



## EIDSIVATING LAGMANNSRETT

### DOM

---

**Avsagt:** 08.01.2019

**Saksnr.:** 18-067098ASD-ELAG/

**Dommere:**

Kst lagmann  
Førstelagmann  
Ekstraordinær  
lagdommer

Nina Sollie  
Sverre Nyhus  
Einar Thomesen

---

Ankende part	Ume Arbab	Advokat Ketil Krohn Venås
Ankende part	Sajjad Ahmed	Advokat Ketil Krohn Venås
Ankemospart	International Insurance Company of Hannover Underwriters SE	Advokatfullmektig Ida Caroline Selmer Advokat Kaare Andreas Shetelig
Ankemospart	Adrian Johansen	Advokatfullmektig Ida Caroline Selmer Advokat Kaare Andreas Shetelig
Ankemospart	Cecilie Dalsklev	Advokatfullmektig Ida Caroline Selmer Advokat Kaare Andreas Shetelig

Saken gjelder krav om prisavslag og erstatning ved kjøp av fast eiendom.

Adrian Johansen og Cecilie Dalsklev kjøpte eiendommen Rådyrveien 4 i Aurskog og Høland kommune i april 2015. Et drøyt år senere – sommeren 2016 – la de boligen ut for salg. Prisantydningen for boligen, som var bygget i 1981, ble sommeren 2016 satt til 2 490 000 kroner med tillegg av omkostninger. I salgsoppgaven uttales følgende:

Drenering rundt grunnmur er hovedsakelig fra byggeåret. Iht. eier gjorde tidligere eier noe utbedring av drenering på nordøstre side. Eier har i deler av kjeller på grunnmur montert fuktsikringssystem med elektrosmose. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere er risikokonstruksjoner med tanke på fuktskader.

Det ble innhentet verdi- og lånetakst som var vedlagt prospektet. Det ble ikke innhentet tilstandsrapport. Eiendommens markedsverdi ble vurdert til 2 500 000 kroner, mens teknisk verdi av salgsobjektet var satt til 2 220 000 kroner. Fradraget for slit og elde utgjorde 960 000 kroner.

Dalsklev og Johansen (i fellesskap omtalt som «selgerne») tegnet eierskifteforsikring hos International Insurance Company of Hannover Underwriters SE (heretter «eierskifteforsikringsselskapet»). Selgerne fylte ut et egneerklæringsskjema som var vedlagt salgsoppgaven. På spørsmålet om selgerne kjente til fuktinnslag, fukt eller fuktmerker, var det tilføyd; «vært noe fukt i uinnredet rom. Gammel eier skiftet drenering og vi har satt opp fuktsikring».

Ume Arbab og Sajjad Ahmed (i fellesskap omtalt som «kjøperne») fattet interesse for eiendommen. Det ble avtalt visning 7. august 2016. Da kjøperne var på vei til visning, fikk de beskjed om at visningen måtte avlyses. Arbab forklarte at dette skyldtes samlivsbrudd eller lignende. Dalsklev forklarte for lagmannsretten at hun hadde blitt syk.

Det er imidlertid på det rene at det hadde vært et kraftig regnvær den 6. august 2016, og at det trengte vann inn i boligens underetasje. Dalsklev oppdaget at teppet i underetasjen var vått dagen etter regnværet, det vil si den 7. august 2016. Hun kontaktet Eika Forsikring – selgernes boligforsikringsselskap – den 8. august 2016.

Kjøperne ble ikke orientert om vanninntrengingen. De var svært interessert i å kjøpe boligen. Da visningen ble avlyst, vurderte de eiendommen på bakgrunn av salgsoppgaven og taksten, og la inn et bud den 9. august 2016. Budet på 2 425 000 kroner ble akseptert samme dag. Kjøperne ble ikke informert om vanninntrengingen i forbindelse med budgivningen.

Kontraktsmøte ble holdt 11. august 2016. I kontraktsmøtet, eventuelt på telefon rett før kontraktsmøtet, ble kjøperne informert om at det hadde vært vanninnsig i kjelleren, «men at selgernes forsikringsselskap ville ordne dette». Kontraktsmøtet ble gjennomført og kjøpekontrakt inngått. Det ble ikke tatt noen forbehold. Det fremgår av kjøpekontrakten at boligen ble solgt «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9».

Avtalt overtakelse var 1. oktober 2016. Fordi situasjonen med Eika Forsikring (boligforsikringsselskapet) om utbedringen av innvendige vannskader var uavklart, ble overtakelsen først utsatt til 18. oktober 2016, og deretter til 21. oktober 2016.

