begrepet etterisolering, som støttes av takstmann Rønnings forklaring, er at det er lagt isolasjonsmateriale av en viss tykkelse, enten på innsiden eller yttersiden av veggkonstruksjonen. Vindsperre i form av papp har en positiv effekt ved at det forhindrer gjennomstrømming av luft gjennom veggen og inn i boligen, men bruk av papp tilfredsstillende ikke de forventninger en gjennomsnittskjøper får når det opplyses at boligen er etterisolert. Heller ikke det ekstra laget med panel eller luftsjiktet som er etablert inn mot tømmerveggen, kan sies å tilfredsstillende disse forventningene. Lagmannsretten støtter seg her på forklaringen fra takstmann Rønning, som var helt tydelig på at denne aktuelle boligen på ingen måte kunne sies å være etterisolert. Dette synspunktet underbygges også av forklaringene fra energirådgiver Lars Sørby, pensjonert ingeniør Per Erik Jacobsen og tidligere tømrer Ole Anders Høglie. Samtlige av disse var enige om at det i 1977-82/85 var vanlig og påregnelig med bruk av 5 cm glava eller rockwool.

At boligen i salgsdokumentasjonen var gitt energimerking «G», rokker ikke ved dette, da det legges til grunn at eldre boliger normalt gis dårligere karakter nettopp på grunn av alder. Det vises i den forbindelse til vitneforklaringen fra energirådgiver Sørby. Lagmannsretten finner derfor at kjøper, basert på selgers opplysninger, hadde en berettiget forventning om at boligen skulle være isolert med 5 cm glava eller rockwool, eventuelt med et annet isolasjonsmateriale med tilsvarende effekt. Takstmann Fredriksens uttalelser om at det var like vanlig med bruk av sydde matter, tillegges ingen betydning, all den tid det ikke var brukt slike matter og ytterveggen uansett ikke hadde isolasjonsmateriale som effektmessig kan sammenliknes med slike matter.

Lagmannsretten kan ikke se at det har noen betydning for mangelspørsmålet at det i boligsalgsrapporten er vist til en takstrapp fra 1986. I denne rapporten fremgår det på samme måten at boligen er etterisolert, samt dessuten at det er brukt 5 cm mineralull. Begge opplysningene er positivt uriktige, etter en objektiv vurdering, og dersom kjøper hadde innhentet 1986-rapporten, ville de bare fått bekreftet de uriktige opplysningene som fulgte av salgsdokumentasjonen. Selger kan heller ikke høres med at henvisningen til 1986-rapporten må likestilles med et forbehold, eller at henvisningen innebærer en ansvarsfraskrivelse. Opplysningene fra 1986-rapporten er videreført i salgsdokumentene uten forbehold, og opplysningene fremstår verken isolert eller samlet som usikre.

Det at kjøper ikke deltok på visning før budet ble gitt, har ingen betydning for mangelvurderingen, da fjerning av ytterkledningen var en forutsetning for å kunne avdekke mangelen. Manglende undersøkelser har således ikke hatt noen betydning.

Det er ikke anført at selger har kjent til at boligen ikke var etterisolert, og bevisførselen gir heller ingen grunn til å tro at han har vært klar over forholdet. Om betydningen av dette har tingretten uttalt følgende i dommen på side 11:

«Etter § 3-8 er det uten betydning om selger kan klandres for å gitt den uriktige opplysningen eller ei. Det er ikke holdepunkter for annet enn at selger var i god tro, men risikoen for uriktige opplysninger hviler likevel som utgangspunkt på ham. Etter gjeldende rett må positive, konkrete opplysninger om eiendommen om relativt objektive kjensgjerninger som i dette tilfellet, som klart utgangspunkt være korrekte, selv om mindre feil som ikke har innvirkning på avtalen aksepteres [...]».

Etter lagmannsrettens syn er denne uttalelsen uttrykk for en korrekt forståelse av § 3-8, jf. også Ot.prp.nr.66 (1990–1991) på side 90.

Innvirkningskriteriet i § 3-8 annet ledd innebærer at det «ikkje berre [er] spørsmål om avtala elles i det heile tatt ville kome i stand, men også om ho i så fall ville fått eit anna innhald, herunder om kjøparen ville vore villig til å gi same pris», jf. Ot.prp.nr.66 (1990–1991) på side 90 flg.

