

## LA-2004-100402

---

|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>INSTANS:</b>    | Agder lagmannsrett - Dom  |
| <b>DATO:</b>       | 2005-08-31  |
| <b>PUBLISERT:</b>  | LA-2004-100402  |
| <b>STIKKORD:</b>   | Avhendingsloven. Heving. Berikelse. Erstatning.   |
| <b>SAMMENDRAG:</b> | Krav om heving tatt til følge da fysiske mangler og lovlighetsmangler tilsammen utgjorde 30% av kjøpesummen. Påkostninger foretatt av kjøperen i hans eiertid ble erstatet etter alminnelige berikelsesgrunnsetninger. Erstatning for tinglysings- kostnader og flytteutgifter ble tilkjent. Videre ble det gitt erstaning for netto tap av leieinntekter i den tid kjøperen bodde på eiendommen. |
| <b>SAKSGANG:</b>   | Aust-Agder tingrett - Agder lagmannsrett LA-2004-100402.  |
| <b>PARTER:</b>     | Ankende part ACE Insurance S.A.-N.V (Advokat Per Magne Ristvedt). Ankende part A (Advokat Per Magne Ristvedt). Ankende part B (Advokat Per Magne Ristvedt). Ankemotpart C (Advokat Asle Wennesland). Ankemotpart D (Advokat Asle Wennesland).   |
| <b>FORFATTER:</b>  | Lagdommer Rune Jensen. Lagdommer Jan Morten Olsen. Ekstraordinær lagdommer Tormod Rafgård.  |

---

Saken gjelder krav om heving, subsidiært prisavslag, samt erstatning i henhold til lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli 1992 etter kjøp av boligeiendommen ----veien 00, gnr. 00, bnr. 00 i Grimstad kommune.

B kjøpte eiendommen i 1987 av kunstneren, E. Ved kjøpekontrakt datert 10.12.2001 solgte han eiendommen til C og D for kr 2.000.000,- med tillegg av tinglysingskostnader.

Eiendommen har et tomteareal på ca. 2 dekar. Opprinnelig var det på eiendommen et mindre beboelseshus med en grunnflate på ca. 50 m<sup>2</sup> i 1 ½ etasje oppført i 1860-årene i tømmer. I begynnelsen av 1960-årene bygget E på huset mot vest. Etter denne påbyggingen besto boligen av kjøkken, stue, gang og boder i første etasje. I andre etasje var det soverom (3), loftstue, bad/WC og kott. Denne delen av huset betegnes nedenfor som den « sydlige » delen.

I 1972 bygget E på huset mot nord. Påbygget, som også var i 1 ½ etasje, inneholdt i første etasje gang, vaskerom, WC, og storstue. I andre etasje var det en loftstue, gangbro og et « himmelrom ». Denne delen av huset betegnes nedenfor som « atelierdelen » etter den bruk som skjedde der i Es eiertid.

Det siste bygningsmessige som ble foretatt i Es eiertid var at han i 1974 bygget på en garasje mot nord som delvis hang sammen med « atelierdelen ».

I 1984 søkte E om tillatelse til å bygge på en carport på 20 m<sup>2</sup>. Samtidig søkte han om å få rive og gjenoppbygge den gamle delen i den « sydlige » delen fordi denne var kondemnabel som følge av « maur og annet utøy ». Endelig ble det søkt om å få ominnrede garasjen fra 1974 til en egen beboelsesleilighet med normale takhøyder. Søknaden ble godkjent av Grimstad kommune på forskjellige betingelser, blant annet at « bebyggelsen i utslippsammenheng fortsatt regnes som en boligenhet i samsvar med søkerens opplysninger om at utslippsmengden ikke vil økes som følge av omsøkte ombygging ». Det ble videre presisert i forbindelse med dette at en eventuell endring i de bestående forhold kun kunne skje etter godkjennelse av bygningsrådet. E gjennomførte ikke de bygningsmessige arbeider som her ble godkjent.

Etter at B overtok eiendommen foretok han i perioden 1988-1991 diverse arbeider på den « sydlige » delen av eiendommens bebyggelse. Disse arbeidene besto i hovedsak av at han rev og bygget opp igjen husets opprinnelige del fordi dette var befengt med råte og skadedyr, og dessuten foretok han en fullstendig innvendig rehabilitering av den delen av husets « sydlige » del som E

hadde bygget på i begynnelsen av 1960-årene. Overfor bygningsmyndighetene ble det i denne forbindelse kun søkt om utvidelse av kvist, innsetting av vindu, samt diverse ominnredningsarbeider. Dette ble godkjent av bygningsmyndighetene i Grimstad. Rivingen og gjenoppbyggingen av husets opprinnelige del, som var godkjent av Grimstad kommune i 1984, ble ikke på nytt søkt godkjent av B.

I perioden 1997-2000 ble det foretatt påbygging av bebyggelsens « nordlige » del. I bakkant (mot øst) av garasjen, som var oppført i 1974, ble det bygget kjøkken, og videre mot nord ble det bygget gang, garasje og boder. Den opprinnelige garasjen fra 1974 ble i samme tidsrom ombygget slik at den, sammen med kjøkkenet som ble bygget i bakkant av garasjen, fremsto som en egen boligdel inneholdende kjøkken, gang, WC, bad og to mindre soverom. Byggmester F søkte i 1997 om godkjenning av påbyggingen - nytt kjøkken, gang, garasje og boder - som ansvarshavende. Med søknaden fulgte tegninger, som ble fremvist under ankeforhandlingene, og som viste ominnredning av deler av garasjen fra 1974 omtrent sammenfallende med det som ble godkjent av bygningsmyndighetene i Grimstad i 1984. Bygningsmyndighetene godkjente også denne gang søknaden på diverse vilkår, blant annet at bebyggelsen kun skulle inneholde en bruksenhet, slik det var presisert i godkjenningen fra 1984.

I 1998 søkte B om bruksendring for deler av sin bolig til hjemmebakeri/kafe/kursrom. Søknaden omfattet storstua i « atelierdelen », samt kjøkken, gang, WC, gang og bod i den « nordlige » delen frem til den nye garasjen som var godkjent i henhold til søknaden fra byggmester F. Også denne søknaden ble godkjent av bygningsmyndighetene på visse vilkår, blant annet om at hjemmebakeriet ikke måtte ha ansatte utover eieren selv, at det måtte etableres brannskille mellom næringslokalet på den ene siden og boligen/garasjen på den annen side og at det måtte etableres rømningsveier. Søkeren ble pålagt å innsende kontrollplan for å bekrefte at vilkårene var oppfylt. Næringsmiddeltilsynet for Aust-Agder godkjente den 22. juni 1998 lokalene for bruk til bakeri med selskapslokaler og sommerkafe. Godkjenningen ble gitt til 1. januar 2002.

Det er ubestridt at de snekker- og rørleggerarbeider som ble utført i Bs eiertid, ble utført av ham selv, mens han hadde hjelp av andre bygningskyndige til å etablere våtrom og foreta elektriske installasjoner.

B har opplyst at hans kone, etter å ha drevet hjemmebakeri/kafe/kursvirksomhet en tid, pådro seg helsemessige problemer som man antok hadde sin årsak i den virksomhet som ble drevet. Dette var en stor skuffelse for henne, og det medførte at familien B besluttet å fraflytte eiendommen. Den ble leiet ut til to forskjellige leietagere. Det ene leieforholdet omfattet husets « sydlige » del, mens det andre leieforholdet gjaldt « atelierdelen » og den « nordlige » delen. Leilighetene, som hadde egne innganger og egne strømmålere, var adskilt ved en innvendig dør uten dørhåndtak, og med et teppe som forheng. I forbindelse med etableringen av leieforholdene ble det ikke søkt om bruksendringstillatelse for den del som var omfattet av tillatelsen til å drive næring.

Eiendommen ble satt til salgs gjennom Jørgensen Eiendomsmegling AS med prisantydning kr 2.200.000,- med tillegg av omkostninger, og den hadde stått til salgs der i om lag ett år da den ble solgt til C og D for kr 2.000.000,- pluss omkostninger den 10. desember 2001 med overtagelse 28. desember 2001.

Kjøperne flyttet inn i den « sydlige » delen av bebyggelsen i begynnelsen av 2002, antagelig i februar måned. Etter kort tid oppdaget de at eiendommen hadde forskjellige mangler. Selgerne, A og B, hadde tegnet eierskifteforsikring i ACE Insurance S.A.-N.V som benyttet Norwegian Claims Link AS til å håndtere reklamasjonene. Etter at kjøperne hadde reklamert tok sistnevnte firma i mars 2002 kontakt med autorisert takstmann, Jan W. Jensen, som foretok befaringsav eiendommen i begynnelsen av april samme år. Hans første rapport er datert 11. april 2002.

Etter hvert ble det innhentet flere sakkyndige rapporter og kjøperne tok kontakt med advokat Asle Wennesland som i brev av 5. mai 2003 fremsatte krav om heving av kjøpet.

Da kravet om heving ikke ble akseptert verken av selgerne eller deres forsikringsselskap, brakte advokat Wennesland saken inn for Sand tingrett ved stevning datert 10. februar 2004 med krav om heving og erstatning, subsidiært prisavslag, samt saksomkostninger. Advokatfirmaet Wikborg, Rein & Co v/ advokat Per M. Ristvedt v/ advokatfullmektig Lars P. Sperre tok til motmæle i tilsvar datert

23. mars 2004 med påstand om at selgerne og forsikringsselskapet skulle frifinnes mot å betale kr 200.000,- med fradrag for standardhevning etter rettens skjønn og saksomkostninger.

Aust-Agder tingrett - for anledningen satt med fagkyndige meddommere - avsa den 25. august 2004 dom med slik domsslutning:

1. Kjøpekontrakten mellom A og B på den ene side og C og D på den annen side for ----veien 00 gnr. 00, bnr. 00 i Grimstad kommune, heves.