I forbindelse med utbedringen innhentet Eika Forsikring en skaderapport fra SSG Norge AS ved takstmann Stian Kristensen. I rapporten, som er opprettet 29. august 2016, fremgår det at «årsak til skade» er «Vannlekkasje» «Flom». Videre uttales:

Sviktende drenering, kan også ha vært antydning til tilbakeslag. Drenering er fra byggeår. Vært plaget tidligere med fukt i kjellermur. Det er stadfestet tidligere av fagpersoner at drenering må skiftes. FT [forsikringstaker] akkurat solgt huset.

Den 10. oktober 2016 reklamerte kjøperne overfor selgerne og eierskifteforsikringsselskapet på grunn av mangler ved dreneringen. Kravet ble avvist av eierskifteforsikringsselskapet ved brev datert 13. oktober 2016. Begrunnelsen for avvisningen var at det dreide seg om en skade som ble konstatert før budaksept. Også selgerne avviste reklamasjonen.

I e-post av 18. oktober 2016 fra selgernes advokat, ble det påpekt at boligen var beboelig, og at det ville utgjøre mislighold dersom kjøperne ikke overholdt sin plikt til å overta eiendommen. Det ble også varslet dekningsalg og mulig erstatningsansvar.

Overtakelse ble gjennomført 21. oktober 2016. Selgerne holdt tilbake 400 000 kroner av kjøpesummen.

Kjøperne innhentet skaderapport og pristilbud fra entreprenører for utbedring av dreneringen. Den 9. november 2016 ble det på nytt fremmet reklamasjon overfor selgerne og eierskifteforsikringsselskapet. I tillegg til forhold knyttet til dreneringen, ble det reklamert over flere mindre forhold, blant annet mangler ved vindu på hovedsoverommet, sprukket vindu i stuen, skade på verandadør, to oppsprukne fliser på kjøkkenets benkeplate, samt riss i mur over kjellerdør.

Selgerne har erkjent ansvar for sprukket vindu i stuen. Lagmannsretten legger dette til grunn, og omtaler ikke forholdet nærmere. For øvrig ble reklamasjonen avvist av både selgerne og eierskifteforsikringsselskapet.

Kjøperne ble kjent med at selgerne hadde reklamert høsten 2015 over sviktende drenering overfor sine selgere. Kjøperne fremmet da reklamasjon også ovenfor selgernes tidligere salgsledd. Denne reklamasjonen førte ikke frem.

Det har vært omfattende korrespondanse mellom partene og ulike forsikringsselskap, både om denne saken, tidligere reklamasjonssak og om utbedringen av de innvendige vannskadene.

Etter overtakelsen 21. oktober 2016, tok det om lag 10 måneder før vannskadene i underetasjen var utbedret. Utbedringskostnadene som Eika Forsikring har dekket utgjorde om lag 300 000 kroner.

Selv om vannskadene innvendig er utbedret, er partene enige om at årsaken til vanninntrengingen er sviktende drenering. Det må graves rundt grunnmuren og legges ny drenering. En lokal eller delvis utbedring er ikke tilstrekkelig. For å få til dette, må terrassen rives. Partene er enige om at kostnadene forbundet med å legge ny drenering utgjør 356 652,50 kroner inklusiv merverdiavgift, og at kostnadene ved riving og gjenoppbygging av terrassen utgjør 175 000 kroner inklusiv merverdiavgift, til sammen 531 563 kroner. Lagmannsretten legger dette til grunn.

Partene er imidlertid uenige om det forelå mangler ved dreneringen som gir grunnlag for prisavslag og erstatning. Dette reiser blant annet spørsmål om selgerne har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, samt om dreneringen var i dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å forvente.

Da partene ikke kom til enighet, anla kjøperne søksmål mot selgerne og eierskifteforsikringsselskapet ved stevning til Nedre Romerike tingrett. Det ble fremmet krav om prisavslag og erstatning. Selgerne og eierskifteforsikringsselskapet påstod seg frifunnet.

Nedre Romerike tingrett avsa dom 16. mars 2018 med slik slutning:

1. Cecilie Dalsklev frifinnes.
2. Adrian Johansen frifinnes.
3. International Insurance Company of Hannover Underwriters SE frifinnes.
4. Ume Arbab og Sajjad Ahmed dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger til Cecilie Dalsklev, Adrian Johansen og International Insurance Company of Hannover Underwriters med 217 474 kroner innen to uker fra dommens forkynnelser.

Kjøperne har i rett tid anket dommen til Eidsivating lagmannsrett. Selgerne og eierskifteforsikringsselskapet har tatt til motmæle. Ankeforhandling ble avholdt i Hamar tinghus 6. og 7. desember 2018. Partene møtte med sine prosessfullmektiger og avga forklaring. Det ble avhørt to vitner og foretatt slik dokumentasjon som fremgår av rettsboken.