Lagmannsretten finner det klart at de uriktige opplysningene objektivt sett er egnet til å virke kjøpsmotiverende og av betydning for det budet som ble inngitt. Som priskalkylene til takstmennene Fredriksen og Rønning viser, koster en utbedring flere hundre tusen kroner. All utvendig panel og alle lag må rives inn til tømmerveggen, og det må etableres ny ytterkledning bestående av ny panel, isolasjonsmateriale, vindsperre, utlekting og lufting. Utbedringen er omfattende og tidkrevende, og et såpass omfattende prosjekt vil være heftende for kjøper under byggeperioden. Det er en kjensgjerning at uisolerte boliger normalt er kalde, selv om en tømmerkonstruksjon i seg selv virker noe isolerende. Uavhengig av om isolasjonen ville vært ca. 40 år gammel på kjøpstidspunktet,

dersom opplysningene hadde vært korrekte, er det klart at det for en gjennomsnittskjøper vil være av stor betydning om et tømmerhus fra 1909 er etterisolert eller ikke. Så fremt isolasjonen er holdt tørr, og den ikke har seget ned, vil selv et 40 år gammelt isolasjonsmateriale gi vesentlig bedre isolasjon enn en uisolert tømmervegg. Kjøper har bekreftet at de ikke ville lagt inn bud på eiendommen dersom de hadde kjent til de faktiske forhold, og lagmannsretten finner det sannsynliggjort at de under enhver omstendighet ville tatt høyde for ekstrakostnadene når de innga budet. At to eiendomsmeglere under ankeforhandlingen uttalte at de uriktige opplysningene ville hatt liten innvirkning på prisantydningen, fordi isolasjonsmaterialet ville vært ca. 40 år gammelt, er ikke tillagt avgjørende betydning i denne vurderingen. Det vises til det som er uttalt om effekten av eldre isolasjonsmateriale ovenfor.

Etter dette finner lagmannsretten at det er gitt positivt uriktige opplysninger om etterisolering, at opplysningene ikke i tide er rettet og at de har virket inn på avtalen. Dermed foreligger det en mangel etter § 3-8.

Prisavslag

Når eiendommen har en mangel, kan kjøper kreve et forholdsmessig prisavslag, jf. avhendingsloven § 4-12 første ledd. Med mindre annet blir godtgjort, skal prisavslaget fastsettes til kostnadene med å få mangelen rettet, jf. annet ledd.

Bestemmelsen om at prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene, skal altså etter sin ordlyd anvendes med mindre «noko anna» blir «godtgjort». Det kreves her mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt, jf. Rt-2000-199. Det er den som påberoper seg at reduksjonen i markedsverdien er mindre enn utbedringskostnadene, som har bevisbyrden i så måte. Av nevnte høyesterettsavgjørelse følger det at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart må atskille seg fra kostnadene ved utbedring.

Å godtgjøre hva reduksjonen i markedsverdi ville vært uten mangelen, er en vanskelig øvelse, hvilket også har medført at utmåling basert på utbedringskostnadene i praksis er hovedregelen. Eiendomsmeglerne Kathrine Rosenvinge og Øyvind Horten uttalte at reduksjonen i markedsverdi trolig var liten, fordi isolasjonsmaterialet ville vært gammelt. Samtidig tok begge det forbehold at det her ville være store individuelle variasjoner i kjøpergruppen. Lagmannsretten finner det overveiende sannsynlig at markedsverdien ville vært betydelig lavere dersom det var kjent at boligen ikke var isolert. Under enhver omstendighet anses det ikke godtgjort at verdireduksjonen beløpsmessig klart atskiller seg fra kostnadene ved utbedring. Det legges derfor til grunn at prisavslaget skal baseres på hva det vil koste å utbedre mangelen.