C og D skjøter eiendommen tilbake til A og B mot å få restituert kjøpesummen på kr 2.000.000,- - kronertom millioner- med tillegg av renter i medhold av lov om forsinket betaling §2 jf. §3, regnet fra forfall 6. juni 2003.

2. A og B og ACE Insurance S.A.-N.V. tilpliktes å erstatte C og D kr 80.981,- - kroneråttitusenihundreogåttien-.
3. A og B og ACE Insurance S.A.-N.V. tilpliktes å betale C og D kr 100.000,- - kronerett hundredusen- i saksomkostninger.

Dommen var enstemmig i sitt resultat med en mindre reservasjon for en del av begrunnelsen.

Tingrettens dom ble av advokatfullmektig Lars P. Sperre i advokatfirmaet Wikborg, Rein & Co på vegne av A og B og ACE Insurance S.A.-N.V. i rett tid påanket til Agder lagmannsrett. Anken rettet seg mot alle tre punkter i domsslutningen og ble angitt å omfatte både bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen.

På vegne av C og D innga advokat Asle Wennesland tilsvare og motanke for så vidt gjaldt tingrettens syn på betydningen av at det ikke forelå lovlig utslippstillatelse for den om- og påbydde næringsdelen, og av tingrettens unnlattelse av å tilkjenne kjøperne erstatning for relevant leietap og erstatning for påkostninger.

Ankeforhandlinger ble avholdt i lagmannsrettens lokaler i Arendal 28., 29. og 30. juni, samt 1. juli 2005. På vegne av seg selv og sin kone, møtte B og hans prosessfullmektig, advokatfullmektig Lars P. Sperre. C møtte sammen med advokat Asle Wennesland på vegne av seg selv og D. B og C avga forklaring for lagmannsretten. Det ble avhørt 13 vitner hvorav fire sakkyndige vitner ble avhørt under den befarings av eiendommen som retten foretok sammen med partsrepresentantene og deres prosessfullmektiger. For øvrig vises det til rettsboken for så vidt gjelder hva som ble fremlagt og dokumentert.

De ankende parter, A og B og ACE Insurance S.A.-N.V., har ved sin prosessfullmektig Wikborg, Rein & Co ved advokatfullmektig Lars P. Sperre i det vesentlige anført følgende:

Tingretten avgjorde om en rekke konkrete mangler som var påberopt av ankemotparten, forelå, herunder kom tingretten til at ytterveggenes konstruksjon og isolasjon ikke var en kjøpsrettslig mangel. Da de tidligere påståtte mangler ved ytterveggene ikke er medtatt i motanken, kan disse ikke sies å være gjort til ankegrunn, og spørsmålet om mangelfulle yttervegger må derfor avvises fordi de er rettskraftig avgjort av tingretten.

Spørsmålet om det foreligger mangler ved krypkjelleren, ble ikke gjort til ankegrunn før i mai 2005. Problemer knyttet til krypkjelleren var kjent for ankemotparten allerede i oktober 2002, men var ikke en del av saken for tingretten. Kravet må således sies å være et nytt krav som er for sent fremsatt når det først bringes på bane i ankesaken lenge etter at fristen etter tvistemålslovens §375 er utløpt. Også dette krav må avvises.

Etter de ankende parters oppfatning har tingretten gjort feil både ved bevisbedømmelsen og rettsanvendelsen ved vurderingen av om de enkelte forhold ved eiendommen utgjør kjøpsrettslige mangler etter avhendingsloven og herunder omfanget av de forhold som er erkjent som mangler av de ankende parter.

Det erkjennes at de avdekkede fukt- og råteskader i taket over husets sydlige del og mindre deler av den nordlige del utgjør en skjult mangel som kjøper kan gjøre gjeldende mot selger i medhold av avhendingslovens (avhl.) §3-9, 2. punktum. De ankende parter gjør imidlertid gjeldende at tingretten har vurdert bevis og jus feil i sin vurdering av forholdets omfang, hva som er nødvendig å utbedre og

i hvilken grad det forligger ytterligere risiko for skader knyttet til det som er avdekket.

Tingretten har lagt til grunn at det er gitt objektivt uriktige opplysninger om alderen på taket over « atelierdelen » av huset. Dette er de ankende parter ikke enige i. Opplysningene om takets alder er tvetydige i tilstandsrapporten, men kjøperne fikk korrekte opplysninger om når de ulike deler av bebyggelsen ble oppført av blant annet B under visningene forut for inngåelse av kjøpekontrakt. Tingrettens bevisvurdering er på dette punkt feil. Uansett er det ikke avdekket noen mangel som har sammenheng med alderen ved denne delen av taket.

Når det gjelder takvinduene i « atelierdelen », erkjennes det at det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger fra Bs side, men det må gjøres vesentlige aldersfradrag på grunn av vinduenes alder. Det bestrides at det er grunnlag for å legge til grunn at B kan klandres for de uriktige opplysningene.

Graderennen over inngangspartiet har lekkasjer ved særlig regnvær. Forholdet ble først oppdaget i 2003, og det hevdes at mangelen først har oppstått etter kjøpet, subsidiært at kjøperne burde ha oppdaget forholdet ved sine befaringer av eiendommen før kjøpet.

Tingretten har videre vurdert bevis og jus feil når den har kommet til at forhold knyttet til baderommet 2. etasje i husets « sydlige » del utgjør en selvstendig kjøpsrettslig mangel. Feilene i taket i denne del av huset er hensyntatt i de ankende parters erkjennelse av at det foreligger konstruksjonsmessige feil i takene på husets « sydlige » og « nordlige » del. Uisolerte avløpsrør var ikke noe tema mellom partene i tingretten, derimot uisolerte avtrekksrør fra ventilasjonsanlegget. Retten tar feil når den legger til grunn at kjøperne kunne forvente at slike bagatellmessige avvik ikke forelå.

Det er feil når tingretten har lagt til grunn at det foreligger et større uavklart soppproblem i 2. etasje i husets « sydlige » del. De ankende parter bestrider i og for seg ikke at det på grunn av takets konstruksjonsmåte forligger en viss forekomst av soppvekst i 2. etasje i denne del av huset. Årsaken til dette er høy kondens som følge av takets konstruksjonsmåte. Det er imidlertid ikke grunnlag for - som gjort av tingretten - å legge til grunn at også en tidligere lekkasje fra baderommet er medvirkende årsak til soppproblemene. Tingretten har dessuten tatt feil når den ikke har tatt hensyn til at soppproblemene har øket etter overtagelse av eiendommen som følge av at kjøperne ikke har utbedret beslag rundt takvindu i « atelierdelen » og graderenner. De ankende parter er heller ikke enige i tingrettens vurdering for så vidt angår måten å utbedre disse problemene på.

Tingretten har vurdert bevis og jus feil når den har kommet til at manglende brannsikring mellom den del av huset som i 1998 var godkjent til bruk i næring og husets « sydlige » del utgjør en kjøpsrettslig mangel. Kravet til brannsikring referer seg til et vedtak som kun har historisk betydning ettersom den aktuelle del av huset på salgstidspunktet ikke lenger ble benyttet til næringsformål. Kjøperne ga ikke noen signaler under salgsprosessen om at huset skulle benyttes til annet enn boligformål. Tingrettens rettsanvendelse er uansett uriktig hva angår forholdet mellom selgers ansvarsfraskrivelse etter avhl. §3-9 og lovlighetsmangler etter avhl. §3-2, 2. ledd. Lovlighetsmangler utgjør etter rettspraksis kun kjøpsrettslige mangler dersom dette følger av en samlet vurdering etter avhl. §3-9, 2. punktum. Den noe mangelfulle brannveggen i forhold til bygningsmyndighetenes vedtak fra 1998 var ikke relevant for kjøperne, og det var uansett et bagatellmessig forhold som ikke representerer en kjøpsrettslig mangel.

Tingretten har kommet til at manglende innsendelse av kontrollplan i henhold til bruksendringsgodkjennelsen i 1998 representerer en lovlighetsmangel, og at det samme gjelder for manglende byggemelding for ombygging av tidligere garasje i husets « nordlige » del til soverom og baderom. Også på dette punkt mener de ankende parter at tingretten har vurdert jus og faktum feil. Når det gjelder forholdet mellom avhl. §3-2, 2. ledd og §3-9, vises det til det som er fremholdt ovenfor.

Manglende innsendelse av kontrollplan for næringslokalet, var uten betydning for selgernes bruk av eiendommen på salgstidspunktet. Videre var denne planen uten relevans for kjøpernes ønske om å bruke eiendommen til boligformål. Kommunen har ikke stilt noe krav om at kontrollplanen må innsendes av kjøperne, og kontrollplanen ligger heller ikke, som antatt av tingretten, til grunn for kjøpernes eventuelle innhenting av midlertidig brukstillatelse til boligformål. Forholdet utgjør dermed ingen kjøpsrettslig mangel.

Etter de ankende parter syn måtte kjøperne forvente at mindre ombygningsarbeider på eiendommen var gjort uten forutgående byggesøknad. De fikk opplyst at det verken forelå midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Den manglende byggesøknaden for ominnredning til boligformål har ingen økonomiske konsekvenser for kjøperne fordi det må anses uproblematisk å få dette godkjent i etterhånd. Det samme gjelder gjenoppbyggingen av den østlige delen av husets « sydlige » del. Tingretten har derfor tatt feil når den har kommet til at disse forhold utgjør en kjøpsrettslig mangel.

Dersom påstanden om mangler i bebyggelsens yttervegger ikke blir avvist, gjøres det gjeldende at tingrettens dom er riktig når den har kommet til at det ikke er grunnlag for mangelskrav. Det vises til at kjøperne var kjent med måten huset var bygget på, og at det er påvist beskjeden fuktighet og liten grad av soppvekst i disse veggene.