De ankende parter – *Ume Arbab og Sajjad Ahmed* – har i hovedsak gjort gjeldende:

Tingretten har foretatt feil bevisbedømmelse og anvendt loven feil, når den har kommet til at det ikke foreligger mangler som gir grunnlag for prisavslag og erstatning.

Det foreligger mangler etter avhendingsloven § 3-9 første punktum, jf. § 3-7, § 3-8 og § 3-9 annet punktum. Selgerne har holdt tilbake opplysninger om eiendommen og gitt uriktige opplysninger. Boligen er uansett i dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med.

Tingretten har på flere punkter lagt feil faktum til grunn. Det er i dommen beskrevet at tidligere eier la ny drenering i det nordøstre hjørnet, og at det ble etablert fuktssikring i form av elektroosmose i ett rom. Det korrekte er at det ble drenert langs hele nordveggen, samt store deler av østveggen, og at det ble etablert elektroosmoseanlegg i flere rom.

Selgerne har selv reklamert over mangler ved dreneringen overfor sitt salgssledd. De var også kjent med behovet for utskiftning av dreneringen, men unnlot å opplyse om det. Dette er opplysninger som kjøperne hadde grunn til å regne med å få. At selgerne var kjent med at dreneringen måtte skiftes, fremgår av rapporten fra SSG. Det foreligger ingen rimelig grunn til at selgerne skulle være uvitende om dette.

Opplysningene i salgsoppgaven om dreneringen medfører ikke at risikoen for feil ved dreneringen er overført til kjøperne. Uttalelsen om kjellerkonstruksjonen er generell i formen. En standard-formulering om egen besiktigelse av eiendommen kan heller ikke vektlegges. Dette må særlig gjelde når det foreligger en takstrappert som skal avdekke og kommentere denne type feil. Det standardiserte fradraget for alder og slitasje er et rent standardfradrag basert på husets alder.

Selgerne avlyste den planlagte visningen. Manglende befaring av eiendommen kan da ikke tillegges vekt i kjøpernes disfavør. Forholdene ved dreneringen ville uansett ikke vært synlig på visning. At kjøperne la inn bud på eiendommen uten å ha vært på visning, er da uten betydning.

At dreneringen er delvis skiftet og at det er etablert fuktsikring, er formulert som et positivt forhold ved eiendommen og ikke som en risikoopplysning. Selgers opplysningsplikt går

uansett foran kjøpers undersøkelsesplikt. Ut fra den beskrivelse som er gitt i salgsoppgaven, er dreneringen i dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med.

Utbedringskostnadene for dreneringen, inklusiv riving og gjenoppbygging av terrassen, utgjør 531 563 kroner, det vil si mer enn 20 % av kjøpesummen. Det må også sees hen til utbedringen av de innvendige skadene. Både kvantitativt og kvalitativt er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Det er videre mangel ved vinduet på hovedsoverrommet, i form av muggskader og malingsflass. Utbedringskostnadene utgjør 3 125 kroner. Verandadøren har også skader, og utbedringskostnadene utgjør 16 875 kroner. På kjøkkenets benkeplate er to fliser sprukket. Utbedringskostnaden utgjør 11 875 kroner. Det er også risskader i mur over kjellerdør. Utbedringskostnadene utgjør 3 125 kroner. For alle disse forhold foreligger opplysningssvikt etter avhendingsloven § 3-7. Sammenholdt med manglene ved dreneringen, er eiendommen uansett i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Det foreligger etter dette mangler som gir grunnlag for prisavslag og erstatning.

Prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene, samt utgifter til sakkyndig bistand. Det er enighet om at det skal gjøres fradrag for standardheving. Ut fra salgsoppgaven hadde imidlertid kjøperne grunn til å regne med at deler av dreneringen var ny. På grunn av gunstige forhold på tomten, var det grunn til å forvente at drenering hadde en lengre levetid enn normalt. Det er derfor ikke grunnlag for å gjøre et større standardhevingsfradrag enn 50 % på halvparten av kostnadene til bytte av drenering. Terrassen fremstod som ny. En utbedring vil imidlertid utbedre en svakhet ved fundamentene. Det aksepteres derfor et standardhevingsfradrag på 20 %. For tilleggskravene aksepteres 50 % fradrag for verandadør. Det er for øvrig ikke grunnlag for fradrag.

I tillegg kreves erstattet advokatutgifter pådratt før stevning med 187 000 kroner. Kjøperne holdt tilbake viktig informasjon og eierskifteforsikringsselskapet avviste at selgerne hadde forsikringsdekning. Subsidiært kreves dette dekket som sakskostnader.

Forsinkelsesrente kreves fra én måned etter påkrav, det vil si fra 15. desember 2016.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Adrian Johansen og Cecilie Dalsklev og International Insurance Company og Hannover Underwriters SE dømmes in solidum til å betale prisavslag og/eller erstatning til Ume Arbab og Sajjad Ahmed med et beløp fastsatt etter rettens skjønn med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra påkrav til betaling skjer.
2. Adrian Johansen og Cecilie Dalsklev og International Insurance Company og Hannover Underwriters SE dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger.