Takstmann Rønning har kalkulert kostnadene ved utbedring til kr 844 354, med tillegg av rigg- og driftskostnader på kr 167 733. Under henvisning til kalkylen uttalte tingretten:

«Av kalkylen fremkommer at det er tatt utgangspunkt i standard isolering av tømmervegg i perioden 1987-1992 – og altså ikke dagens standard for isolasjon. Kalkylen er basert på rivning av tømmermannskledning utvendig, tettesjikt med vindspærre, krysslekting og 100 mm isolasjon, vindspærre, utlekting for panel, ny tømmermannspanel, samt flytting av vinduer 10 cm ut og montering av nye utforinger og listverk innvendig. Fredriksens forslag er rimeligere. Hans forslag til utbedringstiltak er ikke anbefalt av de andre fagkyndige vitnene. Utbedringsmåten innebærer ikke etterisolering av ytterveggene, slik boligen etter det avtalte skulle ha, jf. foran. Utbedring er foreslått ved innblåsing av isolasjon utenfra gjennom yttervegg, en meter inn i randsonen av bjelkelaget mellom første etasje og kjeller.

Prisene Rønning har lagt til grunn baserer seg på prisavtaler reflektert i kalkyleprogrammet ICC. Det er fornuftige, «nedpressete» rimelige markedspriser. Retten legger til grunn at det er bygget på gjengs pris både for arbeidstimer og materialer.

Det må gjøres standardhevingsfradrag for tømmermannspanel ut fra levetidsbetraktninger. Tømmermannspanelet har levetid 40-80 år. Det var godt vedlikeholdt og helt i orden uten behov for utskiftning. Forventet restlevetid ut fra levetidsbetraktningen er omkring 40 år, men det kan også fungere lengre enn det. Det vises til at tømmermannspanelet er godt vedlikeholdt uten råte med god kvalitet. Ved utskiftning vil levetiden uansett forlenges, og det må gjenspeiles i det utmålte prisavslaget, samtidig som det må speile at kjøperne har kostnader ved utskiftning nå, 40 år før forventet.

Kalkylen opererer videre med 10 cm isolasjon, og det innebærer en standardheving i forhold til etterisolering med 5 cm mineralull. Utgiftene til merisolasjon må derfor trekkes ut av kostnadsregnestykket. Likeså for merutgifter til mermaterialer knyttet til utlekting og utforinger av vinduer og listverk innvendig

og utvendig utover 5 cm. Flytting og utskifting av elektriske instalasjoner innebærer også standard heving. Retten antar ellers at arbeidet og arbeidstidene vil være det samme hva enten etterisolering skjer med med 5 eller 10 cm isolasjon. Det samme gjelder kalkulerte utgifter til rigg og drift. Etter rettens syn er det ikke riktig med standardhevingsfradrag for selve isolasjonsmaterialet. Det vises til at isolasjonsmateriale ikke taper seg over tid. Dersom det var etterisolert med 5 cm mineralull ville den hatt samme isolerende effekt i dag som den gang det angivelig ble etterisolert. Levetidsbetraktninger gjør seg derfor ikke gjeldene. Kalkylen omfatter ellers utgifter til maling og malearbeid knyttet til utføring, listverk og ny kledning. Selv om tømmermannspanelet var godt vedlikeholdt, må det gjøres fradrag for fordelene ved at malingsvedlikeholdet og utgifter til dette blir utsatt ved utbedringen.

Ut fra en samlet vurdering har retten funnet at det skal foretas et standardhevingsfradrag i utbedringskostnadene med 35% som, utgjør i overkant av kroner 350.000. Retten er oppmerksom på at Rønning har anslått fradraget skjønsmessig til 20 prosent som utgjør i overkant av kroner 200.000, men ut fra en samlet helhetsvurdering vurderer retten at dette er noe for lavt. Det bør gjøres betydelig skjønsmessig fradrag for standardheving knyttet til utskifting av alle ytterveggene i tømmerdelen av boligen. Merutgiftene forbundet med valg av tykkere isolasjon enn den som uriktig var opplyst, må dessuten trekkes ut av utbedringskostnadene. Kjøperne tilkjennes etter dette et skjønsmessig prisavslag avrundet til kroner 660.000.»