Under samme forutsetning som for ytterveggene, gjøres det gjeldende at det er reklamert for sent over problemene knyttet til krypkjelleren under den ombygde garasjen i husets « nordlige » del. Ankemotparten fikk opplysninger om at det var mangelfull ventilering av kjelleren med derav følgende fare for høyt fuktinnhold i lufta i oktober 2002. Forholdet var ikke en del av saken for tingretten. Når kravet første gang fremsettes i mai 2005, kan det ikke sies å være reklamert innen rimelig tid. Subsidiært gjøres det gjeldende at forholdet først er oppstått etter at kjøperne overtok eiendommen. På kjøpstidspunktet forelå kun en risiko for skader. Denne har fått utvikle seg i 4 år uten at kjøperne har truffet adekvate tiltak.

Ankemotpartens påstand om at eiendommen må anses solgt med to boenheter (motanken), vil som konsekvens omfatte krav til ny utslippstillatelse og krav om lyd- og brannisolering mellom « atelirdelen » og den « sydlige » delen av huset.

Prinsipalt gjøres det gjeldende at tingrettens dom er riktig på dette punkt. Eiendommen ble solgt som en stor boenhet. Beskrivelsen kjøperne fikk var korrekt og i tråd med den utslippstillatelsen som ble gitt i 1984 med to husstander på til sammen 6 personer og to leiligheter med hver sine badrom og kjøkken.

Subsidiært gjøres det gjeldende at brannkravene vil inngå i lydkravet ettersom det for begge deler forutsettes at veggen kles med ytterligere gipsplater. Det er ikke grunnlag for krav om ny utslippstillatelse. Godkjennelsen fra 1984 innebar at huset skulle anses for å være en boenhet selv om det ble brukt av to familier på til sammen 6 personer med separate badrom med WC og hvert sitt kjøkken.

Hvis man likevel skulle komme til at det må søkes om ny utslippstillatelse, vil et tradisjonelt minirensanlegg med spredegrøft være tilstrekkelig. Det bestrides at det i dag kan stilles krav om at det må lages etterpolering av avløpsvann fra rensanlegget ved at det lages en jordhaug syd for huset.

Uansett er dagens avløpsløsning 30 år gammel, og et helt nytt anlegg som tilfredsstiller dagens krav vil derfor innebære en vesentlig standardheving som det må gjøres fradrag for.

Oppsummert - for så vidt gjelder spørsmålet om heving - gjør de ankende parter gjeldende at tingretten i sin rettanvendelse har lagt til grunn en for lav terskel i forhold til avhendingslovens krav til vesentlig avtalebrudd og den rettspraksis som foreligger på området. Utbedringskostnadene er ikke av en slik størrelsesorden at dette i seg selv gir krav på heving, og prisavslag vil være en fullt ut adekvat reaksjon på de skjulte manglene som er avdekket.

Videre er det en feil når tingretten i sin rettsanvendelse legger vekt på den angivelige usikkerhet som foreligger med hensyn til omfanget av råte- og soppskadene omfang. Ankemotparten har ikke sannsynliggjort at omfanget er større enn det som er lagt til grunn av de ankende parter sakkyndige, og alminnelige bevisbyrderegler medfører derfor at tingrettens risikoplassering er feil.

Tingretten har ellers ved sin rettsanvendelse lagt for liten vekt på husets alder og historikk ved vurderingen av hva kjøperne kunne forvente av eiendommen. Det tilbudte prisavslag vil gi en fullgod utbedring av manglene, og kjøpernes berettigede forventninger er dermed innfridd. Det er uriktig rettsanvendelse når tingretten likevel har gitt dom for heving. De ankende parter mener at dette blir feil rettsanvendelse selv om lagmannsretten skulle komme til at utbedringskostnadene

skulle overstige det som fremgår av den endelige påstanden som er nedlagt på vegne av de ankende parter. Også i et slikt tilfelle vil et prisavslag med påfølgende utbedring innebære en adekvat og balansert løsning for begge parter.

Subsidiært - for det tilfellet at lagmannsretten mot formodning skulle komme til at kjøperne kan kreve heving av kontrakten - anføres det at kjøperne - som et ledd i hevingsoppjøret - ikke kan kreve selgerne for betalte tinglysningskostnader fordi dette ikke er betalt til selgerne, men til Staten. Renter kan først kreves fra og med en måned etter avsendelse av hevningskravet. Kjøperne kan videre ikke kreve eventuelle påkostninger dekket som del av hevingsoppjøret. Berikelse foreligger ikke. Påkostningene må anses som en del av vedlikeholdsansvaret som kjøperne har frem til hevingen gjennomføres. Endelig kreves det at kjøperne godskriver selgerne et rimelig vederlag for den nytte kjøperne har hatt ved å disponere over eiendommen i den tid som har gått.

Prisavslaget må beregnes ut fra hvilke tiltak som er nødvendige for å avhjelpe påviste kjøpsrettslige mangler ved eiendommen. Det rettslige utgangspunkt er her at det skal betales et beløp som tilsvare det det vil koste å få eiendommen i den stand som kjøperne kunne forvente på kjøpstidspunktet. Kjøperne har ikke noe krav på at de kan sette huset i en slik stand at enhver risiko er eliminert. Det må dessuten gjøres fradrag for standardhevninger, særlig hvis lagmannsretten skulle komme til at kjøperne har krav på at det etableres ny utslippstillatelse, jf. ovenfor.

Når det gjelder krav om erstatning, gjør de ankende parter gjeldende at tingretten har konkludert riktig når den har kommet til at det ikke foreligger ansvarsgrunnlag for krav om erstatning for leietap i de godkjente næringslokalene som følge av at det ikke foreligger utslippstillatelse for to separate boenheter. Erstatning for tap av potensielle leieinntekter er en indirekte tapspost etter avhl. §4-14, jf. §7-1. Det kreves et annet ansvarsgrunnlag enn kontrollansvar. Det foreligger ikke skyldansvar på selgersiden.

Subsidiært hevdes det at det ikke foreligger årsakssammenheng mellom selgernes eventuelle uaktsomme handling og det angivelige leietapet. Kjøperne har kunnet leie ut den « nordlige » delen av huset som del av den eksisterende boenheten.

Atter subsidiært må et leietap beregnes tidligst fra det tidspunkt ankemotparten selv flyttet inn i den « nordlige » delen slik at utleie av denne delen var utelukket.

Det foreligger ikke grunnlag for erstatning for tapt leieinntekt i eiendommens « sydlige » del, idet det ikke er påvist subjektiv skyld hos selgerne.

Subsidiært gjøres det gjeldende at det ikke foreligger nødvendig årsakssammenheng ettersom det at kjøperne ikke har benyttet 2. etasje i denne delen må tilskrives kommunelegens åpenbart uriktige informasjon og ikke noen uaktsom handling fra B side.

Uansett kan det ikke tilkjennes erstatning for både den « sydlige » og den « nordlige » delen av huset for den samme perioden ettersom ankemotparten fra kjøpet og frem til i dag har benyttet huset som egen bolig.

Endelig gjør de ankende parter gjeldende at det ikke kan kreves erstatning for utskifting av vinduer i husets « sydlige » del, jf. her det som er gjengitt ovenfor i forbindelse med hevingsoppjøret. Det foreligger verken relevant ansvarsgrunnlag eller årsakssammenheng.

De ankende parter krever seg tilkjent saksomkostninger også for det tilfellet at det tilkjennes et prisavslag som går ut over det som er angitt i påstanden. Det vises her til tilbud fremsatt av de ankende parter under saksforberedelsen og senest i forbindelse med ankeforhandlingene.

De ankende parter ( ACE Insurance S.A.-N.V. har etter det opplyset endret navn til ACE European Group Limited) har nedlagt slik påstand:

I hovedanken:

1. Mangelskrav knyttet til ytterveggenes konstruksjonsmåte og krypkjeller under nordlige del av bygget avvises
2. A og B og ACE European Group Limited frifinnes mot å betale prisavslag til C og D med et beløp oppad begrenset til NOK 375.000,-.

3. C og D dømmes til å erstatte A og Bs og ACE European Group Limited saksomkostninger for Sand tingrett og lagmannsretten med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra oppfyllestidspunktet i dommen og til betaling skjer.

I motanken:

1. A og B og ACE European Group Limited frifinnes.
4. C og D dømmes til å erstatte A og Bs og ACE European Group Limited saksomkostninger for Sand tingrett og lagmannsretten med tillegg av lovens forsinkelsesrenter fra oppfyllestidspunktet i dommen og til betaling skjer.

Ankemotpartene, C og D, har ved sin prosessfullmektig, advokat Asle Wennesland, i det vesentlige anført følgende:

Det er korrekt at tingretten la til grunn at det ikke var ført bevis for at det var fuktskader i husets yttervegger, men den ankende part har påanket dommen i sin helhet, herunder spørsmålet om heving. I tillegg kommer usikkerheten knyttet til ytterligere fukt-, råte- og soppskader, og de bebreidelser som kan rettes mot selgersiden.

Nye stikkprøver tatt av Mycoteam viser at det har oppstått skader i veggene, og at det er risiko for ytterligere skader, og det må i en slik situasjon være relevant å få belyst at tingrettens antagelser om muligheten for ytterligere skader var riktig.

Det er dessuten tatt forbehold om slike påvisninger i anketilsvaret.

Fuktskadene i krypkjelleren i husets « nordlige » del var ett av elementene i prisavslagskravet for tingretten, og det ble i anketilsvaret tatt uttrykkelig forbehold om ytterligere bevilstilbud om eiendommens tekniske forhold når resultatet av de ankende parters undersøkelser forelå.

Ankemotpartene mener etter dette at det ikke er grunnlag for å avvise disse to forhold fra behandling i lagmannsretten.

Når det gjelder de øvrige, konkrete mangler som det tvistes om, bemerkes i korthet følgende:

Tingretten har vurdert saken riktig når den har kommet til at den foreslåtte utbedringsmetoden for fukt- og råteskadene i takene er ufagmessig og uakseptabel, og at den tilbudte erstatning ikke dekker kostnadene ved en fagmessig forsvarlig reparasjon av disse skadene.

Opplysningene om alderen på taket på « atelirdelen » fremstår som objektivt uriktige, og det bestrides at dette ble korrigert under visningene. Selgeren, som selv utga seg for å være fagmann, hadde risikoen for at kjøperne fikk riktige opplysninger.