Ankemospartene – *Cecilie Dalsklev, Adrian Johansen og International Insurance Company of Hannover Underwriters SE* – har i hovedsak gjort gjeldende:

Tingretten har foretatt riktig bevisbedømmelse og anvendt loven korrekt når den har kommet til at kjøpernes krav om prisavslag og erstatning ikke kan føre frem.

Eiendommen er solgt «som den er», jf. avhendingsloven § 3-9. Selgerne har ikke gitt uriktige opplysninger eller tilbakeholdt opplysninger som kjøperne hadde grunn til å regne med å få, jf. avhendingsloven § 3-7 og § 3-8. Boligen er heller ikke i dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å forvente, jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Selgerne må gi opplysninger om forhold de kjente til og som kjøperne hadde grunn til å regne med å få. Selgerne har i dette tilfellet gitt fullstendige opplysninger om kjente forhold. Det kreves grov uaktsomhet eller forsett for å konkludere med at selgerne måtte kjenne til opplysninger de faktisk ikke kjente til. Det må ikke foreligge noen rimelig grunn til at selgerne var uvitende, for å kunne konstatere opplysningssvikt. Det er ikke tilfellet i denne saken.

Det er ikke korrekt at selgerne hadde kjennskap til fuktproblemer, slik kjøperne anfører. Det samme gjelder problemer med dreneringen. Tidligere eier la ny drenering rundt deler av boligen, før selgerne overtok i april 2015. Etter overtakelse oppdaget selgerne at det fortsatt var fukt i kjelleren, og de reklamerte mot tidligere salgsledd. Kravet førte imidlertid ikke frem.

Selgerne foretok et søk på internett og fant ut at elektroosmose-anlegg var effektivt. De installerte dette i enkelte rom, og hadde ingen grunn til å anta at det fortsatt var fuktproblemer i kjelleren, eller at hele dreneringen måtte byttes. Selgerne kjenner seg ikke igjen i uttalelsen i SGS-rapporten om at de var kjent med at hele dreneringen måtte byttes. Fuktmålinger foretatt etter at osmose-anlegget var etablert, viste at det ikke var fukt i veggene. Selgerne la da til grunn at forholdet var i orden. Det er gitt tilstrekkelige opplysninger om dette i salgsoppgaven.

Selgerne har heller ikke holdt tilbake opplysninger om andre forhold som kjøperne hadde grunn til å regne med å få. Kjøperne fikk opplysninger om vanninntrengingen før kontrakten ble undertegnet, men tok ingen forbehold. Dette viser også at manglende informasjon om den tidligere reklamasjonssaken, eller manglende informasjon om vanninntrengingen, uansett ikke har virket inn på avtalen.

Det foreligger heller ikke mangel etter avhendingsloven § 3-9 annet punktum.

Eiendommen er ikke i dårlige stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med. Det er gitt risikoopplysninger om dreneringen, og det fremkom klart av salgsoppgaven at deler av dreneringen var fra byggeår. En drenering på 35 år har utlevd sin forventede levetid. Kjøperne måtte da regne med at dreneringen kunne svikte. Det er gjort et større fradrag enn vanlig for slit og elde. Også dette tilsier at det var noe spesielt med boligen.

Selv om selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, må kjøpere ta risikoopplysninger på alvor. Dette gjelder også generelle opplysninger. I Bukkebo-dommen er det lagt til grunn at kjøperne overtar risikoen for bygningsdeler det foreligger konkrete risikoopplysninger om.

De øvrige mangelskravene gjelder bagatellmessige forhold som ville vært synlig på en befaring. Disse forholdene kan uansett ikke gjøres gjeldende som mangler.

Dersom kjøperne tilkjennes prisavslag, er det enighet om utbedringskostnadenes størrelse. Det må imidlertid gjøres et standardhevingsfradrag på 50 % for drenering/terrasse. For de øvrige poster må det foretas et skjønnsmessig fradrag.

Kravet om erstatning for advokatkostnader overstiger nødvendige kostnader, og må reduseres.

Det er nedlagt slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Ume Arbab og Sajjad Ahmed dømmes in solidum til å betale sakens omkostninger.

**Lagmannsretten** har kommet til et annet resultat enn tingretten, og bemerker:

Lagmannsretten må ta stilling til om kjøperne har sannsynliggjort at eiendommen har mangel etter avhendingsloven, og om eventuell mangel gir grunnlag for prisavslag.