Ovennevnte vurderinger er grundige og fornuftige, og lagmannsretten slutter seg i det alt vesentligste til disse. Tingretten synes imidlertid å ha beregnet et standardhevingsfradrag for rigg- og driftskostnadene, noe lagmannsretten mener blir feil. På den annen side burde det vært foretatt en viss reduksjon i rigg- og driftskostnadene, fordi disse også omfatter utbedring av forhold som kjøper ikke vant frem med i tingretten. Når disse forholdene veies opp mot hverandre, fremstår det skjønsmessig fastsatte prisavslaget likevel rimelig. Det bemerkes for øvrig at ingen av partene kommenterte noe av dette under ankeforhandlingen. Prisavslaget for manglende etterisolering fastsettes derfor til kr 660 000 i samsvar med tingrettens dom.

Kjøper ble i tingretten tilkjent prisavslag/erstatning med kr 25 000 knyttet til utgifter til sakkyndig bistand. Kjøpers krav utgjorde opprinnelig kr 31 440, men ble avkortet fordi deler av dette var knyttet til mangelskrav som ikke førte frem. For lagmannsretten er det kun krevd kr 25 000. Sakkyndige undersøkelser kan kreves dekket som utbedrings-kostnader i den grad de er nødvendige for å avdekke mangelen og avklare utbedringsarbeidets omfang, jf. LB-2001-696. De relevante kostnadene fremstår som nødvendige i denne sammenheng, og lagmannsretten er enig med tingretten i at disse skal kompenseres med kr 25 000.

Kjøpers samlede prisavslag settes etter dette til kr 685 000, i samsvar med tingrettens dom.

Av tingrettens dom følger at forsinkelsesrenter skal beregnes fra 2 uker etter dommens forkynnelse og frem til betaling skjer, hvilket etter lagmannsrettens oppfatning er korrekt.

Sakskostnader

Anken har ikke ført frem. Etter hovedregelen i tvisteloven § 20-2 første ledd jf. § 20-5 første ledd har kjøper da krav på å få erstattet sine nødvendige sakskostnader for lagmannsretten. Retten har vurdert om det foreligger tungtveiende grunner til å fravike lovens hovedregel, jf. § 20-2 tredje ledd, men kan ikke se at det foreligger slike grunner. Advokat Lange har på vegne av kjøper krevd salær dekket med kr 215 625, basert på 75 timers arbeid. I tillegg er det krevd kr 36 742 for utlegg forbundet med ankeforhandlingen. Samlet krav inklusive merverdiavgift utgjør kr 252 367. Kostnadene fremstår som nødvendige, og advokat Meidell har ikke hatt innsigelser til kravet. Kostnadsoppgaven legges derfor til grunn. Selger og forsikringsselskapet er solidarisk ansvarlige for kravet.

Lagmannsretten skal legge sitt eget resultat til grunn når sakskostnadene i underinstansen skal vurderes, jf. tvisteloven § 20-9 annet ledd. Kjøper nedla i tingretten påstand om tilkjennelse av et beløp fastsatt etter rettens skjønn, og har hele veien vært tydelige på at det blant annet skulle foretas et skjønsmessig standardhevingsfradrag og at det måtte gjøres ytterligere fradrag fordi takstmann Rønning i sine kalkyler hadde forutsatt bruk av mer enn 5 cm isolasjon. De mangelskravene de ikke fikk medhold i var av underordnet betydning sammenliknet med det de vant frem med, og dermed har de fått medhold i det vesentlige, jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd. Saken er da å anse som vunnet etter § 20-2 første ledd, som tingretten også konkluderte med. Kjøper fremsatte dessuten et forlikstilbud på kr 600 000 forut for hovedforhandlingen.

Tilbudet ble avslått av selger og forsikringsselskapet. Når kjøper så blir tilkjent et høyere beløp i tingretten, underbygger dette at det er rimelig å tilkjenne dem fulle sakskostnader.

Dommen er enstemmig.

DOMSSLUTNING

1. *Anken forkastes.*
2. *Jacob Magnus Aasen Velure og HDI Global Speciality SE erstatter in solidum Synnøve Bertelsen og Vidar Kjølgaard sine sakskostnader for lagmannsretten med 252 367-
tohundreogfemtitotusentrehundreogseksstisju – kroner innen 2 – to – uker fra dommens forkynnelse.*