Når det gjelder lekkasjene rundt takvinduene, må det legges til grunn at B fikk beskjed om dette av en leieboer før kontrakten ble inngått, og han har derfor bevisst unnlatt å opplyse om dette. Han har nå også erkjent at han tidligere selv hadde benyttet silikon rundt beslagene, noe som også tilsier at han selv var klar over forholdene.

Manglene ved graderennene var ikke synlige ved befaring av en ikkefagkyndig person, og deres tilstand var ikke nevnt i tilstandsrapporten. Selgeren, som selv har foretatt betydelige utbedringer av bygningsmassen, måtte være klar over deres tilstand i forbindelse med at det ble lagt nye tak, og burde ha opplyst om dette.

Baderommet i 2. etasje i husets « sydlige » del er i det skriftlige materialet i forbindelse med kjøpet angitt å tilfredsstillende dagens våtromskrav. Til tross for dette er det skader i badet ved at det drypper brunt vann fra kvisthull i taket i kuldeperioder om vinteren. Undersøkelser foretatt av Mycoteam viser at det ligger muggsopp i porøse gipsplater under treplanker i gulvet umiddelbart utenfor badet etter en tidligere vannskade.

Tingretten har ellers vurdert bevisene riktig når den kom til at det forelå et større, uavklart sopproblemm i 2. etasje i husets « sydlige » del. Det vises til rapporten fra Mycoteam og vitneforklaringen fra Ole Martin Stensli.

Den manglende brannsikringen mellom « atelierdelen » og husets « sydlige » del, er uttrykkelig pålagt i den bruksendringstillatelsen som ble gitt selgerne, og det kan ikke være tvilsomt at eiendommen ble solgt med muligheter for å drive næringsvirksomhet, noe ankemotpartene la vekt på. Det vises blant annet til at C gikk på etablererkurs med tanke på å bruke deler av eiendommen til egen næringsvirksomhet.

Manglende innsendelse av kontrollplan og manglende byggemelding for ombygging til boligformål, er av tingretten bedømt riktig når den kom til at dette er rettslige mangler ved eiendommen. Påstanden om at ankemotpartene kun skulle bruke eiendommen til boligformål er ren fantasi. Eiendommen ble markedsført med at en del av den var godkjent for næringsformål, og ankemotparten innrettet seg etter dette som angitt ovenfor. Den seneste utvikling i saken har vist at det ikke kan påregnes at det er kurant å få godkjenning verken for ombyggingen av garasjedelen eller den eldste delen av husets « sydlige » del.

Når det gjelder ytterveggene, vises det til de seneste sakkyndige rapportene, særlig fra Mycoteam. Det er påvist fuktighet både i bunnsvill og andre steder, og selv om skadene foreløpig ikke er store, må det foretas utbedringer for å hindre at problemene får utvikle seg slik at det blir større skadeomfang. Det er dessuten også her risiko for at det foreligger ytterligere skader som ikke er avdekket.

Fra krypkjelleren under beboelsesdelen i husets « nordlige » del sprer det seg sporer av sopp til husets øvrige deler som følge av utette veggkonstruksjoner. Forholdene ble omtalt i en sakkyndig rapport datert 20. november 2002, og det ble reklamert på forholdene da denne rapporten ble sendt selgerne.

Ankemotpartene har motanket for så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger lovlig utslippstillatelse for den « nordlige » delen av bebyggelsen. På dette punkt er ankemotpartene uenige med tingretten når den kom til at eiendommen må anses for å være solgt som en stor boenhet. Det sentrale markedsføringsmomentet fra selgerne var de store utleiemulighetene som eiendommen hadde, og dette knyttet seg alternativt til beboelse og næring eller utleie av to boenheter. Også andre inntresenter vektla dette. Kjøperne la i denne forbindelse vekt på at eiendommen ble fremvist med to separate utleieforhold og la da til grunn at dette var lovlig.

Når det nå viser seg at det kreves ny søknad om utslippstillatelse som vil kreve betydelige investeringer for godkjenning, må dette sies å være et vesentlig skår i kjøpernes berettigede forventninger. Det bestrides at det er grunnlag for et betydelig fradrag for standardheving.

Ankemotpartene viser til at tingretten - uten å hensynte utslippsforholdene og mulighetene for utleie - kom til at terskelen for heving var overskredet. Når nå skadebildet er mer avklart, viser det en klar forverring av forholdene i forhold til tingrettens skadebilde, og det kan derfor ikke nå herske tvil om at terskelen for heving i dette tilfellet er klart overskredet. Foretatte beregninger viser at det vil koste om lag 50 % av kjøpesummen å få manglene utbedret. I tillegg til dette kommer at selgerne - representert ved B - med stor grad av sannsynlighet har opptrådt klanderverdig i forhold til kjøperne ved til dels å gi uriktige opplysninger, dels ved ikke å gi relevante opplysninger som han måtte forstå ville ha vært av vesentlig betydning for dem å få.

Når det gjelder hevingsoppgjøret, fastholdes kravet om forsinkelsesrente av kjøpesummen fra 6. juni 2003. Videre kreves dekning av påkostninger som kjøperne har hatt med å utbedre feil og mangler som var kjent ved kontraktsinngåelsen, men som kjøperne ikke vil nyte godt av ved heving. Kostnadene til nye vinduer og innsetting av disse er dokumentert å koste vel kr 20.000,- som kreves tilbakebetalt.

Ankemotpartene er ellers enige i at det må gjøres fradrag for den fordel kjøperne har hatt ved å bo i eiendommen frem til gjennomføringen av et eventuelt hevingsoppgjør. Fordelens størrelse må settes til kr 5.000,- pr måned, tilsvarende det den ene leiligheten var utleid for ved overtagelsen. Fradraget bør regnes fra samme tidspunkt som det kreves tapte leieinntekter.

Hvis lagmannsretten skulle komme til at det kun er grunnlag for et krav om prisavslag, må det - under hensyntagen til argumentasjonen ovenfor - tilkjennes et betydelig høyere beløp enn det som er kommet til uttrykk i de ankende parters påstand. Det er ikke grunnlag for å gjøre større fradrag for



standardhevninger fordi det uansett ville dreie seg om nye materialer i et bygg som i vesentlige deler er brukt gjennom til dels mange år. Huset er ellers påbygd/ombygd for ikke særlig mange år siden slik at det egentlig ikke er snakk om et gammelt hus. Uansett bestrides det at det er grunnlag for standardfradrag for et nytt septikanlegg.

Tingretten tok feil når den kom til at det ikke var grunnlag for erstatning for tapte leieinntekter, og det er derfor motanket også på dette punkt. I denne forbindelse vises det til at selgeren - B - har opptrådt i strid med avhl. §3-7 og §3-8, og at det må anses påregnelig med tap av inntekter for en leilighet. Det foreligger bruksforbud for hele eiendommen i dag, men ut fra kjøpernes berettigede forventninger må det legges til grunn at de måtte kunne regne med inntekter fra den « nordlige » delen og « atelierdelen », enten ved bruk til næringsformål eller ved utleie til boligformål. Tapet tilsvarer kr 5.000,- pr måned med fradrag av inntekter ved sommerutleie i 2003 og utgjør netto pr. i dag kr 185.000,-.

I tillegg til dette tapet må det tilkjennes erstatning for tinglyskostnader og flyttekostnader slik tingretten kom til.

Når det gjelder saksomkostninger, kreves disse dekket fullt ut både for tingretten og for lagmannsretten dersom anken ikke fører til noen vesentlige endringer i tingrettens dom.

Motpartens tilbud om å betale kr 650.000,- i prisavslag ble forkastet dagen før ankeforhandlingene skulle begynne fordi omkostningene på dette tidspunkt var blitt så høye.

Ankemotpartene, C og D, har nedlagt slik påstand:

I hovedanken:

Prinsipalt:

Tingrettens dom stadfestes.

Subsidiært:

Ankende part tilpliktes å betale prisavslag til ankemotpartene, begrenset oppad til kr 1.100.000 - enmillionetthundretusen - med fradrag for bygningsmessige forbedringer fastsatt av retten og med tillegg av renter etter lov om forsinket betaling §3, første ledd, første punktum fra 6. juni 2003 til betaling skjer.

I motanken:

Ankemotpartene tilkjennes vederlag for dokumenterte kjøp av nye vinduer i boligen dersom det gis dom for heving, og erstatning for leietap, fastsatt etter rettens skjønn, med tillegg av renter etter lov om betaling av renter ved forsinket betaling §3, første ledd, første punktum fra 6. juni 2003 til betaling skjer.

I begge tilfeller:

Ankemotpartene tilkjennes saksomkostninger for begge retter med tillegg av renter etter lov om renter ved forsinket betaling §3, første ledd, første punktum.

**Lagmannsretten** bemerker:

Når det gjelder begjæringen fra de ankende parter om avvisning av krav knyttet til bygningens yttervegger og problemer i kryptjelleren i husets « nordlige » del, finner retten det ikke nødvendig å ta stilling til dette fordi retten - uavhengig av disse forhold - er kommet til at ankemotpartenes krav om heving må tas til følge.

Kjøpekontrakten mellom selgerne, A og B, og kjøperne, C og D, inneholder i §8 forbehold om eiendommens tilstand. Kontrakten, som er en standardkontrakt, fastslår her at kjøper har besikket eiendommen, og at den selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse. Videre angis det - i tråd med avhl. §3-9 - at eiendommen likevel har mangel dersom kjøper ikke har fått de opplysningene om eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne

med å få eller at selgeren har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. I begge tilfeller er det krav om at de mangelfulle eller uriktige opplysningene må ha virket inn på avtalen. Eiendommen er ellers mangelfull dersom den er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Når det gjelder bebyggelsens takkonstruksjoner i den « sydlige » og « nordlige » delen - som begge ble bygget av B - er partene enige om at disse er mangelfulle fordi de mangler dampsperrsjikt og luftesjikt. Dette fører til at varm luft - i den kalde årstiden - strømmer fritt opp i takkonstruksjonene på disse to bygningsdelene. Når den varme lufta møter kald luft, kondenseres lufta til vann som - på grunn av manglende utlufting - vil bre seg til trematerialene i takenes konstruksjon. I trematerialer som blir fuktige, og som ikke får tørke ut, vil det danne seg råte og sopp, noe som blant annet svekker konstruksjonenes bæreevne.