En eiendom vil i utgangspunktet ha mangel dersom den ikke er i samsvar med det som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1 første ledd. Av kjøpekontrakten fremgår at eiendommen ble solgt «i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9». Dette innebærer at eiendommen som et utgangspunkt ikke har mangel og at risikoen for feil er overført til kjøperne. Det er avtalt at eiendommen skal være i den stand den faktisk viser seg å være.

Selgerne kan imidlertid bare påberope seg en slik ansvarsfraskrivelse dersom de har opptrådt lojalt. Etter avhendingsloven § 3-9 første punktum, jf. § 3-7 og § 3-8, vil eiendommen likevel ha mangel dersom kjøperne har tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Det er en forutsetning for ansvar at opplysningssvikten har virket inn på avtalen.

Selv om selgerne har oppfylt sin opplysningsplikt, har eiendommen likevel mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperne hadde grunn til å regne med ut fra «kjøpesummen og tilhøva elles», jf. avhendingsloven § 3-9 annet punktum. Det skal foretas en samlet skjønnsmessig vurdering av de negative forholdene ved eiendommen og av hva kjøperne hadde grunn til å regne med. Det er i rettspraksis lagt til grunn at det må foreligge et klart misforhold mellom eiendommens forventede og faktiske kvalitet. Misforholdet må være «utvilsomt», jf. også Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) side 92.

Kjøperne har gjort gjeldene at følgende forhold ved eiendommen utgjør mangler som gir grunnlag for prisavslag og erstatning:

- Drenering
- Vindu i hovedsoverom
- Skadet verandadør
- Sprukne fliser på kjøkken
- Riss i mur over kjellerdør

Lagmannsretten drøfter først spørsmålet om selgerne har holdt tilbake opplysninger om dreneringen, jf. avhendingsloven § 3-7. Bestemmelsen lyder slik:

Eigedomen har mangel dersom kjøperen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen 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.

Selgerne var kjent med at det trengte inn vann i boligens underetasje etter kraftig regnvær den 6. august 2016. Cecilie Dalsklev oppdaget dette den 7. august 2016, samme dag som kjøperne skulle komme på visning. Kjøperne ble imidlertid først orientert om dette under –

eller rett i forkant av – kontraktsmøtet den 11. august 2016. Dette var etter at bud var inngitt og akseptert.

De innvendige skadene etter vanninntrengingen er utbedret, og kostnadene ved dette er dekket av Eika Forsikring (selgerne boligforsikringsselskap). Den underliggende årsaken til vanninntrengingen er sviktende drenering, og dette forhold er ikke utbedret. Partene er for lagmannsretten enige om at det må etableres ny drenering rundt hele boligen, og at kostnadene ved dette utgjør 531 563 kroner inklusiv merverdiavgift.

Selgerne reklamerte overfor sitt salgssledd den 13. august 2015, det vil si om lag ett år før boligen ble solgt. I reklamasjonen mot tidligere salgssledd, uttales følgende:

Hei, samboeren min og jeg kjøpte et hus i løken 1. april. Vi ble informert at det var fukt i den ene veggen i boden nede i kjelleren. Vi ble da enige med selger at han skulle drenere i mai mnd. Det ble utført. Etter noen måneder så kjente vi fortsatt fukt lukt i kjelleren. Vi ringte ta en fagmann for å se på dette og ta noen målinger. Det viser seg da at det er fukt i alle veggene, samt gulv. Hva skal vi gjøre? Er det vi som må betale for dette? Vi ble ikke informert im det... Mvh Cecilie Dalsklev

Kjøperne i vår sak ble utover høsten 2016 kjent med at selgerne hadde reklamert overfor sitt salgssledd høsten 2015. Kjøperne ba om bekreftelse på dette. Det ble også bedt om at dokumentasjon knyttet til reklamasjonsprosessen ble fremlagt. Selgerne og eierforsikringsselskapet benektet flere ganger at det var reklamert overfor tidligere salgssledd. I e-post av 21. desember 2016 fra eierskifteforsikringsselskapet uttales imidlertid følgende:

Vi har nå tatt en gjennomgang av sakens dokumenter og ser at det er mottatt et varsel fra Adrian Johansen vedrørende høye fuktverdier i kjeller. Konkret er det reklamert på at det er «avdekket høye fuktverdier i underetasjen som tyder på at dreneringen ikke fungerer» og at «fundamentet bærer tydelig preg av skade etter fuktinnslag. Fundamenter porøs og kan graves i med spade.» Dette var det eneste som ble mottatt og reklamasjonen ble aldri fulgt opp. Det ble i den forbindelse sendt ut en reklamasjon til tidligere salgssledd.