I husets « sydlige » del, der råte- og soppskadene i taket er størst, er det - etter at den ankende parts sakkyndige under ankeforhandlingene har korrigert for feil areal i sine tidligere beregninger - stor grad av enighet mellom partenes sakkyndige om hva som må utbedres, hvordan dette bør gjøres og hva utbedringene vil koste. De ankende parters sakkyndige har beregnet kostnadene til kr 260.090,-, mens ankemotpartenes sakkyndige har beregnet at det vil koste kr 255.500 (alle tall er inklusive merverdiavgift).

Det nevnes for ordens skyld at det er enighet mellom selger og kjøper om at førstnevnte opplyste at de bygningsdelene som var oppført av ham, var « uten plast », noe kjøperne oppfattet som positivt. Når partene likevel er enige om at det for så vidt gjelder takene foreligger en kjøpsrettslig mangel, skyldes dette formentlig at den faktiske utførelse ikke er i samsvar med de krav som stilles til en slik byggemåte med de konsekvenser det har fått i form av skader som beskrevet i rapportene fra de sakkyndige.

Når det gjelder den del av taket i den « nordre » del av huset som ble påbygget av B i perioden 1997-2000, og som F sto som ansvarshavende for, er det imidlertid stor uenighet mellom de sakkyndige. Ingeniør og tømremester Jan Willy Jensen mener - basert på at det ikke er påvist skader i denne delen av takkonstruksjonen - at man kan hindre at skader oppstår ved at det etableres lufting i mønet og dampsperre på innsiden. Arbeidene forutsettes i sin helhet utført utenfra ved at blant annet dampsperreren legges mellom taksperrene ved bruk av klemlekter. Under lagmannsrettens befaring ble det påvist kraftig vekst av muggsopp i taktroa og taksperren utenfor kneveggen i det som er betegnet « loftstue », men som på andre tegninger er benevnt loftsbod eller soverom. Den sakkyndige fra Mycoteam AS, Ole Martin Stensli, har gitt uttrykk for at slike skader trolig også finnes over dette rommet på grunn av manglende dampsperre, og han har videre uttalt at det er stor risiko for negativ belastning av innklimaet på grunn av spredning av muggsoppsporor til soverommet.

Byggmester F har i brev datert 25.04.05 til Grimstad kommune angitt at det vil koste fra 125.000,- til kr 187.500,- å utbedre feilene i den « nordlige » delen av huset som han står ansvarlig for. Han medtar da kostnader knyttet til ytterveggene, tetting av luftlekkasjer fra kjelleren og rørleggermelding.

Ankemotpartenes sakkyndige, Byggadministrasjon AS v/ Geir Harnes, har gitt uttrykk for at han ikke har sett beskrevet Jan Willy Jensens løsning med å legge dampsperreren mellom sperrene med klemlekter før. Dette er ikke en preakseptert løsningsmåte som Harnes kan gå god for. Byggadministrasjon AS har bygget på kostnadsberegningen foretatt av F.

Jan Willy Jensen har beregnet at utbedringene av taket på den « nordlige » delen av huset som ble påbygget av B i perioden 1997-2000 vil koste kr.26.310,-, mens Byggadministrasjon AS har basert seg på det høyeste tallet til F, kr 187.500,-.

Lagmannsretten er av den oppfatning at mangelen må utbedres i tråd med de krav som nå gjelder til god byggeskikk, og retten er derfor ikke enig med Jensen i at kjøperne må avfinne seg med hans utbedringsmåte. Tallene fra F inneholder utbedring av yttervegger, kjeller m.m som ikke skal inngå i rettens kostnadsvurderinger. Utgiftene til utbedring av denne delen av taket isolert sett må etter dette fastsettes skjønnsmessig av lagmannsretten. I skjønnet er det lagt til grunn at arbeidene vil bli vesentlig mer omfattende enn de som er beskrevet av Jensen fordi dampsperreren må etableres slik at den også dekker underkant av taksperrene i denne delen av huset. Kostnadene stipuleres til kr

60.000,-, som er vel dobbelt så mye som angitt av Jensen.

Når det gjelder den delen av taket over den « nordlige » delen som befinner seg over det som av E ble bygget som garasje, men som B senere innredet til del av en leilighet, er partenes sakkyndige enige om at også dette taket må utbedres som følge av manglende dampspærre m.m., og de er enige om at kostnadene ved dette utgjør ca. kr 15.000,-.

Når det gjelder « atelier » delen, er det på det rene at det er etablert nødvendig dampspærre fra den gang denne delen ble bygget av E. Også på denne delen mangler det imidlertid nødvendig lufting. De sakkyndige er enige om at slik lufting kan etableres i mønet slik som beskrevet av Jensen.

De ankende parter har erkjent at det er gitt objektivt uriktige opplysninger om at takvinduene i « atelierdelen » var tette, og begge de bygnings sakkyndige har lagt til grunn at takvinduene må skiftes og at dette utføres samtidig med lufting av mønet i denne delen av huset.

Kostnadene ved etablering av lufting av mønet og innkjøp og innsetting av nye takvinduer er beregnet til ca. kr 46.000,- av begge de nevnte sakkyndige, og retten legger dette til grunn ved sine vurderinger.

Byggadministrasjon AS har i motsetning til Jensen lagt til grunn at det - med bakgrunn i rapporten datert 27.04.05 fra Mycoteam AS - må foretas undersøkelser av taket i « atelierdelen » i forbindelse med at B har opplyst at han har flyttet et takvindu og ei pipe i denne delen av huset, uten at han har kunnet bekrefte eller avkrefte om dampspærren ble tettet. Lagmannsretten er enig i dette syn fordi Mycoteam AS har registrert muggsopp i undertaket som kan relateres til svakheter/skader i dampspærren, og fordi B ikke har kunnet bekrefte at han tettet dampspærren der takvinduet og pipa tidligere sto. Kostnadene til denne undersøkelsen/utbedringen er beregnet til ca. kr 26.000,-.

Samlet utgjør kostnadene med utbedring av hele husets takkonstruksjoner inklusive utskifting og innsetting av takvinduer etter lagmannsrettens syn vel kr 400.000,-. Når det gjelder selve takkonstruksjonene, er disse oppgitt å være bygget i begynnelsen av 1960-årene (vestlige del av den « sydlige » delen), i 1972 (« atelierdelen »), i 1974 (garasjen), i 1988-1991 (østlige delen av den « sydlige » delen) og 1997-2000 (den østlige delen av den « nordlige » delen). Ingen deler av husets takkonstruksjoner kan sies å være særlig gamle, og det er derfor etter rettens syn ikke grunnlag for noen stor reduksjon i disse kostnadene på grunn av standardheving. Takvinduene i « atelier » delen var gamle, og innsetting av nye vinduer vil slik sett innebære en standardheving. Etter en samlet vurdering er retten blitt stående ved at kjøperne - etter fradrag for standardheving - vil ha krav på et prisavslag i størrelsesorden ca. kr 380.000,- til utbedring av takkonstruksjonene i huset inklusive utskifting av takvinduene i « atelier » delen.

Når det gjelder alderen på « atelier » delen av huset, er det påstått at selgeren i tilstandsrapporten som han er ansvarlig for riktigheten av, har gitt uriktige opplysninger om takets alder. Det heter blant annet at « Tak over boligdel 1 og 2 ble lagt nytt i 1974 og 1988.... ». Boligdel 1 er den « sydlige » delen og boligdel 2 er den « nordlige » delen inklusive « atelier » delen i den nevnte rapporten. Utsagnet kan misforstås, men i så fall har kjøperne fått et tak på den « sydlige » delen som er yngre enn det som er angitt i tilstandsrapporten. Lagmannsretten viser for øvrig til at det er gitt flere opplysninger om når ombygningene fant sted i det skriftlige materialet som kjøperne fikk seg forelagt før inngåelse av kontrakt, og at det ble foretatt to visninger der kjøperne fikk en grundig orientering om de forskjellige utbygningene som hadde funnet sted blant annet med fremvisning av en rekke fotografier tatt under arbeidenes utførelse. Lagmannsretten finner ikke bevismessig grunnlag for at opplysningene i så måte er uriktige, men uansett er det ikke holdepunkter for å legge til grunn at kjøperne ikke ville ha inngått avtalen dersom de hadde fått riktige opplysninger om takets alder. Retten er for øvrig også enig med de ankende parter i at det ikke er påvist noen mangler ved denne delen av taket som følge av dets alder.

De påståtte mangler ved graderennen over inngangspartiet, er - etter lagmannsrettens oppfatning - en type mangler som man må forvente når man kjøper et hus som er påbygget/restaurert over et tidsrom på 30-40 år, og retten er derfor av den oppfatning at det ikke foreligger noen kjøpsrettslig mangel for så vidt.

Når det gjelder påståtte mangler ved badet i 2. etasje i husets « sydlige » del, vil utbedringen av taket som er omtalt ovenfor, etter lagmannsrettens syn, utvilsomt også fange opp skadene i taket over

badet, herunder manglende isolering av lufterør/avtrekksrør. Under rettens befaring var det fjernet en del av et gulvbord utenfor baderommet, og det viste seg at det var sopp i gipsplaten under gulvbordene som følge av en vannlekkasje i 2000 som B i egenerklæringsskjemaet hadde opplyst var utbedret. Etter lagmannsrettens syn forligger det også på dette punkt en kjøpsrettslig mangel som ikke kunne ses ved kjøpernes befaringer, og som de måtte ha en berettiget forventning om var utbedret som følge av selgers opplysninger og erfaringsbakgrunn. Deler av gulvbordene rundt badet må brytes opp for å avdekke soppangrepets omfang i gulvet, og det må foretas utskifting av gipsplater som er befengt med sopp. Det foreligger ikke noen beregning av hva dette vil koste. Lagmannsretten legger til grunn at kostnadene vil ligge i størrelsesorden ca. kr 5.000,-.

Avhl. §3-2 inneholder generelle krav til en eiendoms tilstand i forbindelse med salg. I §3-2, 2. ledd er det bestemt at en eiendom ved forbrukerkjøp skal være i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller medhold av lov på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom forholdene viser at kjøperen i så måte ikke bygde på selgerens sakkunnskap og vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det. Mangler av denne type omtales ofte som lovlighetsmangler. Når det gjelder forholdet mellom avhl. §3-9 og avhl. §3-2, 2. ledd, legger lagmannsretten til grunn samme forståelse som angitt i Borgarting lagmannsretts dom av 23. oktober 2003 (LB-2002-4124) der det konkluderes med at » en generell ansvarsfraskrivelse som faller inn under avhendingsloven §3-9 også gjelder der eiendommen ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller medhold av lov, jf. §3-2, annet ledd. » Brudd på offentligrettslige krav som ikke anses vesentlige, vil det, som en konsekvens av dette, ikke kunne kreves prisavslag/erstatning for, mens vesentlige brudd på slike krav kan få de samme rettsvirkninger som ved fysiske mangler.

I nærværende sak faller spørsmål om brannsikring, spørsmål om eiendommen ble solgt som en eller to boenheter, manglende innsendelse av kontrollplan og bygging uten at det forelå gyldige tillatelser inn under denne gruppe mangler.

B søkte i 1998 om bruksendring for en del av sin bolig, og ved vedtak datert 6. februar 1998 fikk han tillatelse fra Grimstad kommune til å endre bruken fra bolig til hjemmebakeri/kafe/kursrom. Godkjennelsen ble imidlertid gitt på visse vilkår som bare delvis ble etterlevet av B. Således oppfylte han bare delvis kravet om at lokalene måtte skilles fra resten av boligen /garasjen med bygningsdeler minst B 30. Han oppfylte ikke kravet om montering av brannslange, og han unnlot helt å sende inn kontrollplan som skulle dokumentere at de nevnte kravene og etablering av rømningsveier var oppfylt.

Partenes bygnings sakkyndige er enige om at det vil koste kr 27.000,- å etablere innvendig brannskille, som også anses for å ivareta kravet til lydisolering mellom « atelier » delen og den « sydlige » delen av huset. Tømrmester Jensen har lagt til grunn at det i 1998 ikke var noe forskriftskrav om brannskille i yttervegg mellom de to nevnte delene av huset, mens ingeniør Harnes i Byggadministrasjon AS har pekt på at byggeforskriften fra 1987 som etter kommunens vedtak skulle iakttas, uttrykkelig beskrev slike skiller. Lagmannsretten legger til grunn at byggeforskriften fra 1987 stilte krav om brannskille av ytterveggene, og retten legger videre til grunn at den enkleste og rimeligste måten å oppfylle kravet på er å skifte de 5 vinduene i « atelier » delen mot vest. Kostnaden med dette er beregnet til kr 30.000,-. I tillegg er det beregnet kr 5.000,- til innkjøp av brannslange og kr 3.000,- for å dokumentere tilstrekkelig antall og bredde på rømningsveiene. Samlet utgjør kostnadene med å tilfredsstille brannsikringskravene i vedtaket fra 1998 kr 65.000. Etter lagmannsrettens syn er det ikke grunn til å gjøre fradrag for standardheving når eiendommen ble solgt knappe fire år etter at kravene skulle ha vært oppfylt.

At kjøperne hadde en berettiget forventning om at « atelierdelen » og en del av den « nordlige » delen kunne benyttes til næringslokale anses ikke tvilsomt. Det vises til at det i tilstandsrapporten fra takstmann Svein Øksenberg er opplyst at: » Det ble godkjent bruksendring av del av bolig til hjemmebakeri 06.02.1998. » Videre legges det etter bevisførselen til grunn at C innrettet seg etter dette ved blant annet å ta etablererkurs med tanke på å utnytte denne delen av boligen til egen næringsvirksomhet. Etter lagmannsrettens syn var det på den annen side ikke grunnlag for å forvente at eiendommen kunne utnyttes til mer omfattende virksomhet. I godkjennelsen var det understreket at hjemmebakeriet ikke skulle ha ansatte utover eier selv. Påståtte opplysninger fra B om at det ved

enkelte anledninger skulle ha vært opp til 40 personer i lokalene var i så måte lite å bygge på for kjøperne hensyntatt lokalenes størrelse og egnethet slik de må ha fremstilt seg for kjøperne under deres befaringer. Det er heller ikke fremlagt skriftlig materiale eller ført andre bevis som gir grunnlag for å legge til grunn at kjøperne måtte kunne forvente å benytte næringsdelen til overnattingssted, i alle fall ikke for mer enn totalt 10 sengeplasser inklusive private sengeplasser, slik C fikk tillatelse til ved bygningssjefens vedtak datert 14.06.02.

Kjøperne har med styrke fremhevet at de hadde en berettiget forventning om at eiendommen enten kunne benyttes til bolig og næringsdrift eller som to selvstendige boliger. Tingretten kom til at kjøperne ikke kunne ha noen berettiget forventning om det siste - bruk som to selvstendige boenheter.

I rettslig henseende tar lagmannsretten utgangspunkt i definisjonen av boenhet som er gitt i forskrift til kommunale vann og avløpsgebyrer der det heter: « Med boenhet forstås bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt eget bad/wc og kjøkkendel. » Videre legger retten til grunn den rettsoppfatning som er kommet til uttrykk i Høyesteretts dom av 8. oktober 2003, inntatt i Rt-2003-1312 flg. der det uttales: « En boligeiendom som er utformet slik at separat utleie er mulig, bør, med mindre annet særskilt er avtalt, tilfredsstillende de krav som gjelder til selvstendige boenheter. »

Etter lagmannsrettens syn er det i faktisk henseende naturlig å ta utgangspunkt i den utnyttelse av eiendommen som fant sted på tidspunktet for avtaleinngåelse eller i tiden umiddelbart forut for dette. Det er ubestridt at eiendommen den gang var utleid til to selvstendige leietagere, og at disse disponerte hver sin del av bebyggelsen slik at kjøperne ved befaringene var avhengige av et samarbeid med disse for å komme inn for å bese bygningen innvendig.

Det er ellers ubestridt at begge leilighetene hadde egen inngang, at de besto av flere rom med egne bad/wc og kjøkkendel og at de endog hadde separate varmtvannsbeholdere og hver sine strømmålere. Det var riktignok en brannør mellom leilighetene, men denne var tildekket med et teppe og uten dørvrider.

Med bakgrunn i den nevnte uttalelse fra Høyesterett blir spørsmålet om det var avtalt mellom partene at eiendommen ikke skulle kunne brukes som to selvstendige boligheter.

Umiddelbart etter at det i tilstandsrapporten er nevnt at det forlås godkjennelse for bruksendring til hjemmebakeri fra 1998 er følgende setning inntatt: « Det er ikke søkt om ny bruksendring. » Meningen var å opplyse om at det ikke var søkt om bruksendringstillatelse for den bruk som faktisk foregikk - utleie til to boliger. Lagmannsretten legger til grunn at det i alle fall fra en av meglerne - vitnet Ole Christian Alsand - ble gitt uttrykk for til kjøperne at det ville være kurant å få bruksendringstillatelse, og at C som følge av det la til grunn at hun kunne velge om hun ville bruke « atelierdelen » og den « nordlige » delen til næringsdrift eller til bolig.

Selv om uttrykket « store utleiemuligheter » som er brukt på forsiden av salgsoppgaven, er vagt og nok kan forstås på flere måter, trekker det i retning av at selgerne ønsket å bygge opp en forventning hos mulige kjøpere om eiendommens potensiale i så måte. En av byderne, som har forklart seg i retten, har bekreftet at han oppfattet det slik. Han var nettopp interessert og bød også på eiendommen fordi han la til grunn at eiendommen besto av to selvstendige leiligheter.

I samme retning trekker det at det i tilstandsrapporten og i salgsoppgaven snakkes om henholdsvis boligdel 1 og boligdel 2 og hovedhus og leilighet 1. At også betegnelsen « enebolig » benyttes, er ikke i seg selv egnet til å fjerne inntrykket om at bebyggelsen inneholdt to selvstendige leiligheter.

B har i sin partsforklaring bekreftet at han var klar over at den utleievirksomheten han drev etter at han og hans familie flyttet fra eiendommen var ulovlig, men han har forsvart seg med at dette fra hans side var ment å være kun midlertidig. Verre er det etter lagmannsrettens syn at han, som selv utga seg for å være rørlegger, ikke sørget for at det ble opplyst i det skriftlige salgsmaterialet at bruk av bebyggelsen til to leiligheter ville kreve ny utslippstillatelse. Dette må han nemlig ha vært klar over. For det første må dette ha kommet frem i den sak som han i sin tid anla mot forrige eier, E, og der det i Es søknad datert 10.04.84, som er fremlagt for retten, og som det er henvist til/sitert fra i dommen mellom B og E, sterkt understrekes at « de sanitære utbedringer vil ikke øke den totale

utslippsmengde », og der Es tillatelse var betinget av at boligen fortsatt skulle være en boenhet. Det samme ble gjentatt fra bygningsmyndighetenes side da B med bistand av byggmester F i 1997 fikk tillatelse til å bygge på boligen - forutsetningen for godkjennelsen var at antallet bruksenheter også etter denne utbyggingen, skulle være en.