Reklamasjonen mot tidligere salgssledd førte ikke frem. Adrian Johansen forklarte at han da søkte på internett, og fikk opp treff på elektroosmose-anlegg, som skulle være svært effektivt mot fukt. Et elektroosmose-anlegg innebærer at det monteres elektroder på vegg. Tilførsel av en svak strømkilde presser vann ut av veggen. Johansen kontaktet EPS-fuktsikring, og det ble montert elektroder i nordveggen og deler av østveggen, samt i en innvendig delevegg. Elektrodene ble montert 22. oktober 2015. Ved kontroll fire dager senere ble det konstatert lavere fuktverdier enn på monteringsstidspunktet. Johansen forklarte for lagmannsretten at selgerne hadde til hensikt å montere EPS-anlegg i alle vegger, men at de ville avvente oppussing av øvrige rom i kjeller.

I forbindelse med vanninntrengingen den 6. august 2016 innhentet Eika Forsikring en skaderapport fra SSG. Befaring ble gjennomført 16. august 2016. I rapporten er Adrian Johansen angitt som «kunde». Som kontaktperson er begge selgerne oppgitt, og det er oppgitt henholdsvis e-postadresse og telefonnummer. Det fremgår av rapporten at «[d]et har vært stadfestet tidligere av fagpersoner at dreneringen må skiftes.»

Selgerne har bestridt denne opplysningen. De har også gjort gjeldende at det ikke er korrekt at det i forbindelse med den tidligere reklamasjonssaken ble opplyst at fundamentene var porøse og bar preg av fuktinnsig. Dette må etter deres syn være noe forsikringsselskapet har blandet sammen/tatt med fra en annen sak.

Etter lagmannsrettens syn er både opplysningene referert i SSG-rapporten og eierskifteforsikringsselskapets gjengivelse av hva det er reklamert over, tidsnære bevis som må tillegges betydelig vekt. At fagpersoner har konstatert at dreneringen måtte skiftes, samsvarer også med Johansens forklaring om at de hadde til hensikt å etablere EPS-anlegg i samtlige rom i kjelleren.

Det er etter lagmannsrettens syn påfallende at selgerne flere ganger benektet at de hadde reklamert overfor tidligere salgsledd, og at de også etter dette motsatte seg å fremlegge dokumentasjonen knyttet til den tidligere reklamasjonssaken. Dette er opplysninger som åpenbart var av interesse for den foreliggende sak. Lagmannsretten tviler ikke på at Dalsklev ble syk den dagen visningen skulle vært avholdt. At det ikke ble gitt opplysninger om vanninntrengingen i forbindelse med budgivningen, men først samme dag som kjøpekontrakt skulle inngås, sammenholdt med at selgerne på flere punkter bestrider opplysninger i tidsnær dokumentasjon, gir imidlertid et klart inntrykk av at selgerne ikke har opptrådt så lojalt som de burde.

Lagmannsretten kan ikke se noen grunn til at opplysningen i SGS- rapporten skulle ha kommet fra andre enn selgerne, eller at opplysningen ikke skulle være korrekte. Det kan heller ikke ses å være noen rimelig grunn til at selgerne skulle være uvitende om at de hadde reklamert overfor tidligere salgsledd, om lag ett år før salget i vår sak fant sted, slik de selv har forklart. Dersom de faktisk ikke husket dette, er de etter lagmannsrettens syn sterkt å bebreide.

Etter bevisførselen finner lagmannsretten at det foreligger klar sannsynlighetsovervekt for at selgerne, i forbindelse med reklamasjonssaken mot tidligere salgsledd, hadde fått informasjon om at dreneringen måtte skiftes, og at de måtte være kjent med at det, til tross for tidligere eiers utbedring av dreneringen langs nordveggen og deler av østveggen, fortsatt var fuktproblemer i kjelleren som det ble reklamert over.

Spørsmålet er da om selgerne har gitt tilstrekkelig informasjon til kjøperne.

I salgsoppgaven og taksten uttales følgende:

Drenering rundt grunnmur er hovedsakelig fra byggeåret. Iht. eier gjorde tidligere eier noe utbedring av drenering på nordøstre side. Eier har i deler av kjeller på grunnmur montert fuktsikringssystem med elektrosmose. På generelt grunnlag bemerkes det at innredning av kjellere er risikokonstruksjoner med tanke på fuktskader.

Etter lagmannsrettens syn har selgerne holdt tilbake informasjon om omstendigheter ved eiendommen som selgerne kjente eller måtte kjennes til, og som kjøperne hadde grunn til regne med å få.

I egenerklæringsskjemaet er det opplyst om kjennskap til fukt, og tilføyd at det hadde vært noe fukt i uinnredet rom, men at tidligere eier skiftet drenering og at selger har satt opp fuktsikring. I salgsoppgaven fremgår riktignok at deler av dreneringen er fra byggeår. Når dette sammenholdes med opplysningene om at deler av dreneringen er skiftet, samt at det i deler av kjelleren er montert fuktsikring, er opplysningene imidlertid samlet sett egnet til å skape et positivt inntrykk. De sakkyndige fra begge parters side var enige om at disse opplysningene – for en ikke-fagkyndig ordinær kjøper – var egnet til å skape et forventning om at dreneringen var i bedre stand enn alderen skulle tilsi.