Etter lagmannsrettens syn kan det i dette tilfellet ikke sies å være inngått en avtale om at bebyggelsen ikke skulle kunne benyttes som to selvstendige boenheter. Tvert i mot skapte selgerne ved å opptre som beskrevet ovenfor en berettiget forventning hos kjøperne om at det ville være en smal sak å få godkjent en slik bruk av bebyggelsen. Selgerne var de som best kjente til eiendommen og dens forhold til offentlige myndigheter, og de kunne enkelt ha skapt klarhet ved å sørge for at det i de skriftlige salgsdokumentene - først og fremst salgsoppgaven og tilstandsrapporten - ble presisert at det dreide seg om en enebolig og at en endret bruk til to boliger ville kreve blant annet ny utslippstillatelse. Det må etter dette sies å foreligge avtalebrudd, jf. avhl. §3-1, 1. ledd, og manglende utslippstillatelse innebærer en lovlighetsmangel etter samme lovs §3-2, 2.ledd.

Det er innhentet to tilbud på levering og installering av rensanlegg som må etableres ved bruk av eiendommen med to boenheter. Det billigste tilbudet er på vel kr 230.000,-. På salgstidspunktet skjedde utslipp på eiendommen via et filteranlegg som i Es søknad datert 10.04.84 betegnes som den gang « ca. 10 år gammelt, og i god stand. » Anlegget var således på salgstidspunktet i underkant av 30 år gammelt, og det ville være påregnelig at dette måtte skiftes om ikke alt for lang tid. Etablering av et nytt rensanlegg vil etter lagmannsrettens syn innebære en vesentlig standardheving som det bør gjøres fradrag for. Fradraget settes skjønnsmessig til kr 80.000,-.

I tillegg til at det forelå lovlighetsmangler med hensyn til brannsikring, kontrollplan og utslippstillatelse er det på det rene at Es søknad fra 1984 om tillatelse til å rive den gamle delen i husets « sydlige » del og ominnredning av garasjen var gått ut på tid og derfor ikke lenger gyldig da B i tidsrommet 1988-1991 selv rev den gamle delen av huset og bygget nytt og da byggmester F i 1997 på vegne av B søkte om å få bygge på den « nordlige » delen av huset. Med søknaden fra F fulgte riktignok tegninger som i grove trekk viste den ombygning av garasjen som B selv foretok i perioden 1997-2000, men det ble ikke søkt om fornyet godkjennelse. Vitnet Anna Elise Svennevig som er ansatt i teknisk sektor i Grimstad kommune, har bekreftet at begge tillatelsene var gyldige i 3 år etter at de var gitt i henhold til bygningsloven, og at B hadde plikt til å søke på nytt da arbeidene kom til utførelse i periodene 1988-1991 og 1997-2000. Vitnet Svennevig var i retten ikke villig til å gi noen « forhåndsgodkjennelse » for disse byggearbeidene, noe som blant annet synes å ha sammenheng med en stadig strengere praktisering av regelverket i forbindelse med ominnredning til bolig i forhold til spørsmålet om forurensning.

Samlet etterlater disse lovlighetsmanglene et inntrykk hos retten om at B har hatt et nokså « avslappet » forhold til bygningsmyndighetene i Grimstad kommune i forbindelse med de arbeider han utførte på ----veien 00 i sin eiertid. Når disse forholdene nå etter hvert har blitt kjent for de nevnte myndigheter, har dette ført til at Grimstad kommune i vedtak datert 02.06.05 har gitt pålegg om opphør av ulovlig bruk av eiendommen. Frist for å etterkomme pålegget er satt til 20.08.05. At kjøperne gjennom den skriftlige salgsinformasjonen var gjort kjent med at det ikke forelå ferdigattest for eiendommen, var i liten grad egnet til reparere lovlighetsmanglene i forhold til kjøperne fordi det i opplysningsskjemaet fra Grimstad kommune om planstatus ikke var angitt noe om at det var pålegg som ikke var utført og fordi det i egenerklæringsskjemaet undertegnet av B var krysset av for at han ikke kjente til andre feil/mangler/påbud/heftelser/krav vedrørende eiendommen. Det legges av lagmannsretten til grunn at det i dag er nødvendig med profesjonell hjelp for å få søkt og godkjent de mange forhold som hefter ved eiendommen. Kostnadene med dette er tilbudt utført for kr 68.000,-.

Lagmannsretten finner etter bevisføringen - på samme måte som tingretten - at B er å klandre for at han ikke opplyste kjøperne om at det hadde oppstått lekkasjer i takvinduene i « atelier » delen. Leietageren som bodde i denne delen av huset på kjøpstidspunktet, har overfor retten gitt klart uttrykk for at han ringte til B i oktober/november 2001 og ga beskjed om at det rant vann inn fra vinduene ved regnvær, og sistnevnte pliktet da selvsagt å gjøre kjøperne oppmerksomme på forholdet senest da kjøpekontrakten ble undertegnet ettersom han selv ikke hadde utbedret skadene i mellomtiden. Hans opplyste bruk av silikon kan også tyde på at han må ha vært kjent med problemene på et tidligere tidspunkt.

Det er også, etter lagmannsrettens syn, grunn til å bebreide B for ikke å ha gitt kjøperne korrekt informasjon om de lovlighetsmangler som forelå.

Etter avhl. §4-13, 1. ledd kan kjøperen heve avtalen dersom det foreligger vesentlig avtalebrudd. Høyesterett uttaler i en dom av 15.10.1998 inn tatt i Rt-1998-1510 flg. at: « Vesentlig er kontraktsbruddet hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for - etter at kjøpekontrakten er gjennomført fra begge sider - å si seg løst fra kontrakten, slik at de gjensidige ytelser skal tilbakeføres. Ved helhetsvurderingen må det etter min mening legges vekt på om et prisavslag, som alternativ til heving, vil kunne gjenopprette de økonomiske konsekvenser av kontraktsbruddet og også gi en adekvat reaksjon mot det kontraktsbruddet som foreligger. Utgangspunktet og det sentrale moment i vurderingen er det objektive avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse - dvs den objektive mangelen ved eiendommen, og da både mangelens karakter og mangelens omfang. » Selv om det nevnte saksforhold var eldre enn avhendingsloven, ble det av Høyesterett lagt til grunn at » det bør ses hen til enkelte av avhendingslovas bestemmelser, som langt på vei lovfester alminnelige rettsgrunnsetninger vedrørende slikt mislighold. » Lagmannsretten legger den av Høyesterett uttalte lovforståelse til grunn for sin vurdering.

Etter en helhetsvurdering er lagmannsretten - på samme måte som tingretten - kommet til at det i dette tilfellet er grunnlag for heving.

Når det gjelder manglenes objektive omfang, vises det til det som er gjengitt ovenfor. De fysiske mangler vil til sammen koste ca. 385.000,- å utbedre etter at det er foretatt beskjedne standardfradrag, mens lovlighetsmanglene til sammen er beregnet å koste ca. 215.000,- etter at det er gjort et ikke ubetydelig fradrag for standardheving på nytt utslippsanlegg. Samlet utgjør dette kr 600.000,- hvilket tilsvarer 30 % av kjøpesummen, noe som etter lagmannsrettens syn må kunne karakteriseres som et vesentlig avvik fra kontraktsmessig oppfyllelse. At flere av manglene har karakter av lovlighetsmangler som det vil koste betydelige beløp å få søkt om godkjenning av, og der det ikke uten videre er gitt at man kan regne med at det er kurant å få innvilget søknadene, gjør at avviket fra kontraktsmessig oppfyllelse fremstår som ennå større enn hva den rent økonomiske side av saken skulle tilsi.

I tillegg til dette har lagmannsretten funnet at det kan rettes bebreidelser mot B slik det er redegjort for ovenfor, noe som også trekker i retning av heving.

Selv om et prisavslag vil kunne rette på de verste økonomiske konsekvensene, er dette etter lagmannsrettens syn ikke en adekvat reaksjon i dette tilfellet. I den vurdering tar retten blant annet hensyn til at det er B selv som er nærmest til å rette opp manglende godkjenning fra offentlige myndigheter. Han er dessuten den som har best forutsetning for selv å kunne foreta utbedringene av de eksisterende mangler.

Virkningen av heving er etter avhl. §4-4, 2. ledd er først og fremst at hver av partene har krav på å få tilbake det vedkommende har ytt. I dette tilfellet plikter kjøperne å tilbakeskjøte eiendommen til selgerne mot at de samtidig får tilbakebetalt kjøpesummen på kr 2.000.000,-.

Avhl. §7-3 bestemmer at dersom kjøpesummen eller annen utestående sum ikke er betalt i tide, kan det kreves rente og erstatning for rentetap i samsvar med lov om renter ved forsinket betaling. Krav om heving ble første gang fremsatt i brev av 5. mai 2003. Renten løper i slike tilfeller fra 30 dager etter at det er sendt skriftlig krav om tilbakebetaling, jf. lov om renter ved forsinket betaling §2. Tingretten har lagt til grunn at renten løper fra 6. juni 2003, noe lagmannsretten er enig i.

Tingrettens dom punkt 1 blir etter dette å stadfeste.

Ankemotpartene har i sin motanke krevd dom for « erstatning » for dokumenterte påkostninger i form av innsetting av 4 nye vinduer våren 2002. I følge fremlagt faktura kostet vinduene kr 20.800,-. At disse vinduene var modne for utskifting var kjøperne klar over etter at de hadde foretatt sine befaringer av eiendommen, og det foreligger i så måte ingen kjøpsrettslig mangel som kjøperne kan kreve erstatning for etter avhl. §4-14.

Heller ikke kan disse kostnadene anses som en del av kjøpesummen som kan kreves tilbakebetalt etter avhl. 4-13, 3. ledd, jf. §4-4.

Krav om heving ble først fremsatt i brev av 5. mai 2003 fra advokat Wennesland, og

lagmannsretten kan derfor ikke se at selgerne våren 2002, like etter at eiendommen var overtatt av kjøperne, burde ha forstått at det kunne komme krav om heving med derav følgende plikt til å sørge for at vinduene ikke ble installert.

Ved tilbakeføring av eiendommen til selgerne vil det utvilsomt være en økonomisk fordel for disse at utskifting av disse vinduene har funnet sted. I så måte må det sies å foreligge en berikelse, og ut fra alminnelige berikelsesgrunnsetninger finner lagmannsretten at kjøperne bør få tilbakebetalt skjønnsmessig kr 15.000,- for de påkostninger som for så vidt er foretatt.