Forbeholdet om risiko ved kjellerkonstruksjoner er etter lagmannsretten for generelt til at det kan overføre risikoen ved dreneringen til kjøperne. Det samme gjelder den generelle oppfordringen om å undersøke boligen sammen med fagpersoner. Dette må særlig gjelde i vår sak, hvor selgerne har holdt tilbake informasjon om at de har reklamert over forhold knyttet til dreneringen, *etter* at tidligere eier foretok den utbedring som i salgsoppgaven er fremhevet som et pluss ved boligen.

Selgerne holdt også tilbake informasjon om vanninntrengingen den 6. august 2016. For å oppfylle opplysningsplikten må opplysningene være gitt før kjøperne blir bundet, det vil si før aksept av bud. I dette tilfellet fikk kjøperne informasjon om vannskadene i forbindelse med kontraktsmøtet. De tok ikke forbehold og undertegnet kontrakten.

Selgerne har gjort gjeldende at dette viser at de manglende opplysningene ikke har virket inn på kjøpet. Lagmannsretten er ikke enig i det. Kjøperne fikk kun informasjon om at det hadde trengt inn vann, og at dette ville bli håndtert av selgernes boligforsikringsselskap. Kjøperne fikk ikke informasjon om årsakene til vanninntrengingen, som var sviktende drenering. Dette til tross for at selgerne, den 7. august 2016, måtte forstå at heller ikke etablering av elektrosmoseanlegg var egnet til å utbedre eller avhjelpe den sviktende dreneringen som selgerne tidligere hadde reklamert over.

Det er nødvendig å utbedre dreneringen, ellers vil boligen kunne bli skadet. Utbedringskostnadene utgjør et betydelig beløp; mer enn 20 % av salgsverdien. De tilbakeholdte opplysningene er av en slik karakter at kjøpere hadde grunn til å regne med å få dem. Etter bevisførselen legger lagmannsretten til grunn at kjøperne ikke hadde økonomi til å utbedre forholdet, og at de ikke ville kjøpt eiendommen dersom de hadde fått tilstrekkelig informasjon om den sviktende dreneringen.

Lagmannsretten stiller seg undrende til at kjøperne ikke var på visning før bud ble inngitt. Selv om selgerne avlyste visningen, var det ingen andre budgivere som tilsa et behov for å handle raskt. Selgers opplysningsplikt går imidlertid foran kjøpers undersøkelsesplikt. Svikt ved dreneringen ville heller ikke vært synlig for kjøperne under en visning.

Lagmannsretten har etter dette kommet til at selgerne har gitt ufullstendige opplysninger om dreneringen som utgjør mangel etter avhendingsloven § 3-7.

De øvrige forhold som kjøperne har reklamert over, er forhold som ville vært synlig på en visning. De gjelder videre bagatellmessige forhold. Det dreier seg om begrensede utbedringskostnader, som uansett ikke har virket inn på kjøpet. Kjøperne la inn bud uten å ha vært på visning. I en slik situasjon kan ikke kjøperne forvente å få informasjon om alle enkelheter som en 35 år gammel bolig vil være preget av. Forholdene utgjør intet avvik fra det kjøperne kunne forvente.

Kjøperne har etter dette krav på prisavslag for mangler ved dreneringen. Prisavslaget skal som et utgangspunkt tilsvare utbedringskostnadene, jf. avhendingsloven § 4-12.

Utbedringskostnadene utgjør til sammen 531 563 kroner, hvorav 356 562 kroner gjelder graving og etablering av ny drenering, mens 175 000 kroner gjelder riving og oppbygging av terrassen.

Partene er enige om at det skal foretas et standardhevingsfradrag. Etter en konkret vurdering har lagmannsretten kommet til at det skal foretas et fradrag på 50 % i det samlede beløp.

Ved vurderingen av standardfradraget har lagmannsretten lagt vekt på at kjøperne måtte forvente at deler av dreneringen var fra byggeår, og således hadde utlevd sin levetid. Selv om deler av dreneringen var skiftet, vil en lokal utbedring normalt bli forholdsmessig mer kostbart, enn en total utskifting. Etter bevisførselen er det etter lagmannsrettens syn ikke holdepunkter for at kjøperne kunne forvente at den delen av dreneringen som var fra opprinnelig byggeår, hadde lenger levetid enn normalt. Terrassen var forholdsvis ny og utbedringen vil ikke medføre noen forlenget levetid av betydning. Riving og gjenoppbygging vil imidlertid utbedre en svakhet ved fundamentene, som medfører en standardheving i forhold til det kjøperne hadde grunn til å forvente.

Kjøperne tilkjennes etter dette et skjønnsmessig prisavslag avrundet til totalt 270 000 kroner inklusiv merverdiavgift. I tillegg kommer utgifter til sakkyndig bistand med 46 491 kroner. Etter lagmannsrettens syn har disse kostnadene vært nødvendige for å avdekke mangelen og utrede utbedringskostnadene. Dette gir et totalt prisavslagskrav på 316 491 kroner.

Kjøperne har også fremmet krav om erstatning for kostnader til advokat frem til inngivelse av stevning med totalt 187 000 kroner.

Erstatningskravet fremstår umiddelbart som noe høyt. Fremlagt korrespondanse viser imidlertid at selgerne i liten grad har medvirket til å opplyse saken. Det har vært en omfattende prosess for å klarlegge de faktiske forhold når det gjelder den tidligere reklamasjonssaken, hvilke opplysninger selgerne har hatt om dreneringen, samt prosessen med utbedring av de innvendige vannskadene. Etter en konkret vurdering finner lagmannsretten at kostnadene har vært nødvendige, og at de står i adekvat årsakssammenheng med mangelskravet. Kravet tas til følge.

Kjøperne tilkjennes etter dette prisavslag med totalt 316 491 kroner og erstatning med 187 000 kroner. Forsinkelsesrente påløper fra 1 måned etter påkrav, det vil si fra 15. desember 2016.

#### *Sakskostnader*

Kjøperne har fått medhold i at det foreligger mangel ved dreneringen som gir grunnlag for prisavslag og erstatning. De forhold som ikke har ført frem, gjelder beskjedne beløp som har vært av helt underordnet betydning under ankeforhandlingen. Kjøperne aksepterte at det skulle gjøres fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslaget. Det er dessuten mangelsspørsmålet som har vært viet størst oppmerksomhet under ankeforhandlingen.

Kjøperne har etter dette vunnet saken i det vesentlige, og har krav på å få dekket nødvendige kostnader i anledning saken, både for tingretten og for lagmannsretten, jf. tvisteloven § 20-2 annet ledd og § 20-9 annet ledd. Lagmannsretten har vurdert, men ikke funnet grunnlag for å gjøre unntak fra kostnadsansvaret verken helt eller delvis for noen instans, jf. tvisteloven § 20-2 tredje ledd.

Det er fremmet krav om sakskostnader for lagmannsretten med totalt 257 226 kroner, hvorav 46 578 kroner utgjør utgifter til sakkyndige vitner og 8 392 kroner gjelder rettsgebyr for tingretten. I tillegg kommer ankegebyr for lagmannsretten med 30 510 kroner. Sakskostnadene for lagmannsretten utgjør etter dette totalt 287 736 kroner. Sakskostnader for tingretten utgjør 206 937 kroner.

Ankemothpartene har ikke hatt bemerkninger til kravet.

Lagmannsretten finner kostnadene nødvendige og tar kravet til følge.

Dommen er enstemmig.

## DOMSSLUTNING

1. Adrian Johansen, Cecilie Dalsklev og International Insurance Company of Hannover Underwriters SE dømmes in solidum til å betale prisavslag med 316 491 – trehundreogsekstentusenfirehundreogtrenten – kroner til Ume Arbab og Sajjad Ahmed innen to uker etter forkynnelse av denne dom, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 15. desember 2016 til betaling skjer.
2. Adrian Johansen, Cecilie Dalsklev og International Insurance Company of Hannover Underwriters SE dømmes in solidum til å betale erstatning med 187 000 – etthundreogåttisyvtusen – kroner til Ume Arbab og Sajjad Ahmed innen to uker etter forkynnelse av denne dom, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra 15. desember 2016 til betaling skjer.
3. Adrian Johansen, Cecilie Dalsklev og International Insurance Company of Hannover Underwriters SE dømmes in solidum til å betale sakskostnader for tingretten med 206 937 – tohundreogsekstusennihundreogtrettisyv – kroner til Ume Arbab og Sajjad Ahmed innen to uker etter forkynnelse av denne dom.
4. Adrian Johansen, Cecilie Dalsklev og International Insurance Company of Hannover Underwriters SE dømmes in solidum til å betale sakskostnader for lagmannsretten med 287 736 – tohundreogåttisyvtusensyvhundreogtrettiseks – kroner til Ume Arbab og Sajjad Ahmed innen to uker etter forkynnelse av denne dom.

Nina Sollie  
(sign.)

Einar Thomesen  
(sign.)

Sverre Nyhus  
(sign.)

*Dokument i samsvar med undertegnet original.  
Inger Elise Myrvold (Elektronisk signert)*