Når det gjelder erstatning for øvrig, ble kjøperne av tingretten tilkjent kr 30.000,- i flyttekostnader og kr 50.981,- til refusjon av tinglysingskostnader. Ankemotpartene har påstått tingrettens dom stadfestet i så måte, mens de ankende parter har akseptert flyttekostnadene, men bestridt at det er grunnlag for at selgerne skal erstatte tinglysningskostnadene.

Når det gjelder tinglysingskostnader, er det fra de ankende parter gjort gjeldende at dette ikke kan erstattes fordi det er penger som ikke er betalt til selgerne.

Hjemmelen for erstatning er å finne i avhl. §4-14. Direkte tap kan kreves dekket uavhengig av selgers subjektive forhold. Foreligger skyld hos selgeren, kan både direkte og indirekte tap kreves dekket. Tinglysingskostnader (dokumentavgift og tinglysingsgebyr) er lovpålagte omkostninger ved overdragelse av fast eiendom, og det kan derfor etter lagmannsrettens syn ikke være tvilsomt at det foreligger årsakssammenheng og at utgiftene må sies å være påregnelige. I og med den nære sammenhengen må slike kostnader etter rettens syn nærmest kunne sies å være et direkte tap som kan dekkes uten skyld, men i denne saken er det ikke nødvendig for retten å ta uttrykkelig stilling til dette fordi de påviste fysiske mangler åpenbart har befunnet seg innenfor selgernes kontrollansvar og fordi selgeren, B, har opptrådt uaktsomt slik retten har kommet til ovenfor.

At pengene i faktisk henseende er utbetalt til en annen enn selgerne, kan i en slik situasjon ikke være avgjørende.

Lagmannsretten har etter dette kommet til, på samme måte som tingretten, at ankemotpartene må tilkjennes erstatning for disse postene med til sammen kr 80.981,-.

Det er også krevd erstatning for leietap som følge av at ankemotpartene ikke har kunnet leie ut en del av huset som selvstendig leilighet. Slikt tap er et indirekte tap etter avhl. §7-1, 2. ledd litra b, og det kreves derfor at det er utvist skyld for at det skal kunne gis dom på erstatning, jf. avhl. §4-14, 2.ledd.

Lagmannsretten har ovenfor kommet til at kjøperne hadde krav på å få en eiendom med to selvstendige boenheter, og at det i så måte er utvist uaktsomhet fra Bs side. Ansvarsgrunnlaget er derfor på det rene, og spørsmålet blir etter dette om det kan sies å foreligge årsakssammenheng mellom lovlighetsmangelen og tap av leieinntekter.

Kjøperne - i praksis C - innrettet seg opprinnelig på at hun ville drive næring. I brev av 14. juni 2002 fra Grimstad kommune fikk kjøperne bekreftelse for at de kunne drive romutleie av eiendommen uavhengig av årstiden for inntil 10 sengeplasser inklusive private sengeplasser. Det er ikke opplyst for lagmannsretten hva som faktisk skjedde med eiendommen i den etterfølgende tid bortsett fra at man sommeren 2003 hadde kr 15.000,- i inntekt ved sommerutleie. Risikoen for manglende inntekter må etter lagmannsrettens oppfatning ligge på kjøperne, og i samsvar med alminnelige regler om plikt til å begrense tapet, pliktet kjøperne også etter at de hadde krevd heving å søke å leie ut. Ved brev av 27.januar 2004 fra kommunelegen i Grimstad ble kjøperne anbefalt ikke å benytte soverommene i 2. etasje i den « sydlige » delen på grunn av fare for eksponering av muggsoppспорer m.m., og kjøperne innrettet seg etter dette ved i februar/mars 2004 å flytte til den « nordlige » delen, inklusive « atelier » delen. Etter dette vedtaket anser lagmannsretten muligheten for utleie for å være på det nærmeste tapt. Riktignok gjensto 1. etasje i den « sydlige » delen, men denne var uten soverom og derfor lite egnet for utleie.

Lagmannsretten legger etter dette til grunn at kjøperne har krav på erstatning for tapte leieinntekter regnet fra 1. februar 2004 og ut august 2005. Tapet kan passende settes til kr 5.000,- pr. måned som var det beløp B hadde fått for den « nordlige » del inklusive « atelier » delen av eiendommen. Erstatning for leietap utgjør etter dette kr 95.000,-.



Samlet erstatning for berikelse vedrørende utskiftede vinduer, flyttekostnader, tinglysningskostnader og tapte leieinntekter utgjør kr 190.981,-.

Partene har imidlertid for lagmannsretten erklært enighet om at det skal gjøres fradrag for fordelene som kjøperne har hatt ved å bo i ----veien 00. Lagmannsretten legger derfor til grunn at det skal gjøres slikt fradrag, noe som ikke fremgår av avhendingslovens bestemmelser, men som er i samsvar med prinsippet i §65, 1. ledd i kjøpsloven av 13. mai 1988 og forbrukerkjøpsloven av 21. juni 2002 §50, 1. ledd.

Også for så vidt legger lagmannsretten til grunn at fordelene kan settes til kr 5.000,- pr. måned. Det er uenighet om fra hvilket tidspunkt fordelene skal regnes fra. Lagmannsretten legger til grunn at det bør gjøres fradrag for fordelene regnet fra en måned etter at krav om heving ble fremsatt, altså fra 6. juni 2003 fordi kjøperne fra dette tidspunktet erklærte seg villige til å fraflytte eiendommen hvis de fikk tilbake kjøpesummen. Regner man fordelene frem til 31. august i år, utgjør fordelene brutto kr 135.000. Herfra må gjøres fradrag for utgifter som kjøperne har hatt i samme tidsrom til kommunale utgifter, forsikringer og skatt. Disse utgiftene er av C beregnet til i alt kr 33.460,- som legges til grunn av retten slik at netto fordel som det skal gjøres fradrag for utgjør kr 101.540,-.

Netto erstatning som tilkjennes, blir etter dette kr 89.441,-.

Det er krevd forsinkelsesrente fra 6. juni 2003. Tinglysningskostnadene, halvparten av flyttekostnadene og erstatning for utskiftingen av vinduer, som til sammen utgjør omtrent det samme som skal erstattes, er betalt før dette tidspunkt. Erstatning for leietap og fordelene ved å bo i huset opphever langt på vei hverandre, og fraflyttingskostnadene er ennå ikke pådratt. Renter tilkjennes etter dette fra 6. juni 2003.

Ankemotpartene har krevd seg tilkjent fulle saksomkostninger for begge retter. Tingretten tilkjente delvis erstatning for saksomkostninger med kr 100.000,-, og lagmannsretten finner etter omstendighetene ikke grunnlag for å endre dette. Anken har vært forgjeves og motanken har på vesentlige punkter ført frem. Når tilkjent erstatningsbeløp er omtrent det samme som for tingretten, skyldes dette dels at erstatningsbeløpet for tapte leieinntekter er satt en del lavere enn ankemotpartene har krevd, dels at det er gjort fradrag for netto fordel ved å bebo huset, noe ankemotpartene har erklært seg enige i. De ankende parter vil måtte erstatte ankemotpartenes saksomkostninger for lagmannsretten, idet det etter lagmannsrettens syn ikke foreligger særlig grunn til redusere kravet som følge av at motanken ikke kan sies å ha ført fullstendig frem, jf. tvistemålslovens §180, 1. ledd.

Advokat Asle Wennesland har innsendt saksomkostningsoppgave som viser samlede omkostninger for lagmannsretten med kr 336.474 hvorav kr 37.885,- refererer seg til motanken. Av totalbeløpet utgjør kr 184.065,- advokatsalær inklusive merverdiavgift og kr.152.390,- utgjør utgifter til ankegebyr, utgifter til private sakkyndige m.m. Omkostningsoppgaven har vært forelagt for motparten som ikke har protestert. Lagmannsretten anser omkostningene for å ha vært nødvendige og legger oppgaven til grunn.

Det er krevd forsinkelsesrenter av tilkjente omkostninger, noe som ikke var påstått for tingretten. Lagmannsretten former derfor egen konklusjon for de samlede, tilkjente omkostninger.

Tingretten har ikke angitt noen frist for gjennomføring av hevingsoppgjøret eller forfall for erstatningsoppgjøret eller saksomkostninger. Lagmannsretten finner å burde fastsette slike frister, jf. tvistemålslovens §146, 3. ledd. Da gjennomføring av et hevingsoppgjør nødvendigvis vil måtte ta noen tid, settes fristen til 1. desember 2005. Den samme frist fastsettes for erstatningsoppgjøret, mens fristen for oppgjør av saksomkostninger settes til 2 uker etter dommens forkynnelse.

Det ble avholdt domskonferanse umiddelbart etter at ankeforhandlingene var sluttført og i forbindelse med undertegning av dommen. Grunnen til at det har tatt så lang tid å få avsagt dommen er ferieavvikling blant rettens medlemmer og tjenestegjøring på forskjellige rettssteder i lagdømmet.

Dommen er enstemmig.

*Domsslutning:*

1. *Aust-Agder tingretts dom punkt 1 stadfestes.*
  2. *A og B og ACE European Group Limited tilpliktes å betale erstatning til C og D med kr 89.441,- -åttinitusenfirehundreogførtien kroner- med tillegg av renter i henhold til lov om forsinket betaling §2, jf. §3 fra 6. juni 2003 til betaling skjer.*
  3. *I saksomkostninger for tingretten og lagmannsretten betaler A og B og ACE European Group Limited innen 2 -to- uker fra dommens forkynnelse til C og D kr 438.349,- - firehundreogtrettisekstusenfirehundreogsyttifire kroner- med tillegg av renter i henhold til lov om forsinket betaling §2, jf. §3 regnet fra forfall til betaling skjer.*
  4. *Fristen for å oppfylle dommens punkt 1 og 2 settes til 1. desember 2005.*
-